

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： 深圳千里马装饰集团有限公司

日期： 2025年01月13日

工程编号： 2108-440305-04-01-333721005001

深圳市建设工程施工招标 投标文件

工程名称： 赤湾琅玥湾佳园项目精装修工程（一标段）

投标文件内容： 资信标部分

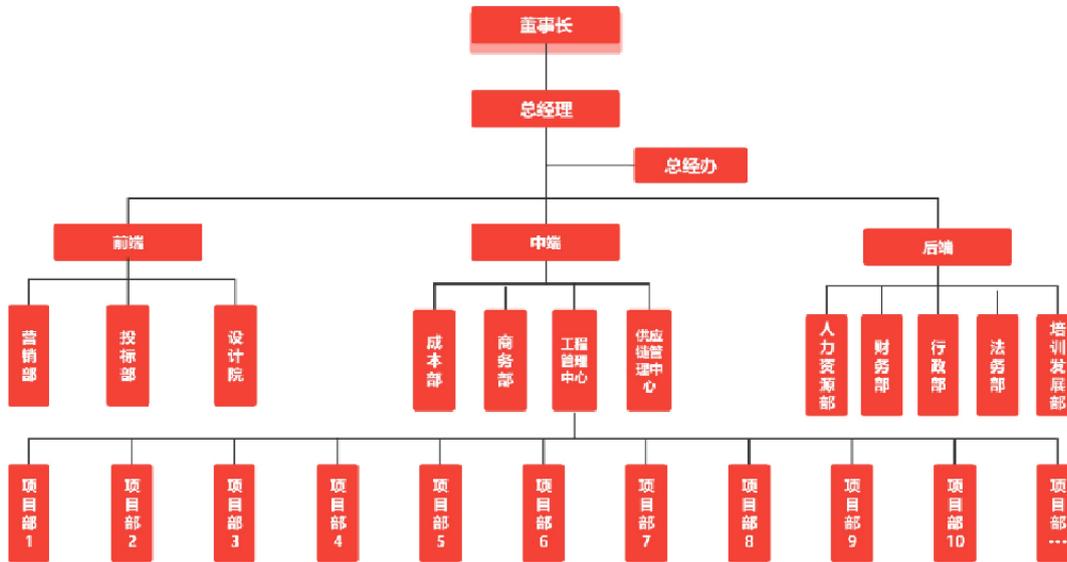
投标人： 深圳千里马装饰集团有限公司

日期： 2025 年 1 月 12 日

一、投标人资信标情况汇总表

企业注册名称	深圳千里马装饰集团有限公司	注册资本	10000 万	建立日期	2010 年 12 月 16 日
企业资质情况	建筑机电安装工程专业承包一级、建筑幕墙工程专业承包一级、建筑装饰装修工程专业承包一级、市政公用工程施工总承包二级、建筑工程施工总承包二级、钢结构工程专业承包二级、消防设施工程专业承包二级、电子与智能化工程专业承包二级、防水防腐保温工程专业承包二级、建筑装饰工程设计专项甲级、建筑幕墙工程设计专项甲级				
企业法人代表	李文涛				
联系人	叶绿婷	联系电话	0755-26755199	邮箱	947285401@qq.com
项目经理	刘宝梅	专业	建筑工程		
项目技术负责人	白琳波	专业	建筑装饰施工		

组织架构



营业执照



营 业 执 照
(副 本)



统一社会信用代码
914403005670934203

名 称 深圳千里马装饰集团有限公司

类 型 有限责任公司

法定代表人 李文涛

成立日期 2010年12月16日

住 所 深圳市南山区沙河街道高发社区侨香路4080号侨城坊1号楼21A

重 要 提 示

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

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

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

登 记 机 关


2022 年 02 月 22 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

资质证书



建筑业企业资质证书

证书编号: D244120017

企业名称: 深圳千里马装饰集团有限公司

统一社会信用代码: 914403005670934203

法定代表人: 李文涛

注册地址: 深圳市南山区沙河街道高发社区侨香路4080号侨城坊1号楼21A

有效期: 至 2028年12月25日

资质等级: 建筑机电安装工程专业承包一级
建筑幕墙工程专业承包一级
建筑装修装饰工程专业承包一级
市政公用工程施工总承包二级
建筑工程施工总承包二级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办事”扫码查验



发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2024年05月11日



建筑业企业资质证书

证书编号: D344011053

企业名称: 深圳千里马装饰集团有限公司

统一社会信用代码: 914403005670934203

法定代表人: 李文涛

注册地址: 深圳市南山区沙河街道高发社区侨香路4080号侨城坊1号楼21A

有效期至: 至2028年12月25日

(请扫码查看各项资质有效期)

资质等级: 钢结构工程专业承包二级
消防设施工程专业承包二级
电子与智能化工程专业承包二级
防水防腐保温工程专业承包二级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办事”扫码查验

发证机关: 深圳市住房和建设局

发证日期: 2024年08月12日





安全生产许可证



近三年纳税证明

2021 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2022〕331942号

深圳千里马装饰集团有限公司(统一社会信用代码:914403005670934203) 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	城市维护建设税	501,572.74	0
2	企业所得税	-242,103.48	0
3	教育费附加	214,959.74	0
4	增值税	7,165,324.9	0
5	地方教育附加	143,306.5	0
6	残疾人就业保障金	90,856.9	0
合计		7,873,917.3	0
其中, 自缴税款		7,424,794.16	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2020年-332,459.46元,2021年8,206,376.76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1,745,892.99元(壹佰柒拾肆万伍仟捌佰玖拾贰圆玖角玖分),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2022年3月24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: 522203245900932791



2022 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2023〕111355号

深圳千里马装饰集团有限公司(统一社会信用代码:914403005670934203) 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	城市维护建设税	599,439.7	0
2	企业所得税	1,219,753.06	0
3	印花税	112,744.4	0
4	教育费附加	256,902.73	0
5	增值税	8,563,424.25	0
6	地方教育附加	171,268.49	0
7	残疾人就业保障金	76,482.09	0
8	车辆购置税	81,415.93	0
	合计	11,081,430.65	0
	其中, 自缴税款	10,576,777.34	

以上自缴税费, 按所属期统计如下: 2021年1,670,227.9元, 2022年9,411,202.75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41,399.37元(肆万壹仟叁佰玖拾玖圆叁角柒分), 已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2023年2月3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: 522302034904527798



2023 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2024〕126369号

深圳千里马装饰集团有限公司(统一社会信用代码:914403005670934203) 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	城市维护建设税	349,746.35	0
2	企业所得税	375,965.72	0
3	印花税	204,640.7	0
4	教育费附加	149,891.28	0
5	增值税	4,996,376.32	0
6	地方教育附加	99,927.53	0
7	残疾人就业保障金	50,735.62	0
	合计	6,227,283.52	0
	其中, 自缴税款	5,926,729.09	

以上自缴税费, 按所属期统计如下: 2018年200,982.5元, 2020年1,350元, 2021年2,550元, 2022年610,745元, 2023年5,411,656.02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200,982.5元(贰拾万零玖佰捌拾贰圆伍角整), 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22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: 522401224354302018



二、企业近 3 年同类工程业绩

提供近 3 年内（从本工程截标之日起倒推）投标人自认为最具代表性的同类工程精装修业绩（按照单个合同价金额从高到低排序，业绩不超过 5 项）。注：时间以合同签订时间为准，要求提供合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、双方签字盖章页等）。

投标人业绩一览表

近 3 年同类工程项目业绩（企业）合计项						
序号	项目名称	简述项目施工范围工作内容	合同价（万元）	合同签订时间	工程所在地	在建/竣工
1	峰境瑞府（A513-0134）项目批量装修工程（标段一）	6 栋 A、B 座及附属裙楼和公共空间的装修工程	7109	2022. 11. 25	深圳市	竣工
2	佛山市保利时代辰悦公馆项目 9-14 栋、19-20 栋、23# 门楼交楼标准装修工程	9-14 栋、19-20 栋、23# 门楼交楼标准装修工程	5988	2022. 4. 1	佛山市	竣工
3	南沙滨海花园十二期一区项目户内二次装修分包工程（标段一）	G1-G4 栋公区及户内精装修工程	5922	2022. 10. 11	广州市	竣工
4	凤塘项目（12-01）1 栋、2 栋批量装饰及安装工程	（12-01）1 栋、2 栋批量装饰及安装工程	5718	2024. 1. 10	深圳市	在建
5	山河里绿海山河逸居项目 03 地块室内及公区批量精装修工程	03 地块批量：-~三单元公区及户内批量装	5166	2023. 11. 2	深圳市	在建

1、峰境瑞府（A513-0134）项目批量装修工程（标段一）

SFI-2018-01

合同编号：5297-CB-2022-122

深圳市建设工程
施工（总价）合同

工程名称：峰境瑞府（A513-0134）项目批量装修工程（标段一）

工程地点：深圳市光明区

发 包 人：深圳市五二九七投资发展有限公司

承 包 人：深圳千里马装饰集团有限公司

2018 年版

第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市五二九七投资发展有限公司

承包人（全称）：深圳千里马装饰集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就峰境瑞府（A513-0134）项目（以下简称“本项目”）批量装修工程标段一（以下简称“本工程”）施工及有关事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：峰境瑞府（A513-0134）项目批量装修工程（标段一）

工程地点：光明区河心路和规划东周路交汇处西南侧

工程规模、特征及内容：峰境瑞府（A513-0134）项目位于河心路和规划东周路交汇处西南侧，土地面积 18688.64 平方米。项目主体结构为：5 栋住宅楼地上 27 层，地下 2 层，属一类高层住宅；6 栋（A、B 座）住宅楼地上 33 层，地下 2 层，属一类高层住宅；7 栋（A、B 座）住宅楼地上 29 层，地下 2 层，属一类高层住宅。5、6、7 栋裙房（分缝以外），属单、多层建筑。

资金来源：财政性资金%；国有企业事业单位资金%；集体资金%；民营资本%；外商投资%；混合经济%；其他 100 %。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件 1）。

二、工程承包范围（可依设计文件列明项目所需施工内容）

本工程承包范围包括但不限于以下内容：

1、工程承包范围：本次标段一招标范围为 6 栋 A、B 座及附属裙楼和公共空间的装修工程。主要工程内容包括但不限于：户内精装、公共区域装修、大堂/地下室大堂装修、架空层装修；完工后保洁（1 次开荒，2 次精保洁），及交付（含 2 次模拟验收及 1 次交付陪验），具体内容详见施工图纸、工程量清单、技术要求及合同条款。投标人不能拒绝执行招标范围内的工作，以及为完成上述工作而需执行的招标范围内可能遗漏的工作。

2、说明：以上给出的工程承包范围和说明描述只是概括的，承包人已研究施工图纸、工程量清单、招标文件等，并充分了解本项目工地现场情况及完全了解本工程的实际范围；以上工程承包范围内的工作内容均包括材料采购、加工制作、运输、装卸、检测、安装施工、幕墙亮化工程配合、水电预留孔洞配合、与总包单位、分包单位及其他专业工程承包单位的施工配合及验收、维护和保养的全部工作。

3、承包人已自行到本项目工地现场进行勘测，由于现场标高、尺寸误差及结构误差等导致的需增加的材料请自行考虑。所有（包括外面与里面，具体内容以施工图为准）与土建结构建筑搭接收头部分由承包人负责完成并在相应工程的综合单价中考虑。涉及到其他总/分包单位的开孔、开凿、切割、密封等需配合的费用已一并考虑。

4、本工程承包范围详见《工程量清单报价书》及施工图纸。

三、合同工期

计划开工日期：2022年8月15日，具体开工时间以监理人发出的开工令为准；

计划竣工日期：2023年3月15日；

合同工期总日历天数212天。合同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，以合同工期总日历天数为准。

合同工期对比定额工期的压缩比例为/%（压缩比例=1-合同工期/定额工期）。

四、质量标准

本工程质量标准：合格

五、签约合同价与合同价格包干范围

1. 签约合同价为：

人民币（大写：柒仟壹佰零玖万叁仟捌佰伍拾叁元贰角肆分）

(¥71093853.24元)；

其中：

（1）安全文明施工措施费：

3. 发包人和承包人通过招投标形式签订合同的，双方理解并承诺不另签订与上述招投标实质性背离的协议，并且，双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与本合同实质性内容相背离的协议。

十、合同订立与生效

本合同订立时间：2022年11月25日；

订立地点：深圳市光明区

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

发包人和承包人约定本合同自签订之日起生效。

本合同一式捌份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执肆份。

发包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：91440300358798512H

地址：深圳市光明区光明街道东周社区
光电北路 18 号金新农大厦 701-704、
712

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

电子信箱：

开户银行：中国银行深圳光明支行

账号：774466430145

承包人：(公章) 深圳千里马装饰集团
有限公司

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：914403005670934203

地址：深圳市南山区侨香路侨城坊 1 栋
21 层

邮政编码：518000

法定代表人：李文涛

委托代理人：

电话：0755-26756366

传真：0755-26756196

电子信箱：adm@szmaxima.com

开户银行：深圳福田银座村镇银行股份
有限公司

账号：630367784100015

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：蜂境瑞府（A513-0134）项目批量装修工程（标段一）

验收日期：2024年1月16日

建设单位（盖章）：



* GD - E 1 - 9 1 4 *

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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



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

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	峰境瑞府（A513-0133）项目批量装修工程（标段一）				
工程地点	深圳市光明区河心路和规划东周路交汇处西南侧	建筑面积	28158.4m ²	工程造价	7109.385324万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上:	33	层
	/		地下:	2	层
施工许可证号	2023-0075	监理许可证号	/		
开工日期	2023年1月17日	验收日期	2024年1月16日		
监督单位	深圳市光明区建设工程质量安全监督站	监督编号	深光监-申报（登记）【2023】015号		
建设单位	深圳市五二九七投资发展有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
总包单位	深圳千里马装饰集团有限公司				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	/				
监理单位	深圳市邦迪工程顾问有限公司				
施工图审查单位	/				



* GD - E1 - 914 / 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	肖双龙
副组长	刘小虎
组员	王博文、张远清、李东、陈海龙、李佳澄、蔡能飞、秦祖腾、叶洁如、姚勤、胡庭、叶怀燕、朱承宇、陈万里、朱华、潘旭、覃姜、段蔚明、曹超、卢加武、庞世琛、丁利斌、谢玉林、匡小明

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	李佳澄	叶怀燕、陈海龙、姚勤、朱华、胡庭、覃姜、谢玉林、罗烈峰
建筑设备安装工程	李东	叶洁如、陈万里、匡小明、陈志强、严华福
工程质控资料	庞世琛	卢加武、甘超慧

(二) 验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 ___ / ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
主体结构	/	共 ___ / ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
建筑装饰装修	合格	共 <u>9</u> / ___ 项，其中： 经审查符合要求 <u>9</u> / ___ 项 经核定符合要求 <u>9</u> / ___ 项	共 <u>5</u> / ___ 项，其中： 资料核查符合要求 <u>5</u> / ___ 项 实体抽查符合要求 <u>5</u> / ___ 项	共 <u>8</u> / ___ 项，其中： 评价为“好”的 <u>8</u> / ___ 项 评价为“一般”的 <u>0</u> / ___ 项
屋面	/	共 ___ / ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
建筑给水、排水及采暖	合格	共 <u>8</u> / ___ 项，其中： 经审查符合要求 <u>8</u> / ___ 项 经核定符合要求 <u>8</u> / ___ 项	共 <u>7</u> / ___ 项，其中： 资料核查符合要求 <u>7</u> / ___ 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> / ___ 项	共 <u>5</u> / ___ 项，其中： 评价为“好”的 <u>5</u> / ___ 项 评价为“一般”的 <u>0</u> / ___ 项
通风与空调	合格	共 <u>8</u> / ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 <u>7</u> / ___ 项，其中： 资料核查符合要求 <u>7</u> / ___ 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> / ___ 项	共 <u>3</u> / ___ 项，其中： 评价为“好”的 <u>3</u> / ___ 项 评价为“一般”的 <u>0</u> / ___ 项
建筑电气	合格	共 <u>8</u> / ___ 项，其中： 经审查符合要求 <u>8</u> / ___ 项 经核定符合要求 <u>8</u> / ___ 项	共 <u>6</u> / ___ 项，其中： 资料核查符合要求 <u>6</u> / ___ 项 实体抽查符合要求 <u>6</u> / ___ 项	共 <u>3</u> / ___ 项，其中： 评价为“好”的 <u>3</u> / ___ 项 评价为“一般”的 <u>0</u> / ___ 项
智能建筑	/	共 ___ / ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
建筑节能	/	共 ___ / ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
电梯	/	共 ___ / ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项



* GD - E1 - 914 / 4 *

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
	高永	五二九七	项目负责人		高永
	丁晓子	五二九七	项目总监	中级	丁晓子
	叶怀德	五二九七	工程经理	中级	叶怀德
	张远清	五二九七	工程经理	中级	张远清
	尹悦	深圳市邦迪装饰设计有限公司	总监	中级	尹悦
	朱宇	深圳市邦迪装饰设计有限公司	负责人	高级	朱宇
	丁利斌	深圳千里马装饰集团有限公司	项目经理	中级	丁利斌
	谢桂林	深圳千里马装饰集团有限公司	项目技术负责人	中级	谢桂林
	梁善	五二九七	设计经理	中级	梁善
	陈肖	五二九七	设计经理		陈肖
	李宜澄	五二九七	工程师		李宜澄
	秦纳腾	华羽国际	设计	初级	秦纳腾
	陈红	华羽国际	项目负责人	中级	陈红
	李东	五二九七	项目负责人		李东
	陈万里	深圳千里马装饰集团有限公司	生产经理	无	陈万里
	陈万里	深圳市邦迪工程顾问有限公司	总监	中级	陈万里
	叶洁如	深圳市邦迪工程顾问有限公司	总监	无	叶洁如
	潘旭	深圳市邦迪工程顾问有限公司	安全监理	无	潘旭
	林印	深圳市邦迪工程顾问有限公司	总监代表	中级	林印
	胡庭	深圳市邦迪工程顾问有限公司	总监	无	胡庭
	李加威	深圳市邦迪工程顾问有限公司	总监	初级	李加威
	肖超	深圳市邦迪工程顾问有限公司	总监		肖超
	陈高朋	深圳市邦迪工程顾问有限公司	监理员	无	陈高朋
	阮小明	深圳市邦迪公司	总监	中级	阮小明
	傅云强	深圳千里马装饰有限公司	技术员		傅云强
	严华福	深圳千里马装饰有限公司	质检员		严华福
	肖超慧	深圳千里马装饰集团有限公司	资料员	初级	肖超慧
	庞世珮	五二九七	资料员		庞世珮



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

竣工验收结论:

建设单位组织设计、监理和施工单位等相关人员参加峰境瑞府(A513-0134)项目批量装修工程(标段一)工程竣工验收。本工程已按照设计图纸和施工合同约定的范围施工完毕,经验收组验收工程质量符合合同及设计图纸要求以及有关工程质量验收标准,功能满足使用要求,观感质量评定为好。

过程中质量控制资料齐全且满足相关规定要求。

本工程符合国家质量标准,质量评定为合格,同意竣工验收。

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名: 蔡能飞

注册号: 4401870-140

有效期: 至2025年5月



建设单位:  单位(项目)负责人:  年月日	监理单位:  单位(项目)负责人:  年月日	施工单位:  单位(项目)负责人:  年月日	设计单位:  单位(项目)负责人:  年月日	勘察单位:  单位(项目)负责人:  年月日
---	---	---	---	---



* GD-E1-914/6 *

2、佛山市保利时代辰悦公馆项目 9-14 栋、19-20 栋、23#门楼交楼标准装修工程



2020 年版

合同编号: 16068-30.1-2022-0002

佛山市保利时代辰悦公馆 项目

9-14 栋、19-20 栋、23#门楼交楼标准装修工程合同

发 包 方: 广州市耀城物业管理有限公司

承 包 方: 深圳千里马装饰集团有限公司

签订日期: _____

第一部分 协议书

发包方（甲方）：广州市耀城物业管理有限公司

承包方（乙方）：深圳千里马装饰集团有限公司

依照有关法律行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建设工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

- 1.1. 工程名称：保利时代辰悦公馆项目 9-14 栋、19-20 栋、23#门楼交接标准装修工程（下称“本工程”或“本项目”）
- 1.2. 工程地点：佛山市禅城区祖庙街道货站路东侧、工业路南侧
- 1.3. 工程承包范围：详见本合同专用条款第一条“工程承包范围及内容”。

二、施工组织设计和工期

- 2.1. 合同工期：共计 \ 个日历天，除本合同另有约定外，该工期不因任何原因和理由（包括但不限于如休息日、公众假期、雨季影响、停水、停电、材料订货、与各承包商之间的配合时间、与各分部分项及施工工序之间的交叉配合时间等）延长。
 - 2.1.1. 开工日期：暂定为 2022 年 1 月 15 日，实际开工日期以发包方或监理单位发出的进场通知书指定的开工日期为准；进场通知书未载明开工日期的，以承包方收到进场通知书的次日为开工日期。
 - 2.1.2. 竣工日期：19-20 栋暂定为 2022 年 7 月 15 日，9-14 栋暂定为 2022 年 11 月 30 日，实际以工程经质监部门竣工验收合格，并通过发包方组织内部有关业务部门依照本合同约定的标准和办法进行的工程质量验收移交且取得发包方颁发的《工程验收移交确认函》的日期为准。
- 2.2. 具体工期详见附件《工期计划表》。
- 2.3. 施工组织设计：施工前承包方需做好施工组织设计，经过发包方审批通过后方可开始正式施工。

三、质量标准

工程质量符合国家、地方以及本合同（若三者之间的要求不一致，以较高要求为准）规定的标准。具体要求详见通用条款第五条“质量与检验”的约定。

四、合同价款

4.1 合同总金额（小写）：59,797,568.30 元（大写人民币叁仟玖佰柒拾玖万柒仟伍佰陆拾捌元叁角整），其中不含税总价为 54,860,154.40 元，增值税金额为 4,937,413.90 元。

4.2 本合同的价格形式为：4.2.1 综合单价包干；4.2.2 总价包干。

4.2.1 综合单价包干，具体单价详见《工程预算清单》，前述 4.1 款合同总金额为暂定总金额。

A. 本合同的计价依据为：承包方收到正式施工图纸后必须在 20 个日历天内，根据图纸对投标清单的工程量进行计量和按照调价机制进行调整价差，完成实际的施工图预算，并报发包方审核，发包方于 45 个日历天内审核完毕，双方确认后的施工图预算作为工程款支付的依据。如果因承包方原因未能按以上约定时间提交预算并完成对数工作的，发包方有权暂停支付进度款。承包方应自行承担施工图预算估算错误或缺项、漏项的风险。

B. 工程结算价=施工图预算+设计变更、签证金额+合同清单中约定的可以调整金额。

4.2.2 总价包干，具体价格构成详见《工程预算清单》。

A. 工程结算价=合同中总价包干部分+设计变更、签证金额+合同清单中约定的可以调整金额。

4.3 本合同综合单价/总价包括承包人按照本合同要求完成承包范围内工程，工程质量、工期、安全文明施工等。

4.4 本工程综合单价/总价已综合考虑了人工及材料市场价格波动、国家政策调整及配合整体工程进度而产生的加班赶工费等各种因素在内，除发包方认可的设计变更及现场签证以外，不随其他任何因素变化而上调。

4.5 在合同履行过程，如增值税率变化的，则不含税价保持不变，双方应按照不含税价

(此页无正文，为《佛山市保利时代辰悦公馆项目1栋、6-8栋交接标准装修工程合同》，佛山市禅城区工业路南侧、货站路东侧-工程施工类-精装工程类-2021-0112之签署页)

发包方(甲方): 广州市耀城物业

承包方(乙方): 深圳千里马装饰集团

法定代表人/委托代理人:

法定代表人/委托代理人:

签约时间: 2021年4月1日

签约时间: 年 月 日



附: 承包方营业执照复印件及法定代表人或委托代理人身份证复印件

3、南沙滨海花园十二期一区项目户内二次装修分包工程（标段一）

南沙滨海花园十二期一区项目
户内二次装修工程
（标段一）

合同文件



合同编号：隽景一号工合字【2023】第 93 号

发包人：广州隽景一号房地产开发有限公司

承包人：深圳千里马装饰集团有限公司

签订日期：2022 年 10 月 11 日

合同条款

第一部分 协议书

发包人(全称): 广州隽景一号房地产开发有限公司

承包人(全称): 深圳千里马装饰集团有限公司

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,发包人、承包人双方就承包工程施工事项经协商达成一致,订立本合同。

一、承包工程概况

1 工程名称: 南沙滨海花园十二期一区项目户内二次装修工程(标段一: 3#二次装修44套+2套样板房翻新+A塔20、21楼售楼部及样板房的拆除和修复)。

2 工程地点: 广州市南沙区灵山岛尖江灵南路与规划纵三路交界。

3 工程规模:

3.1 项目总概况: 用地面积: 23,865 m², 总建筑面积: 59,130.07 m², 计容面积: 35,668 m², 地上部分: 35,510.07 m², 地下部分 23,620 m²。由3#办公1栋、4#办公1栋、1层地下室、3#4#裙楼1栋裙楼组成。本次承包范围的规模: 总装修面积 27,921.36 m², 以上为暂定工程量, 以发包人发出的招标图纸及清单为准。

4 工程承包范围:

承包范围: 3#公寓及裙楼装修, 样板房翻新、A塔20、21楼售楼部及样板房的拆除和修复, 总装修面积27,921.36 m², 以上为暂定工程量, 以发包人发出的招标图纸为准, 承包人按发包人提供的本工程施工图纸和有关资料及说明, 承担本工程的施工图纸范围内的室内装修工程及机电安装工程, 以及与本工程相关的、施工场地范围内的其它各专业施工单位的配合管理工作。具体范围如下:

4.1 装修范围:

4.1.1 标段一:

4.1.1.1 3#楼(3-2001、3-2201、3-2401、3-2501、3-2202、3-2502除外)二次装修户内的地面、墙面、天花装修、新增墙体砌筑、抹灰、电气照明、给排水、部分通风空调及部分改造等;

4.1.1.2 2套样板房翻新;

4.1.1.3 A塔20、21楼售楼部及样板房拆除及恢复(拆除及恢复的范围详见附件二十三);

4.2 主要施工内容包括但不限于以下内容:

4.2.1 楼地面工程: 块料面层、石材面层、木地板、门槛石、波打线、地面找平、卫生间沉箱、踢脚线等结构面的后续工程等。

4.2.2 墙柱面工程: 防水、块料面层、墙面装饰板、电梯厅石(砖)材墙面、石(砖)材

二、合同价款

按承包范围内容,含税合同价款为¥ 59,217,636.02 元(大写:人民币伍仟玖佰贰拾壹万柒仟陆佰叁拾陆元零贰分),不含税合同价款为¥ 54,328,106.44 元(大写:人民币伍仟肆佰叁拾贰万捌仟壹佰零陆元肆角肆分),增值税金为¥ 4,889,529.58 元(大写:人民币肆佰捌拾捌万玖仟伍佰贰拾玖元伍角捌分),增值税税率为9%)。分项工程如下:

1) 总价包干部分

- 1.1) 装饰工程分部分项工程量清单不含税金额: ¥ 44669581.66 元。
- 1.2) 机电工程分部分项工程量清单不含税金额: ¥ 4121831.08 元。
- 1.3) 措施项目清单不含税金额: ¥ 3,484,321.36 元。
其中:绿色施工安全防护措施费: ¥ 2,355,000.00 元。
- 1.4) 其他项目清单不含税金额: ¥ 1,100,754.87 元。
- 1.5) 增值税金金额: ¥ 4,889,529.58 元(增值税税率为9%)。

2) 单价包干部分:

- 2.1) 装饰工程分部分项工程量清单不含税金额: ¥ 751,764.76 元。
- 2.2) 机电工程分部分项工程量清单不含税金额: ¥ 199,852.71 元。

本合同采用非现金支付,调整后合同暂定金额为: 61,062,760.44 元。

本合同价款为完成本工程承包范围内所有工作内容所需费用,以及工程保修所需的全部费用,包括但不限于人工费、材料费、机具费、管理费、利润、税金和合同条件中其它规定所包括的所有费用。

备注:本合同中不含税价格不因国家税率变化而变化,若在合同履行期间,遇国家税率调整的,则价税合计相应调整,以开具发票的时间为准,承包人应当提供符合国家税务政策要求的一般纳税人增值税专用发票。

三、工期

本工程合同工期总日历天数 150 天,两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。

计划开工日期:2022年10月30日,完工验收日期:2023年3月30日,开始交付时间为2023年4月30日,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。

四、工程质量标准

本工程质量标准双方约定为：

1. 工程质量应符合招标文件工程技术要求、国家及地方相关规范要求，并达到国家行业验收标准（合格标准），通过发包人验收。同时室内环境也必须达到验收标准，并通过监理工程师、招标邀请人、第三方验楼师的验收，取得验收质量合格证明。
2. 项目过程质量评估装修标段综合得分不低于_85_分，且实测实量得分达到_95_分，且不低于越秀地产当年质量评估目标基本值。符合《越秀地产工程管理技术文件汇编》中的相关要求。
3. 前述质量标准存在不同的，应当以更严格的为准。
4. 季度过程评估综合成绩达前五，奖励 5 万一次，前五~前十不奖不罚，低于前 30%处罚 5 万一次；低于后 10%处罚 10 万一次。
5. 交付阶段小业主投诉工程质量类问题数按以下规则奖罚：问题数=0，奖励 5000 元/套；0<问题数≤2，奖励 3000 元/套；2<问题数≤5，罚款 1000 元/套；5<问题数≤20，罚款 5000 元/套；问题数>20，罚款 10000 元/套。当天快修处理完成的问题不纳入考核计量。集中交付期间，每天不少于 23 人，如人数配置不足，按罚款 1000 元/人/天。
6. 交付小业主前 1 个月举办小业主开放日，小业主开放日前 2 个月提供全部工作面供承接查验，在小业主开放日前一个月销单率不低于 60%，小业主开放日前三周销单率不低于 85%，小业主开放日前两周销单率不低于 94%，否则发包方可随时启动第三方介入整改工作，承包方不得以任何理由进行阻挠，因启动第三方产生的费用由承包方承担，并对承包方处罚款 50 万元。
7. 正式集中交付，精装户均问题数少于 2 条。内验销项率要求：
 - (1) 交付联合验收前 4 周，目标销项率≥50%
 - (2) 交付联合验收前 3 周，目标销项率≥60%
 - (3) 交付联合验收前 2 周，目标销项率≥70%
 - (4) 交付联合验收前 1 周，目标销项率≥80%
 - (5) 交付联合验收时，目标销项率≥90%
 - (6) 正式交付前 15 天，目标销项率 100%。
8. 施工质量目标为配合承包人取得_/_称号，获得__/_杯(奖)。

五、安全、文明生产目标

1. 按照越秀地产下发安全文明施工标准化文件及成品保护图册执行。
2. 安全、文明生产目标为配合承包人取得_/_称号。

六、组成合同的文件：

组成本合同的文件及优先解释顺序与合同专用条款的规定一致。

七、词语含义

本协议书有关词语的含义与合同条件中赋予它们的定义相同。

八、承包人承诺

承包人承诺，按照合同约定的安全、工期和质量标准，完成本协议第一条约定的工程（以下简称为“承包工程”），并在质量保修期内承担保修责任。履行本合同所约定的与户内二次装修有关的承包人全部义务，承担履行承包工程合同以及确保承包工程安全、质量的责任。

承包人承诺用于本项目的柜体厂家为投标阶段发包人考察通过的佛山经典开元酒店家具有限公司/广州市粤林木业有限公司。如后期实施未能满足发包人要求，则需无条件更换厂家，更换厂家后仍未能满足发包人要求，发包人有权委托第三方专业单位施工，抽出工程按合同 4.2.30 条款执行。

九、发包人及承诺

发包人承诺按照合同约定承担付款责任。

十、合同的生效

合同订立时间：2022 年 10 月 11 日；

合同订立地点：中华人民共和国广东省广州市

本合同一式 拾贰 份，发包人拾份、承包人贰份，具有同等法律效力。发包人、承包人约定本合同自双方代表签署并盖单位公章后生效。

(以下无正文)

发包人：(公章)

地址：广州市南沙区环市大道西 483 号

纳税人识别号：91440101MA59R68092

法定代表人：(1)

委托代理人：

经办人：

电话：

传真：

开户银行：建行广州南沙开发区支行

账号：4405 0153 1405 0000 1706

邮政编码：

承包人：(公章)

地址：深圳市南山区沙河街道高发社区侨香路 4080 号侨城坊下号楼 21A

纳税人识别号：9144 0300 5670 9342 03

法定代表人：李文涛

委托代理人：

经办人：时玉香

电话：0755-26756366

传真：0755-26756196

开户银行：深圳福田银座村镇银行股份有限公司

账号：6303 6778 4100 015

邮政编码：518000

施工项目人员任命书

经我公司研究决定对南沙滨海花园十二期一区项目户内二次装修分包工程（标段一）工程项目负责人及管理人员任命如下：

序号	姓名	职务	联系方式	备注
1	刘宝梅	项目经理	18603006416	
2	刘优龙	生产经理	18979062328	
3	肖波	技术负责人	13751116390	
4	曹刚杰	质量员	18317902267	
5	王康林	安全员	13728693359	
6	刘东升	施工员	15811755235	
7	李萍	材料员	18666551150	
8	李迪	预算员	18680322715	

望以上同志在项目经理的领导下：

- 1、保证施工人员的资格、配备到位；主要专业工种操作上岗资格、配备及到位；
- 2、对分包单位资质与分包单位进行管理；
- 3、严格审批、执行施工组织设计或施工方案；
- 4、施工现场配置施工操作技术规程及国家有关规范、标准；
- 5、严格实施工程技术标准及经审查批准的施工图设计文件；
- 6、检验评定检验批、分项、分部(子分部)、单位(子单位)工程质量；
- 7、处理质量问题整改和质量事故；
- 8、收集、整理技术资料。

法人单位 (公章)：

2023 年 2 月 1 日



单位工程竣工报告

项目名称	南沙滨海花园十二期一区项目户内二次装修工程（标段一）		
工程名称	南沙滨海花园十二期一区项目户内二次装修工程（标段一）	合同编号	隽景一号工合字【2023】第93号
工程地点	广州市南沙区灵山岛尖江灵南路与规划二路交界	开工时间	2023年 2 月 3 日
施工单位	深圳千里马装饰集团有限公司	完工时间	2023年 11 月 29 日
监理单位	广州越建工程管理有限公司	合同工期	299天
建设单位	广州隽景一号房地产开发有限公司		
验收记录			
已按合同要求完成施工工程内容，且竣工验收完毕。			
施工单位意见：	监理单位意见：	建设单位意见：	
盖章： 负责人： 日期：	盖章： 负责人： 日期：	盖章： 负责人： 日期：	
单位名称	姓名		
参加验收单位人员（签名）	广州隽景一号房地产开发有限公司	[Signature]	
	广州越建工程管理有限公司	[Signature]	
	深圳千里马装饰集团有限公司		

4、凤塘项目（12-01）1栋、2栋批量装饰及安装工程

合同编号：

凤塘项目（12-01）1栋、2栋批量装饰及安装工程施工
合同

甲方（全称）：深圳市谦蓝建造装饰工程有限公司

乙方（全称）：深圳千里马装饰集团有限公司

合同订立时间：2024年1月10日

合同订立地点：广东省深圳市宝安区

第一部分:合同

发包人（以下简称甲方）： 深圳市谦蓝建造装饰工程有限公司

地址： 深圳市宝安区新安街道海旺社区 N12 区新湖路 99 号壹方中心北区三期 A 塔 4101

电话： 0755-23006971

承包人（以下简称乙方）： 深圳千里马装饰集团有限公司

地址： 深圳市南山区沙河街道高发社区侨香路 4080 号侨城坊 1 号楼 21

项目联系人： 苏明

电话： 18933549302

为保障甲、乙双方的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲乙双方友好协商，就甲方委托乙方承接 凤塘项目（12-01）1栋、2栋批量化装饰及安装工程事宜达成一致意见，签订本合同，以资双方共同遵守。

一、词语含义及合同文本

1. 词语定义

- 1.1. 合同：是指发包人和承包人之间为实施工程达成的明确相互权利和义务关系的协议，以及双方协商同意的与合同有关的全部文件。
- 1.2. 发包人（简称甲方）：合同约定的具有工程发包主体资格和支付工程价款的当事人。
- 1.3. 承包人（简称乙方）：合同约定的具有工程承包主体资格并被甲方接受的当事人。
- 1.4. 甲方驻工地代表（简称甲方代表）：合同约定甲方在相应条款内指定的履行合同的负责人。
- 1.5. 乙方驻工地代表（简称乙方代表）：合同约定乙方在相应条款内指定的履

- 1.21. 书面形式：根据合同发生的手写、打印、复写、印刷的各种通知、证明、证书、签证、协议、备忘录、函件及经过确认的会议纪要、电报、电传等。

2. 合同文件组成及解释顺序

- 2.1. 合同文件应能互相解释，互为说明。除合同另有约定外，组成合同的文件如下：
- 2.1.1. 本合同签订后双方约定并共同签署的有关工程的约谈记录、变更等书面协议；
 - 2.1.2. 本合同；
 - 2.1.3. 本合同的附件；
 - 2.1.4. 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料；
 - 2.1.5. 图纸或材料样板；
 - 2.1.6. 经双方认可的投标文件及澄清；
 - 2.1.7. 招标文件及招标文件补遗及修订。
- 2.2. 当合同文件之间内容含糊不清或不相一致时，上述文件的排序将作为对合同解释的优先次序，涉及技术要求有冲突的应以最高要求为准。若往来函件内容彼此不一致或矛盾时，则以日期较后者为准。

二、工程内容和承包范围

3. 工程概况及各方代表

3.1. 工程概况：

工程名称： 凤塘项目（12-01）1栋、2栋批量装饰及安装工程
工程地点： 深圳市宝安区凤塘路与宝安大道交汇处
工程规模： 装修面积合计为 54593.87 m²；

4. 承包范围

- 4.1. 承包范围：招标图纸（深圳创库顾问设计有限公司设计的沙井 12-01 13-01 户内批量精装施工图）以及奥意建筑设计 20230928 12-01 地块公共住房、公寓标准层及户型归档图(蓝图版)机电图纸)范围内的精装修工程。具体范围如下：
- 4.1.1. 装饰部分：包含场地清理，户内房间墙、地、天花装饰等；
- 4.1.2. 安装部分：户内房间吊顶内强电布线，开关插座及灯具末端设备安装等施工内容；
- 4.1.3. 《装饰工程界面划分》详见附件 1；
- 4.1.4. 其他范围约定详见附件 4《装饰工程内容及主要说明》；
- 4.1.5. 甲供材详见附件 6《甲供材/甲分包/甲控乙供材料表》；
- 4.1.6. 《图纸目录》详见附件 15；

5. 承包方式

- 5.1. 承包方式：本合同按承包范围的内容单套总价包干，合同价款包括但不限于乙方为完成本工程而发生的包深化设计、包包施工（含设备费、材料费、人工费、机械费、管理费、规费、利润、税金等）、包施工用水电、包施工措施费、包缺陷修复费、包预留预埋、包赶工措施费、包临时停水停电引起的误工及窝工补偿费、包工期、包质量、包风险、包环境保护、包安全、包文明施工、包临时设施、包甲供材料设备的验收、卸货（卸货责任按附件 6 约定执行）、包材料二次搬运、包成品及半成品保护、包垃圾清理、包通过质量安全检查、包竣工图及竣工资料编制整理移交、包验收合格、包后续维保、包国家规定各种税费、预期的市场价格的涨跌、汇率的变动、国家与地方政府政策发生的变化等所发生的全部费用。
- 5.2. 本合同不含总包管理费及配合费（总包管理费及配合费由甲方直接支付给总承包人）。
- 5.3. 安全文明施工押金：乙方在施工期间向土建总包单位缴纳安全文明施工押金，具体数额及缴退办法按总包合同约定执行。
- 5.4. 水电费：水电费由装饰单位承担，缴费方法按以下方式执行：

现场施工水电挂表，费用按实际发生计取，水电费用按供电局/水务局规定的收费标准和甲方工程部要求为准，用电损耗及基本电费分摊按30%计算，即水/电费=水/电表读数*（政府规定的单价）*130%。

若无法挂表，由双方自行协商。

6. 合同价款及结算方式

6.1. 本合同含增值税总价为：（小写）¥57,178,607.94 元，人民币（大写）：伍仟柒佰壹拾柒万捌仟陆佰零柒元玖角肆分。其中不含增值税总价为：¥55,513,211.59 元；增值税税率为：3%；乙方在申请合同付款时，需提供等额符合国家税法要求的有效发票方可付款。如因国家政策下调增值税税率，不含增值税单价不变，含增值税总价按新的计税政策作相应下调。。

6.2. 合同价款是指甲方支付乙方按照合同约定完成乙方承包范围内的全部工程和质量保修责任的款项。附件 5《工程计价清单》对应的各项综合单价为完成承包范围内该项工作内容的全部工序和与之相关的一切辅助工作，与之相关的辅助工作中未列明的费用（含措施费）均含在各单价中，不再分解另行计价。除清单对应的工程量按甲方验收合格并确认的工程量进行结算外，其他费用如有错漏，概由乙方负责。

6.3. 各项综合单价中已充分考虑市场价格波动风险及其他可预见和不可预见因素，除甲方提出的设计变更外综合单价不再调整。乙方承诺在签订本合同前对本工程的设计图纸、技术要求及说明、质量要求、现场条件及周围环境、承建风险、现场管理要求等已详细研究并完全明了，在合同价款中已予以充分考虑。

6.4. 本合同按以下第 3 种方式包干：

(1) 总价包干。

- a) 除设计变更和现场签证外，合同总价不调整。深化设计引起的造价增加部分，已包含在总价内。
- b) 措施费总价包干，施工期间不因任何因素而调整。措施费包含但不限于现场安全文明施工、成品保护、脚手架搭拆、吊篮架设移位及拆除、机械设各进出场及安装拆卸等所有为完成该项目所发生的措施费用。

(2) 单价包干。

- a) 综合单价包干，工程量按竣工图及验收合格的实际完成量进行计算及结算。除设计变更和现场签证外，单价不调整。深化设计引起的造价增加部分，已包含在各单价内。

(3) 其他：单套总价包干。

- a) 单套合同价款除设计变更和现场签证外，合同总价不调整。深化设计引起的造价增加部分，已包含在总价内。
- b) 垂直运输费合同以固定单价，暂不计入总价模式，根据室内电梯实际开梯月份进行结算总价。垃圾外运费用视现场实际情况，若现场实际由总包进行垃圾外运，则扣除合同内垃圾外运整项措施费。其余措施费总价包干，施工期间不因任何因素而调整。措施费包含但不限于现场安全文明施工、成品保护、脚手架搭拆、吊篮架设移位及拆除、机械设备进出场及安装拆卸等所有为完成该项目所发生的措施费用。

7. 工期

- 7.1. 开工日期：2024年1月15日（具体以甲方书面通知为准）。
- 7.2. 竣工日期：2024年11月15日；总日历工期天数：300天。
- 7.3. 总工期及各阶段工期必须满足现场施工进度及甲方要求。甲方有权根据项目进度情况调整相关工期，乙方需无条件予以配合、执行，并按照合同约定按期、保质保量的完成施工任务。
- 7.4. 因以下原因造成工期延误，经总监初步审查，甲方代表确认工期相应顺延：
- 7.4.1. 甲方未能按本合同的约定提供图纸及开工条件；
- 7.4.2. 设计发生重大变更和增加工程量，确需增加工期；
- 7.4.3. 不可抗力；
- 7.4.4. 本合同约定或甲方同意工期顺延的其他情况。
- 7.5. 因甲方造成的延误，工期相应顺延，费用不予以补偿。
- 7.6. 上述情况发生后7天内，乙方就延误的内容和因此发生的经济支出，向甲

以下无正文

甲方：深圳市谦蓝建筑装饰工程有限公司（盖章）

法定代表人/委托代理人：



乙方：深圳千里马装饰集团有限公司（盖章）

法定代表人/委托代理人：



合同签订日期： 年 月 日

5、山河里绿海山河逸居项目 03 地块室内及公区批量精装修工程

绿海山河逸居项目 03 地块室内及公区批量精装修工程

合同编号：HG-GC-099

绿海山河逸居项目 03 地块室内及公区批量精装修工程施工 合同

甲方： 深圳市银科投资有限公司

乙方： 深圳千里马装饰集团有限公司

合同订立地点： 深圳市福田区大中华国际交易广场西座 3309

协议书

发包方(以下简称甲方): 深圳市银科投资有限公司;

承包方(以下简称乙方): 深圳千里马装饰集团有限公司;

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

1 词语定义及合同文件解释顺序

1.1 词语定义

- 1.1.1 工程:指甲乙双方在合同中约定的工程承包范围内的工程,包括永久工程和临时工程;
- 1.1.2 费用:指不包含在合同价款之内的应当由甲方或乙方承担的经济支出;
- 1.1.3 工期:指甲乙双方在协议及合同中约定,按照日历天(包括法定节假日)计算的承包天数,充分考虑可能出现的下雨、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,本合同条款第十七章定义的“不可抗力”除外;
- 1.1.4 甲供材料、设备:由甲方直接采购并供应给乙方施工使用的材料设备,乙方履行相应的管理配合职责;
- 1.1.5 甲限品牌材料:是指甲方限定了材料品牌,由乙方在甲方限定的材料品牌中选择并采购的材料;
- 1.1.6 甲限品牌限价材料:由乙方在甲方限定的品牌进行采购,并按照甲方限定的价格进行结算的材料;
- 1.1.7 书面形式:指合同书、信件和数据文件(包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件)等可以有形地表现所载内容的形式;
- 1.1.8 违约责任:指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定所应承担的责任;
- 1.1.9 索赔:指在合同履行过程中,对于并非己方过错,而是应由对方承担责任的情况造成的实际损失或工期延误,向对方提出经济补偿或顺延工期的要求;
- 1.1.10 小时或天:本合同规定按小时计算时间的,从事件有效开始时计算(不扣除休息时间);按整天计算时间的,开始当天不计入,从次日开始计算。时限的最后一天的截止时间为当日24时;
- 1.1.11 合同文件:指构成合同的全部文件;
- 1.1.12 工程指令/设计变更:是甲方安排乙方完成指定工作所下达的书面文件,工程指令/设计变更内容完成后,需办理工程签证,工程指令/设计变更单是工程签证结算的依据;

- 1.1.13 签证：是指监理单位、甲方对乙方申报的设计变更和工程指令工作完成情况或工程量进行确认的书面资料，是工程结算的依据之一；按来源分为设计变更类签证、工程指令类签证；
- 1.1.14 工程联系单：是指甲方、监理指出乙方在进度、质量、安全文明施工等方面缺陷的文件，不作为结算依据；
- 1.1.15 图纸：由甲方提供或乙方提供并经甲方书面确认，满足乙方施工所需要的所有纸质资料（包括配套说明和有关资料设计及甲方设计部门的变更）。

1.2 合同文件解释顺序

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

- 1.2.1 本合同签订后双方约定并共同签署的有关工程的约谈记录、变更、补充协议等书面协议；
- 1.2.2 本合同的协议书；
- 1.2.3 本合同的附件（合同计价清单除外）；
- 1.2.4 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料；
- 1.2.5 图纸或材料样板；
- 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。

上述各文件是相互解释的，当上述合同文件内容含糊不清或相互矛盾时，顺序在前的文件为准。如顺序在前的合同文件中没有规定，则以顺序在后的相关文件约定予以解释或执行，如果国家、地方或行业规范、规程、标准，以及本工程设计图纸、合同计价清单、本合同中甲方施工质量技术要求等方面存在相互重叠、矛盾的内容，按较高的质量标准执行（此约定优先于上述合同文件解释顺序执行）。

2 工程内容

2.1 工程名称：绿海山河逸居项目 03 地块室内及公区批量精装修工程；

2.2 工程地点：深圳市龙岗区园山街道保安社区新园路 8 号；

2.3 承包范围：

标段四：03 地块批量：一~三单元公区及户内批量精装

具体详见附件招标范围明细表。

本次相关主材甲供、甲分包、甲限乙供、甲限乙购范围具体如下：

03 地块：

甲限乙购（限供应商限品牌型号限价）：灯具、瓷砖、开关插座、卫浴五金洁具、排气扇、乳胶漆

甲分包：橱柜、浴柜、玄关柜，入户门及门锁

绿海山河逸园项目 03 地块室内及公区批量精装修工程

甲限乙供（限几个品牌不限价）：户内门、淋浴隔断
说明：除上述说明外，其他未提及的本次招标所需材料均为乙供。具体范围内容详招标范围明细表

2.4 施工图纸：由深证东海建设集团有限公司设计的《20230530_03 地块绿海山河逸居保障型住房及公区施工图》以下简称施工图纸。

2.5 工程范围及内容包含但不限于：

(1) 具体主要见附件六：装修界面划分、技术管理要求及质量标准。主要包括图纸内所有装饰装修工程（含砌体工程）、强电工程、给排水工程（精装修区域内，综合机电末端点位以精装图纸点位为准）、电梯等室内收边收口工程等。乙方原则上不再对设计进行调整，但在保证原施工图中的材料、规格、效果等保持不变的基础上如对原施工图中节点不详细、作法不明确的地方可进行二次优化设计，二次优化设计须通过原设计单位的认可或出具的变更，乙方投标时已考虑施工图中节点不详细、作法不明确的地方，并综合考虑深化设计后综合单价，后期综合单价不再调整。

(2) 本次精装承包范围内包含室内精装工程（含强弱电、消防、暖通等所有专业末端点位定位开孔、收口及封堵、修复等），含标识标牌电源线预留到点位，乙方须在项目整体竣工验收及各专项整改进行必要的验收配合（包含但不限于、消防验收、规划验收、防雷验收、环保验收、竣工验收及备案）。

(3) 装修区域内需要使用的脚手架等相关措施、安全文明施工措施均由精装单位自行负责（包含但不限于施工材料二次及多次转运）；

(4) 涉及装修区满堂脚手架施工须免费提供给各专业分包单位使用，费用包含在单价内；

(5) 对已施工完成部位或者关键部位，未交付使用前，负责成品保护工作；

(6) 因装修单位施工用水渗入电梯井道及底坑造成电梯零部件损坏或电机不能正常运行产生的维修费用均由装修单位负责；

(7) 装修区域内墙面的管井门、消防箱、电梯逃生门等，装修为满足做隐形暗门需要对原土建墙体的局部拆除、修补由装修单位施工，及对暗门开启见光面原建筑墙体进行腻子油漆施工处理、隐形暗门铁链限位处理等，费用综合考虑包含在合同内，不单独计费；

(8) 若后期有使用室内电梯时，乙方负责安排专人开电梯并提供甲分包垂直运输服务等工作，专人开梯费用及电梯轿厢成品保护费用综合考虑在单价内，不单独计费，乙方需无条件服从甲方相关要求，并及时安排专人开梯，开梯需专业的电梯厂家给予运营、维保，技术支持，施工过程中如遇电梯设备遭到损坏，是乙方原因造成的由乙方承担责任；非乙方原因造成损坏，乙方须合理举证，可以通过甲方协调，由责任方承担责任。

(9) 使用室内电梯运输材料、人员期间，需要装修单位对开放使用的轿厢及各楼层电梯门框、其它设备进行成品防护，各楼层电梯门止水反坎制安等费用包含在综合单价内，不单独计费。

- (10) 给予发包人指定的第三方室内环境检测机构的检测点布点, 等工作提供便利;
- (11) 包括但不限于配合标识标牌、显示屏电源、等其他电源线预留、孔洞预留及收口;
- (12) 招标范围内装修所有内容涵盖相应的施工措施, 设备调试及验收所必须的检测工作, 检测费用由装修单位承担。
- (13) 装修区域内乙方负责甲供材料(如有)的统筹管理、专业技术对接、材料下单、材料进出场验收把关、材料接收存储、安保、成品保护等工作, 不合理损耗、材料浪费责任由装修单位承担,
- (14) 装修单位负责装修期间工程及人员意外险购买;
- (15) 乙方承担装修阶段内装修范围安全管理等工作。
- (16) 乙方使用总包升降机, 服从总包的现场管理制度。
- (17) 乙方投标前已到现场进行实地查看, 对施工范围和施工内容等进行了实地勘察和明确, 对图纸、清单和技术要求中的疑问在招标答疑阶段已提出, 对定标及合同签订再针对施工标准, 图纸内容、清单工作内容提出异议的, 以甲方的解释为准。
- (18) 保修期为本工程验收后两年(防水保修五年)。
- (19) 根据甲方现场实际需要及指示要求进行施工。
- (20) 安全生产押金等施工总承包单位与乙方按照合理范围自行协商解决, 若存在较大争议无法解决时, 由甲方工程部确定, 对于甲方确定的结果, 施工总承包单位与乙方不得有异议。
- (21) 甲方有权根据现场管理需要从上述工程内容内的情增减部分的工程内容。

3 双方代表及工作

3.1 甲乙双方代表

甲方代表: 杨红春;

乙方代表: 谢伟华;

监理单位: 深圳市特发工程管理有限责任公司;

总监: 刘召勇;

总承包单位: 01/03 地块 中建二局第一建筑工程有限公司; 02 地块 中国华西企业有限公司

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;

- 4.4 图纸是由乙方设计提供的,乙方应向甲方提供三套 图纸,乙方对设计负责,甲方的确认及签署不能免除乙方的设计专业责任;
- 4.5 甲方提供图纸和资料不完整的,乙方应于收到图纸后 15 日内,向甲方提交补充图纸及资料所需时间表,列明在不影响生产的条件下,甲方应向乙方提供之补充图纸及资料的种类及最后期限,且乙方也必须以书面形式向甲方进行提示,若因乙方未能及时提出以上要求而致使工期延误,延误所引起的损失概由乙方负责;
- 4.6 在签订本合同的同时,甲乙双方应将确定的设备/材料样板放置于专用地点,监理单位将按照此样品检查乙方施工时实际使用的材料是否合乎甲方的要求,样品的费用已包含在合同价款中;
- 4.7 乙方按甲方提供样板加工生产的,乙方未经甲方同意,不得将本设备/材料样板转给第三人,且应在交货时退还样板;
- 4.8 适用标准/规范;
- 4.9 乙方提供规范、标准的时间:本合同签订后 5 天内;
国内没有相应标准、规范的,甲方提出技术标准和质量要求时间:乙方进场后 7 天内;
乙方提出生产加工工艺的时间:乙方进场后三天内;
甲方向乙方提供图纸日期:开工前;
甲方向乙方提供图纸套数:三套;
- 4.10 设备/材料样板应按照甲方代表的要求放置于甲方在工地现场办公室的指定位置。

5 工程质量标准

- 5.1 本工程质量标准: 合格;
- 5.2 本工程质量目标: 必须符合中华人民共和国及深圳市现行的相关国家规范、行业标准实施,以及甲方内部制度要求,确保施工安全。
- 5.3 工程质量约定
- 5.3.1 乙方承包范围的各分部分项工程,按设计图纸、设计变更、规范规程、验收标准,以及地方的有关规定、甲方要求进行施工和验收,如未达到此标准,乙方应采取措施在规定工期内进行整改,如规定时间内整改仍达不到要求,乙方须向甲方支付相应作为违约金;甲方有权委托第三方完成上述工作内容,发生的所有费用(另加 20%的管理费)由乙方承担,甲方在支付乙方的工程款项中扣除。
- 5.4 检查和返工
- 5.4.1 乙方应认真按照标准、规范和设计图纸要求以及甲方、监理依据合同发出的指令施工,随时接受甲方、监理的检查检验,为检查检验提供便利条件。

5.4.2 工程质量达不到约定标准的部分，乙方应按甲方和监理的要求拆除和重新施工，直到符合约定标准。

5.5 隐蔽工程和中间验收

5.5.1 工程具备隐蔽条件或达到本合同约定的中间验收部位，乙方进行自检，并在隐蔽或中间验收前 24 小时以书面形式通知监理和甲方验收。通知包括隐蔽和中间验收的内容、验收时间和地点。乙方准备验收记录，验收合格，监理在验收记录上签字后，乙方可进行隐蔽和继续施工。验收不合格，乙方在监理限定的时间内修改后重新验收；

5.5.2 甲方、监理不能按时进行验收，应在验收前 24 小时以向乙方提出延期要求，延期不能超过 24 小时。监理未能按以上时间提出延期要求，不进行验收，乙方可自行组织验收，监理应承认验收记录；

5.5.3 当甲方代表和监理提出对已隐蔽工程重新检验要求时，乙方应按要求进行剥离，并在检验后重新进行覆盖或修复。检验合格，甲方承担由此发生的经济支出，赔偿乙方损失并相应顺延工期。检验不合格，乙方承担发生的费用，工期不予顺延。

6 工期及工期管理

6.5 工期：

名称	装修开工	装修完工	日历天	备注
02 地块各单元批量装修	2023 年 9 月 1 日	2024 年 6 月 1 日	270	户内、电梯厅、入户大堂
02 地块 3 单元 30F 样板房及入户大堂	2023 年 10 月 1 日	2023 年 12 月 15 日	75	
03 地块 3 个单元的批量装修	2023 年 10 月 15 日	2024 年 6 月 15 日	240	套内、电梯厅、公共走道

(1) 具体开工日期以甲方开工令为准。（已经充分考虑节假日、下雨、台风、停水、停电、场地移交、设计变更等因素）

(2) 乙方投标前已充分了解本次承包范围内工程施工区域、施工顺序、分包工程、施工要求等全部相关信息，确认已充分考虑施工区域的调整、工作面接收、与其它单位充分协调、交叉施工、现场施工条件等对工期影响的风险，并已经充分考虑了积极措施在施工中将贯彻落实。

6.2 进度计划

6.2.1 乙方应于合同签订后 10 日内向监理和甲方提交详细的总进度计划，应符合合同约定及招标文

- 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、重新按甲方要求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。
- 8.4.3 针对甲限品牌材料设备,乙方需响应全部甲限品牌,并提供全部甲限品牌样板,包括规格型号、技术参数等供甲方选择,提送的样板需满足甲方设计要求,并经甲方设计及相关领导签字确认后方可使用;乙方所提样板应与原设计物料在同一档次(包含价格、规格参数等),若所提供样板均未符合要求,甲方有权要求乙方重新选型送样,乙方不得拒绝;乙方所提供的产品需满足在提供样板之日起算3年未有停产风险。
- 8.4.4 同个地块甲限品牌后期各个标段需保持统一品牌,报价均已视为各品牌价格均能包含覆盖,后续按甲方要求的品牌进行采购。

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按甲方制度要求执行;
- 9.2 甲方有权对设计图纸进行变更,乙方应及时按变更进行施工,不得拒绝。设计单位提出的设计变更,必须经甲方批准后,乙方才能按设计变更进行施工,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。
- 9.4 因乙方擅自变更设计发生的费用和由此导致甲方的损失,由乙方承担,工期不予顺延。
- 9.5 因乙方施工质量问题或施工安排不当导致设计变更而发生的费用,均由乙方承担,工期不予顺延。
- 9.6 如图纸(或施工方案)由乙方进行设计,因设计质量问题引起的责任由乙方承担。
- 9.7 甲方提出的对已完成的分项工程进行变更,乙方应在施工前将施工方案报甲方确认;对于有可能重复利用的材料设备,乙方应小心保护,属乙方拆除时未采取保护措施或拆除后保护不当的,由乙方负责。
- 9.8 合同履行中甲方要求变更工程质量标准及发生其它重大变更,由双方协商解决。

10 工程造价

- 10.1 本合同为单价包干合同,工程量为暂定数量;
- 10.2 合同金额(大写):伍仟壹佰陆拾伍万捌仟零陆拾伍元陆角贰分;

(小写): ¥51658065.62 元;

- 1) 不含税总价: ¥47392720.75 元 (大写: 肆仟柒佰叁拾玖万贰仟柒佰贰拾元柒角伍分)
2) 税金 (税率 9%) : ¥4265344.87 元 (大写: 肆佰贰拾陆万伍仟叁佰肆拾肆元捌角柒分)

10.3 计价依据: 详见本合同附件 1-计价依据。

10.4 合同清单中单价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, 包含政府验收所需的一切资料、材料检测等费用在合同有效期内不做任何调整。总价是根据中标价确定的, 是完成承包范围预期总费用; 乙方向甲方提供付款申请报告及对应金额合法有效的增值税专用发票 (按 9% 税率), 并保证发票在法律追溯期内合法有效, 乙方提供的发票一旦发生失控等行为给甲方造成损失的, 由乙方承担全部损失和相应法律责任, 并向甲方支付发票价税合计金额 0.5 倍至 5 倍赔偿金, 若乙方不提供发票, 甲方有权拒绝付款, 由此造成的一切损失由乙方负责, 甲方不承担任何法律责任; 合同执行期间, 如因包括但不限于法律、行政法规、规章、政府政策等的修订与变化导致增值税率调整的, 增值稅率、税额相应调整, 但不含税总价不调整。总包提供临时水电接驳点, 无须支付水电费; 现场住宿及办公场所, 乙方自行解决; 无需支付总承包管理服务费用; 安全押金相关费用进场后自行与总包协商; 垃圾清运到现场的总包垃圾堆放点; 外运由总包负责, 无须支付外运费用; 垂直运输方面乙方使用总包升降机, 服从总包的现场管理制度。

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工程量增减时, 合同价款可进行调整, 调整的依据为: 价格清单的单价×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: _____ / _____。

碧海山河湾项目 03 地块室内及公区批量精装修工程

21.3.2 承包人拖欠工人工资或劳务分包企业劳务费用的，经被拖欠人催付，承包人仍不予支付的，被拖欠人可以向发包人请求代为支付，经发包人和监理人核查情况属实的，视为承包人违约，发包人有权从承包人的工程款(或预付款、保证金等)中扣付拖欠的工人工资或劳务费。

22 合同份数

本合同一式陆份，具有同等效力，由甲方保存肆份，乙方保存贰份。未尽事宜，协商解决。

23 合同附件

- 附件 1 计价依据
 - 附件 2 技术标准与服务要求
 - 附件 3 甲限品牌材料/设备明细
 - 附件 4 服务标准承诺
 - 附件 5 工程质量保修协议书
 - 附件 6 收款账号资料证明
 - 附件 7 工人工资专项账户信息
 - 附件 8 关于及时支付劳动者报酬的承诺函
 - 附件 9 其他(合同清单、澄清答疑文件、装修技术管理要求及质量标准、主要材料品牌表、图纸)
- 以下无正文

甲方：
(公章) 深圳市银科投资有限公司

法定代表人
或授权代表(签字)

地址：深圳市龙岗区龙城街道爱联社区名居
广场 3 栋 116

开户银行：平安银行深圳绿海湾支行

帐 号：11014558809003

乙方：
(公章) 深圳千里马装饰集团有限公司

法定代表人
或授权代表(签字)

地址：深圳市南山区沙河街道高发社区博
香路 4080 号侨城坊 1 号楼 21A

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳
华侨城支行

帐 号：4420151830005251177

绿海山河逸居项目 03 地块室内及公区批量精装修工程

纳税人识别号: 914403000834334844

电话: 0755-82536830

传真:

日期: 2023年11月2日

纳税人识别号: 914403005670934203

电话: 18670082350

传真:

日期: 2023年11月2日

合同附件1 计价依据

注: 附合同清单



三、项目经理近3年同类工程业绩

提供近3年内（从本工程截标之日起倒推）项目经理自认为最具代表性的同类工程精装修业绩（按照单个合同价金额从高到低排序，业绩不超过5项）。注：业绩为竣工业绩，时间以竣工验收时间为准。要求提供合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、双方签字盖章页等）、竣工验收证明、担任项目经理任职证明文件。

项目经理业绩一览表

近3年同类工程项目业绩（项目经理）合计项						
序号	项目名称	简述项目施工范围工作内容	合同价（万元）	竣工时间	工程所在地	在建/竣工
1	佛山市南海区越秀星汇瀚府项目20-23栋二次装修分包工程	20-23栋二次装修	5988	2022.2.7~ 2022.6.12	佛山市	竣工
2	南沙滨海花园十二期一区项目户内二次装修分包工程（标段一）	3#公寓及裙楼装修，样板房翻新、A塔20、21楼售楼部及样板房的拆除和修复	5922	2023.2.3 2023.11.29	广州市	竣工
3	龙岗区中型驿站项目精装修工程二标段	南楼13F及北楼10~21F区域的精装修工程	5801	2022.7.4~ 2022.10.30	广州市	竣工
4	广州花都区桐悦花园项目二期1、2、5、6栋室内及垃圾站	1、2、5、6栋室内及垃圾站	4217	2024.8.15~ 2024.12.5	广州市	竣工
5	广州增城翔骏项目一标段装修工程施工	一标段装修	4105	2022.11.10~ 2023.1.15	广州市	竣工

1、佛山市南海区越秀星汇瀚府项目 20-23 栋二次装修分包工程



佛山市南海区越秀星汇瀚府项目 20-23 栋二次装修分包工程施工合同



佛山市南海区越秀星汇瀚府项目 20-23 栋
二次装修分包工程
施工合同

合同编号:

发 包 人: 佛山市南海区越汇房地产开发有限公司

承 包 人: 融兴建设集团有限公司

分 包 人: 深圳千里马装饰集团有限公司

签订日期: 二〇二二年 月 日



开户行: 中国建设银行
帐号: 440501
地址: 佛山市南海区
84号星汇云
电话: 0757-8406

第一部分 协议书

发包人（全称）：佛山市南海区越汇房地产开发有限公司

承包人（全称）：融兴建设集团有限公司

分包人（全称）：深圳千里马装饰集团有限公司

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，发包人、承包人和分包人三方就分包工程施工事项经协商达成一致，订立本合同。

一、分包工程概况

1 分包工程名称：佛山市南海区越秀星汇瀚府项目 20-23 栋二次装修分包工程

2 分包工程地点：佛山市南海区桂城街平西社区上海桥北工业区地段

3 工程规模：

3.1 项目总概况：项目总用地面积：117,051.7m²，总建筑面积：567,333.73m²，计容面积：409,681m²。其中二、三期合计用地面积：21,389.69m²，总建筑面积：130,898.72m²，计容面积：97,758.22m²。二期总建筑面积：86,742.86m²，三期总建筑面积：44,155.86m²。其中地上部分：103,837.96m²（住宅：101,152.85m²，商业：2,685.11m²），地下部分：27,060.76m²。2 层地下室、6 栋住宅楼（18#19#20#23#楼 32 层、21#22#楼 29 层）、局部底层商业。

3.2 本次承包范围的规模：本工程装修面积约 58,799.79m²，包括：20-23 栋住宅户内、地下室电梯厅、首层大堂、电梯厅及公共通道、电梯轿厢装修工程（其中：住宅户内约 54,139.63m²，地下室电梯厅约 351.9m²，首层大堂约 93.2m²，电梯厅及公共通道约 4,194.9m²，电梯轿厢装修约 8 个）。

4 分包工程承包范围：

按发包人提供的本工程施工图纸和有关资料及说明，承担本工程的施工图纸范围内的室内装修工程及机电安装工程，以及与本工程相关的、施工场地范围内的其它各专业施工单位的配合管理工作。

4.1 装修范围

4.1.1 公共区域范围：

20-23 栋地下室电梯厅及入口大堂、首层入户大堂、电梯轿厢、首层电梯厅、标准层电梯厅及公共走道的地面、墙面、天花装修、电气照明等。

佛山市南海区越秀星汇瀚府项目 20-23 栋二次装修分包工程施工合同

序号	位置	施工总承包单位自行施工部分	二次装修单位	备注/其他专业单位
		4、电力：供应三相动力用电及单相照明用电，分别带有零线及接地线至机房的电源开关，线路的规格及出口位置由电梯安装单位指定，但不得影响总包单位或其它专业单位的施工； 5、临时用电：供应试验及调整升降时所需的电力，临时用电的电源开关应符合国家 GB7588 标准，设置在井道首层，由电梯安装单位临时引缆调试；临时、永久及装修用电的一切安装、调试、修复工作所需电费由电梯安装单位承担； 6、二次装修时永久电梯使用相关费用，包括电梯二次调试的费用及电梯使用电费，其中永久电梯使用电费需按月结清，并直接向发包人财务缴交； 7、电梯机房里面所有封堵和挡板加砌，工字钢密封及二次灌浆所有达到政府验收标准和要求。		2、负责电梯设备安装调试的吊装和脚手架。负责供应及安装所有井道内的预埋件、钢牛腿、井道灯及其他附属工程。负责所需的安装工具。负责在安装工程进行的整个过程中，在各井道门口设置必要的安全护栏或护网； 3、临时电梯机房设置（包括机房钢梁、照明、井道底盖及相关工作），提供电梯临时机房的深化图纸，临时电梯安装、调试和通过技监局验收工作，使用的保护、拆除、整改、调试工作，以及保证临时电梯运行的调试电费。
12	室外排水	从各栋建筑物的检查井至项目红线范围外市政第一个接户井的整个排水管网系统（包括各种管道及其附件、检修井、检查井、化粪池、隔油池、雨水口及土石方工程）。	/	1、场地北侧考虑顶管模式接驳，南侧考虑明挖； 2、需考虑明挖还是顶管模式。

5 物料供应方式：

- 5.1 甲供乙安装：次入户门及户内木质门、厨房推拉门、木地板（含地脚线）、乳胶漆、墙地砖、座厕、洗手盆、龙头（洗衣机龙头、阳台龙头、脸盆龙头、淋浴龙头、花洒）、角阀、地漏、灯具、开关面板、插座面板、人造石、暖风机（浴霸）、凉霸、纸巾盒、电线（除弱电线）、星盆龙头、钥匙钩、入户挂钩。
- 5.2 甲供甲安装：厨房电器（煤气炉、抽油烟机、消毒柜）、淋浴屏、橱柜（含台面石）、镜柜、浴柜（含台面石及台盆支架）、空调、电子门锁、星盆、玄关柜。
- 5.3 乙供材料：大理石、铝扣板、坐便器密封圈、暖风机风管等。

二、分包合同价款

按承包范围内容，中选含税价款为¥59,880,870.35元(大写：人民币伍仟玖佰捌拾捌万零捌佰柒拾元叁角伍分)，按非现金支付方案的暂定含税合同价款为¥61,205,846.82元(大写：人民币陆仟壹佰贰拾万零伍仟捌佰肆拾陆元捌角贰分)，其中，不含税合同价款为¥54,936,578.30元(大写：人民币伍仟肆佰玖拾叁万陆仟伍佰柒拾捌元叁角)，增值税金为¥4,944,292.05元(大写：人民币肆佰玖拾肆万肆仟贰佰玖拾贰元零伍分)，增值税

佛山市南海区越秀星汇瀚府项目 20-23 栋二次装修分包工程施工合同

税率为9%)，按非现金支付方案预计调增金额为人民币¥1,324,976.47元(大写：人民币壹佰叁拾贰万肆仟玖佰柒拾陆元肆角柒分)。分项工程如下：

1) 分部分项工程量清单不含税金额：¥46,852,711.74 元。

2) 措施项目清单不含税金额：¥5,917,995.22 元。

其中：绿色施工安全防护措施费：¥4,744,677.57 元。

3) 其他项目清单不含税金额：¥2,165,871.34 元。

4) 增值税金金额：¥4,944,292.05 元(增值税税率为9%)。

按非现金支付方案的暂定调增金额¥1,324,976.47元(含税，增值税税率为9%。该费用结算按实计取。对应非现金支付方案部分含税合同价款为¥30,459,229.16 元)。

本合同价款为完成本工程承包范围内所有工作内容所需费用，以及工程保修所需的全部费用，包括但不限于人工费、材料费、机具费、管理费、利润税金和合同条件中其它规定所包括的所有费用。

备注：本合同中不含税价格不因国家税率变化而变化，若在合同履行期间，遇国家税率调整的，则价税合计相应调整，以开具发票的时间为准。分包人应当提供符合国家税务政策要求的一般纳税人增值税专用发票。

三、工期

1. 工期要求详下表：

序号	部位	施工阶段	总工期(日历天)	计划开工日期	计划竣工日期	备注
1	公区工艺样板及施工样板间		16	2022/2/20	2022/3/7	
2	交付工艺样板及施工样板间		35	2022/3/12	2022/4/15	
3	20-23栋住宅		130	2022/2/20	2022/6/30	

工期要求：

总工期：130天，

计划开工日期：2022年2月20日，

计划竣工日期：2022年6月30日。

(实际开工日期以监理批复之开工报告为准)。

佛山市南海区越秀星汇瀚府项目 20-23 栋二次装修分包工程施工合同

发包人：佛山市南海区越汇房地产开发有限公司(公章)

地址：佛山市南海区桂城街道南海大道北 84 号越秀星汇云锦广场一区 2 座

1909 室



纳税人识别号：91440605MA4X8KAU1U

法定代表人：陆文军

委托代理人：陆文军

经办人：陆文军

电话：0757-86391111

传真：



开户银行：中国建设银行股份有限公司佛山桂城支行

账号：44050166724900000272

邮政编码：528000

承包人：融兴建设集团有限公司(公章)

地址：浙江省金华市金磐路 928 号金磐商务大楼六楼 602、603 室

纳税人识别号：916100000547874942

法定代表人：

委托代理人：

经办人：

电话：

传真：

开户银行：中国建设银行股份有限公司金华金磐支行

账号：33050167674500000262

邮政编码：321017



分包人：深圳千里马装饰集团有限公司(公章)

地址：深圳市南山区侨香路侨城坊 1 栋 21 层

纳税人识别号：9144 0300 5670 9342 03

法定代表人：

委托代理人：

经办人：时玉香

电话：0755-26756366

传真：0755-26756196

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳华侨城支行

账号：44201518300052511778

邮政编码：518000



单位（子单位）工程质量竣工验收记录

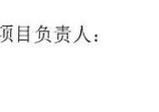
GD-E1-913

工程名称	佛山市南海区越秀星汇瀚府项目20-23栋二次装修分包工程	结构类型	框架剪力墙	层数/建筑面积	地下2层，地上20、23栋32层、21、22栋29层 / 86742.86m ²
施工单位	深圳千里马装饰集团有限公司	技术负责人	陈迪飞	开工日期	2022年 2 月 7 日
项目负责人	刘宝梅	项目技术负责人	李茂坤	竣工日期	2022年 6 月 12 日

序号	项目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 <u>4</u> 分部，经查符合标准及设计要求 <u>4</u> 分部	验收合格
2	质量控制资料核查	共 <u>35</u> 项，经审查符合要求 <u>35</u> 项，经核定符合规范要求 <u>35</u> 项	验收合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 <u>11</u> 项，符合要求 <u>11</u> 项，共抽查 <u>11</u> 项，符合要求 <u>11</u> 项，经返工处理符合要求 <u>0</u> 项	验收合格
4	观感质量验收	共抽查 <u>27</u> 项，达到“好”和“一般”的 <u>27</u> 项，经返修处理符合要求的 <u>0</u> 项。	好

综合验收结论

符合设计及规范要求，同意验收。

	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
参加验收单位	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
	单位(项目)负责人:	总监理工程师:	项目负责人:	项目负责人:	项目负责人:
					
	2022年 6 月 12 日	2022年 6 月 12 日	2022年 6 月 12 日	年 月 日	年 月 日

注：本单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。



* GD - E 1 - 9 1 3 *

2、南沙滨海花园十二期一区项目户内二次装修分包工程（标段一）

南沙滨海花园十二期一区项目
户内二次装修工程
（标段一）

合同文件



合同编号：隽景一号工合字【2023】第 93 号

发包人：广州隽景一号房地产开发有限公司

承包人：深圳千里马装饰集团有限公司

签订日期：2022 年 10 月 11 日

合同条款

第一部分 协议书

发包人(全称): 广州隽景一号房地产开发有限公司

承包人(全称): 深圳千里马装饰集团有限公司

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,发包人、承包人双方就承包工程施工事项经协商达成一致,订立本合同。

一、承包工程概况

1 工程名称: 南沙滨海花园十二期一区项目户内二次装修工程(标段一: 3#二次装修44套+2套样板房翻新+A塔20、21楼售楼部及样板房的拆除和修复)。

2 工程地点: 广州市南沙区灵山岛尖江灵南路与规划纵三路交界。

3 工程规模:

3.1 项目总概况: 用地面积: 23,865 m², 总建筑面积: 59,130.07 m², 计容面积: 35,668 m², 地上部分: 35,510.07 m², 地下部分 23,620 m²。由3#办公1栋、4#办公1栋、1层地下室、3#4#裙楼1栋裙楼组成。本次承包范围的规模: 总装修面积 27,921.36 m², 以上为暂定工程量, 以发包人发出的招标图纸及清单为准。

4 工程承包范围:

承包范围: 3#公寓及裙楼装修, 样板房翻新、A塔20、21楼售楼部及样板房的拆除和修复, 总装修面积27,921.36 m², 以上为暂定工程量, 以发包人发出的招标图纸为准, 承包人按发包人提供的本工程施工图纸和有关资料及说明, 承担本工程的施工图纸范围内的室内装修工程及机电安装工程, 以及与本工程相关的、施工场地范围内的其它各专业施工单位的配合管理工作。具体范围如下:

4.1 装修范围:

4.1.1 标段一:

4.1.1.1 3#楼(3-2001、3-2201、3-2401、3-2501、3-2202、3-2502除外)二次装修户内的地面、墙面、天花装修、新增墙体砌筑、抹灰、电气照明、给排水、部分通风空调及部分改造等;

4.1.1.2 2套样板房翻新;

4.1.1.3 A塔20、21楼售楼部及样板房拆除及恢复(拆除及恢复的范围详见附件二十三);

4.2 主要施工内容包括但不限于以下内容:

4.2.1 楼地面工程: 块料面层、石材面层、木地板、门槛石、波打线、地面找平、卫生间沉箱、踢脚线等结构面的后续工程等。

4.2.2 墙柱面工程: 防水、块料面层、墙面装饰板、电梯厅石(砖)材墙面、石(砖)材

二、合同价款

按承包范围内容,含税合同价款为¥ 59,217,636.02 元(大写:人民币伍仟玖佰贰拾壹万柒仟陆佰叁拾陆元零贰分),不含税合同价款为¥ 54,328,106.44 元(大写:人民币伍仟肆佰叁拾贰万捌仟壹佰零陆元肆角肆分),增值税金为¥ 4,889,529.58 元(大写:人民币肆佰捌拾捌万玖仟伍佰贰拾玖元伍角捌分),增值税税率为9%)。分项工程如下:

1) 总价包干部分

- 1.1) 装饰工程分部分项工程量清单不含税金额: ¥ 44669581.66 元。
- 1.2) 机电工程分部分项工程量清单不含税金额: ¥ 4121831.08 元。
- 1.3) 措施项目清单不含税金额: ¥ 3,484,321.36 元。
其中:绿色施工安全防护措施费: ¥ 2,355,000.00 元。
- 1.4) 其他项目清单不含税金额: ¥ 1,100,754.87 元。
- 1.5) 增值税金金额: ¥ 4,889,529.58 元(增值税税率为9%)。

2) 单价包干部分:

- 2.1) 装饰工程分部分项工程量清单不含税金额: ¥ 751,764.76 元。
- 2.2) 机电工程分部分项工程量清单不含税金额: ¥ 199,852.71 元。

本合同采用非现金支付,调整后合同暂定金额为: 61,062,760.44 元。

本合同价款为完成本工程承包范围内所有工作内容所需费用,以及工程保修所需的全部费用,包括但不限于人工费、材料费、机具费、管理费、利润、税金和合同条件中其它规定所包括的所有费用。

备注:本合同中不含税价格不因国家税率变化而变化,若在合同履行期间,遇国家税率调整的,则价税合计相应调整,以开具发票的时间为准,承包人应当提供符合国家税务政策要求的一般纳税人增值税专用发票。

三、工期

本工程合同工期总日历天数 150 天,两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。

计划开工日期:2022年10月30日,完工验收日期:2023年3月30日,开始交付时间为2023年4月30日,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。

四、工程质量标准

本工程质量标准双方约定为：

1. 工程质量应符合招标文件工程技术要求、国家及地方相关规范要求，并达到国家行业验收标准（合格标准），通过发包人验收。同时室内环境也必须达到验收标准，并通过监理工程师、招标邀请人、第三方验楼师的验收，取得验收质量合格证明。
2. 项目过程质量评估装修标段综合得分不低于_85_分，且实测实量得分达到_95_分，且不低于越秀地产当年质量评估目标基本值。符合《越秀地产工程管理技术文件汇编》中的相关要求。
3. 前述质量标准存在不同的，应当以更严格的为准。
4. 季度过程评估综合成绩达前五，奖励 5 万一次，前五~前十不奖不罚，低于前 30%处罚 5 万一次；低于后 10%处罚 10 万一次。
5. 交付阶段小业主投诉工程质量类问题数按以下规则奖罚：问题数=0，奖励 5000 元/套；0<问题数≤2，奖励 3000 元/套；2<问题数≤5，罚款 1000 元/套；5<问题数≤20，罚款 5000 元/套；问题数>20，罚款 10000 元/套。当天快修处理完成的问题不纳入考核计量。集中交付期间，每天不少于 23 人，如人数配置不足，按罚款 1000 元/人/天。
6. 交付小业主前 1 个月举办小业主开放日，小业主开放日前 2 个月提供全部工作面供承接查验，在小业主开放日前一个月销单率不低于 60%，小业主开放日前三周销单率不低于 85%，小业主开放日前两周销单率不低于 94%，否则发包方可随时启动第三方介入整改工作，承包方不得以任何理由进行阻挠，因启动第三方产生的费用由承包方承担，并对承包方处罚款 50 万元。
7. 正式集中交付，精装户均问题数少于 2 条。内验销项率要求：
 - (1) 交付联合验收前 4 周，目标销项率≥50%
 - (2) 交付联合验收前 3 周，目标销项率≥60%
 - (3) 交付联合验收前 2 周，目标销项率≥70%
 - (4) 交付联合验收前 1 周，目标销项率≥80%
 - (5) 交付联合验收时，目标销项率≥90%
 - (6) 正式交付前 15 天，目标销项率 100%。
8. 施工质量目标为配合承包人取得_/_称号，获得__/_杯(奖)。

五、安全、文明生产目标

1. 按照越秀地产下发安全文明施工标准化文件及成品保护图册执行。
2. 安全、文明生产目标为配合承包人取得_/_称号。

六、组成合同的文件：

组成本合同的文件及优先解释顺序与合同专用条款的规定一致。

七、词语含义

本协议书有关词语的含义与合同条件中赋予它们的定义相同。

八、承包人承诺

承包人承诺，按照合同约定的安全、工期和质量标准，完成本协议第一条约定的工程（以下简称为“承包工程”），并在质量保修期内承担保修责任。履行本合同所约定的与户内二次装修有关的承包人全部义务，承担履行承包工程合同以及确保承包工程安全、质量的责任。

承包人承诺用于本项目的柜体厂家为投标阶段发包人考察通过的佛山经典开元酒店家具有限公司/广州市粤林木业有限公司。如后期实施未能满足发包人要求，则需无条件更换厂家，更换厂家后仍未能满足发包人要求，发包人有权委托第三方专业单位施工，抽出工程按合同 4.2.30 条款执行。

九、发包人及承诺

发包人承诺按照合同约定承担付款责任。

十、合同的生效

合同订立时间：2022 年 10 月 11 日；

合同订立地点：中华人民共和国广东省广州市

本合同一式 拾贰 份，发包人拾份、承包人贰份，具有同等法律效力。发包人、承包人约定本合同自双方代表签署并盖单位公章后生效。

(以下无正文)

发包人：(公章)

地址：广州市南沙区环市大道西 483 号

纳税人识别号：91440101MA59R68092

法定代表人：(1)

委托代理人：

经办人：

电话：

传真：

开户银行：建行广州南沙开发区支行

账号：4405 0153 1405 0000 1706

邮政编码：

承包人：(公章)

地址：深圳市南山区沙河街道高发社区侨香路 4080 号侨城坊下号楼 21A

纳税人识别号：9144 0300 5670 9342 03

法定代表人：李文涛

委托代理人：

经办人：时玉香

电话：0755-26756366

传真：0755-26756196

开户银行：深圳福田银座村镇银行股份有限公司

账号：6303 6778 4100 015

邮政编码：518000

施工项目人员任命书

经我公司研究决定对南沙滨海花园十二期一区项目户内二次装修分包工程（标段一）工程项目负责人及管理人员任命如下：

序号	姓名	职务	联系方式	备注
1	刘宝梅	项目经理	18603006416	
2	刘优龙	生产经理	18979062328	
3	肖波	技术负责人	13751116390	
4	曹刚杰	质量员	18317902267	
5	王康林	安全员	13728693359	
6	刘东升	施工员	15811755235	
7	李萍	材料员	18666551150	
8	李迪	预算员	18680322715	

望以上同志在项目经理的领导下：

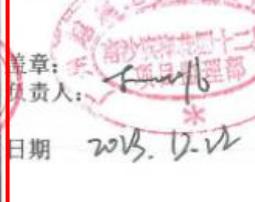
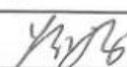
- 1、保证施工人员的资格、配备到位；主要专业工种操作上岗资格、配备及到位；
- 2、对分包单位资质与分包单位进行管理；
- 3、严格审批、执行施工组织设计或施工方案；
- 4、施工现场配置施工操作技术规程及国家有关规范、标准；
- 5、严格实施工程技术标准及经审查批准的施工图设计文件；
- 6、检验评定检验批、分项、分部(子分部)、单位(子单位)工程质量；
- 7、处理质量问题整改和质量事故；
- 8、收集、整理技术资料。

法人单位 (公章)：

2023 年 2 月 1 日



单位工程竣工报告

项目名称	南沙滨海花园十二期一区项目户内二次装修工程（标段一）		
工程名称	南沙滨海花园十二期一区项目户内二次装修工程（标段一）	合同编号	隽景一号工合字【2023】第93号
工程地点	广州市南沙区灵山岛尖江灵南路与规划二路交界	开工时间	2023年 2 月 3 日
施工单位	深圳千里马装饰集团有限公司	完工时间	2023年 11 月 29 日
监理单位	广州越建工程管理有限公司	合同工期	299天
建设单位	广州隽景一号房地产开发有限公司		
验收记录			
已按合同要求完成施工工程内容，且竣工验收完毕。			
施工单位意见：		监理单位意见：	
盖章： 负责人： 日期：		盖章： 负责人： 日期：	
建设单位意见：		单位名称	
盖章： 负责人： 日期：		姓名	
		广州隽景一号房地产开发有限公司 	
参加验收单位人员（签名）		广州越建工程管理有限公司	
		广州越建工程管理有限公司 	
		深圳千里马装饰集团有限公司	

3、龙岗区中型驿站项目精装修工程二标段

合同编号: ZJG/HN/2022-011/FBHT-036

龙岗区中型驿站项目精装修工程
二标段专业分包合同



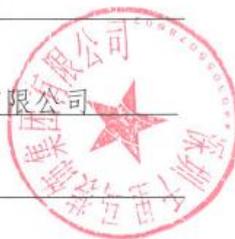
中建

承 包 人: _____ 中建科工集团有限公司 _____

分 包 人: _____ 深圳千里马装饰集团有限公司 _____

签 约 地 点: _____ 深圳市南山区 _____

签 约 时 间: _____ 2022年 6月 30日 _____



第一部分

合同协议书

承 包 人： 中建科工集团有限公司 (简称：甲方)

法定代表人： 王宏

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

分 包 人： 深圳千里马装饰集团有限公司 (简称：乙方)

法定代表人： 李文涛

住 所： 深圳市南山区沙河街道高发社区侨香路 4080 号侨城坊 1 号楼 21A

资质证书号码： D244120017

发证机关： 广东省住房和城乡建设厅

资质专业及等级： 建筑装饰装修工程专业承包一级

复审时间及有效期： 2021 年 12 月 20 日至 2022 年 12 月 31 日

营业执照号码： 914403005670934203

安全生产许可证号码： (粤)JZ 安许证字[2021]023779 延

安全生产许可证复审时间及有效期： _____

鉴于乙方同意按照本合同要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与甲方及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，以确保本工程的圆满竣工；另鉴于乙方已对工程现场环境、地质条件及所有有关资料进行了全面细致勘查和研究，已对工程施工所有相关图纸进行了详细研究和计算，并

已对甲方有关项目管理制度规定充分了解。依照《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲、乙双方就分包工程施工事项经协商一致，订立本合同。

一、分包工程概况

分包工程名称：龙岗区中型驿站项目精装修工程二标段

分包工程地点：深圳市龙岗区宝荷路与宝南路交叉口

分包工程承包范围及内容：

完成正式确认的工程精装修工程图纸显示具体工作内容和根据图纸内容可以合理推断出的具体工作内容，包括但不限于南楼 1~3F 及北楼 10~21F 区域的精装修工程中所有楼地面、踢脚线、墙面、收口线、天棚吊顶（风口百叶）、隔墙（户内外围隔墙、分户隔墙、门洞处隔墙、门洞上方隔墙、户内风井包管、户内包柱隔墙门窗、管井处隔墙）隔断（门窗基层、卫生间及门套、入户门）、装饰线条、防火岩棉及灯槽、全身镜、固定衣柜、窗帘盒等，图纸显示配套配电箱末端强电安装工程（灯具、开关插座、管线敷设）、从预留给水三通（含接驳）接至用水器具的管道、给水器具和排水器具的施工，其施工范围内与其他单位交界的收边收口等一切所需工作以及门窗工程。

具体内容包括但不限于：

（1）精装修施工方案编制、排版图深化、竣工图编制、精装修与各专业交界面深化（包括：施工过程中设计单位、承包人提出及新增设计深化指令等）等为完成上述工程所需的一切涉及图纸类相关的所有内容；如有优化方案，需于合同签订后 7 日内提出并提交承包人审核，承包人审核后方可进行优化施工。

（2）精装修材料品牌及样品的送样确认、材料采购、加工及运输、材料的试验检测、安装施工、视觉样板的制作安装及拆除，配合承包人对各种材料的确定及认价工作；

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

（具体范围以图纸及工程量清单为准）

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

二、合同价款

2.1 本分包合同为 固定总价 固定单价 下浮率 合同。

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

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

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

2.2 本工程暂定合同价含税金额为：人民币（大写）伍仟捌佰万零柒仟贰佰陆拾捌元肆角伍分（¥58007268.45元）。其中不含税金额为：人民币（大写）伍仟叁佰贰拾壹万柒仟陆佰柒拾柒元肆角捌分（¥53217677.48元），增值税率为9%，增值税额为：人民币（大写）肆佰柒拾捌万玖仟伍佰玖拾元玖角柒分（¥4789590.97元）。其中人工

2.5 施工用水电费暂按合同额的 1.5% 计取，甲方有权选择从进度款中扣收，结算时按最终结算价的 1.5% 计取。如乙方要求甲方开具增值税抵扣发票的，扣款 = (最终结算价 * 1.5%) * (1 + 13%)。

三、合同工期

3.1 计划开工日期：具体开工日期以甲方通知为准；

3.2 计划竣工日期：2022 年 10 月 30 日，其中南楼于 2022 年 8 月 30 日前完成交付使用；

3.3 合同工期总日历天数为：148 天。

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

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

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

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

3.4 保修期为全部工程整体竣工后：2 年。

四、工程质量标准

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

4.2 质量创优目标：

- 市级优质工程奖；
- 省级优质工程奖；
- 国家级优质工程奖；

- 其它 符合深圳市龙岗区工务署质量验收要求；

4.3 安全文明创优目标：

- 市级安全文明示范工地；
- 省级安全文明示范工地；
- 国家级安全文明示范工地；
- 市级建筑业绿色施工示范工程；
- 省级建筑业绿色施工示范工程；
- 国家级建筑业绿色施工示范工程；

- 其它 符合深圳市龙岗区工务署安全文明验收要求；

五、合同文件的组成及解释顺序

本合同由以下文件构成，且互为说明，若出现含糊和/或歧义时，应按以下先后次序作出解释。甲方有权就某项文件中含糊或歧义的内容作出解释和校正，且此类解释和校正文件具有优先解释效力。

- (1) 本合同协议书及经双方加盖公章或合同专用章的补充协议
- (2) 本合同专用条件的补充条款
- (3) 本合同专用条件
- (4) 本合同通用条件
- (5) 中标通知书（如有）
- (6) 投标书及双方明示纳入本合同的投标书其他部分

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或委托代理人：

法定代表人或委托代理人：



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

合同签订时间：2022年 6月 30日

项目竣工确认单

专业分包工程名称：龙岗中型驿站项目精装修工程二标段

分包合同编号：ZJHG/HN/2022-011/FBHT-036

致：中建科工集团有限责任公司龙岗区中型驿站项目部

施工单位：深圳千里马装饰集团有限公司

标题：关于龙岗区中型驿站项目精装修工程二标段竣工及质保确认事宜

龙岗区中型驿站项目精装修工程二标段专业分包工程，2号楼1-3层区域精装修工程我单位已于2022年8月30日全部完成合同规定内容所承包的工程；1号楼10-21层我单位已于2022年10月30日全部完成合同规定内容所承包的工程，经验收质量合格，安全生产符合合同要求。并按贵司要求双方约定本工程质量保修期装修工程为2年，2022年10月30日-2024年10月29日，现向贵司申报，请予以确认。

顺颂商祺！

承包单位（章）

项目负责人

日期



总包项目部意见：

专业工长

项目经理

日期



4、广州花都区桐悦花园项目二期 1、2、5、6 栋室内及垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房精装修工程（一标段）

广州花都区桐悦花园项目

1、2、5、6 栋室内及垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房精装修工程（一标段）

施 工 合 同

合同编号：CRCGZ-HD2023-123

项目名称：广州花都区桐悦花园项目

工程名称：二期 1、2、5、6 栋室内及垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房精装修工程（一标段）

发包人：广州市润禾置业有限公司

承包人：深圳千里马装饰集团有限公司

合同协议书

发包人（以下简称“甲方”）：广州市润禾置业有限公司

承包人（以下简称“乙方”）：深圳千里马装饰集团有限公司

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，双方就本建设工程施工事项协商一致，订立本合同。

1 工程概况

- 1.1 工程名称：广州花都区桐悦花园项目二期 1、2、5、6 栋室内及垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房精装修工程（一标段） 合同（以下简称“本工程”）
- 1.2 工程地点：花都区新华街凤凰南路东侧。
- 1.3 工程规模：本工程共 4 栋小高层住宅，地上 2~19 层。本项目户内装修：97 平层户型 35 套，107 复式户型 100 套，127 平层户型 71 套，128 平层户型 71 套，128 复式户型 33 套，共计 310 套；另有公建配套垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房以及 3/4 栋裙楼公共厕所。户内装修总面积 32402.23m²，公建配套装修总面积 456.12m²。其他具体详见图纸。

2 工程承包方式与范围

- 2.1 承包方式：图纸内总价包干（暂定价部分除外）。包括但不限于：包深化设计、包人工、包材料、包损耗、包水电、包制作、包安装、包运输、包甲供材料卸货及二次搬运、包二次运输（含开梯费用及电梯电费）、包仓储、包抢工、包施工、包末端定位开孔、包质量、包安全、包文明施工、包成品保护（包括公区和室内已完工程的二次成品保护，以及户内精装修工程的成品和半成品保护等）、包管理、包工期、包材料第三方见证送检、包验收合格、包清洁、包精保洁、包风险、包税金，包交付形式承包本项目；本工程需配合装修区域内的相关消防、暖通工程以及其他工程等进行末端定位、开孔、安装后的孔洞修补和饰面修复。

2.2 承包范围：

- (1) 广州花都区桐悦花园项目标段一：1、2、5、6 共四栋塔楼以及垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房的装修工程，含 97 平层户型 35 套，107 复式户型 100 套，127 平层户型 71 套，128 平层户型 71 套，128 复式户型 33 套，共计 310 套，户内装修总面积 32402.23m²，公建配套装修总面积 456.12m²；
- (2) 工程主要内容包括但不限于：精装施工单位进场后，由精装施工单位履行总包管理职责，负责塔楼内施工统筹管理，包括塔楼内穿插交叉施工的统筹管理，垂直运输设备（含室内梯等，室内梯需配置有资质人员专人开梯）的成品保护、统筹管理和运行保护管理，接收场地的封闭管控管理以及甲方办公区域的 24 小时安保，地下室集中材料堆放和加工场地设置，分包单位材料堆放场地规划及划分管理，地下室设置集中垃圾堆放点，所有分包单位垃圾集中堆放，由精装总包统一管理并定期外运

处理，分包单位的临水临电由精装施工单位统一提供并承担水费和电费；在精装总包进场后，原土建总包单位成为土建分包，需服从精装总包管理；成品保护包括塔楼户内已有栏杆、铝窗（含玻璃、执手和窗框等）、铝合金门（含门框、玻璃和下滑等）、门槛石等的二次成品保护、塔楼公区含塔楼电梯前室、首层大堂和地下室负一、负二层电梯公区保护，地下室集中加工场所所在区域的成品保护，以及精装修工程形成的半成品和成品的成品保护；装修范围内必要的土建改造和修整工程（含建筑图与装修图不符的建筑墙体的拆除、改造、栏杆的拆除与残值回收、墙面抹灰高低差的修复）；装修范围内必要的水电改造、管线敷设及安装工程（含建筑图与装修图不符的预埋管线的移位、拆改）；装修范围内的瓷砖石材铺贴、门槛石装修工程；装修范围内的腻子、油漆、贴砖、踢脚线、不锈钢、镜子、玻璃等饰面装修工程；装修范围内的墙地面石材、地板晶面处理；装修范围内的吊顶龙骨、饰面供货安装工程；装修范围内的灯具、开关插座、排气扇等采购安装工程；精装修有关的深化设计；结构顶板误差找平施工；门洞口复核、局部整修施工；招标单位有权根据现场管理需要从上述工程内容内酌情增减部分工程内容。投标单位的工作应满足招标人交付要求，在完工后进行清洁和精保洁，并在交付前后组织快修，以保证项目交付，直至完成质保工作。具体工程界面及施工内容详见《合同协议书附件》。

- 2.3 标段划分：本工程整体设置为二个标段，其中一标段：1、2、5、6 共四栋塔楼以及垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房的装修工程，含 97 平层户型 35 套，107 复式户型 100 套，127 平层户型 71 套，128 平层户型 71 套，128 复式户型 33 套，共计 310 套，户内装修总面积 32402.23m²，公建配套装修总面积 456.12m²。

3 合同工期

- 3.1 计划开工日期：室内精装修两标段均在 2023 年 12 月 20 日进场进行问题查验及交付样板房（每个户型一套）施工，样板施工工期 75 个日历日，大货施工计划，平层户型暂定开工时间为 2024 年 3 月 5 日开始，复式户型暂定开工时间为 2024 年 4 月 20 日。（具体以甲方的开工通知为准）
- 3.2 本合同工期总日历天：室内精装修两标段均在 2023 年 12 月 20 日进场进行问题查验及交付样板房（每个户型一套）施工，样板施工工期 75 个日历日。大货施工计划平层户型暂定开工时间为 2024 年 3 月 5 日，完工时间为 2024 年 7 月 5 日，总工期 120 日历天；复式户型暂定开工时间为 2024 年 4 月 20 日，完工时间为 2024 年 8 月 20 日，总工期 120 日历天。（最终开工时间以甲方书面通知为准）。

备注：若开工延迟 15 天内，将不予调整整体工期节点，若提前开工，则相应的节点计划提前。具体开工时间以书面函件、邮件或电话等形式的通知为准，开工时间包括乙方的施工准备时间、验收时间等。甲乙双方在确定竣工日期及各项控制工期时已充分考虑如下因素：

- 1) 可能出现的各种规模的下雨、台风、高温天气、停电、停水、节假日、工地及周边环境等影

5 合同价款

5.1 合同价款为：42,168,322.63 元，（大写）人民币肆仟贰佰壹拾陆万捌仟叁佰贰拾贰元陆角叁分，根据合同约定进行调整。本合同价款为含增值税价，其中不含增值税价 38,686,534.52 元，增值税税率为 9 %。

5.2 合同履行期间，增值税率若根据国家规定进行调整，合同价款按以下原则调整：1) 新税率执行日期前已发生的进度款不予调整，乙方需依照旧税率开具合法合规的增值税发票，如乙方无法开具旧税率的增值税发票，则需按照新税率调整；2) 新税率执行日期后发生的进度款及结算金额，如仍能依照旧税率开具发票，则甲方有权选择按新税率调整剩余合同价款或按原合同价款继续执行，乙方不得拒绝；如不能依照旧税率开具发票的，则按照新税率进行调整；3) 按照新税率调整的部分，具体调整方法为：新税率下对应的含税价款=旧税率对应的含税价款÷(1+旧税率)×(1+新税率)。

6 合同文件组成及其优先解释顺序：

- 6.1 合同协议书及其附件；
- 6.2 中标通知书；
- 6.3 招投标期间往来文件；
- 6.4 合同专用条款；
- 6.5 合同通用条款；
- 6.6 标准、规范及工程技术要求；
- 6.7 合同图纸(含图纸和附图)；
- 6.8 工程量清单(已标价)；
- 6.9 附录(含附表、附件)；
- 6.10 其他合同文件。

上述文件将互相补充，若有不明确或不一致之处，以上列次序在先者为准；同一类文件以时间最后者为准。

- 7 乙方向甲方承诺按照法律规定及合同约定进行施工、竣工，不进行转包及违法分包，并在质量保修期内承担工程质量保修责任。
- 8 甲方向乙方承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款。本合同涉及的款项金额，如无特殊说明，均以人民币为单位，均为含税价格。
- 9 本合同自双方签字并盖章后生效，合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。
- 10 本合同一式 捌 份，甲方执 陆 份，乙方执 贰 份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

广州花都区桐悦花园项目

1、2、5、6 栋室内及垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房精装修工程（一标段）

(本页无正文，为《合同协议书》签署页)

甲方：广州市润禾置业有限公司 盖章：_____

签约代表：_____ 职务：_____ 签字：_____

电话：020-89196801 传真：_____

地址：广州市花都区凤凰南路 56 号之三 603 室

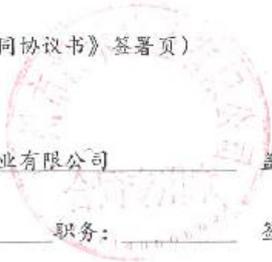
乙方：深圳千里马装饰集团有限公司 盖章：_____

签约代表：_____ 职务：_____ 签字：_____

电话：_____ 传真：_____

地址：深圳市南山区沙河街道高发社区侨香路 4080 号侨城坊 1 号楼 21A

日期：_____



施工项目人员任命书

经我公司研究决定对 广州花都区桐悦花园项目二期 1、2、5、6 栋室内及垃圾站 工程项目负责人及管理人员任命如下：

序号	姓名	职务	联系方式	备注
1	刘宝梅	项目经理	18603006416	
2	肖波	技术负责人	13751116390	
3	陈卫东	生产经理	13852618946	
4	简英杰	质量员	18169862462	
5	何彪	安全员	13688815346	
6	徐军	施工员	13825582714	
7	王佑波	施工员	13688815160	
8	李萍	材料员	18666551150	
9	谢泽豪	预算员	13048167129	

望以上同志在项目经理的领导下：

- 1、保证施工人员的资格、配备到位；主要专业工种操作上岗资格、配备及到位；
- 2、对分包单位资质与分包单位进行管理；
- 3、严格审批、执行施工组织设计或施工方案；
- 4、施工现场配置施工操作技术规程及国家有关规范、标准；
- 5、严格实施工程技术标准及经审查批准的施工图设计文件；
- 6、检验评定检验批、分项、分部(子分部)、单位(子单位)工程质量；
- 7、处理质量问题整改和质量事故；
- 8、收集、整理技术资料。

法人单位（公章）：

2024 年 8 月 1 日



**广州花都区桐悦花园项目二期 1、2、5、6 栋室内及垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房精装修工程（一标段）工程合同
完工证明**

工程名称	广州花都区桐悦花园项目二期1、2、5、6 栋室内及垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房精装修工程（一标段）	实际工期：	112日历天
建设单位	广州市润禾置业有限公司	实际开工日期：	2024年8月15日
项目经理	刘宝梅	实际完工日期：	2024年12月5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：_____）； 4. 质量满足合同要求； 现申请竣工验收。		
施工单位	 单位：（签署/盖章） 刘宝梅 2024 年 12 月 5 日		
总包意见： 签署/盖章	监理单位： 总监 签署/盖章  2024 年 12 月 5 日		
项目部意见： 工程经理 总监 签署/盖章	其他相关部门意见（如需）： 签署/盖章  2024 年 12 月 5 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，总包意见可不填；
3. 超合同工期的需填写说明。

5、广州增城翔骏项目一标段装修工程施工



2020 年版



合同编号：100101143.01-工程类-2020-0075

广州增城翔骏项目一标段装修工程施工合同

发 包 方：广州市浩思房地产开发有限公司

承 包 方：深圳千里马装饰集团有限公司

签订日期：2022年7月29日

第一部分 协议书

发包方（甲方）：广州市浩思房地产开发有限公司

承包方（乙方）：深圳千里马装饰集团有限公司

依照有关法律行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建设工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

- 1.1. 工程名称：广州增城翔骏项目一标段装修工程（下称“本工程”或“本项目”）
- 1.2. 工程地点：广州市增城区朱村大道东 142 号
- 1.3. 工程承包范围：详见本合同专用条款第一条“工程承包范围及内容”。

二、施工组织设计和工期

- 2.1. 合同工期：共计 210 个日历天，除本合同另有约定外，该工期不因任何原因和理由（包括但不限于如休息日、公众假期、雨季影响、停水、停电、材料订货、与各承包商之间的配合时间、与各分部分项及施工工序之间的交叉配合时间等）延长。
 - 2.1.1. 开工日期：暂定为 2022 年 9 月 1 日，实际开工日期以发包方或监理单位发出的进场通知书指定的开工日期为准；进场通知书未载明开工日期的，以承包方收到进场通知书的次日为开工日期。
 - 2.1.2. 竣工日期：暂定为 2023 年 3 月 30 日，实际以工程经质监部门竣工验收合格，并通过发包方组织内部有关业务部门依照本合同约定的标准和办法进行的工程质量验收移交且取得发包方颁发的《工程验收移交确认函》的日期为准。
- 2.2. 具体工期详见附件《工期计划表》。
- 2.3. 施工组织设计：施工前承包方需做好施工组织设计，经过发包方审批通过后方可开始正式施工。

三、质量标准

工程质量符合国家、地方以及本合同（若三者之间的要求不一致，以较高要求为准）规定的标准。具体要求详见通用条款第五条“质量与检验”的约定。

四、合同价款

4.1 合同总金额（小写）：41050171.63 元（大写人民币肆仟壹佰零伍万零壹佰柒拾壹元陆角叁分），其中不含税总价为37660707.92 元，增值税金额为3389463.71 元。

4.2 本合同的价格形式为：4.2.1 综合单价包干； 4.2.2 总价包干。

4.2.1 综合单价包干，具体单价详见《工程预算清单》，前述4.1款合同总金额为暂定总金额。

A. 本合同的计价依据为：承包方收到正式施工图纸后必须在20个日历天内，根据图纸对投标清单的工程量进行计量和按照调价机制进行调整价差，完成实际的施工图预算，并报发包方审核，发包方于45个日历天内审核完毕，双方确认后的施工图预算作为工程款支付的依据。如果因承包方原因未能按以上约定时间提交预算并完成对数工作的，发包方有权暂停支付进度款。承包方应自行承担施工图预算估算错误或缺项、漏项的风险。

B. 工程结算价=施工图预算+设计变更、签证金额+合同清单中约定的可以调整金额。

4.2.2 总价包干，具体价格构成详见《工程预算清单》。

A. 工程结算价=合同中总价包干部分+设计变更、签证金额+合同清单中约定的可以调整金额。

4.3 本合同综合单价/总价包括承包人按照本合同要求完成承包范围内工程，工程质量、工期、安全文明施工等。

4.4 本工程综合单价/总价已综合考虑了人工及材料市场价格波动、国家政策调整及配合整体工程进度而产生的加班赶工费等各种因素在内，除发包方认可的设计变更及现场签证以外，不随其他任何因素变化而上调。

4.5 在合同履行过程，如增值税率变化的，则不含税价保持不变，双方应按照不含税价及调整后的税率重新核算含税价，承包方据此开具发票，发包方据此付款；如遇其

(签署页)

发包方(甲方): 广州市浩思房地产开发有限公司 承包方(乙方): 深圳千里马装饰集团有限公司

法定代表人:

委托代理人:

电话:

传真:

签约时间: 2022年7月29日

法定代表人:

委托代理人:

电话:

传真:

签约时间: 年 月 日

附: 承包方营业执照复印件及法定代表人或委托代理人身份证复印件

施工项目人员任命书

经我公司研究决定对 广州增城翔骏项目一标段装修工程施工 工程项目

负责人及管理人员任命如下：

序号	姓名	职务	联系方式	备注
1	刘宝梅	项目经理	18603006416	
2	肖波	生产经理	13751116390	
3	白琳波	技术负责人	18706865595	
4	简英杰	质量员	18169862462	
5	李国栋	安全员	13874707562	
6	刘东升	施工员	15811755235	
7	徐军	施工员	13825582714	
8	邱道光	材料员	13480865406	
9	谢泽豪	预算员	13048167129	

望以上同志在项目经理的领导下：

- 1、保证施工人员的资格、配备到位；主要专业工种操作上岗资格、配备及到位；
- 2、对分包单位资质与分包单位进行管理；
- 3、严格审批、执行施工组织设计或施工方案；
- 4、施工现场配置施工操作技术规程及国家有关规范、标准；
- 5、严格实施工程技术标准及经审查批准的施工图设计文件；
- 6、检验评定检验批、分项、分部(子分部)、单位(子单位)工程质量；
- 7、处理质量问题整改和质量事故；
- 8、收集、整理技术资料。

法人单位（公章）：



2022年11月10日



分项工程竣工验收单

编号: GC-04-080

版号: A/0

页码: 第 1 页 共 1 页

分项工程竣工验收单

项目名称: 广州增城翔骏项目一标段装修工程

记录编号:

工程项目名称	广州增城翔骏项目一标段装修工程 施工合同	合同或委托单 编号	100101143.01-工 程类-2020-0075
工程简要内容	3#、4#、5#、6#室内、公区装饰装修		
施工单位 验收意见	 施工单位负责人: <u>梅梅</u> 2023年1月15日		
监理单位 验收意见	验收合格。 监理单位负责人: <u>袁汉</u>  2023年1月15日		
建设单位 验收意见	设计中心	项目部	
	设计经理: <u>张</u> 专业设计工程师: 年 月 日	项目经理: <u>曾新</u> 专业工程师: <u>张</u> 2023年1月27日	
	城市公司运管部		
	工程师: <u>石</u> 部门经理: <u>何</u> 2023年1月30日		

四、项目技术负责人近3年同类工程业绩

提供近3年内（从本工程截标之日起倒推）项目技术负责人自认为最具代表性的同类工程精装修业绩（按照单个合同价金额从高到低排序，业绩不超过5项）。注：业绩为竣工业绩，时间以竣工验收时间为准。要求提供合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、双方签字盖章页等）、竣工验收证明、担任项目技术负责人任职证明文件。

项目技术负责人业绩一览表

近3年同类工程项目业绩（项目技术负责人）合计项						
序号	项目名称	简述项目施工范围工作内容	合同价（万元）	竣工时间	工程所在地	在建/竣工
1	深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程	6#楼 7A#塔楼、8#塔楼、9#塔楼、10#塔楼、12#塔楼从入户大堂开始至各入户门公区范围内的精装修工程（楼梯间及管井除外），及从入户门开始至户内的装修工程。	7361	2020.10.30~ 2022.1.18	已完	合格
2	南沙区大井村项目地块三G1-G4栋公区及户内精装修工程	G1-G4栋公区及户内精装修工程	6330	2022.2.19~ 2022.12.25	广州市	竣工
3	南沙滨海花园十二期一区项目户内二次装修分包工程（标段一）	3#公寓及裙楼装修，样板房翻新、A塔20、21楼售楼部及样板房的拆除和修复	5922	2023.2.3 2023.11.29	广州市	竣工
4	广州花都区桐悦花园项目二期1、2、5、6栋室内及垃圾站	1、2、5、6栋室内及垃圾站	4217	2024.8.15~ 2024.12.5	广州市	竣工
5	广州增城区隽品园项目公共区域及户内批量精装修工程（二标段）	3、4栋公共区域及户内批量精装修工程	3444	2024.4.5~ 2024.7.31	广州市	竣工

1、深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程

BIM2020114-ECO1

中建科技集团有限公司 专业分包合同

合同编号：CCSTC-SZ-CZXM-FBHT-ZY-2020-022

深圳市长圳公共住房及其附属工程项目 精装修工程专业分包合同

中建科技集团有限公司

工程名称： 深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程

承 包 人： 中建科技集团有限公司深圳分公司

分 包 人： 深圳千里马装饰集团有限公司

签约地点： 深圳市坪山区

签约日期： 2020年 月 日

第一部分 合同协议书

承包人：中建科技集团有限公司深圳分公司

分包人：深圳千里马装饰集团有限公司

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

1 分包工程概况

1.1 工程名称：深圳市长圳公共住房及其附属工程

1.2 工程地点：深圳市光明新区光侨路与科裕交汇处东北侧

1.3 工程范围：

深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程招标文件及随招标文件发出的招标图纸、工程量清单及实际施工现场现状所属的全部工作内容。

本项目 6#塔楼、7A#塔楼、8#塔楼、9#塔楼、10#塔楼、12#塔楼从入户大堂开始至各入户门公区范围内的精装修工程（楼梯间及管井除外），及从入户门开始至户内的精装修工程。

分包人具体施工范围（标段）以承包人现场施工负责人指定为准，承包人有权根据现场情况调整分包人承包范围，分包人承诺对此无任何异议也不涉及费用增减。

1.4 工程内容：

公共区域包括：地面工程（石材、瓷砖）、天棚工程（涂料、石膏板、铝方通、铝扣板）墙柱面工程（瓷砖、涂料、石材等）踢脚线工程（瓷砖、不锈钢）、电梯门套工程、灯具开关、及甲指乙供材的安装工程。

户内包括：轻钢龙骨隔墙（含岩棉）、楼地面工程、防水工程、天棚涂料及吊顶、

1
张伟

关费用已综合考虑在合同总价中，不得以此另行增加费用。

2 合同价款

2.1 采用以下第 2.1.2 种方式分包：

2.1.1 固定总价。

2.1.2 工程量清单固定综合单价形式。

合同单价：详见本合同附件一。暂估合同总价：¥73,612,971.17元，大写：人民币柒仟叁佰陆拾壹万贰仟玖佰柒拾壹元壹角柒分（暂定），不含税价格为¥67,534,835.94元，增值税率或征收率为9%，税额为¥6,078,135.23元，详见后附清单。最终以根据本合同约定办理的结算值为准。（本合同为固定单价合同，协议书内合同价款为暂定合同价，所有用于本工程的材料，设备价格不因市场变化、开工日期和工期顺延等因素以及国家相关政策的变化而作任何调整）。

本工程采用固定综合单价包干的方式，综合单价结算时不予调整，工程量按实结算。合同单价和合价中包括但不限于：为完成本合同范围内的工程所需的全部内容，具体包括人工费、材料费（含材料加工损耗）、**精保洁费**、机械费、管理费、利润、各类税金、各种规费、风险费、物价上涨、竣工清理（含垃圾外运）费、工程验收、质量、安全、工期、文明施工、保险费、保修费、赶工费、窝工费、水电费、加班费、缺陷修理费、机械设备安拆费、机械设备闲置费、机械设备燃动费、材料保管和堆放、材料上下车费、场地内水平运输、检测检验试验费、测量放线、堆场平整（正负30公分内）、图纸深化设计费、分项调试及总体联动调试相关费、配合业主或承包人另行分包的项目所需的配合服务费、为通过验收所发生的一切费用、为完成本合同承包范围由承包人安排的其它工作、合同明示或暗示的风险责任和义务、施工过程中因要符合政府部门的新规定或新规范等而须改善或替换之材料设备的费用、特殊地段材料运费补差、特殊条件施工增加费、场内搬迁费、损耗、特殊条件施工增加费、措施费等。

综合单价还需包含措施费，措施费包含的内容：安全文明施工（含环境保护、文明施工、安全施工、临时设施）、履约担保手续费、夜间和冬雨季施工费、成品保护和地下物保护、模板、场内二次搬运费、脚手架费、垂直运输费、大型机械（不含塔吊及施工电梯）进退场费、施工排水、排污费、其他措施费、生活措施费、技术措施费、安全措施费、非实体发生的所有措施费等。本次在措施清单中没有报价的措施费，分包人承诺已经包括在分部分项综合单价和合价中。无论现场工况、设备、图纸、人员等发生变

张伟

化，结算时不再调整。

甲指乙供材料损耗率内容包括：场内转运及施工损耗等一切损耗费用；

甲指乙供材料管理费内容包括：采保费、材料相关检验检测费、验收，二次运输、加工、成品保护及其他移交之后的所有管理相关费用。

甲指乙供材的其它费用：针对甲指乙供材之合理利润、规费及其它(含以上未说明)可能发生的所有费用。

甲指乙供材料涉及的损耗、管理费、其它费用以每项甲指乙供材料暂定不含税合价为基数，按合同附件一中的综合费率进行计算。

承包人有权根据实际情况增加或减少甲指乙供材料范围，分包人对此无异议，亦不另行计取由此产生的损失。

本项目实行风险包干制，固定单价和固定总价均已包括了实施和完成合同工程所应计取的上述明确或未明确的所有费用以及合同明示或暗示的所有责任、义务和风险。分包人已充分考虑以下风险因素所产生的费用：

1、因市场波动、政策性调整导致人工费、材料费(包括甲指乙供材料)、机械设备租赁费等变化；

2、因天气因素对现场施工造成影响而产生费用增加；

3、赶工费用；

4、处理干扰施工建设的各种社会因素费用；

5、为工程施工、人身安全及周边构(建)筑物安全而采取的一切措施费用。

3 工期

3.1 计划开工日期：2020年10月30日(暂定)，具体以承包人书面通知为准。

竣工日期：2021年12月27日。

3.2 项目开工日期为暂定，竣工日期为关门工期，除非承包人整体工期顺延，则分包人关门工期相应顺延，承包人关门工期的顺延不涉及分包人任何费用的补偿，视为已包含在分包人合同价款之中。

3.3 分包人必须如期竣工以及确保如期通过验收，如因分包人原因未能如期通过验收，将对分包人给予10万元/天的处罚。

3.4 分包人投标工期已充分考虑各相关专业工程的交叉施工的影响，对于因承包人及承包人其他分包单位影响或不可抗力影响导致分包人工期不能如期完成，分包人需充分举证以取信承包人，经承包人认可后，工期相应顺延，费用不予补偿。

(此页无正文)

承包人：(公章) 中建科技集团有限公司深圳分公司
 住所：深圳市坪山区坪山街道六联社区坪山大道2007号创新广场B1902

分包人：(公章) 深圳千玺马装饰集团有限公司
 住所：深圳市福田区福田街道福山社区彩田路2010号中深花园B座602-E

企业负责人：张仲华
 委托代理人：张仲华
 电话：0755-22228987
 传真：0755-22228987
 开户银行：中国建设银行深圳振华支行
 账号：4425010000320000 1714
 邮政编码：518000

法定代表人：木向子东
 委托代理人：木向子东
 电话：0755-26756366
 传真：
 开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳华侨城支行
 账号：44201518300052511778
 邮政编码：

张仲华

由分包人自行外运施工产生垃圾或者由承包人统一外运(后者垃圾外运费由分包人相应分摊)，以保证施工现场达到文明标准。

(5) 承包人及施工总承包单位均应确保现场道路畅通，提供足够场地供分包人进场材料临时堆放。

6.5 其他

(1) 通知分包人工程进度，让分包人进行排产生产。

(2) 及时通知分包人参加图纸会审。

(3) 提供施工现场的必须条件：现场安装所需的水、电接口、场地的畅通等。

(4) 按合同约定及时支付工程款。

(5) 施工场地内施工所需水的接驳地点：本项目用地红线内用水接驳点由施工总承包单位统一管理，施工总包将提供供水点和分配用水给分包人使用。由分包人自行负责接驳相关费用、缴纳水费及相关押金等。

(6) 施工场地内施工所需电的接驳地点：本项目用地红线内用电由施工总承包单位统一管理，施工总包将提供供电接驳口和分配用电给分包人使用，由分包人自行负责接驳相关费用、缴纳电费及相关押金等。

(7) 水电的接驳及使用需符合承包人及施工总承包单位的管理要求。

7 分包人权利及义务

7.1.2 分包人派驻代表为：丁利斌。

(1) 分包人派驻代表负责合同履行并按合同规定和承包人要求组织施工，保质、保量、按期完成施工任务，解决由分包人负责的各项事宜。分包人驻场管理人员须与投标架构人员一致，分包人进场前报承包人审验，分包人擅自更换管理人员应当承担违约责任。分包人项目经理和现场主要负责人(含技术负责人、安全员)应保证在施工期间常驻现场。项目经理必须持有相关资质证书，现场项目经理必须与投标时经招标方确认的人员名单一致。项目经理和项目技术负责人必须常驻现场，离开现场1天(含1天)以上需经发包人及承包人同意，擅自离开现场，按2000元/天罚款。中途更换项目经理和项目技术负责人，需提前7天以书面形式通知承包人并获得承包人的书面同意后方可更换。未经同意擅自更换项目经理和项目技术负责人，发包人或承包人有权处罚分包单位20万元/人次。承包人有权对不合适的项目经理和项目技术负责人向分包人提出更换并且无需解释，接承包人的书面通知后，新的项目经理和技术负责人7天内必须到岗。

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

GD419

工程名称	深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程	结构类型	框剪	面积	8.6万平方
施工单位	深圳千里马装饰集团有限公司	技术负责人	肖波	开工日期	2020年10月30日
项目负责人	丁利斌	项目技术负责人	陈国柳	竣工日期	2022年1月18日
序号	项目	验收记录			验收结论
1	分部工程	共 1 分部, 经审查符合标准及设计要 1 分部求			符合要求
2	质量控制资料核查	共 20 项, 经审查符合要求 20 项, 经核定符合规范要求 0 项			符合要求
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 2 项, 符合要求 2 项, 共抽查 2 项, 符合要求 2 项, 经返工处理符合要求 0 项			符合要求
4	观感质量验收	共抽查 11 项, 符合要求 11 项, 不符合要求 0 项			符合要求
5	综合验收结论	已完成合同内的各项内容。工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准要求			同意验收
备注:					
分包施工单位申请综合意见: (盖章) 项目负责人签名: 年月日	总(或专业)承包施工单位申请或核查综合意见: (盖章) 项目负责人签名: 年月日	监理单位审核综合意见: (盖章) 总监理工程师签名: 年月日	建设单位审批综合意见: (盖章) 建设单位项目负责人签名: 年月日		

2、南沙区大井村项目地块三 G1-G4 栋公区及户内精装修工程

南沙区大井村项目地块三
G1-G4 栋公区及户内
精装修工程施工
承包合同

发包方：广州方圆辉宏房地产有限公司

承包方：深圳千里马装饰集团有限公司

南沙区大井村项目地块三 G1-G4 栋公区及户内 精装修工程施工承包合同

委托方：广州方圆辉宏房地产有限公司（以下简称甲方）

承包方：深圳千里马装饰集团有限公司（以下简称乙方）

依照《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，鉴于乙方为一般纳税人，双方就南沙区大井村项目地块三 G1-G4 栋公区及户内精装修工程承包事项协商一致，订立本合同。

第一条、工程概况

1.1 本项目名称：南沙区大井村项目地块三

1.2 本工程是指：南沙区大井村项目地块三 G1-G4 栋公区及户内精装修工程

1.3 工程地点：广州市南沙区黄阁大道与庐前山南路交叉口

第二条、承包方式、承包范围及界面划分

2.1 承包方式：按以下第 b 种方式确定：

a. 本工程采用固定综合单价包干的形式，由乙方以包工、包料、包施工用水用电费、包垃圾清运（含甲供、甲分包产生的垃圾）、包质量、包安全、包文明施工、包工期、包验收合格、包项目措施费、包材料检测费（政府规定必须送检的材料检测费，含甲供材料的第三方检测费）、包行政规费、包保修及包税金等方式承包。

b. 采用固定总价包干的形式，其中架空层按综合单价包干（详见附件 1《报价清单》），由乙方以包工、包料、包施工用水用电费、包垃圾清运（含甲供、甲分包产生的垃圾）、包质量、包安全、包文明施工、包工期、包验收合格、包项目措施费、包材料检测费（政府规定必须送检的材料检测费，含甲供材料的第三方检测费）、包行政规费、包保修及包税金等方式承包。

2.2 承包范围：

2.2.1 以甲、乙双方谈定的《南沙区大井村项目地块三 G1-G4 栋公区及户内精装修工程报价清单》（详见附件 1，以下简称《报价清单》）和《南沙区大井村项目地块三 G1-G4 栋公区及户内精装修工程设计施工图纸》（详见附件 2；以下简称《施工图》）所包含的全部工程内容及其他为实现合同目的所涉及的范围。

2.2.2 凡材料表上有指定厂家、品牌、规格、型号的，必须按指定的产品使用，未指定

的按第十四条的规定执行，附件 1、附件 2 互为补充，均属承包内容。主要内容包括但不限于：南沙区大井村项目地块三 G1-G4 栋首层住户泛大堂、大堂 4 个、地下室前室 8 个、电梯轿厢 8 个、标准层电梯厅 127 个、交标共 4 个户型 762 套的装修及与装饰装修配套的电气、给排水工程。

其中：橱柜、浴室柜、木地板、木脚线、玻璃淋浴隔断、入户门、户内门；厨房电器（煤气灶、抽油烟机、消毒柜）、入户门锁、智能家居为甲方直接分包的专业工程（详见附件 3《甲方直接分包的专业工程》）；墙地瓷砖、洁具、龙头、五金、电线电缆、塑料管材、开关插座面板、工程灯、凉霸、浴霸为甲供材料（详见附件 4《甲供材料设备清单及损耗表》）。

2.3 界面划分如下：

详见附件 5《装修施工单位与总包及其它分包单位施工界面划分表》所示。

第三条、现场条件

3.1 施工水电到位情况：电源为 220 伏和 380 伏均已到项目场区内，乙方进场后应根据甲方指定的位置（甲方每栋提供一个水、电接驳点），在水电接驳位置安装计量表具（计量表具由乙方负责安装并承包相应的费用）以便缴纳水电费用。

3.2 水平运输条件：本项目园林工程已施工，地下室顶板现场要求不能进 5 吨以上的大货车，材料需堆放在场地红线外转运至施工用地。材料的转运乙方已进行过实地勘察，并在本合同签订前已与现场的工程师确定好材料的搬运路线。合同清单项目下的“材料二次搬运费”乙方已综合考虑了运距、搬运次数、搬运所需工具、材料、照明、防护措施等一切费用，结算时不因现场情况变化作任何调整。

3.3 垂直运输条件：人货电梯或永久电梯，使用永久电梯须专人开机，使用永久电梯的电费、专人开机人工费、日常维护费、电费等费用由乙方承担并已含在合同总价内（清单不单独列项），开发商将在装修施工开工前向乙方办理移交手续。完工后，乙方应将永久电梯完好移交给开发商，如有损坏，由乙方负责赔偿相关费用给开发商。

3.4 本工程场工地内不安排民工宿舍及办公室。异地搭设临建需租地费用、交通费用等一切费用由乙方负责。现场的材料及设备、工具由乙方保管。

第四条、质量标准及乙方的质量保证

4.1 本工程以甲方确认的设计施工图、作法说明、设计变更和《工程建设标准强制性条文》、《建筑装饰装修工程质量验收标准》（GB50210—2018）、《住宅装饰装修工程施工

工规范》(GB50327—2001)、《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300—2013)等国家制订的施工及验收规范为质量评定验收标准。本工程质量达到国家、广东省、广州市质量评定合格及以上标准。

4.2 乙方应严格按照本合同约定的质量标准及甲方确认的施工图纸和用料进行施工，保证质量和进度要求，并满足甲方制定的质量、安全文明施工标准。施工过程中，随时接受甲方的监督检查。每期工程进度款支付前，甲方有权会对当期工程进度与完工质量进行评分，并根据评分结果决定当期工程进度款实际比例。

4.3 具体的技术要求，详见附件7《精装修工程采购技术与服务要求》。

第五条、 工期

5.1 按以下第 b 种方式确定工期：

a. _____年____月____日前完成合同约定的工程，并通过竣工验收（含政府部门的验收）交付甲方使用。

b. 本工程暂定开工日期：2022年9月10日；竣工日期：2023年10月31日，竣工日期以本工程完工并通过甲方、政府部门（如有）竣工验收合格之日为准。

其中，交标板房暂定开工时间2022年9月10日，完工时间2022年10月31日，总工期52天；批量装修暂定开工时间2022年11月1日，完工时间2023年5月31日，总工期212天；二次改造暂定开工时间2023年9月15日，完工时间2023年10月31日，总工期46天，具体详见附件27《工期进度计划表》。

具体开工日期如有变更的，以甲方书面通知为准，竣工日期相应变更，但总工期天数不变。

5.2 乙方在本工程的施工过程中必须按甲方的要求配合甲方建设工程的施工。本协议第5.1条约定的工期包括进场准备、公休及假期、恶劣天气等，已充分考虑了法定节假日等因素，除不可抗力及合同另有约定的情况外，工程工期不作调整。

5.3 本工程工期除因甲方原因导致延误，按本合同约定办理工期延长或顺延签证外，工期不因其他任何因素而延长或顺延，具体包括但不限于：

(1) 施工材料、设备不能按时备货与供应；

(2) 雨雪、大风、冰冻、高温天气等气候干扰、施工场地及施工扰民等；

(3) 施工中可能遇到的交叉作业、施工难度、现场配合、停电、停水、国家政策、政治性及其他社会活动、市场价格变动等因素引起工期延误。

5.4 在履约过程中，如果由于甲方设计变更等甲方责任所延误工期的，乙方应与甲方

一起研究施工进度计划的调整，并尽量通过采取增加人力、机械、加班（包括夜班）等有力措施，尽量避免或减少工期延误。

5.5 乙方必须服从于本工程甲方施工管理部门的管理，并于上述时间之前竣工验收合格及交付甲方使用（甲方书面确认的工期顺延除外）。乙方必须采取一切有效措施保证竣工日期，不得延误。如不能按批准的计划完成任务，甲方有权将未完工程量从本合同中分割，交由第三方完成，由此发生的费用在合同价中扣除，由甲方直接支付给第三方。乙方必须无条件服从，并赔偿由此造成的甲方损失。

第六条、合同价款

6.1 合同价款按以下第 b 种方式确定：

a. 本工程采用固定综合单价包干的形式进行承包施工（详见附件1《***工程报价清单》），不含增值税单价已包含乙方为完成本工程项目所需支出的所有直接费、间接费、利润、一切施工措施费等所有费用。本合同履行期间，不含增值税单价不作任何调整，工程量按实结算；附件1中的工程量清单数量为暂定工程量，最终的工程量按竣工图纸及甲方签证计算。

b. 本工程采用固定总价包干的形式进行承包施工，其中架空层综合单价包干（详见附件1《报价清单》），不含增值税总价已包含乙方为完成本工程项目所需支出的所有直接费、间接费、利润、一切施工措施费等所有费用，除经甲方认可的施工图变更及现场签证外，本合同履行过程中，不含增值税总价不作任何调整。施工过程中，如发生甲方认可的施工图及施工方案变更而引起工程造价变化的，按签证方式对合同价款进行相应调整。

政府部门要求的集体核算检测费用，甲乙双方各承担检测费用的50%，费用先行由甲方代付，乙方需承担的50%费用按负签证扣除；除上述核酸检测费用外因传染病防疫增加的（包括但不限于劳务费用、防疫物资费用等）一切费用均由乙方承担，相关费用已含在合同总价中。

发生变更、签证时，如果附件1《南沙区大井村项目地块三G1-G4栋公区及户内精装修工程报价清单》中有相同或者相似的单价，套用清单单价，如果附件1《南沙区大井村项目地块三G1-G4栋公区及户内精装修工程报价清单》中没有相同单价或相似的单价，则由双方协商确定/按以下原则确定单价。

6.2 本工程不含增值税价为 58,073,452.77 元（大写：人民币伍仟捌佰零柒万叁仟肆佰伍拾贰元柒角柒分），增值税税率【9】%，增值税税额 5,226,610.75 元（大写：人民币伍佰贰拾贰万陆仟陆佰壹拾元柒角伍分），**合计含税总价为 63,300,063.52 元（大写：陆**



委托方(章):

签约代表:

签约日期: _____年____月



承包方(章):

签约代表:



序号	
一	恒大集团
1	1. 投标文件 2. 招标文件 3. 评标办法
二	电梯采购项目
1	1. 招标文件 2. 评标办法 3. 投标文件

施工项目人员任命书

经我公司研究决定对 南沙区大井村项目地块三 G1-G4 栋公区及户内精装修

工程 工程项目负责人及管理人员任命如下：

序号	姓名	职务	联系方式	备注
1	李和升	项目经理	13715869486	
2	肖波	技术负责人	13751116390	
3	曹刚杰	质量员	18317902267	
4	周健明	质量员	13560095188	
5	王康林	安全员	13728693359	
6	徐祥宇	安全员	13421579693	
7	刘东升	施工员	15811755235	
8	谢叶强	施工员	13547449119	
9	李萍	材料员	18666551150	
10	李迪	预算员	18680322715	
11	叶绿婷	资料员	13420911661	

望以上同志在项目经理的领导下：

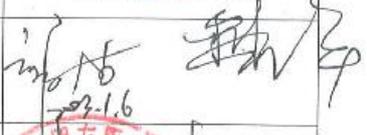
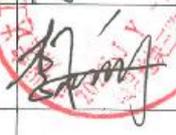
- 1、保证施工人员的资格、配备到位；主要专业工种操作上岗资格、配备及到位；
- 2、对分包单位资质与分包单位进行管理；
- 3、严格审批、执行施工组织设计或施工方案；
- 4、施工现场配置施工操作规程及国家有关规范、标准；
- 5、严格实施工程技术标准及经审查批准的施工图设计文件；
- 6、检验评定检验批、分项、分部(子分部)、单位(子单位)工程质量；
- 7、处理质量问题整改和质量事故；
- 8、收集、整理技术资料。

法人单位（公章）：

2022 年 2 月 15 日



单位工程竣工验收证明书

工程名称	南沙区大井村项目地块三 G1-G4 栋公区及户内精装修工程	工程地址	广州市南沙区大井村	开工日期	2022. 2. 19
建设单位	广州方圆辉宏房地产有限公司	建设面积	31597.00m ²	竣工日期	
设计单位	广东城建达设计院有限公司	结构类型 层数	框架剪力墙结构, 地面 G1-G4 栋 131 层	合同工期	
施工单位	深圳千里马装饰集团有限公司	合同造价	63300063.52	实际工期	2022年2月19日 -2022年12月25日
承建项目名称		实际完成情况			
南沙区大井村项目地块三 G1-G4 栋公区及户内精装修工程		G1-G4 栋区户内及公区硬装以及水电部分全部完成			
施工单位		监理单位	建设单位		
 评定质量等级: 验收人(公章):		 评定质量等级: 验收人(公章):	 评定质量等级: 验收人(公章):		
参加评定的单位及人员(签名)		单位名称	参加评定人员签名		
		广州方圆辉宏房地产有限公司			
		广州宏达工程顾问集团有限公司			
		深圳千里马装饰集团有限公司			

3、南沙滨海花园十二期一区项目户内二次装修分包工程（标段一）

南沙滨海花园十二期一区项目
户内二次装修工程
（标段一）

合同文件



合同编号：隽景一号工合字【2023】第 93 号

发包人：广州隽景一号房地产开发有限公司

承包人：深圳千里马装饰集团有限公司

签订日期：2022 年 10 月 11 日

合同条款

第一部分 协议书

发包人(全称): 广州隽景一号房地产开发有限公司

承包人(全称): 深圳千里马装饰集团有限公司

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,发包人、承包人双方就承包工程施工事项经协商达成一致,订立本合同。

一、承包工程概况

1 工程名称: 南沙滨海花园十二期一区项目户内二次装修工程(标段一: 3#二次装修44套+2套样板房翻新+A塔20、21楼售楼部及样板房的拆除和修复)。

2 工程地点: 广州市南沙区灵山岛尖江灵南路与规划纵三路交界。

3 工程规模:

3.1 项目总概况: 用地面积: 23,865 m², 总建筑面积: 59,130.07 m², 计容面积: 35,668 m², 地上部分: 35,510.07 m², 地下部分 23,620 m²。由3#办公1栋、4#办公1栋、1层地下室、3#4#裙楼1栋裙楼组成。本次承包范围的规模: 总装修面积 27,921.36 m², 以上为暂定工程量, 以发包人发出的招标图纸及清单为准。

4 工程承包范围:

承包范围: 3#公寓及裙楼装修, 样板房翻新、A塔20、21楼售楼部及样板房的拆除和修复, 总装修面积27,921.36 m², 以上为暂定工程量, 以发包人发出的招标图纸为准, 承包人按发包人提供的本工程施工图纸和有关资料及说明, 承担本工程的施工图纸范围内的室内装修工程及机电安装工程, 以及与本工程相关的、施工场地范围内的其它各专业施工单位的配合管理工作, 具体范围如下:

4.1 装修范围:

4.1.1 标段一:

4.1.1.1 3#楼(3-2001、3-2201、3-2401、3-2501、3-2202、3-2502 除外)二次装修户内的地面、墙面、天花装修、新增墙体砌筑、抹灰、电气照明、给排水、部分通风空调及部分改造等;

4.1.1.2 2套样板房翻新;

4.1.1.3 A塔20、21楼售楼部及样板房拆除及恢复(拆除及恢复的范围详见附件二十三);

4.2 主要施工内容包括但不限于以下内容:

4.2.1 楼地面工程: 块料面层、石材面层、木地板、门槛石、波打线、地面找平、卫生间沉箱、踢脚线等结构面的后续工程等。

4.2.2 墙柱面工程: 防水、块料面层、墙面装饰板、电梯厅石(砖)材墙面、石(砖)材

二、合同价款

按承包范围内容,含税合同价款为¥ 59,217,636.02 元(大写:人民币伍仟玖佰贰拾壹万柒仟陆佰叁拾陆元零贰分),不含税合同价款为¥ 54,328,106.44 元(大写:人民币伍仟肆佰叁拾贰万捌仟壹佰零陆元肆角肆分),增值税金为¥ 4,889,529.58 元(大写:人民币肆佰捌拾捌万玖仟伍佰贰拾玖元伍角捌分,增值税税率为9%)。分项工程如下:

1) 总价包干部分

1.1) 装饰工程分部分项工程量清单不含税金额:¥ 44669581.66 元。

1.2) 机电工程分部分项工程量清单不含税金额:¥ 4121831.08 元。

1.3) 措施项目清单不含税金额:¥ 3,484,321.36 元。

其中:绿色施工安全防护措施费:¥ 2,355,000.00 元。

1.4) 其他项目清单不含税金额:¥ 1,100,754.87 元。

1.5) 增值税金金额:¥ 4,889,529.58 元(增值税税率为9%)。

2) 单价包干部分:

2.1) 装饰工程分部分项工程量清单不含税金额:¥ 751,764.76 元。

2.2) 机电工程分部分项工程量清单不含税金额:¥ 199,852.71 元。

本合同采用非现金支付,调整后合同暂定金额为:¥ 61,062,760.44 元。

本合同价款为完成本工程承包范围内所有工作内容所需费用,以及工程保修所需的全部费用,包括但不限于人工费、材料费、机具费、管理费、利润、税金和合同条件中其它规定所包括的所有费用。

备注:本合同中不含税价格不因国家税率变化而变化,若在合同履行期间,遇国家税率调整的,则价税合计相应调整,以开具发票的时间为准,承包人应当提供符合国家税务政策要求的一般纳税人增值税专用发票。

三、工期

本工程合同工期总日历天数 150 天,两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。

计划开工日期:2022年10月30日,完工验收日期:2023年3月30日,开始交付时间为2023年4月30日,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。

四、工程质量标准

本工程质量标准双方约定为：

1. 工程质量应符合招标文件工程技术要求、国家及地方相关规范要求，并达到国家行业验收标准（合格标准），通过发包人验收。同时室内环境也必须达到验收标准，并通过监理工程师、招标邀请人、第三方验楼师的验收，取得验收质量合格证明。
2. 项目过程质量评估装修标段综合得分不低于_85_分，且实测实量得分达到_95_分，且不低于越秀地产当年质量评估目标基本值。符合《越秀地产工程管理技术文件汇编》中的相关要求。
3. 前述质量标准存在不同的，应当以更严格的为准。
4. 季度过程评估综合成绩达前五，奖励 5 万一次，前五~前十不奖不罚，低于前 30%处罚 5 万一次；低于后 10%处罚 10 万一次。
5. 交付阶段小业主投诉工程质量类问题数按以下规则奖罚：问题数=0，奖励 5000 元/套；0<问题数≤2，奖励 3000 元/套；2<问题数≤5，罚款 1000 元/套；5<问题数≤20，罚款 5000 元/套；问题数>20，罚款 10000 元/套。当天快修处理完成的问题不纳入考核计量。集中交付期间，每天不少于 23 人，如人数配置不足，按罚款 1000 元/人/天。
6. 交付小业主前 1 个月举办小业主开放日，小业主开放日前 2 个月提供全部工作面供承接查验，在小业主开放日前一个月销单率不低于 60%，小业主开放日前三周销单率不低于 85%，小业主开放日前两周销单率不低于 94%，否则发包方可随时启动第三方介入整改工作，承包方不得以任何理由进行阻挠，因启动第三方产生的费用由承包方承担，并对承包方处罚款 50 万元。
7. 正式集中交付，精装户均问题数少于 2 条。内验销项率要求：
 - (1) 交付联合验收前 4 周，目标销项率≥50%
 - (2) 交付联合验收前 3 周，目标销项率≥60%
 - (3) 交付联合验收前 2 周，目标销项率≥70%
 - (4) 交付联合验收前 1 周，目标销项率≥80%
 - (5) 交付联合验收时，目标销项率≥90%
 - (6) 正式交付前 15 天，目标销项率 100%。
8. 施工质量目标为配合承包人取得_/_称号，获得_/_杯(奖)。

五、安全、文明生产目标

1. 按照越秀地产下发安全文明施工标准化文件及成品保护图册执行。
2. 安全、文明生产目标为配合承包人取得_/_称号。

六、组成合同的文件：

组成本合同的文件及优先解释顺序与合同专用条款的规定一致。

七、词语含义

本协议书中有词语的含义与合同条件中赋予它们的定义相同。

八、承包人承诺

承包人承诺，按照合同约定的安全、工期和质量标准，完成本协议第一条约定的工程（以下简称为“承包工程”），并在质量保修期内承担保修责任。履行本合同所约定的与户内二次装修有关的承包人全部义务，承担履行承包工程合同以及确保承包工程安全、质量的责任。

承包人承诺用于本项目的柜体厂家为投标阶段发包人考察通过的佛山经典开元酒店家具有限公司/广州市粤林木业有限公司。如后期实施未能满足发包人要求，则需无条件更换厂家，更换厂家后仍未能满足发包人要求，发包人有权委托第三方专业单位施工，抽出工程按合同 4.2.30 条款执行。

九、发包人及承诺

发包人承诺按照合同约定承担付款责任。

十、合同的生效

合同订立时间：2022 年 10 月 11 日；

合同订立地点：中华人民共和国广东省广州市

本合同一式 拾贰 份，发包人拾份、承包人贰份，具有同等法律效力，发包人、承包人约定本合同自双方代表签署并盖单位公章后生效。

(以下无正文)

发包人：(公章)

地址：广州市南沙区环市大道西 483 号

纳税人识别号：91440101MA59R68092

法定代表人：(1)

委托代理人：

经办人：

电话：

传真：

开户银行：建行广州南沙开发区支行

账号：4405 0153 1405 0000 1706

邮政编码：

承包人：(公章)

地址：深圳市南山区沙河街道高发社区侨香路 4080 号侨城坊上号楼 21A

纳税人识别号：9144 0300 5670 9342 03

法定代表人：李文涛

委托代理人：

经办人：时玉香

电话：0755-26756366

传真：0755-26756196

开户银行：深圳福田银座村镇银行股份有限公司

账号：6303 6778 4100 015

邮政编码：518000

施工项目人员任命书

经我公司研究决定对 南沙滨海花园十二期一区项目户内二次装修分包工程（标段一） 工程项目负责人及管理人员任命如下：

序号	姓名	职务	联系方式	备注
1	刘宝梅	项目经理	18603006416	
2	刘优龙	生产经理	18979062328	
3	肖波	技术负责人	13751116390	
4	曹刚杰	质量员	18317902267	
5	王康林	安全员	13728693359	
6	刘东升	施工员	15811755235	
7	李萍	材料员	18666551150	
8	李迪	预算员	18680322715	

望以上同志在项目经理的领导下：

- 1、保证施工人员的资格、配备到位；主要专业工种操作上岗资格、配备及到位；
- 2、对分包单位资质与分包单位进行管理；
- 3、严格审批、执行施工组织设计或施工方案；
- 4、施工现场配置施工操作技术规程及国家有关规范、标准；
- 5、严格实施工程技术标准及经审查批准的施工图设计文件；
- 6、检验评定检验批、分项、分部(子分部)、单位(子单位)工程质量；
- 7、处理质量问题整改和质量事故；
- 8、收集、整理技术资料。

法人单位（公章）：

2023年2月1日



单位工程竣工报告

项目名称	南沙滨海花园十二期一区项目户内二次装修工程（标段一）		
工程名称	南沙滨海花园十二期一区项目户内二次装修工程（标段一）	合同编号	隽景一号工合字【2023】第93号
工程地点	广州市南沙区灵山岛尖江灵南路与规划三路交界	开工时间	2023年 2 月 3 日
施工单位	深圳千里马装饰集团有限公司	完工时间	2023年 11 月 29 日
监理单位	广州越建工程管理有限公司	合同工期	299天
建设单位	广州隽景一号房地产开发有限公司		
验收记录			
已按合同要求完成施工工程内容，且竣工验收完毕。			
施工单位意见：	监理单位意见：	建设单位意见：	
盖章： 负责： 日期：	盖章： 负责人： 日期：	盖章： 负责人： 日期：	
参加验收单位人员（签名）	单位名称	姓名	
	广州隽景一号房地产开发有限公司		
	广州越建工程管理有限公司		
	深圳千里马装饰集团有限公司		

4、广州花都区桐悦花园项目二期 1、2、5、6 栋室内及垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房精装修工程（一标段）

广州花都区桐悦花园项目

1、2、5、6 栋室内及垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房精装修工程（一标段）

施 工 合 同

合同编号： CRCGZ-HD2023-123

项目名称： 广州花都区桐悦花园项目

工程名称： 二期 1、2、5、6 栋室内及垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房精装修工程（一标段）

发包人： 广州市润禾置业有限公司

承包人： 深圳千里马装饰集团有限公司

合同协议书

发包人（以下简称“甲方”）：广州市润禾置业有限公司

承包人（以下简称“乙方”）：深圳千里马装饰集团有限公司

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，双方就本建设工程施工事项协商一致，订立本合同。

1 工程概况

- 1.1 工程名称：广州花都区桐悦花园项目二期 1、2、5、6 栋室内及垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房精装修工程（一标段） 合同（以下简称“本工程”）
- 1.2 工程地点：花都区新华街凤凰南路东侧。
- 1.3 工程规模：本工程共 4 栋小高层住宅，地上 2~19 层。本项目户内装修：97 平层户型 35 套，107 复式户型 100 套，127 平层户型 71 套，128 平层户型 71 套，128 复式户型 33 套，共计 310 套；另有公建配套垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房以及 3/4 栋裙楼公共厕所。户内装修总面积 32402.23m²，公建配套装修总面积 456.12m²。其他具体详见图纸。

2 工程承包方式与范围

- 2.1 承包方式：图纸内总价包干（暂定价部分除外）。包括但不限于：包深化设计、包人工、包材料、包损耗、包水电、包制作、包安装、包运输、包甲供材料卸货及二次搬运、包二次运输（含开梯费用及电梯电费）、包仓储、包抢工、包施工、包末端定位开孔、包质量、包安全、包文明施工、包成品保护（包括公区和室内已完工程的二次成品保护，以及户内精装修工程的成品和半成品保护等）、包管理、包工期、包材料第三方见证送检、包验收合格、包清洁、包精保洁、包风险、包税金，包交付形式承包本项目；本工程需配合装修区域内的相关消防、暖通工程以及其他工程等进行末端定位、开孔、安装后的孔洞修补和饰面修复。

2.2 承包范围：

- (1) 广州花都区桐悦花园项目标段一：1、2、5、6 共四栋塔楼以及垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房的装修工程，含 97 平层户型 35 套，107 复式户型 100 套，127 平层户型 71 套，128 平层户型 71 套，128 复式户型 33 套，共计 310 套，户内装修总面积 32402.23m²，公建配套装修总面积 456.12m²；
- (2) 工程主要内容包括但不限于：精装施工单位进场后，由精装施工单位履行总包管理职责，负责塔楼内施工统筹管理，包括塔楼内穿插交叉施工的统筹管理，垂直运输设备（含室内梯等，室内梯需配置有资质人员专人开梯）的成品保护、统筹管理和运行保护管理，接收场地的封闭管控管理以及甲方办公区域的 24 小时安保，地下室设置集中材料堆放和加工场地设置，分包单位材料堆放场地规划及划分管理，地下室设置集中垃圾堆放点，所有分包单位垃圾集中堆放，由精装总包统一管理并定期外运

处理，分包单位的临水临电由精装施工单位统一提供并承担水费和电费；在精装总包进场后，原土建总包单位成为土建分包，需服从精装总包管理；成品保护包括塔楼户内已有栏杆、铝窗（含玻璃、执手和窗框等）、铝合金门（含门框、玻璃和下滑等）、门槛石等的二次成品保护、塔楼公区含塔楼电梯前室、首层大堂和地下室负一、负二层电梯公区保护，地下室集中加工场所在区域的成品保护，以及精装工程形成的半成品和成品的成品保护；装修范围内必要的土建改造和修整工程（含建筑图与装修图不符的建筑墙体的拆除、改造、栏杆的拆除与残值回收、墙面抹灰高低差的修复）；装修范围内必要的水电改造、管线敷设及安装工程（含建筑图与装修图不符的预埋管线的移位、拆改）；装修范围内的瓷砖石材铺贴、门槛石装修工程；装修范围内的腻子、油漆、贴砖、踢脚线、不锈钢、镜子、玻璃等饰面装修工程；装修范围内的墙地面石材、地板晶面处理；装修范围内的吊顶龙骨、饰面供货安装工程；装修范围内的灯具、开关插座、排气扇等采购安装工程；精装修有关的深化设计；结构顶板误差找平施工；门洞口复核、局部整修施工；招标单位有权根据现场管理需要从上述工程内容酌情增减部分工程内容。投标单位的工作应满足招标人交付要求，在完工后进行清洁和精保洁，并在交付前后组织快修，以保证项目交付，直至完成质保工作。具体工程界面及施工内容详见《合同协议书附件》。

- 2.3 标段划分：本工程整体设置为二个标段，其中一标段：1、2、5、6 共四栋塔楼以及垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房的装修工程，含 97 平层户型 35 套，107 复式户型 100 套，127 平层户型 71 套，128 平层户型 71 套，128 复式户型 33 套，共计 310 套，户内装修总面积 32402.23m²，公建配套装修总面积 456.12m²。

3 合同工期

- 3.1 计划开工日期：室内精装修两标段均在 2023 年 12 月 20 日进场进行问题查验及交付样板房（每个户型一套）施工，样板施工工期 75 个日历日，大货施工计划，平层户型暂定开工时间为 2024 年 3 月 5 日开始，复式户型暂定开工时间为 2024 年 4 月 20 日。（具体以甲方的开工通知为准）
- 3.2 本合同工期总日历天数：室内精装修两标段均在 2023 年 12 月 20 日进场进行问题查验及交付样板房（每个户型一套）施工，样板施工工期 75 个日历日。大货施工计划平层户型暂定开工时间为 2024 年 3 月 5 日，完工时间为 2024 年 7 月 5 日，总工期 120 日历天；复式户型暂定开工时间为 2024 年 4 月 20 日，完工时间为 2024 年 8 月 20 日，总工期 120 日历天。（最终开工时间以甲方书面通知为准）。

备注：若开工延迟 15 天内，将不予调整整体工期节点，若提前开工，则相应的节点计划提前。具体开工时间以书面函件、邮件或电话等形式的通知为准，开工时间包括乙方的施工准备时间、验收时间等。甲乙双方在确定竣工日期及各项控制工期时已充分考虑如下因素：

- 1) 可能出现的各种规模的下雨、台风、高温天气、停电、停水、节假日、工地及周边环境等影

5 合同价款

5.1 合同价款为：42,168,322.63 元，（大写）人民币肆仟贰佰壹拾陆万捌仟叁佰贰拾贰元陆角叁分，根据合同约定进行调整。本合同价款为含增值税价，其中不含增值税价38,686,534.52 元，增值税税率为 9 %。

5.2 合同履行期间，增值税率若根据国家规定进行调整，合同价款按以下原则调整：1) 新税率执行日期前已发生的进度款不予调整，乙方需依照旧税率开具合法合规的增值税发票，如乙方无法开具旧税率的增值税发票，则需按照新税率调整；2) 新税率执行日期后发生的进度款及结算金额，如仍能依照旧税率开具发票，则甲方有权选择按新税率调整剩余合同价款或按原合同价款继续执行，乙方不得拒绝；如不能依照旧税率开具发票的，则按照新税率进行调整；3) 按照新税率调整的部分，具体调整方法为：新税率下对应的含税价款=旧税率对应的含税价款÷(1+旧税率)×(1+新税率)。

6 合同文件组成及其优先解释顺序：

- 6.1 合同协议书及其附件；
- 6.2 中标通知书；
- 6.3 招投标期间往来文件；
- 6.4 合同专用条款；
- 6.5 合同通用条款；
- 6.6 标准、规范及工程技术要求；
- 6.7 合同图纸(含图纸和附图)；
- 6.8 工程量清单(已标价)；
- 6.9 附录(含附表、附件)；
- 6.10 其他合同文件。

上述文件将互相补充，若有不明确或不一致之处，以上列次序在先者为准；同一类文件以时间最后者为准。

- 7 乙方向甲方承诺按照法律规定及合同约定进行施工、竣工，不进行转包及违法分包，并在质量保修期内承担工程质量保修责任。
- 8 甲方向乙方承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款。本合同涉及的款项金额，如无特殊说明，均以人民币为单位，均为含税价格。
- 9 本合同自双方签字并盖章后生效，合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。
- 10 本合同一式捌份，甲方执陆份，乙方执贰份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

广州花都区桐悦花园项目

1、2、5、6 栋室内及垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房精装修工程（一标段）

(本页无正文，为《合同协议书》签署页)

甲方：广州市润禾置业有限公司 盖章：_____

签约代表：_____ 职务：_____ 签字：_____

电话：020-89196801 传真：_____

地址：广州市花都区凤凰南路 56 号之三 603 室

乙方：深圳千里马装饰集团有限公司 盖章：_____

签约代表：_____ 职务：_____ 签字：_____

电话：_____ 传真：_____

地址：深圳市南山区沙河街道高发社区侨香路 4080 号侨城坊 1 号楼 21A

日期：_____



施工项目人员任命书

经我公司研究决定对 广州花都区桐悦花园项目二期 1、2、5、6 栋室内

及垃圾站 工程项目负责人及管理人员任命如下：

序号	姓名	职务	联系方式	备注
1	刘宝梅	项目经理	18603006416	
2	肖波	技术负责人	13751116390	
3	陈卫东	生产经理	13852618946	
4	简英杰	质量员	18169862462	
5	何彪	安全员	13688815346	
6	徐军	施工员	13825582714	
7	王佑波	施工员	13688815160	
8	李萍	材料员	18666551150	
9	谢泽豪	预算员	13048167129	

望以上同志在项目经理的领导下：

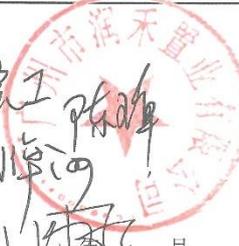
- 1、保证施工人员的资格、配备到位；主要专业工种操作上岗资格、配备及到位；
- 2、对分包单位资质与分包单位进行管理；
- 3、严格审批、执行施工组织设计或施工方案；
- 4、施工现场配置施工操作技术规程及国家有关规范、标准；
- 5、严格实施工程技术标准及经审查批准的施工图设计文件；
- 6、检验评定检验批、分项、分部(子分部)、单位(子单位)工程质量；
- 7、处理质量问题整改和质量事故；
- 8、收集、整理技术资料。

法人单位(公章)：

2024年8月1日



**广州花都区桐悦花园项目二期1、2、5、6 栋室内及垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房精装修工程（一标段）工程合同
完工证明**

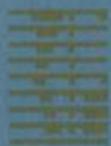
工程名称	广州花都区桐悦花园项目二期1、2、5、6 栋室内及垃圾站、2 栋泳池更衣室和 6 栋物业用房精装修工程（一标段）	实际工期：	112日历天
建设单位	广州市润禾置业有限公司	实际开工日期：	2024年8月15日
项目经理	刘宝梅	实际完工日期：	2024年12月5日
履约范围及完成状况描述	1. 已完成全部合同约定工程实体内容； 2. 已完成全部变更内容； 3. 工期满足要求，（超合同工期说明：_____）； 4. 质量满足合同要求； 现申请竣工验收。		
施工单位	 单位：（签署/盖章） 刘宝梅 2024年12月5日		
总包意见： 签署/盖章	监理单位： 总监 签署/盖章  2024年12月5日		
项目部意见： 工程经理 总监 签署/盖章	其他相关部门意见（如需）： 签署/盖章  年 月 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，总包意见可不填；
3. 超合同工期的需填写说明。

5、广州增城区隽品园项目公共区域及户内批量精装修工程（二标段）

路劲地产集团有限公司 精装总包（总价包干）施工合同 2022 版



施 工 合 同

合同编号： 642/AM905/096

项目名称： 广州增城区隽品园项目

工程名称： 公共区域及户内批量精装修工程（二标段）

发包人： 广州隽新房地产开发有限公司

承包人： 深圳千里马装饰集团有限公司

合同协议书

发包人（以下简称“甲方”）：广州隽新房地产开发有限公司
承包人（以下简称“乙方”）：深圳千里马装饰集团有限公司

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，双方就本建设工程施工事项协商一致，订立本合同。

1 工程概况

- 1.1 工程名称：广州增城区隽品园项目公共区域及户内批量精装修工程（二标段）合同（以下简称“本工程”）
- 1.2 工程地点：广东省广州市增城区新塘镇新塘大道南侧。
- 1.3 工程规模：本项目共 4 栋高层。其中 1 栋 25 层，2 栋 32 层，3 栋 32 层，4 栋 28 层。本项目户内装修共 702 套。户内装修总面积 58825.26m²，公区装修总面积 5086.46m²，分为两个标段。本工程施工范围为 3、4 栋。

2 工程承包方式与范围

- 2.1 承包方式：图纸总价包干（除完工后至交付阶段的看管维护固定单价、暂定数量）。包括但不限于：包深化设计、包人工、包材料、包损耗、包水电用费、包制作、包安装、包运输、包甲供材料卸货及二次搬运、包二次运输（含开梯费用及电梯电费）、包仓储、包抢工、包施工、包末端定位开孔、包质量、包安全、包文明施工、包成品保护、包管理、包工期、包精装竣备材料第三方见证送检（含甲分包、甲供、乙供材料，清单单列项）、包验收合格、包垃圾清理外运、包清洁、包精保洁、包精装工程施工许可证办理（清单单列项）、包环保税、包风险、包税金形式承包本项目；本工程需配合装修区域内的相关消防、暖通工程以及其他工程等进行末端定位。
- 2.2 承包范围：3 栋、4 栋公共区域地下室电梯前室、首层电梯厅、塔楼标厅等公共区域及 3 栋、4 栋户内的装修工程。
工程主要内容包括但不限于：精装修范围统筹管理，垂直运输设备（室内电梯等）的统筹管理，装修范围内必要的土建改造和修整工程（含建筑图与装修图不符的建筑墙体的拆除、改造）；装修范围内必要的水电改造；装修范围内的瓷砖石材铺贴、门槛石装修工程；装修范围内的墙面油漆、贴砖、踢脚线、不锈钢装修工程；装修范围内的墙地面石材打磨晶面处理；装修范围内的吊顶龙骨、饰面供货安装工程；装修范围内的灯具、开关插座、洁具等安装工程；排气扇、凉霸等通风工程施工。公区包括但不限于墙地面瓷砖铺贴、门槛石铺贴、电梯门套、门头饰面，天花吊顶、涂料等施工，普通照明线路敷设、普通照明灯具安装等（消防灯具安装及线路敷设在总包合同范围）；户内包括但不限于厨房、卫生间、客厅过道墙面局部抹灰、厨房、卫生间墙面铺贴、客厅走道铝合金脚线、木地板不锈钢收口线等采购安装、户内墙面及天花涂料施工等装饰施工，户内强弱

电管内穿线，给排水末端五金洁具安装等安装工程及竣工验收合格后改造工程施工等；以及装修范围内必要的水电改造。甲方有权根据现场管理需要从上述工程内容内酌情增减部分工程内容。具体工程界面及施工内容详见《合同协议书附件》。

3 合同工期

3.1 计划开工日期：

二标段批量开工时间：2023年12月6日；

竣备前完工时间：2024年3月31日；

改造工程完工时间：2024年5月31日。

以上时间具体以开工通知发出时间为准。

本工程大批量交付时间：

大批量交付时间：2024年7月31日（部分可能会提前交付），

改造工程完工后至大批量交付时间段内，看管维护费用根据合同内固定单价及实际看管面积、看管时间长度按实结算。

3.2 合同工期总日历天数：合同总日历数 228 天。

3.3 本工程的质量保修期：装修工程 2 年，防水工程 5 年（具体以专用条款为准）。

3.4 工期其他要求：

3.4.1 材料进场时间以不影响总包总体进度及发包方的要求为原则；

3.4.2 工期及各阶段工期必须满足甲方或售楼样板展示要求。甲方有权调整相关工期、工程量、设计，乙方须无条件予以配合、执行，并按照合同约定按期、保质的完成施工任务

3.4.3 乙方需在甲方下发开工令后 5 天内上报施工进度计划、材料进场计划、劳动力计划及施工机械设备表等，各进度计划按甲方批准后的计划进行施工图深化、材料采购、加工、现场施工等工作；同时，乙方必须服从甲方现场工程师的安排，按时上报下月施工进度计划，以确保甲方各阶段目标按期实现。

4 质量标准

4.1 工程质量标准：1、符合国家、广东省及广州市增城区验收规范，达到验收合格标准；
2、创路劲地产集团标杆项目。配合项目进场后先进行装修样板层（含工艺展示样板、成品保护样板）的创建；过程中质量及安全文明满足工地开放标准，以便甲方定期安排业主进工地参观实际施工现场。

5 合同价款

5.1 合同价款为：344,358,37.48 元，（大写）人民币 叁仟肆佰肆拾叁万伍仟捌佰叁拾柒元肆角捌分，根据合同约定进行调整。本合同价款为含增值税价，其中不含增值税价 31,592,511.45 元，增值税税率为 9%，增值税税金 2,843,326.03 元。

5.2 合同履行期间，增值税率若根据国家规定进行调整，合同价款按以下原则调整：1）新税率执行日期前已发生的进度款不予调整，乙方需依照旧税率开具合法合规的增值税发票，

(本页无正文, 为《合同协议书》签署页)

甲方: | 广州隽新房地产开发有限公司 | (盖章)

法定代表人或授权代表人 (签字):

电话: | 020-38080750 |

传真: | |

地址: | 广州市天河区体育东路 108 号创展中心西座 501-503 室 |

日期: | 2023 年 11 月 29 日 |



乙方: | 深圳千里马装饰集团有限公司 | (盖章)

法定代表人或授权代表人 (签字):

电话: | 15889979267 |

传真: | |

地址: | 深圳南山区侨香路侨城坊 1 号楼 21 层 |

日期: | _____ 年 _____ 月 _____ 日 |



单项工程移交单

项目名称:

工程名称	广州增城隽品园项目	建设单位	广州隽新房地产开发有限公司
设计单位	广州宝贤华瀚建筑工程设计有限公司	施工单位	深圳千里马装饰集团有限公司
合同编号	642/AM905/096 642/AM905/096-1	竣工时间	2024年7月31日
保修起/止时间		工程造价	34435837.48

移交范围:

3-4栋室内及公区墙面、天花油漆、墙地砖、水电安装、天花吊顶等

附资料清单: (合同、图纸、施工资质、营业执照、质保团队、竣工证明、质量文件、政府相关验收报告, 以及与单项工程相关其他文件资料)

施工单位: 3-4栋公区及室内精装修工程已全部施工完成, 申请验收移交



签章: 2024年7月31日

建设单位:

同敬

接收单位: 同敬 2024.7.31 签章: 年 月 日

接收单位:

同敬

同敬 2024.7.31

同敬

2024.7.31

签章: 年 月 日

五、企业实力

投标人提供企业说明及其他证明实力资料。证明实力资料包括以下内容： 1、投标人提供近三年（2021、2022、2023 三个年度）第三方（会计事务所）出具的审计报告（全套页码），包括资产额、负债额等重要财务指标。提供扫描件。 2、提供截标之日前 3 年内，本单位在类似工程中取得履约评价的证明材料的原件扫描件（不超过 5 项，若所提供数目超过 5 项，统计时只计取前 5 项）。

投标人提供近三年第三方（会计事务所）出具的审计报告

序号	年度	营业额（万元）	净利润（万元）	备注
1	2021 年度	90795	2180	
2	2022 年度	78123	1830	
3	2023 年度	61542	2080	

2021 年财务报告

防伪编号： 07552022051156662535

深圳中致会计师事务所（普通合伙）已签

报告文号： 深中致会审字[2022]第297号
委托单位： 深圳千里马装饰集团有限公司
被审验单位名称： 深圳千里马装饰集团有限公司
被审单位所在地： 深圳市
事务所名称： 深圳中致会计师事务所（普通合伙）
报告类型： 财务报表审计(无保留意见)
报告日期： 2022-04-30
报备日期： 2022-05-16
签名注册会计师： 王冬梅 彭飞虹



微信扫一扫查询真伪

深圳千里马装饰集团有限公司

2021年度审计报告

事务所名称： 深圳中致会计师事务所（普通合伙）
事务所电话： 13692185539, 0755-83697616
传真： 无
通信地址： 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦西座2502
电子邮件： 1012415815@qq.com
事务所网址： 无

如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。

防伪查询电话号码： 0755-83515412

防伪技术支持电话： 0755-82733911

防伪查询网址： <http://check.szicpa.org>



深圳注协

深圳中致会计师事务所（普通合伙）

关于深圳千里马装饰集团有限公司

二〇二一年度会计报表的

审 计 报 告

项 目	页 次
一、审计报告	1-2
二、已审会计报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润表	5
3、现金流量表	6-7
4、所有者权益变动表	8-9
5、会计报表附注	10-20
6、财务情况说明书	21-22
三、营业执照及执业许可证	

地址：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦西座2502

电话:0755-26089690



深圳中致会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN ZHONGZHI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

电话:0755-26089690

传真:0755-26089690

地址:深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦西座2502 邮编: 518040

深中致会审字[2022]第297号

审计报告

深圳千里马装饰集团有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了后附的深圳千里马装饰集团有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2021年12月31日的资产负债表，2021年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按企业会计准则的规定编制，公允反映贵公司2021年12月31日财务状况以及2021年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

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

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年四月三十日

深圳千里马装饰集团有限公司

资产负债表

二〇二一年十二月三十一日

单位：人民币 元

资产	附注六	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	32,400,018.36	29,656,388.89
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	2	103,615,938.11	75,432,852.63
应收账款	3	378,742,485.91	267,282,626.04
应收款项融资			
预付款项	4	12,486,171.26	28,553,430.75
其他应收款	5	35,505,056.17	17,526,021.39
存货	6	2,466,954.18	2,857,516.76
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		20,000.00	20,000.00
流动资产合计		565,236,623.99	421,328,836.46
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	7	1,150,000.00	1,150,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		-	-
固定资产	8	4,001,203.38	3,389,691.39
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	9	582,915.37	1,720,698.97
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		5,734,118.75	6,260,390.36
资产总计		570,970,742.74	427,589,226.82

(所附注释系会计报表的组成部分)

深圳千里马装饰集团有限公司

资产负债表(续表)

二〇二一年十二月三十一日

单位：人民币 元

负债及所有者权益	附注六	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	10	43,033,033.20	47,975,550.25
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	11	10,980,431.39	1,188,418.59
应付账款	12	318,149,743.00	243,331,773.34
预收款项		-	-
合同负债		-	-
应付职工薪酬	13	3,807,922.48	2,407,458.27
应交税费	14	4,065,711.02	4,267,110.32
其他应付款	15	65,368,848.73	26,446,449.79
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		445,405,689.82	325,616,760.56
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		445,405,689.82	325,616,760.56
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	16	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润		75,565,052.92	51,972,466.26
所有者权益（或股东权益）合计		125,565,052.92	101,972,466.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计		570,970,742.74	427,589,226.82

(所附注释系会计报表的组成部分)

深圳千里马装饰集团有限公司

利润表

二〇二一年度

单位:人民币 元

项 目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业收入	17	907,955,942.88	647,331,596.66
减: 营业成本	17	805,591,637.44	573,485,570.79
税金及附加		2,675,695.58	2,053,055.87
销售费用		4,720,048.41	3,006,420.27
管理费用		26,267,854.49	21,204,701.48
研发费用		29,216,879.66	21,132,395.18
财务费用	18	16,152,923.67	12,139,460.56
其中: 利息费用		1,842,563.15	1,946,825.42
利息收入		134,939.44	242,360.59
加: 其他收益	19	990,000.00	-
投资收益 (损失以“-”号填列)	20	118,350.00	91,705.00
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 (损失以“-”号填列)		-	-
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)		-	-
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)		-	-
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		-	-
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-	-
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		-	-
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		24,439,253.63	14,401,697.51
加: 营业外收入		102,267.07	1,760,539.48
减: 营业外支出		24,022.87	237,879.71
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		24,517,497.83	15,924,357.28
减: 所得税费用		2,712,972.36	3,981,089.32
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		21,804,525.47	11,943,267.96
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		21,804,525.47	11,943,267.96
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-	-
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		21,804,525.47	11,943,267.96
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
(所附注释系会计报表的组成部分)			

深圳千里马装饰集团有限公司

现金流量表

二〇二一年度

单位：人民币 元

项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	848,553,284.10	536,816,743.24
收到的税费返还	-	1,400,217.51
收到的其他与经营活动有关的现金	40,099,059.46	17,965,836.16
经营活动现金流入小计	888,652,343.56	556,182,796.91
购买商品、接受劳务支付的现金	746,205,393.92	506,928,260.04
支付给职工以及为职工支付的现金	49,461,919.90	34,461,129.95
支付的各项税费	24,632,037.48	18,445,324.65
支付的其他与经营活动有关的现金	57,452,803.40	15,601,587.32
经营活动现金流出小计	877,752,154.70	575,436,301.96
经营活动产生的现金流量净额	10,900,188.86	-19,253,505.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	30,000,000.00	90,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	118,350.00	91,705.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金	1,500.00	12,000.00
净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	30,119,850.00	90,103,705.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,491,329.19	3,510,067.17
投资所支付的现金	30,000,000.00	90,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	31,491,329.19	93,510,067.17
投资活动产生的现金流量净额	-1,371,479.19	-3,406,362.17
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	-	
取得借款收到的现金	38,950,160.37	48,625,550.21
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	38,950,160.37	48,625,550.21
偿还债务所支付的现金	43,892,677.42	27,899,999.96
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,842,563.15	1,946,825.42
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	
筹资活动现金流出小计	45,735,240.57	29,846,825.38
筹资活动产生的现金流量净额	-6,785,080.20	18,778,724.83
四、汇率变动对现金的影响额		
五、现金及现金等价物净增加额	2,743,629.47	-3,881,142.39
加：年初现金及现金等价物余额	29,656,388.89	33,537,531.28
六、期末现金及现金等价物余额	32,400,018.36	29,656,388.89

深圳千里马装饰集团有限公司
现金流量表
二〇二一年度

单位：人民币 元

补充资料	本期金额	上期金额
1、 将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	21,804,525.47	11,943,267.96
加：资产减值准备	-	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	878,501.19	606,991.78
无形资产摊销	-	
长期待摊费用摊销	1,137,783.60	1,137,783.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）	-183.99	-8,516.00
固定资产报废损失（减收益）	-	
公允价值变动损失（减收益）	-	
财务费用（减收益）	1,842,563.15	1,946,825.42
投资损失（减：收益）	-118,350.00	-91,705.00
递延所得税资产减少（减：增加）	-	
递延所得税负债增加（减：减少）	-	
存货的减少（减：增加）	390,562.58	2,262,108.96
经营性应收项目的减少（减：增加）	-141,554,720.64	-132,796,468.60
经营性应付项目的增加（减：减少）	124,731,446.31	95,149,939.50
其他	1,788,061.19	596,267.33
经营活动产生的现金流量净额	10,900,188.86	-19,253,505.05
2、 不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、 现金及现金等价物增加情况：		
现金的期末余额	32,400,018.36	29,656,388.89
减：现金的期初余额	29,656,388.89	33,537,531.28
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,743,629.47	-3,881,142.39

深圳千里马装饰集团有限公司
所有者权益变动表

二〇二一年度

单位：人民币 元

项目	本期金额							所有者权益合计		
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备		盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	51,972,466.26	101,972,466.26
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	50,000,000.00								1,788,061.19	1,788,061.19
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-								53,760,527.45	103,760,527.45
（一）综合收益总额									21,804,525.47	21,804,525.47
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定收益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	50,000,000.00								75,565,052.92	125,565,052.92

深圳千里马装饰集团有限公司
所有者权益变动表

二〇二一年度

单位：人民币元

项目	上期金额							所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备		盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	50,000,000.00								39,432,930.97	89,432,930.97
加：会计政策变更									-	-
前期差错更正									596,267.33	596,267.33
其他									-	-
二、本年初余额	50,000,000.00								40,029,198.30	90,029,198.30
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-								11,943,267.96	11,943,267.96
（一）综合收益总额									11,943,267.96	11,943,267.96
（二）所有者投入和减少资本									-	-
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定收益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	50,000,000.00								51,972,466.26	101,972,466.26

深圳千里马装饰集团有限公司

会计报表附注

二〇二一年度

单位:人民币 元

一、公司概况

1、本公司于2010年12月16日成立, 领取统一社会信用代码: 914403005670934203号营业执照; 注册资本人民币10000万元; 实收资本人民币5000万元; 经济性质: 有限责任公司; 经营期限: 自2010-12-16起至2040-12-16止; 法定代表人: 李文涛

2、地址: 深圳市南山区沙河街道高发社区侨香路4080号侨城坊1号楼21A。

3、经营范围: 建筑装饰工程设计及施工, 建筑材料、装饰材料的购销, 建筑幕墙设计与施工, 机电设备安装工程、消防设施工程、建筑智能化工程的施工; 园林绿化工程、钢结构工程的设计与施工; 花卉苗木的技术开发与销售; 有害生物防治消杀服务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营)。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的披露规定编制财务报表。本公司已评价自报告期末起至少12个月的持续经营能力, 本公司管理层相信本公司能自本财务报表批准日后不少于12个月的可预见未来期间内持续经营。因此, 本公司以持续经营为基础编制截至2021年12月31日止的财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、公司的主要会计政策、会计估计

(一) 会计年度:

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

(二) 记账本位币:

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司采用借贷记账法, 以权责发生制为记账基础, 以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量; 采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等, 以购买价款的现值计量; 发生减值损失的存货以可变现净值计量, 其他减值资产按可回收金额与现值孰高计量; 盘盈资产等按重置成本计量。本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

(四) 外币业务的核算方法及折算方法

本公司对发生的外币业务, 按照交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额, 外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算, 发生的差额计入当期损益; 以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算; 以公允价值计量的外币非货币性项目, 采用公允价值确定日的即期汇率折算, 差额作为公允价值变动损益。

(五) 现金及现金等价物

本公司现金为库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是持有的期限短(一般是指自购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知限额现金、价值变动风险很小的投资。

(六) 应收款项

1. 坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回的，则对其终止确认。

2. 坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失，如果对个别有确凿证据表明无法收回的应收款项采用直接核销法核算坏账损失。

3. 坏账准备的计提方法及计提比例

对于单项金额重大且具有客观证据表明发生了减值的应收款项(包括应收账款、预付账款、其他应收款)，根据其未来现金流量低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收账款，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况确定报告期各组合计提坏账准备的比例；对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，采用个别认定计提坏账准备。

(七) 存货

本公司的存货包括材料、在产品、包装物、低值易耗品、库存商品等，存货以实际成本核算，发出存货采用移动加权平均法核算。低值易耗品、包装物领用时采用一次摊销法核算计入当期成本、费用。

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，其确认标准为：中期末或年度终了，由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本不可收回的部分，计提存货跌价准备；存货跌价准备按单个存货项目的账面价值高于其可变现净值的差额计提；可变现净值是指企业在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的费用后的价值。

(八) 长期股权投资

1. 长期股权投资初始成本的计价

- (1) 以支付货币资金取得的长期股权投资，按支付的全部价款包括税金、手续费等相关费用作为初始成本计价；
- (2) 以放弃非现金资产取得的长期股权投资，其初始投资成本按《企业会计准则—非货币性交易》的规定计价；
- (3) 以债务重组取得的投资，其初始投资成本按《企业会计准则—债务重组》的规定计价；
- (4) 通过行政划拨方式取得的长期股权投资，按划出单位的账面价值作为初始投资成本；
- (5) 因企业合并形成的长期股权投资初始投资成本按企业合并所述方法确认；
- (6) 以发行权益证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；
- (7) 投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本。

2. 长期股权投资核算及收益确认

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对子公司的长期股权投资，编制合并报表时按照权益法进行调整。

采用成本法核算的单位，在被投资单位宣告分派利润或现金股利时，确认当期投资收益，确认的投资收益，仅限于被投资单位接收后产生的累计净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

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

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值，本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失的除外；对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，待处置该项投资时按照相应比例转入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款的差额，计入当期损益。

3. 共同控制、重大影响的判断

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响

4. 长期股权投资减值准备的确认标准及计提方法

期末对由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值，并且这种降低的价值在可预计未来期间内不能够恢复，应将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额确认为长期股权投资减值准备。按个别投资项目成本与可收回金额孰低计提。

(九) 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租能够管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在于其有关的经济利益很可能流入本公司，并其成本能够可靠地计量才予以确认。

1. 固定资产计价

固定资产按实际成本计价。

2. 固定资产折旧方法

固定资产折旧采用平均年限法计算，并按各类固定资产的原值和预计的使用寿命扣除预计净残值确定其折旧率，分类折旧率如下：

类 别	使用年限(年)	年折旧率
施工生产设备	3—5	19.00%—31.67%
办公设备	3	31.67%
运输设备	4—5	19.00%—23.75%
办公家具	3—5	19.00%—31.67%

期(年)末，逐项检查预计的使用年限和净残值率，若与原先预计有差异，则做调整。由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额提取减值准备，资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。若固定资产处于处置状态，并且通过使用或处置不能产生经济利益，则停止折旧和计提减值，同时调整预计净残值。

3. 固定资产后续支出

与固定资产有关的后续支出，仅在于其有关的经济利益很可能流入本公司，并其成本能够可靠的计量时才予以确认，否则发生时计入当期损益。

4. 固定资产减值准备

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按相关资产(资产组)的可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备。

减值迹象主要包括：(1)市价持续下跌；(2)技术陈旧；(3)损坏；(4)长期闲置等原因导致固定资产可收回金额低于其账面价值；(5)产生大量不合格品。

固定资产减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

本期结算日未发生固定资产可收回金额低于其账面价值的情况，因此未计提固定资产减值准备。

(十) 在建工程

1. 在建工程计价

按各项工程所发生的实际成本核算，工程达到预定可使用状态时，按工程项目的实际成本结转固定资产。工程完工交付使用前发生的允许资本化的借款费用支出计入工程造价；交付使用后，其有关利息支出计入当期损益。

2. 在建工程减值准备

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按相关资产(资产组)的可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。

减值迹象主要包括：(1)长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；(2)所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；(3)其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

在建工程减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

(十一) 无形资产

1. 无形资产的确认和初始计价

本公司无形资产的确认标准：（1）拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产；（2）与资产相关的预计未来经济利益很可能流入企业；（3）该资产的成本能够可靠计量；

本公司的无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等，无形资产按照成本进行初始计量。

2. 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命期内合理摊销，计入当期损益，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。无法预见无形资产带来经济利益的期限的作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

3. 无形资产减值准备

资产负债表日，有迹象表明无形资产发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备。

减值迹象主要包括：（1）已被其他新技术等所替代；（2）市价在当前大幅下降，预期不会恢复；（3）已超过法律保护期限；（4）其他足以证明实质上已经发生了减值的情形。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

4. 研究阶段和开发阶段的划分

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

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

（十二）长期待摊费用

长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用在受益期限内采用直线法平均摊销。

（十三）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

2. 离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(十四) 预计负债的确认标准和计量方法

1. 预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

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

2. 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- (1) 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- (2) 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

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

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(十五) 收入确认原则

企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- (一) 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- (二) 该合同明确了各方所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- (三) 该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- (四) 该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布 或金额；
- (五) 企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

企业应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

其他收入参照《企业会计准则第 14 号—收入》执行。

(十六) 所得税

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

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

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款递减的应纳税所得额为限。

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

五：税项：

本公司应纳税项及其他列示如下：

(1) 流转税及附加

税种	计税依据	税率
增值税	按销售货物或者提供应税劳务的销售额	3%、9%
城市维护建设税	按应缴流转税税额计征	7%

教育费附加	按应缴流转税税额计征	3%
地方教育费附加	按应缴流转税税额计征	2%
(2) 企业所得税		
本公司企业所得税税率为25%。		
(3) 个人所得税		
员工个人所得税由本公司代扣代缴。		

六：会计报表主要项目注释

1: 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	6,761.17	39,323.84
银行存款	32,393,257.19	29,617,065.05
合 计	32,400,018.36	29,656,388.89

2: 应收票据

票据名称	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	103,615,938.11	75,432,852.63
合 计	103,615,938.11	75,432,852.63

3: 应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	245,520,168.85	64.83%	-	166,299,657.25	62.22%	-
一年以上	133,222,317.06	35.17%	-	100,982,968.79	37.78%	-
合 计	378,742,485.91	100.00%	-	267,282,626.04	100.00%	-

大额列示如下：

名称	经济内容	期末余额
佛山市星英房地产开发有限公司	货款	15,398,962.65
英德市锦顺房地产开发有限公司	货款	13,725,750.60
佛山市时代睿达房地产开发有限公司	货款	12,918,877.58
佛冈县广和置业有限公司	货款	14,112,277.45
广东崇盛建筑装饰工程有限公司	货款	10,085,918.98
合 计		66,241,787.26
占应收账款总额比例		17.49%

4: 预付账款

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	11,423,578.90	91.49%	25,974,849.00	90.97%
一年以上	1,062,592.36	8.51%	2,578,581.75	9.03%
合 计	12,486,171.26	100.00%	28,553,430.75	100.00%

大额列示如下：

名称	经济内容	期末余额
时代年华（长沙）北地块二标段交标装修工程	货款	4,973,906.00
深圳大力士建筑劳务有限公司	货款	4,261,336.82
时代倾城（长沙）四期二标段交标装修施工合同	货款	2,122,523.58
时代玫瑰园社区六项目（二标段）装饰装修工程	货款	652,084.00
陈明仲	货款	137,819.40
合计		12,147,669.80
占预付账款总额比例		97.29%

5:其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	35,505,056.17	17,526,021.39
合计	35,505,056.17	17,526,021.39

(1) 其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	31,725,772.39	89.36%	-	12,985,190.77	74.09%	-
一年以上	3,779,283.78	10.64%	-	4,540,830.62	25.91%	-
合计	35,505,056.17	100.00%	-	17,526,021.39	100.00%	-

大额列示如下:

名称	经济内容	期末余额
苏州德尔太湖湾地产有限公司	往来	10,000,000.00
刘波	往来	10,000,000.00
广州琪明房地产开发有限公司	往来	2,178,774.92
宋昭君	往来	1,417,664.36
深圳同心建筑装饰材料供应链有限公司	往来	1,110,733.33
合计		24,707,172.61
占其他应收款总额比例		69.59%

6:存货及跌价准备

项目	期末余额		期初余额	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
原材料	489,703.17	-	489,703.17	-
工程施工	1,977,251.01	-	2,367,813.59	-
合计	2,466,954.18	-	2,857,516.76	-

7:长期股权投资

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备
深圳探索新型环保材料有限公司	150,000.00	-	-	150,000.00	
深圳市伯乐人力资源有限公司	150,000.00	-	-	150,000.00	
深圳蜗牛家装网络科技有限公司	850,000.00	-	-	850,000.00	
合计	1,150,000.00	-	-	1,150,000.00	-

8:固定资产及折旧

	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值:				
施工生产设备	81,703.54	165,486.73	-	247,190.27
办公设备	356,921.04	27,684.82	-	384,605.86
运输设备	5,437,672.66	1,292,640.74	69,782.00	6,660,531.40
办公家具	47,818.04	5,516.90	-	53,334.94
合 计	5,924,115.28	1,491,329.19	69,782.00	7,345,662.47
二、累计折旧:				
施工生产设备	5,046.36	54,199.38	-	59,245.74
办公设备	321,699.14	12,287.08	-	333,986.22
运输设备	2,056,551.54	810,804.81	68,465.99	2,798,890.36
办公家具	45,195.05	1,209.92	-	46,404.97
合 计	2,428,492.09	878,501.19	68,465.99	3,238,527.29
三、减值准备:				
施工生产设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
运输设备	105,931.80	-	-	105,931.80
办公家具	-	-	-	-
合 计	105,931.80	-	-	105,931.80
四、账面价值:				
施工生产设备	76,657.18	111,287.35	-	187,944.53
办公设备	35,221.90	15,397.74	-	50,619.64
运输设备	3,275,189.32	481,835.93	1,316.01	3,755,709.24
办公家具	2,622.99	4,306.98	-	6,929.97
合 计	3,389,691.39	612,828.00	1,316.01	4,001,203.38

9:长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
侨城坊新办公室装修	1,720,698.97	-	1,137,783.60	582,915.37
合 计	1,720,698.97	-	1,137,783.60	582,915.37

10:短期借款

借款来源	期末余额	期初余额
招商银行股份有限公司深圳分行	-	14,550,000.00
平安银行股份有限公司深圳分行	5,653,333.31	1,840,000.04
中信银行	9,025,550.21	9,025,550.21
上海华瑞银行股份有限公司	-	9,100,000.00
北京银行股份有限公司深圳分行	9,750,000.00	9,360,000.00
工商银行	4,100,000.00	4,100,000.00
微众银行贷款	3,520,000.00	-
光大银行贷款	6,000,000.00	-
平安国际融资租赁有限公司	4,984,149.68	-
合计	43,033,033.20	47,975,550.25

11:应付票据

票据名称	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	10,980,431.39	1,188,418.59
合计	10,980,431.39	1,188,418.59

12:应付账款

账龄	期末余额	期初余额
一年以内	90,481,354.78	110,916,506.08
一年以上	227,668,388.22	132,415,267.26
合计	318,149,743.00	243,331,773.34

大额列示如下:

债权人	经济内容	期末余额
旭辉佛山汇金项目三期20-22#高层住宅批量精装修工程	货款	17,000,000.00
乌龙江畔(十里江湾)项目1#、2#、3#楼装修工程	货款	16,852,291.37
恒美花园(清城首府)项目二期精装修施工工程	货款	16,500,000.00
海南融创美伦熙语项目E地块三标段精装修(19#、23#)工程	货款	12,000,000.00
时代水岸泽苑项目一标段交标装修工程	货款	10,000,000.00

13:应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,293,121.23	45,511,482.87	44,109,441.93	3,695,162.17
社会保险费	75,606.64	3,544,249.36	3,545,599.09	74,256.91
住房公积金	38,730.40	994,875.80	995,102.80	38,503.40
合计	2,407,458.27	50,050,608.03	48,650,143.82	3,807,922.48

14: 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
增值税	3,322,242.42	3,266,915.21
企业所得税	395,502.08	802,471.29
个人所得税	226,053.30	110,903.40
城市维护建设税	70,400.47	48,033.16
教育费附加、地方教育费附加	50,286.05	34,309.40
印花税	75.00	-
应交水利基金费	1,151.70	4,477.86
合 计	4,065,711.02	4,267,110.32

15: 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	65,368,848.73	26,446,449.79
合 计	65,368,848.73	26,446,449.79

(1) 其他应付款

账 龄	期末余额	期初余额
一年以内	61,093,007.66	20,180,508.94
一年以上	4,275,841.07	6,265,940.85
合 计	65,368,848.73	26,446,449.79

大额列示如下:

债权人	经济内容	期末余额
深圳市福田区大熊小熊建材经营部	往来	52,400,000.00
广东华盛建筑有限公司	往来	5,786,382.05
湛江市建筑实业工程有限公司	往来	3,014,915.94
深圳市大力士建筑劳务有限公司	往来	2,320,043.67
福建省中木建设集团有限公司广州番禺分公司昆海项目部	往来	1,830,000.00

16: 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
李向东	34,500,000.00	69.00	-	-	34,500,000.00	69.00
丁利斌	1,500,000.00	3.00	-	-	1,500,000.00	3.00
朱建国	2,500,000.00	5.00	-	-	2,500,000.00	5.00
李文学	10,000,000.00	20.00	-	-	10,000,000.00	20.00
李文涛	1,500,000.00	3.00	-	-	1,500,000.00	3.00
合计	50,000,000.00	100.00	-	-	50,000,000.00	100.00

17:营业收入与成本

项目	营业收入		营业成本	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
主营业务	907,739,338.87	647,331,596.66	805,591,637.44	573,483,570.79
其他业务	216,604.01	-	-	-
合计	907,955,942.88	647,331,596.66	805,591,637.44	573,483,570.79

18:财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,842,563.15	1,946,825.42
减:利息收入	134,939.44	242,360.59
利息净支出	1,707,623.71	1,704,464.83
银行手续费	1,896,448.47	364,449.83
保理融资费用	12,542,872.06	9,988,125.00
账户管理费	5,979.43	7,754.23
贴现支出	-	74,666.67
合计	16,152,923.67	12,139,460.56

19:其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助款	990,000.00	-
合计	990,000.00	-

20:投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财分红	118,350.00	91,705.00
合计	118,350.00	91,705.00

七:或有事项

本公司不存在对报告期财务状况有影响的或有事项。

八:承诺事项

本公司本年度没有需要说明的承诺事项。

九:资产负债表日后事项

本公司不存在对报告期财务状况有影响的期后事项。

十:其他事项说明

本公司不存在对报告期财务状况有影响的期后事项。

上述二〇二一年度深圳千里马装饰集团有限公司会计报表和会计报表有关附注,系本公司按企业会计准则的有关规定及补充规定编制,已经本公司董事会批准。

深圳千里马装饰集团有限公司

财务情况说明书

二〇二一年度

一、公司概况：

(一)公司成立背景：

1、 本公司于2010年12月16日成立，领取统一社会信用代码：914403005670934203号营业执照。公司类型：有限责任公司。注册资本人民币10000万元，实收资本人民币5000万元，法定代表人：李文涛。

2、 地址：深圳市南山区沙河街道高发社区侨香路4080号侨城坊1号楼21A。

(二)经营范围：

建筑装饰工程设计及施工，建筑材料、装饰材料的购销，建筑幕墙设计与施工，机电设备安装工程、消防设施工程、建筑智能化工程的施工；园林绿化工程、钢结构工程的设计与施工；花卉苗木的技术开发与销售；有害生物防治消杀服务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

二、资产状况

截止2021年12月31日，公司账面资产总额570,970,742.74元。其中：账面流动资产为565,236,623.99元，固定资产净值为4,001,203.38元，无形资产为0.00元，长期待摊费用为582,915.37元。

三、负债状况

截止2021年12月31日，公司账面负债总额445,405,689.82元。其中：账面流动负债为445,405,689.82元，账面非流动负债为0.00元。

四、所有者权益

截止2021年12月31日，公司账面所有者权益125,565,052.92元。其中：账面实收资本为50,000,000.00元，账面资本公积为0.00元，账面未分配利润为75,565,052.92元。

五、本年度经营情况(较上年度如有异动，可简单说明)

(一)收入与成本

本年度账面营业收入907,955,942.88元，营业成本805,591,637.44元。

(二)费用及税金

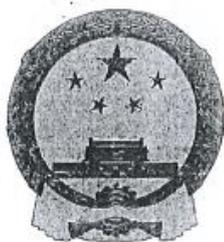
本年度账面营业税金及附加2,675,695.58元，销售费用4,720,048.41元，管理费用26,267,854.49元，研发费用29,216,879.66元，财务费用16,152,923.67元。

六、所有者权益变动

截止2021年12月31日，公司年末账面所有者权益125,565,052.92元；公司年初账面所有者权益：101,972,466.26元；本年所有者权益变动增长额为23,592,586.66元。

七、各项财务指标

序号	财务指标名称	计算公式	比率%
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	126.90%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	78.01%
3	应收账款周转率	销售收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]*100%	281.09%
4	流动资产周转率	销售收入/[（期初流动资产+期末流动资产）/2]*100%	184.06%
5	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%	11.27%
6	净利率	净利润/营业收入*100%	2.40%
7	净资产收益率	净利润/净资产*100%	17.37%
8	净资产增长率	(本年净资产-上年净资产)/上年净资产*100%	23.14%
9	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	40.26%
10	总资产增长率	(年末资产总额-年初资产总额)/年初资产总额*100%	33.53%



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300MA5F9U2B30

名称	深圳中致会计师事务所(普通合伙)
类型	普通合伙
经营场所	深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦西座2502
执行事务合伙人	王冬梅
成立日期	2018年08月27日



复印件仅供审计报告附件使用

重要提示

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



登记机关



2018年12月21日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

广东海松会计师事务所（普通合伙）

关于深圳千里马装饰集团有限公司的 审计报告

（二〇二二年度）

目 录

项 目	页 码
一. 审计报告	1-2
二. 资产负债表	3-4
三. 利润表	5
四. 现金流量表	6
五. 所有者权益变动表	7
六. 会计报表附注	8-20
七. 财务情况说明书	21
八. 会计师事务所营业执照、执业许可证复印件	

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<https://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编号：粤Z38Y0SGLA8



广东海松会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市福田区梅林街道翰岭社区梅林路13号人武干部培训楼910

电话：0755-83256406

邮编：518033

机密

广海财审字[2023]第X001号

审计报告

深圳千里马装饰集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳千里马装饰集团有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2022年12月31日的资产负债表、2022年度的利润表、现金流量表和所有者权益增减变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2022年12月31日财务状况以及2022年度经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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



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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二三年三月二十五日



深圳千里马装饰集团有限公司
资产负债表
 2022年12月31日



单位：人民币元

项目	注释四	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	1	20,048,470.60	32,400,018.36
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	4,880,993.80	103,615,938.11
应收账款	3	377,544,301.42	378,742,485.91
应收款项融资			
预付款项	4	8,219,034.44	12,486,171.26
其他应收款	5	56,708,241.32	35,505,056.17
其中：应收利息			
应收股利			
存货	6	1,538,654.57	2,466,954.18
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	7	20,900.00	20,900.00
流动资产合计		468,979,686.15	565,236,623.99
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	8	1,150,000.00	1,150,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	9	3,834,593.18	4,001,203.38
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			582,915.37
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,984,593.48	5,734,118.75
资产合计		473,964,279.63	570,970,742.74

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳千里马装饰集团有限公司
资产负债表(续)

2022年12月31日

单位:人民币元

项目	注释四	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款	10	11,792,021.40	43,033,033.20
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	11	880,431.39	10,980,431.39
应付账款	12	310,548,380.82	318,149,743.00
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		3,393,040.68	3,807,922.48
应交税费		3,075,251.02	4,065,711.02
其他应付款	13	562,633.00	65,368,848.73
其中:应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		330,251,758.31	445,405,689.82
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中:优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		330,251,758.31	445,405,689.82
所有者权益(或股东权益):			
实收资本	14	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积			
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	15	93,712,521.32	75,565,052.92
所有者权益(或股东权益)合计		143,712,521.32	125,565,052.92
负债和所有者权益(或股东权益)合计		473,964,279.63	570,970,742.74

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



深圳千里马装饰集团有限公司
利润表
 2022年度



单位：人民币元

项目	注释四	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	16	781,239,279.37	907,955,942.88
减：营业成本	17	695,014,001.45	805,591,637.44
税金及附加	18	2,580,771.35	2,675,695.88
销售费用	19	4,716,514.36	4,720,048.41
管理费用	20	31,168,436.18	26,267,854.49
研发费用	21	25,560,668.38	29,216,879.66
财务费用	22	2,297,047.28	16,152,923.67
其中：利息费用		1,118,701.78	1,842,563.15
利息收入		76,695.01	134,939.44
加：其他收益			990,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）			118,350.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		19,901,840.37	24,439,253.63
加：营业外收入	23	528,587.96	102,267.07
减：营业外支出	24	167,597.97	24,022.87
三、利润总额		20,262,830.36	24,517,497.83
减：所得税费用	25	1,956,009.93	2,712,972.36
四、净利润		18,306,820.53	21,804,525.47
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		18,306,820.53	21,804,525.47
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		18,306,820.53	21,804,525.47
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳千里马装饰集团有限公司

现金流量表

2022年度



单位：人民币元

项 目	行 次	本 年 度
一、经营活动产生现金流量	1	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	891,172,418.17
收到的税费返还	3	
收到的其他与经营活动有关的现金	4	
现金流入小计	5	891,172,418.17
购买商品、接受劳务支付的现金	6	707,539,927.20
支付给职工以及为职工支付现金	7	40,787,225.16
支付的各项税款	8	21,292,176.23
支付的其他与经营活动有关的现金	9	104,858,641.66
现金流出小计	10	874,457,970.25
经营活动产生的现金流量净额	11	6,714,447.92
二、投资活动产生的现金流量	12	
收回投资所收到的现金	13	
取得投资收益所收到的现金	14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	15	
处置子公司及其他营业单位收到的现金	16	
收到的其他与投资活动有关的现金	17	
现金流入小计	18	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	170,892.16
投资所支付的现金	20	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
支付的其他与投资活动有关的现金	22	
现金流出小计	23	170,892.16
投资活动产生的现金流量净额	24	-170,892.16
三、筹资活动产生的现金流量	25	
吸收投资所收到的现金	26	
借款所收到的现金	27	13,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	28	
现金流入小计	29	13,000,000.00
偿还债务所支付的现金	30	31,895,103.52
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31	
支付的其他与筹资活动有关的现金	32	
现金流出小计	33	31,895,103.52
筹资活动产生的现金流量净额	34	-18,895,103.52
四、汇率变动对现金的影响额	35	
五、现金及现金等价物净额增加	36	-12,351,547.76
加：期初现金及现金等价物余额	37	32,400,018.36
六、期末现金及现金等价物余额	38	20,048,470.60

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳千寻马装饰集团股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表

单位：人民币元

项目	行次	实收资本（或股本）		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		按面值	溢价	其他权益工具	其他							
一、上年年末余额	01	50,000,000.00										50,000,000.00
加：会计政策变更	02											
前期差错更正	03											
其他	04											
二、本年年初余额	05	50,000,000.00										50,000,000.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	06											
（一）综合收益总额	07											
（二）所有者投入和减少资本	08											
1.所有者投入的普通股	09											
2.其他权益工具持有者投入资本	10											
3.股份支付计入所有者权益的金额	11											
4.其他	12											
（三）利润分配	13											
1.提取盈余公积	14											
2.提取专项储备	15											
3.其他	16											
（四）股东权益内部结转	17											
1.资本公积转增股本	18											
2.盈余公积转增股本	19											
3.盈余公积弥补亏损	20											
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21											
5.其他综合收益结转留存收益	22											
6.其他	23											
（五）专项储备	24											
1.本期提取	25											
2.本期使用	26											
（六）其他	27											
四、本年年末余额	28	50,000,000.00									95,712,591.32	145,712,591.32

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳千里马装饰集团有限公司

会计报表附注

(二〇二二年度)

单位：人民币元

一、公司基本情况：

公司名称：深圳千里马装饰集团有限公司

注册地址：深圳市南山区沙河街道高发社区侨香路4080号侨城坊1号楼21A

注册资本：人民币10000万元

统一社会信用代码：914403005670934203

贵公司系经深圳市市场监督管理局批准，于2010年12月16日正式成立的有限责任公司。

贵公司经营范围：建筑装饰工程设计及施工，建筑材料、装饰材料的购销，建筑幕墙设计与施工，机电设备安装工程、消防设施工程、建筑智能化工程的施工；园林绿化工程、钢结构工程的设计与施工；花卉苗木的技术开发与销售；有害生物防治消杀服务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

二、主要会计政策

(1) 会计制度及会计准则：

贵公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》及其相关规定。

(2) 会计期间：

贵公司采用公历年度，即每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

(3) 记帐本位币：

贵公司以人民币为记帐本位币。

(4) 记账基础和计价原则：

贵公司以权责发生制为记账原则，各项财产物资按取得时的实际成本计价。

(5) 外币业务核算方法：

会计年度内涉及业务，按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

(6) 现金及现金等价物：

贵公司的现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

(7) 坏账核算方法：



坏账确认标准

- A、债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- B、债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提方法和标准

A、对坏账核算采用备抵法。贵公司于期末对应收款项余额进行逐项分析，对有确凿证据表明不能收回或挂账时间太长的应收款项采用个别认定法计提坏账准备，计提的坏账准备计入当年度管理费用。

B、其他应收款项根据贵公司以往的经验、债务单位的财务状况、现金流量及其他相关信息等情况，按应收款项信用风险确定具体比例计提坏账准备，并计入当年损益。

(8) 存货核算方法：

A、存货包括在途物资、原材料、包装物、委托加工材料、在产品、产成品、发出商品、库存商品、低值易耗品等。

B、各类存货按实际成本计价；领用和发出按加权平均法进行核算。

C、存货的可变现净值等于其预计销售价格减去在销售过程中可能发生的销售费用和相关税费，以及为达到预定可使用状态所发生的加工成本等相关支出。

D、当出现以下情况时，全额提取存货跌价准备：a、霉烂变质的存货；b、已过期且无转让价值的存货；c、生产中已不再需要，并且已无使用价值和转让价值的存货；d、其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。

一般存货根据分类法计提存货跌价准备。

(9) 金融资产和金融负债的核算方法：

金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

(10) 长期股权投资的核算方法：

A、长期股权投资计价，以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益；采用权益法核算的，在期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

(11) 投资性房地产的核算

A、投资性房地产核算的内容为赚取租金或资本增值，或者两者兼而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

B、投资性房地产的后续计量：在成本模式下按照固定资产的计价、摊销对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。

C、投资性房地产转换的计价：转换日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换日的公允价值大于原账面价值的，其差额作为资本公积（其他），计入所有者权益。处置该项投资性房地产时，原计入所有者权益的部分转入处置当期损益。



(12) 固定资产计价及折旧方法:

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产: (1) 为生产商品, 提供劳务, 出租或经营管理而持有的 (2) 使用寿命超过一个会计年度。使用寿命是指企业使用固定资产的预计期间, 或者该固定资产所能生产产品或提供劳务的数量。

固定资产以实际成本或重估价值为原价入账。固定资产的折旧采用直线法平均计算, 并按固定资产的类别、估计经济使用年限和预计残值 (原值的5%) 确定其折旧率如下:

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	20年	4.75%
机器设备	10年	9.50%
运输设备	4年	23.75%
办公设备	5年	19.00%
电子及其他设备	3年	31.67%

当固定资产市价持续下跌、技术陈旧、损坏、长期闲置等情况出现, 导致固定资产可收回金额低于账面价值时, 按可收回金额低于其账面价值的差额单项计提固定资产减值准备。固定资产损失一经确认, 在以后会计期间不得转回。

(13) 在建工程的核算方法:

在建工程按实际成本计价, 自交付使用之日起结转固定资产, 相关的借款利息和汇兑损益在项目完工交付使用前计入在建工程成本, 之后计入当期损益。

公司在期末按以下方法对在建工程计提减值准备, 如长期停建并且在可预计的未来不会重新开工, 所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性, 或其他有证据表明在建工程已发生了减值, 按可回收金额与账面价值的差额计提在建工程减值准备。

(14) 无形资产、长期待摊费、其他长期资产的核算方法

A、无形资产按实际成本核算, 在受益期内平均摊销。

B、长期待摊费用在受益期内采用直线法平均摊销; 其他长期资产按5年平均摊销。

C、公司无形资产减值准备按单项计提, 对于有确凿证据表明该项无形资产已被其他新技术所替代或不再受法律保护, 不能给企业带来经济利益且无使用价值和转让价值, 应将其账面价值全部转入损益。

(15) 职工薪酬的核算方法

职工薪酬包括企业为职工在职期间和离职后提供的全部货币性薪酬和非货币性福利, 包括工资、福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。企业因获得职工提供劳务而给予职工的各种形式的报酬或对价, 全部纳入职工薪酬的范围。

(16) 收入确认原则:

贵公司在履行了合同中的履约义务, 即在客户取得相关商品或服务的控制权时, 确认收入。



合同中包含两项或多项履约义务的，贵公司在合同开始时，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，贵公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 1) 客户在贵公司履约的同时即取得并消耗贵公司履约所带来的经济利益。
- 2) 客户能够控制贵公司履约过程中在建的商品。
- 3) 在贵公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且贵公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

A、对于在某一时段内履行的履约义务，贵公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，贵公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

B、对于在某一时点履行的履约义务，贵公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

(17) 所得税的会计处理方法：

贵公司的所得税采用资产负债表债务法核算。

三、税项

贵公司主要适用的税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	产品销售或劳务收入/增值额	6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%



四、财务报表项目注释

1:货币资金

项 目	期末余额
现 金	1,361.17
银行存款	20,047,109.43
合 计	<u>20,048,470.60</u>

2:应收票据

项 目	期末余额
应收票据	4,880,983.80
合 计	<u>4,880,983.80</u>

3:应收账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
一年以内	194,121,876.66	51.42%	245,520,168.85	64.83%
一年以上	183,422,424.76	48.58%	133,222,317.06	35.17%
合 计	<u>377,544,302.42</u>	<u>100.00%</u>	<u>378,742,485.91</u>	<u>100.00%</u>

主要债务人	期末余额
中建科工集团有限公司	18,194,871.47
开平富琳第二纺织制衣有限公司	13,171,489.75
长沙启誉房地产开发有限公司	7,148,421.00
广东崇盛建筑装饰工程有限公司	5,960,711.07
佛冈县广和置业有限公司	5,713,944.36



4: 预付款项

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
一年以内	0.00	0.00%	11,423,578.90	91.49%
一年以上	8,219,034.44	100.00%	1,062,592.36	8.51%
合 计	<u>8,219,034.44</u>	<u>100.00%</u>	<u>12,486,171.26</u>	<u>100.00%</u>

主要债务人	期末余额
佛山市禅城区湘之华五金店	137,819.40
云浮市泰锋石材有限公司	107,556.00
佛山市辰泰纸品科技有限公司	9,300.00

5: 其他应收款

项 目	期末余额	比例	期初余额	比例
一年以内	13,143,685.61	23.18%	31,725,772.39	89.36%
一年以上	43,558,755.71	76.82%	3,779,283.78	10.64%
合 计	<u>56,702,441.32</u>	<u>100.00%</u>	<u>35,505,056.17</u>	<u>100.00%</u>

主要债务人	期末余额
苏州德尔太湖湾地产有限公司	4,000,000.00
郝会军	1,866,788.86
深圳同心建筑装饰材料供应链有限公司	1,110,733.33
李萍	968,636.66

6: 存货

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
存货	2,466,954.18		908,299.61	1,558,654.57
合 计	<u>2,466,954.18</u>		<u>908,299.61</u>	<u>1,558,654.57</u>

7: 其他流动资产

项 目	期末余额
其他流动资产	20,000.00
合 计	<u>20,000.00</u>



8:长期股权投资

项 目	期末余额
深圳市伯乐人力资源有限公司	150,000.00
深圳蜗牛家装网络科技有限公司	850,000.00
深圳探索新型环保材料有限公司	150,000.00
合 计	<u>1,150,000.00</u>

9:固定资产

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、固定资产原值合计	7,345,662.47	935,636.53		8,281,299.00
运输工具	6,660,531.40	806,938.53		7,467,469.93
施工生产设备	247,190.27			247,190.27
办公设备	384,605.86	111,698.00		496,303.86
办公家具	53,334.94	17,000.00		70,334.94
二、累计折旧合计	3,238,527.29	1,102,246.43		4,340,773.72
房屋建筑物		12,911.00		12,911.00
运输工具	2,798,890.36	986,046.36		3,784,936.72
施工生产设备	59,245.74	71,301.00		130,546.74
办公设备	333,986.22	27,921.87		361,908.09
办公家具	46,404.97	4,066.20		50,471.17
三、固定资产账面净值	<u>4,107,135.18</u>			<u>3,940,525.28</u>
固定资产减值准备	105,931.80			105,931.80
净额	<u>4,001,203.38</u>			<u>3,834,593.48</u>

10:短期借款

项 目	期末余额
光大银行贷款	6,080,000.00
平安国际融资租赁有限公司	712,021.40
银座银行贷款	5,000,000.00
合 计	<u>11,792,021.40</u>



11: 应付票据

项 目	期末余额
应付票据	880,431.39
合 计	<u>880,431.39</u>

12: 应付账款

账 龄	期末余额	比例
一年以内	69,739,177.39	22.46%
一年以上	240,809,203.43	77.54%
合 计	<u>310,548,380.82</u>	<u>100.00%</u>

主要债权人	期末余额
深圳大力士建筑劳务有限公司	92,330,329.60
深圳市陆众劳务有限公司	3,451,079.83
吉林金龙木业有限责任公司	3,111,500.00
抚州市农业发展投资有限公司	3,038,442.00
天津金誉建材有限公司	2,501,047.04

13: 其他应付款

项 目	期末余额	比例
一年以内	562,633.00	100.00%
合 计	<u>562,633.00</u>	<u>100.00%</u>

14: 实收资本

投资者名称	应缴注册资本		实缴注册资本	
	金额(人民币)	比例(%)	金额(人民币)	比例(%)
李向东	69,000,000.00	69.00%	34,500,000.00	69.00%
李文学	20,000,000.00	20.00%	10,000,000.00	20.00%
朱建国	5,000,000.00	5.00%	2,500,000.00	5.00%
丁利斌	3,000,000.00	3.00%	1,500,000.00	3.00%
李文涛	3,000,000.00	3.00%	1,500,000.00	3.00%
合 计	<u>100,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>50,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>



15:未分配利润

项 目	金 额
上年期末余额	75,565,052.92
加：会计政策变更	
其他因素调整	-159,352.13
本期年初余额	75,405,700.79
加：本期净利润转入	18,306,820.53
减：本期提取法定盈余公积	
本期提取任意盈余公积	
本期分配普通股股利	
本期期末余额	93,712,521.32

16:营业收入

项 目	本年发生额
营业收入	781,239,279.37
合 计	<u>781,239,279.37</u>

17:营业成本

项 目	本年发生额
营业成本	695,014,001.45
合 计	<u>695,014,001.45</u>

18:税金及附加

项 目	本年发生额
税金及附加	2,580,771.35
合 计	<u>2,580,771.35</u>

19:销售费用

项 目	本年发生额
销售费用	4,716,514.36
合 计	<u>4,716,514.36</u>



20:管理费用		
	项 目	本年发生额
	管理费用	31,168,436.18
	合 计	<u>31,168,436.18</u>
21:研发费用		
	项 目	本年发生额
	研发费用	25,560,668.38
	合 计	<u>25,560,668.38</u>
22:财务费用		
	项 目	本年发生额
	财务费用	2,297,047.28
	合 计	<u>2,297,047.28</u>
23:营业外收入		
	项 目	本年发生额
	营业外收入	528,587.96
	合 计	<u>528,587.96</u>
24:营业外支出		
	项 目	本年发生额
	营业外支出	167,597.97
	合 计	<u>167,597.97</u>
25:所得税费用		
	项 目	本年发生额
	所得税费用	1,956,009.83
	合 计	<u>1,956,009.83</u>



26: 现金流量情况

	补充资料	本年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润		<u>18,306,820.53</u>
加：计提的资产减值准备		
固定资产折旧		1,102,246.43
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		582,915.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（减：收益）		
财务费用		
投资损失（减：收益）		
递延所得税资产减少（减：增加）		
递延所得税负债增加（减：减少）		
存货的减少（减：增加）		908,299.61
经营性应收项目的减少（减：增加）		82,997,090.47
经营性应付项目的增加（减：减少）		-97,023,572.36
其他		-159,352.13
经营活动产生的现金流量净额		<u>6,714,447.92</u>
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		



3、现金及现金等价物增加情况

现金的期末余额	20,048,470.60
减：现金的期初余额	32,400,018.36
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物的净增加额	<u>-12,351,547.76</u>

27：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

28：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。



深圳千里马装饰集团有限公司 2022年度财务情况说明书

一、企业基本情况

深圳千里马装饰集团有限公司（以下简称“贵公司”）于2010年12月16日正式成立，持有深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为914403005670934203的企业法人营业执照，认缴注册资本为人民币10,000.00万元，法定代表人：李文涛；企业类型：有限责任公司；经营场所：深圳市南山区沙河街道高发社区侨香路4080号侨城坊1号楼21A。经营范围：建筑装饰工程设计及施工，建筑材料、装饰材料的购销，建筑幕墙设计与施工，机电设备安装工程、消防设施工程、建筑智能化工程的施工；园林绿化工程、钢结构工程的设计与施工；花卉苗木的技术开发与销售；有害生物防治消杀服务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

二、资产状况

2022年12月31日公司账面资产总额为473,964,279.63元，其中：账面流动资产为468,979,686.15元，固定资产净值为3,834,593.48元。

三、负债状况

2022年12月31日公司账面负债总额为330,251,758.31元，其中：账面流动负债为330,251,758.31元，非流动负债为0.00元。

四、所有者权益

2022年12月31日公司账面所有者权益143,712,521.32元，其中：账面实收资本为50,000,000.00元，资本公积0.00元，账面未分配利润93,712,521.32元。

五、本年度经营情况

（一）收入与成本

本年度账面实现营业收入781,239,279.37元；营业成本为695,014,001.45元。

（二）费用及税金

本年度账面发生税金及附加2,580,771.35元，销售费用为4,716,514.36元，管理费用为31,168,436.18元，研发费用为25,560,668.38元，财务费用为2,297,047.28元。

六、所有者权益变动

公司账面实收资本为50,000,000.00元，其中：本年度股东新增投入资本金0.00元。

七、各项财务指标

序号	财务指标名称	计算公式	比率
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	142.01%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	69.68%
3	应收账款周转率	销售收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]*100%	206.60%
4	流动资产周转率	销售收入/[（期初流动资产+期末流动资产）/2]*100%	151.08%
5	主营业务利润率	（主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金）/主营业务收入*100%	10.71%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	2.66%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	13.60%
8	销售增长率	（本年销售额-上年销售额）/上年销售额*100%	-13.96%
9	总资产增长率	（年末资产总额-年初资产总额）/年初资产总额*100%	-16.99%

八、所得税纳税申报表与账面差异情况说明

公司资产负债表、损益表与公司2022年所得税申报数不存在差异。





统一社会信用代码
91440300MA5GCEGB6L

营业执照

(副本)



名称 广东海松会计师事务所
类型 普通合伙
执行事务合伙人 周继灵

成立日期 2020年09月02日

主要经营场所 深圳市福田区梅林街道梅林社区梅林路13号人武干
部培训中心910

重要提示

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

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

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



登记机关

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

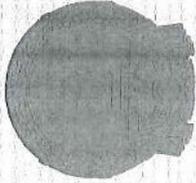
证书序号: 0016921

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 广东海松会计师事务所(普通合伙)
 首席合伙人: 周继灵
 主任会计师: 深圳市福田区梅林街道梅林社区梅林路13
 经营场所: 号人武干部培训楼910

组织形式: 普通合伙
 执业证书编号: 47470330
 批准执业文号: 深财会[2020]66号
 批准执业日期: 2020年11月11日

深圳鹏达会计师事务所(普通合伙)

Shenzhen Pengda Certified Public Accountants' Firm
地址:深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路锦绣东方欣意阁 4A(办公场所)
电话:0755-23915210 0755-23915909

深圳鹏达会计师事务所(普通合伙)

关于深圳千里马装饰集团有限公司

审计报告

二〇二三年度



项 目	页 码
一. 审计报告	1-2
二. 资产负债表	3-4
三. 利润表	5
四. 现金流量表	6
五. 所有者权益变动表	7-8
六. 会计报表附注	9-24
七. 财务情况说明书	25
八. 会计师事务所营业执照、执业许可证	26-27

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。
报告编号:粤243AHMN314



审计报告

深圳千里马装饰集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳千里马装饰集团有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2023年12月31日资产负债表，2023年度利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司2023年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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



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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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。

深圳鹏达会计师事务所(普通合伙)



中国 · 深圳

中国注册会计师(合伙人)



中国注册会计师



二〇二四年四月七日



深圳千里马装饰集团有限公司

资产负债表

二〇二三年十二月三十一日



单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	附注3	76,295,948.62	20,048,470.60
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	4,880,983.80
应收账款	附注4	436,469,711.24	377,544,301.42
应收款项融资		-	-
预付款项	附注5	8,229,034.44	8,219,034.44
其他应收款	附注6	14,085,073.08	56,708,241.32
存货	附注7	-	1,558,654.57
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	附注8	20,000.00	20,000.00
流动资产合计		535,099,767.38	468,979,686.15
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	附注9	1,150,000.00	1,150,000.00
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	附注10	2,727,391.70	3,834,593.48
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		3,877,391.70	4,984,593.48
资产合计		538,977,159.08	473,964,279.63



深圳千里马装饰集团有限公司

资产负债表(续)

二〇二三年十二月三十一日



单位：人民币元

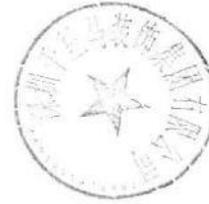
项目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	附注11	5,000,000.00	11,792,021.40
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		880,431.39	880,431.39
应付账款	附注12	340,157,474.69	310,548,380.82
预收款项		-	-
合同负债		-	-
应付职工薪酬	附注14	3,621,496.25	3,393,040.68
应交税费	附注15	3,606,488.93	3,075,251.02
其他应付款	附注13	22,691,053.85	562,633.00
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		375,956,945.11	330,251,758.31
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		375,956,945.11	330,251,758.31
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	附注16	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润	附注17	113,020,213.97	93,712,521.32
所有者权益（或股东权益）合计		183,020,213.97	143,712,521.32
负债和所有者权益（或股东权益）合计		538,977,159.08	473,964,279.63



深圳千里马装饰集团有限公司

利润表

二〇二三年度



单位：人民币元

项目	附注	本年度	上年度
一、营业收入	附注18	615,417,021.26	781,239,279.37
减：营业成本	附注18	549,960,266.20	695,014,001.45
税金及附加		1,741,373.44	2,580,771.35
销售费用	附注19	2,498,336.32	4,716,514.36
管理费用	附注20	18,263,436.38	31,168,436.18
研发费用	附注21	20,689,142.89	25,560,668.38
财务费用	附注22	1,028,879.51	2,297,047.28
其中：利息收入		1,042,774.05	1,118,701.78
利息收入		50,892.88	76,695.01
加：其他收益		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		21,235,586.52	19,901,840.37
加：营业外收入	附注23	1,151,010.21	528,587.96
减：营业外支出	附注24	691,515.45	167,597.97
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		21,695,081.28	20,262,830.36
减：所得税费用		890,918.21	1,956,009.83
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		20,804,163.07	18,306,820.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		20,804,163.07	18,306,820.53
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5. 其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
六、综合收益总额		20,804,163.07	18,306,820.53
七、每股收益		-	-
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-



深圳千里马装饰集团有限公司

现金流量表

二〇二三年度



单位：人民币元

项 目	行 次	本年度	上年度
一、经营活动产生现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	1	566,837,444.32	881,172,418.17
收到的税费返还	2	-	
收到的其他与经营活动有关的现金	3	74,451,150.62	
现金流入小计	4	641,288,594.94	881,172,418.17
购买商品、接受劳务支付的现金	5	518,802,517.76	707,539,927.20
支付给职工以及为职工支付现金	6	40,995,332.41	40,767,225.16
支付的各项税款	7	7,478,489.70	21,292,176.23
支付的其他与经营活动有关的现金	8	9,929,981.60	104,858,641.66
现金流出小计	9	577,206,321.47	874,457,970.25
经营活动产生的现金流量净额	10	64,082,273.47	6,714,447.92
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	11	-	
取得投资收益所收到的现金	12	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	13	-	
处置了公司及其他营业单位收到的现金净额	14		
收到的其他与投资活动有关的现金	15	-	
现金流入小计	16	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	17	-	170,892.16
投资所支付的现金	18	-	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19		
支付的其他与投资活动有关的现金	20	-	
现金流出小计	21	-	170,892.16
投资活动产生的现金流量净额	22	-	(170,892.16)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	23	-	
借款所收到的现金	24	5,000,000.00	13,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	25	-	
现金流入小计	26	5,000,000.00	13,000,000.00
偿还债务所支付的现金	27	11,792,021.40	31,895,103.52
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	28	1,042,774.05	
支付的其他与筹资活动有关的现金	29		
现金流出小计	30	12,834,795.45	31,895,103.52
筹资活动产生的现金流量净额	31	(7,834,795.45)	(18,895,103.52)
四、汇率变动对现金的影响额	32		
五、现金及现金等价物净额增加	33	56,247,478.02	(12,351,547.76)
加：期初现金及现金等价物余额	34	20,048,470.60	32,400,018.36
六、期末现金及现金等价物余额	35	76,295,948.62	20,048,470.60



深圳千里马装饰集团有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表

单位：人民币元

项 目	行次	实收资本（或股本）						其他权益工具			资本公积			减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他	其他权益工具	其他	资本公积	其他综合收益	其他综合收益	其他综合收益	其他综合收益	其他综合收益							
一、上年年末余额	01	50,000,000.00																93,712,521.32	143,712,521.32
加：会计政策变更	02																		
前期差错更正	03																		
其他	04																		
二、本年年初余额	05	50,000,000.00																	93,712,521.32
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	06																		
（一）综合收益总额	07																		(1,496,470.42)
（二）所有者投入和减少资本	08																		
1. 所有者投入的普通股	09																		
2. 其他权益工具持有者投入资本	10																		
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11																		
4. 其他	12																		
（三）利润分配	13																		
1. 提取盈余公积	14																		
2. 对所有者（或股东）的分配	15																		
3. 其他	16																		
（四）所有者权益内部结转	17																		
1. 资本公积转增资本（或股本）	18																		
2. 盈余公积转增资本（或股本）	19																		
3. 盈余公积弥补亏损	20																		
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																			
5. 其他综合收益结转留存收益	22																		
6. 其他	23																		
四、本年年末余额	24	50,000,000.00																113,620,213.97	163,020,213.97



深圳千里马装饰集团有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表

单位：人民币元

项 目	行次	上 年 金 额							所有者权益合计			
		实收资本（或股本）		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	01	50,000,000.00									75,565,052.92	125,565,052.92
加：会计政策变更	02											
前期差错更正	03											
其他	04											
二、本年初余额	05	50,000,000.00										
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	06											
（一）综合收益总额	07											
（二）所有者投入和减少资本	08											
1. 所有者投入的普通股	09											
2. 其他权益工具持有者投入资本	10											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11											
4. 其他	12											
（三）利润分配	13											
1. 提取盈余公积	14											
2. 对所有者（或股东）的分配	15											
3. 其他	16											
（四）所有者权益内部结转	17											
1. 资本公积转增资本（或股本）	18											
2. 盈余公积转增资本（或股本）	19											
3. 盈余公积弥补亏损	20											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益	22											
6. 其他	23											
四、本年年末余额	24	50,000,000.00									93,712,521.32	143,712,521.32



深圳千里马装饰集团有限公司

会计报表附注

(二〇二三年度)

附注1. 公司概况

(1) 公司成立背景

本公司经深圳市市场监督管理局批准，于2010年12月16日正式成立的有限责任公司，领有统一社会信用代码为914403005670934203的营业执照，法定代表人为李文涛，注册资本为人民币10,000.00万元，经营期限为2010-12-16至2040-12-16；公司注册地址：深圳市南山区沙河街道高发社区侨香路4080号侨城坊1号楼21A。

(2) 经营范围

一般经营项目：建筑装饰工程设计及施工，建筑材料、装饰材料的购销，建筑幕墙设计与施工，机电设备安装工程、消防设施工程、建筑智能化工程的施工；园林绿化工程、钢结构工程的设计与施工；花卉苗木的技术开发与销售；有害生物防治消杀服务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

附注2. 主要会计政策

(1) 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制。

(2) 会计期间

本公司采用公历年度，即每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

(3) 记帐本位币

本公司以人民币为记帐本位币。

(4) 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账原则，各项财产物资按取得时的实际成本计价。



(5) 外币业务核算

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

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

(6) 现金及现金等价物

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(7) 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

① 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

对以摊余成本计量的金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益；

对以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益；

对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

② 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。



交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

（8）金融资产减值

① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

② 应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

A. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入账龄组合计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

B. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项或其他原因致使的单项应收款项信用风险特征不同于按组合计提坏账准备的应收款项。
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

③ 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合，划分的组合及坏账计提比例与应收账款一致。

（9）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注2、

（7）“金融工具”。



公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

(10) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

(11) 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

资产类别 A	折旧方法	使用年限 A	残值率 A	年折旧率 A
房屋及建筑物	年限平均法	20年	5%	4.75%
机器设备	年限平均法	10年	5%	9.50%
运输设备	年限平均法	4年	5%	23.75%
办公设备	年限平均法	5年	5%	19.00%
电子及其他设备	年限平均法	3年	5%	31.67%



(12) 在建工程

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

(13) 无形资产

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

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

(14) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(15) 长期资产减值准备

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。

(16) 职工薪酬

职工薪酬包括企业为职工在职期间和离职后提供的全部货币性薪酬和非货币性福利，包括工资、福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。企业因获得职工提供劳务而给予职工的各种形式的报酬或对价，全部纳入职工薪酬的范围。

(17) 收入

销售商品收入的确认一般原则如下：

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。



对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(18) 政府补助

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司与资产相关的政府补助的确认时点为：实际收到政府补助，并自长期资产可供使用时起，按照长期资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

本公司与收益相关的政府补助的确认时点为：实际收到政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，在确认相关费用的期间计入当期损益。

(19) 递延所得税资产/递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

(20) 租赁

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

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



使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物、运输工具、其他设备。本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

(21) 重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正

① 会计政策变更

本公司本期无重要会计政策变更事项。

② 会计估计变更

本公司本期无重要会计估计变更事项。

③ 会计差错更正

本公司本期无重要会计差错更正事项。

(22) 税项

本公司主要适用的税种和税率

项次	税 种	计 税 依 据	税 率
1	增值税	应税收入	6%、9%、13%
2	城市维护建设税	实缴流转税	7%
3	教育费附加	实缴流转税	3%
4	地方教育费附加	实缴流转税	2%
5	企业所得税	应纳税所得额	15%



以下附注项目除特别注明之外，金额单位为人民币元：“期初”指2023年1月1日，“期末”指2023年12月31日，“上期”指2022年度，“本期”指2023年度。

附注3：货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现 金	1,361.17	1,361.17
银行存款	76,294,587.45	20,047,109.43
合 计	<u>76,295,948.62</u>	<u>20,048,470.60</u>

附注4：应收账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	227,205,720.36	54.19%	194,121,876.66	51.42%
1-2年	132,330,990.04	28.97%	183,422,424.76	48.58%
2-3年	76,933,000.84	16.84%		
合 计	<u>436,469,711.24</u>	<u>100.00%</u>	<u>377,544,301.42</u>	<u>100.00%</u>

主要债务人	期末余额
中建新疆建工（集团）有限公司	9,109,298.99
中铁十七局集团城市建设有限公司	10,325,459.45
长沙启誉房地产开发有限公司	11,983,135.79
广州隗景一号房地产开发有限公司	11,311,228.28
佛山昌彰煜房地产开发有限公司	10,525,336.70

附注5：预付账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	147,147.23	1.79%		
1-2年			8,219,034.44	100.00%
2-3年	8,081,887.21	98.21%		
合 计	<u>8,229,034.44</u>	<u>100.00%</u>	<u>8,219,034.44</u>	<u>100.00%</u>



<u>主要债务人</u>	<u>期末余额</u>
时代年华(长沙)	4,973,906.00
时代倾城(长沙)	2,122,523.58
时代玫瑰园社区	652,084.00
佛山市禅城区湘之华五金店	137,819.40
云浮市泰锋石材有限公司	107,556.00

附注6：其他应收款

<u>账 龄</u>	<u>期末余额</u>	<u>比例</u>	<u>期初余额</u>	<u>比例</u>
1年以内	6,630,918.94	47.08%	13,143,685.61	23.18%
1-2年	7,454,154.14	52.92%	43,564,555.71	76.82%
合 计	<u>14,085,073.08</u>	<u>100.00%</u>	<u>56,708,241.32</u>	<u>100.00%</u>

<u>主要债务人</u>	<u>期末余额</u>
深圳一号烧坊商贸有限公司	1,124,524.26
刘东升	931,420.80
深圳探索新型环保材料有限公司	820,000.00
郝会军	750,108.97
深圳伯乐人力资源有限公司	650,000.00

附注7：存货

<u>类 别</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>
原材料	489,703.17		489,703.17	
生产成本	1,068,951.40	614,325,522.78	615,394,474.18	
合 计	<u>1,558,654.57</u>	<u>614,325,522.78</u>	<u>615,884,177.35</u>	



附注8：其他流动资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
内部往来款-广州分公司	20000.00			20000.00
合 计	<u>20,000.00</u>			<u>20,000.00</u>

附注9：长期股权投资

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市伯乐人力资源有限公司	150,000.00			150,000.00
深圳蜗牛家装网络科技有限公司	850,000.00			850,000.00
深圳探索新型环保材料有限公司	150,000.00			150,000.00
合 计	<u>1,150,000.00</u>			<u>1,150,000.00</u>

附注10：固定资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、固定资产原值合计	<u>8,281,299.00</u>			<u>8,281,299.00</u>
房屋及建筑物	806,938.53			806,938.53
机器设备	247,190.27			247,190.27
运输设备	6,660,531.40			6,660,531.40
电子及办公设备	566,638.80			566,638.80
二、累计折旧合计	<u>4,340,773.72</u>	<u>1,107,201.78</u>		<u>5,447,975.50</u>
房屋及建筑物	12,911.00	38,733.00		51,644.00
机器设备	130,546.74	66,222.08		196,768.82
运输设备	3,784,936.72	948,218.76		4,733,155.48
电子及办公设备	412,379.26	54,027.94		466,407.20
三、固定资产减值准备	<u>105,931.80</u>			<u>105,931.80</u>
四、固定资产账面净值	<u>3,834,593.48</u>			<u>2,727,391.70</u>



附注11: 短期借款

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
光大银行贷款	6,080,000.00		6,080,000.00	
平安国际融资租赁有限公司	712,021.40		712,021.40	
银座银行贷款	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
合 计	<u>11,792,021.40</u>	<u>5,000,000.00</u>	<u>11,792,021.40</u>	<u>5,000,000.00</u>

附注12: 应付账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	72,061,169.92	21.18%	69,739,177.39	22.46%
1-2年	42,689,513.17	12.55%	240,809,203.43	77.54%
2-3年	225,406,791.60	66.27%		
合 计	<u>340,157,474.69</u>	<u>100.00%</u>	<u>310,548,380.82</u>	<u>100.00%</u>

主要债权人	期末余额
江西南丰振宇实业集团有限公司	5,643,779.35
深圳市泰昌建筑劳务有限公司	5,104,772.11
深圳市陆众劳务有限公司	4,180,002.13
青岛三利中德美水设备有限公司	4,172,521.45
广西盛东木业有限公司	3,111,500.00

附注13: 其他应付款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	22,130,274.69	97.53%	562,633.00	100.00%
1-2年	560,779.16	2.47%		
合 计	<u>22,691,053.85</u>	<u>100.00%</u>	<u>562,633.00</u>	<u>100.00%</u>



<u>主要债权人</u>	<u>期末余额</u>
深圳大力士建筑劳务有限公司	21,134,158.47
福建省中木建设集团有限公司	1,830,000.00
王佑波	1,101,024.12
李向东	1,070,763.27
深圳四季风清洁能源投资有限公司	994,046.00

附注14: 应付职工薪酬

<u>项 目</u>	<u>期初余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>
工资、奖金、津贴和补贴	2,482,284.85	37,653,871.24	37,526,788.06	2,609,368.03
社会保险费	497,353.40	2,720,927.34	3,019,469.75	198,810.99
住房公积金	413,402.43	813,385.60	413,470.80	813,317.23
合 计	<u>3,393,040.68</u>	<u>41,188,184.18</u>	<u>40,959,728.61</u>	<u>3,621,496.25</u>

附注15: 应交税费

<u>项 目</u>	<u>期初账面余额</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末账面余额</u>
增值税	2,709,265.32	5,464,849.08	4,996,376.32	3,177,738.08
企业所得税	133,057.11	397,357.16	382,709.88	147,704.39
车船使用税		1,320.00	1,320.00	
城市维护建设税	26,118.40	377,024.53	349,746.35	53,396.58
教育费附加	18,656.00	271,305.34	249,818.81	40,142.53
个人所得税	188,154.19	1,291,090.34	1,291,869.98	187,374.55
印花税		204,773.50	204,640.70	132.80
其他税费		2,007.66	2,007.66	
合 计	<u>3,075,251.02</u>	<u>8,009,727.61</u>	<u>7,478,489.70</u>	<u>3,606,488.93</u>



附注16: 实收资本

投资者名称	应缴注册资本		实缴注册资本	
	金额(人民币)	比例(%)	金额(人民币)	比例(%)
李向东	69,000,000.00	69.00	34,500,000.00	69.00
李文学	20,000,000.00	20.00	10,000,000.00	20.00
李文涛	3,000,000.00	3.00	1,500,000.00	3.00
朱建国	5,000,000.00	5.00	2,500,000.00	5.00
丁利斌	3,000,000.00	3.00	1,500,000.00	3.00
合 计	<u>100,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>50,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

附注17: 未分配利润

项 目	金 额
上年期末余额	93,712,521.32
加: 会计政策变更	
其他因素调整	(1,496,470.42)
本期年初余额	92,216,050.90
加: 本期净利润转入	20,804,163.07
减: 本期提取法定盈余公积	
本期提取任意盈余公积	
本期分配普通股股利	
本期期末余额	113,020,213.97
其中: 董事会已批准的现金股利数	

附注18: 营业收入及营业成本

项 目	营业收入		营业成本	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
主营业务	615,387,513.46	781,239,279.37	549,960,266.20	695,014,001.45
其他业务	29,507.80			
合 计	<u>615,417,021.26</u>	<u>781,239,279.37</u>	<u>549,960,266.20</u>	<u>695,014,001.45</u>



附注19: 销售费用

<u>项 目</u>	<u>本期发生额</u>
职工薪酬	1,420,237.60
业务招待费	830,452.03
广告费和业务宣传费	1,413.00
资产折旧摊销费	5,385.60
办公费	75,082.00
差旅费	164,966.71
其他	799.38
合 计	<u>2,498,336.32</u>

附注20: 管理费用

<u>项 目</u>	<u>本期发生额</u>
职工薪酬	7,972,275.54
咨询顾问费	800,314.10
业务招待费	528,035.02
广告费和业务宣传费	325,983.02
资产折旧摊销费	1,053,607.68
办公费	2,149,719.18
租赁费	3,732,202.74
差旅费	925,449.30
运输仓储费	41,767.01
其他	734,082.79
合 计	<u>18,263,436.38</u>

附注21: 研发费用

<u>项 目</u>	<u>本期发生额</u>
人员人工费用	14,504,753.70
直接投入费用	6,087,808.91
折旧费用与长期待摊费用	48,208.50
其他费用	48,371.78
合 计	<u>20,689,142.89</u>



附注22：财务费用

<u>项 目</u>	<u>本期发生额</u>
利息支出	1,042,774.05
减：利息收入	50,892.88
手续费用	36,998.34
合 计	<u>1,028,879.51</u>

附注23：营业外收入

<u>项 目</u>	<u>本期发生额</u>
收到生育津贴	28,038.99
政府补助	1,120,000.00
其他	2,971.22
合 计	<u>1,151,010.21</u>

附注24：营业外支出

<u>项 目</u>	<u>本期发生额</u>
捐款	325,000.00
滞纳金	798.23
工程罚款	98,200.00
其他	267,517.22
合 计	<u>691,515.45</u>

附注25：现金流量情况

	<u>补充资料</u>	<u>2023年度</u>	<u>2022年度</u>
1、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润		<u>20,804,163.07</u>	<u>18,306,820.53</u>
加：计提的资产减值准备			
固定资产折旧		1,107,201.78	1,102,246.43
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			582,915.37



处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（减：收益）		
财务费用	1,042,774.05	
投资损失（减：收益）		
递延所得税资产减少（减：增加）		
递延所得税负债增加（减：减少）		
存货的减少（减：增加）	1,558,654.57	908,299.61
经营性应收项目的减少（减：增加）	(11,431,257.78)	82,997,090.47
经营性应付项目的增加（减：减少）	51,000,737.78	(97,023,572.36)
其他		(159,352.13)
经营活动产生的现金流量净额	64,082,273.47	6,714,447.92

2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

债务转为资本
 一年内到期的可转换公司债券
 融资租入固定资产

3、现金及现金等价物增加情况

现金的期末余额	76,295,948.62	20,048,470.60
减：现金的期初余额	20,048,470.60	32,400,018.36
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物的净增加额	56,247,478.02	(12,351,547.76)

附注26：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注27：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。



深圳千里马装饰集团有限公司

2023年度财务情况说明书

一、企业基本情况

本公司经深圳市市场监督管理局批准，于2010年12月16日正式成立的有限责任公司，领有统一社会信用代码为914403005670934203的营业执照，法定代表人为李文涛，注册资本为人民币10,000.00万元，经营期限为2010-12-16至2040-12-16；公司注册地址：深圳市南山区沙河街道高发社区侨香路4080号侨城坊1号楼21A。

一般经营项目：建筑装饰工程设计及施工，建筑材料、装饰材料的购销，建筑幕墙设计与施工，机电设备安装工程、消防设施工程、建筑智能化工程的施工；园林绿化工程、钢结构工程的设计与施工；花卉苗木的技术开发与销售；有害生物防治消杀服务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

二、资产状况

2023年12月31日公司账面资产总额为538,977,159.08元，其中：账面流动资产为535,099,767.38元，固定资产净值为2,727,391.70元。

三、负债状况

2023年12月31日公司账面负债总额为375,956,945.11元，其中：账面流动负债为375,956,945.11元。

四、所有者权益

2023年12月31日公司账面所有者权益为163,020,213.97元，其中：账面实收资本为50,000,000.00元，账面资本公积为0.00元，账面未分配利润为113,020,213.97元。

五、本年度经营情况

（一）收入与成本

本年度账面实现营业收入为615,417,021.26元；营业成本为549,960,266.20元。

（二）费用及税金

本年度账面发生营业税金及附加为1,741,373.44元；销售费用为2,498,336.32元，管理费用为18,263,436.38元，研发费用为20,689,142.89元，财务费用为1,028,879.51元。

六、所有者权益变动

公司账面所有者权益为163,020,213.97元，其中：本年度股东新增投入资本金0.00元。

七、各项财务指标

序号	财务指标名称	计算公式	比率
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	142.33%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	69.75%
3	应收账款周转率	销售收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2*100%	151.21%
4	流动资产周转率	销售收入/(期初流动资产+期末流动资产)/2*100%	122.58%
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金)/主营业务收入*100%	10.35%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	3.65%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	13.57%
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	-21.23%
9	总资产增长率	(年末资产总额-年初资产总额)/年初资产总额*100%	13.72%



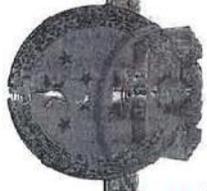


姓 名 魏 洁
 Full name _____
 性 别 女
 Sex _____
 出 生 日 期 1965-12-30
 Date of birth _____
 工 作 单 位 徐州国瑞会计师事务所(普通合伙)
 Working unit _____
 身 份 证 号 码 320624196512300021
 Identity card No. _____



姓 名 纪 斌
 Full name _____
 性 别 男
 Sex _____
 出 生 日 期 1966-03-06
 Date of birth _____
 工 作 单 位 徐州广信联合会计师事务所
 Working unit _____
 身 份 证 号 码 22130196603063096
 Identity card No. _____





营业执照

统一社会信用代码
914403007716065020



名称 深圳鹏达会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙
执行事务合伙人 黄艳芳

成立日期 2005年01月27日
主要经营场所 深圳市龙岗区龙城街道中心城清林中路
锦绣东方欣意阁4A (办公场所)

重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等国家企业信用信息公示系统公示信息不一致的，以公示系统公示信息为准。
3. 商事主体应当在每年1月1日起两个月内，向国家企业信用信息公示系统报送年度报告。企业年度报告公示信息不实，情节严重的，将被列入经营异常名录或严重违法失信企业名单。
4. 国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>



登记机关
2024年01月19日

信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局制



会计师事务所 执业证书

名称：深圳鹏达会计师事务所（普通合伙

首席合伙人：黄艳芳

主任会计师：

经营场所：深圳市龙岗区中心城清林中路锦绣
东方欣意阁4A

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470075

批准执业文号：深财会[2005]5号

批准执业日期：2005年1月14日



说明

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



发证机关：深圳市财政局
2024年2月28日

中华人民共和国财政部制

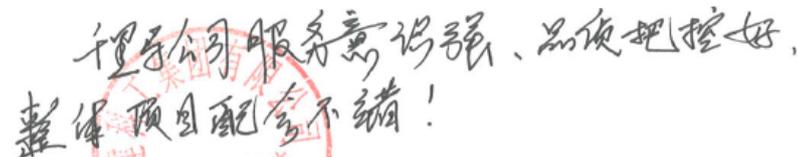
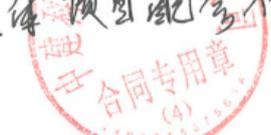
提供截标之日前 3 年履约评价情况（投标人）

提供截标之日前 3 年履约评价情况（投标人）					
序号	项目名称	建设单位	评价等级	评价时间	备注
1	深圳外国语学校高中部扩建工程施工总承包工程零星外立面装修工程	中建科工集团有限公司	优良	2023. 1. 30	
2	时代中国时代云图(三水)二期项目交付零星工程	佛山市宝盈房地产开发有限公司	优良	2022. 10. 30	
3	深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程	中建科技集团有限公司深圳分公司	优良	2022. 2. 20	
4	佛山市南海区越秀星汇瀚府项目 20~23 栋二次装修工程	佛山市南海区越汇房地产开发有限公司	优良	2022. 9. 23	
5	三亚保利栖悦项目展示区室内精装修工程	保利（三亚）房地产开发有限公司	质量标兵	2022. 10. 17	

1、深圳外国语学校高中部扩建工程施工总承包工程零星外立面装修工程

政府采购履约情况反馈表

采购单位名称：中建科工集团有限公司 联系人及电话：

采购项目名称	深圳外国语学校高中部扩建工程施工总承包工程零星外立面装修工程		项目编号	/	
中标供应商名称	深圳千里马装饰集团有限公司		供应商 联系人及电话		
中标金额	1472443.5 元		合同履行时间	自 2022.12.17 至 2023.01.25	
履约情况评价	总体评价	<input type="checkbox"/> 优 <input checked="" type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差			
	分项评价	质量方面	<input type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差		
		价格方面	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差		
		服务方面	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差		
		时间方面	<input type="checkbox"/> 优 <input checked="" type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差		
		环境保护	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差		
	其他	评价内容为： _____ 评价等级为： <input type="checkbox"/> 优 <input checked="" type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差			
具体情况说明	工程名称：深圳外国语学校高中部扩建工程施工总承包工程零星外立面装修工程 工程地点：深圳市盐田区盐田路1号				
采购单位意见 (公章)	<p style="text-align: center;">   日期: 2023年01月30日 </p>				

说明：

- 1、本表为采购单位向深圳市政府采购中心反映政府采购项目履约情况时所用；
- 2、履约情况评价分为优、良、中、差四个等级，请在对应的框前打“√”，然后在“具体情

2、时代中国时代云图(三水)二期项目交付零星工程

政府采购履约情况反馈表

采购单位名称：佛山市宝盈房地产开发有限公司

联系人及电话：

采购项目名称	时代中国时代云图(三水)二期项目交付零星工程		项目编号	/		
中标供应商名称	深圳千里马装饰集团有限公司		供应商联系人及电话			
中标金额	21640 元	合同履约时间	自 2022.07.15 至 2022.08.15			
履约情况评价	总体评价	<input checked="" type="checkbox"/> 优	<input type="checkbox"/> 良	<input type="checkbox"/> 中	<input type="checkbox"/> 差	
	分项评价	质量方面	<input checked="" type="checkbox"/> 优	<input type="checkbox"/> 良	<input type="checkbox"/> 中	<input type="checkbox"/> 差
		价格方面	<input checked="" type="checkbox"/> 优	<input type="checkbox"/> 良	<input type="checkbox"/> 中	<input type="checkbox"/> 差
		服务方面	<input checked="" type="checkbox"/> 优	<input type="checkbox"/> 良	<input type="checkbox"/> 中	<input type="checkbox"/> 差
		时间方面	<input type="checkbox"/> 优	<input checked="" type="checkbox"/> 良	<input type="checkbox"/> 中	<input type="checkbox"/> 差
		环境保护	<input checked="" type="checkbox"/> 优	<input type="checkbox"/> 良	<input type="checkbox"/> 中	<input type="checkbox"/> 差
	其他	评价内容为：_____				
	评价等级为：	<input checked="" type="checkbox"/> 优	<input type="checkbox"/> 良	<input type="checkbox"/> 中	<input type="checkbox"/> 差	
具体情况说明	<p>工程名称：时代中国时代云图(三水)二期项目交付零星工程</p> <p>工程地点：佛山市三水区迳口华侨经济区侨兴路以南、漫江大道以东</p>					
采购单位意见 (公章)	<p>施工有序能满足业主要求，各项安全物能管理到位，施工质量良好，履约情况良好。</p> <p style="text-align: center;">日期：2022年10月30日</p>					

说明：

- 1、本表为采购单位向深圳市政府采购中心反映政府采购项目履约情况时所用；
- 2、履约情况评价分为优、良、中、差四个等级，请在对应的框前打“√”，然后在“具体情况说明”一栏详细说明有关情况。

3、深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程——表扬信

表 扬 信

致：深圳千里马装饰集团有限公司

由贵司承建的深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程自开工以来，在贵司的高度重视和配合，项目部全体人员的共同努力下，截至目前保质保量地完成了业主方的节点目标，赢得了业主及相关各方的认可。

在工程建设过程中，我方看到了贵司对本项目的高度重视。在施工的关键时期，面对施工现场条件复杂、工期紧张、施工难度大、周边环境复杂等诸多不利因素。贵司领导多次亲临现场指导工作，积极协调各方、解决技术难题、组织分配劳务资源。同时整个项目部迎难而上、发挥攻坚克难的精神。顺利实现业主的节点计划。与此同时，贵司一直积极配合业主和我司的管理监督工作，在跟进进度的同时严把质量安全关。

在此，我代表中建科技集团有限公司对 深圳市长圳公共住房及其附属工程项目精装修工程 项目管理团队表示由衷的感谢，希望贵司一如既往地大力支持本工程建设，继续发扬优良作风，圆满完成后续工程。

最后祝贵司事业蒸蒸日上，愿双方合作愉快！

此致

敬礼！

深圳市长圳公共住房及其附属工程项目部

2022年2月20日



4、佛山市南海区越秀星汇瀚府项目 20~23 栋二次装修工程 评估 92.5 分

【过程评估】深圳千里马装饰集团有限公司

评估得分：92.50 分

供应商	深圳千里马装饰集团有限公司
履约评估计划名称	2022年集团负责（三季度）四大标实施阶段履约评估
发起评估公司	越秀地产本部
发起评估部门	招采管理中心
评估类别	越秀地产半年度履约评估
评估阶段	过程评估
项目名称	
合同名称	佛山市南海区越秀星汇瀚府项目20-23栋二次装修工程施工合同一评估
合同编号	南海工合字【2022】第0117/0003号
截止日期	2022-09-23
评分表	四大标（装修园林幕墙机电）实施阶段履约评价
评估维度	合同
组织人	黄梓晴
评估人	***;***;***
意见汇总	***:1、进度风险：二期抢竣配合较好，积极进行追场地移交，进度暂无风险 2、质量安全：现场施工质量中上水平，成品保护较好，但收边收口细节需加强管控 3、资金问题：暂无问题 4、管理配合：对合同内管理现场的逻辑性和积极性较好，但对于配合变更和签证事项有所抗拒;***:1、进度风险：二期抢竣配合较好，积极进行追场地移交，进度暂无风险 2、质量安全：现场施工质量中上水平，成品保护较好，但收边收口细节需加强管控 3、资金问题：资金能力暂无问题 4、管理配合：对合同内管理现场的逻辑性和积极性较好，但对于配合变更和签证事项有所抗拒;***:1、迅速及时配合签订合同并解决合同争议；2、能积极主动地配合业主做好签证变更、提交进度款和结算款资料及其他相关手续办理；3、资金充裕，能及时支付供应商和劳务队伍工资
评估意见	

评分情况

履约评估内容	平均分	区域公司成本人员	区域公司项目主管领导	区域公司项目经理
		***	***	***
评估部门：区域公司分管领导（20%）	19.00分	—	19.00分	—



评估项：整体。(1) 认真主动地配合业主、监理、总包及其它相关部门的工作；(2) 未出现中标后对合同事项提出不合理诉求；(3) 未出现聚众闹事影响项目正常施工等不良情况；(4) 认真主动配合政府机构和业主开展的各项专项检查，并对检查发现的问题及时认真进行整改；(5) 项目各阶段工期控制良好，整个过程完整顺利 (20%)	19.00分	--	19.00分 (95.00分)	--
评估部门：区域公司-项目经理 (60%)	56.50分	--	--	56.50分
评估项：A商务：合同签订及合同争议解决 签证变更、工程款支付等相关手续办理 资金充裕度，分包、劳务和材料供应商资金支付 (5%)	4.25分	--	--	4.25分 (85.00分)
评估项：B安全与文明：安全文明制度的制定和落实 安全文明人员的履职情况 各级安全文明检查配合度，安全隐患及整改 (10%)	9.50分	--	--	9.50分 (95.00分)
评估项：C现场管理与统筹协调-项目经理等主要管理人员配置、出勤和履职情况 (5%)	4.75分	--	--	4.75分 (95.00分)
评估项：C现场管理与统筹协调-劳务队伍管理 (5%)	4.75分	--	--	4.75分 (95.00分)
评估项：C现场管理与统筹协调-业主指令配合与统筹协调 (10%)	9.50分	--	--	9.50分 (95.00分)
评估项：D进度-进度管理 (10%)	9.50分	--	--	9.50分 (95.00分)
评估项：E质量-质量管理 (15%)	14.25分	--	--	14.25分 (95.00分)
评估部门：区域公司成本管理岗 (20%)	17.00分	17.00分	--	--
评估项：A商务-合同签订及合同争议解决 签证变更、工程款支付等相关手续办				



理 资金充裕度、分包、劳 务和材料供应商资金支付（ 20%）	17.00分	17.00分（85.00分）	—	—
小计	92.50分	17.00分	19.00分	56.50分

合计总分：92.50分 最终得分：92.50分

单题计算公式：权重计算得分=用户最终得分/每题权重

当非必填题目未提交时，该题目不参与最终评分；计算公式：最终得分=（合计总分/已提交题目总分）×评分表总分



5、三亚保利栖悦项目展示区室内精装修工程——质量标兵



六、诚信及关联关系承诺函

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）中列入严重违法失信企业名单；
- d、被最高人民法院在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）或各级信用信息共享平台中列入失信被执行人名单；
- e、其他法律法规规定禁止投标的情形。

②关联关系禁止投标要求：投标人之间存在以下情形的，禁止参与同一标段或者未划分标段的同一采购项目：

- a、不同投标人的单位负责人或法定代表人为同一人的；
- b、不同投标人之间存在控股、管理关系的；
- c、不同投标人的股东中存在相同自然人的（除非投标人提供充足证据证明该情形不会影响到采购公正性）。

我司承诺不存在上述诚信及关联关系问题，否则贵司可以无条件取消我司中标资格并没收本次投标保证金（如有）。

投标人：深圳千里马装饰集团有限公司(盖章)

日期：2025年 月 12 日



七、投标承诺书

投标承诺书

致（招标人）：深圳市海越锦实业发展有限公司

我司承诺：若我司有幸中标，拟派的项目经理在取得施工许可或者相关主管部门批准开工(含开工备案)手续前必须到岗，否则，同意贵司取消我方中标资格并解除合同。



投标人（法人公章）：深圳千里马装饰集团有限公司

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

日期：2025 年 1 月 12 日



李文涛