

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：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

日期：2025年01月14日

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	苏家坨镇一镇一园集体产业用地北京协同创新园项目建设用地HD00-0302-6025地块(N1#集体产业用房项)	N1-N6楼室内精装修（办公大堂（扩大前室）、电梯厅、走廊、）等	4768万元	2023.6.6	北京市海淀区	在建
2	宝安区沙井街道A301-0586地块项目精装修工程（一标段）	6、7、8、9栋首层大堂，负1负2负3层电梯厅及前导区、塔楼公区走道批量精装修、户内批量精装修等	4642万元	2024.2.21	深圳市宝安区	竣工
3	东莞长安臻境花园室内精装修工程（二标段）	3#7#9#10#楼公区及套内精装修	3083万元	2024.4.12	广东省东莞市	在建
4	招商公园1872项目R地块二标段精装修工程	住宅户内、公共区域、商业公区、物业用房等批量精装修工程	3052万元	2022.5.13	河北省雄安启动区	竣工
5	雍山郡花园户内及公共区域（二标段）精装修工程	塔楼户内及公区精装修工程	2804万元	2023.4.13	深圳市龙岗区	竣工

1、苏家坨镇一镇一园集体产业用地北京协同创新园项目建设用地

HD00-0302-6025 地块 (N1#集体产业用房项)



C 2 0 0 1 0 2 0 2 1 9 6 6 7 1 1 G C F B 0 0 3 2 2 0 2 3

范本编号: BCEG-JT-HTFB0349

项目合同编号: 2021-SJT-ZY-019

苏家坨镇一镇一园集体产业用地
北京协同创新园项目建设用地
HD00-0302-6025 地块 (N1#集体产
业用房等 9 项) 精装修工程
专业分包合同

承包人 (甲方): 北京建工集团有限责任公司

分包人 (乙方): 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

总包工程名称: 苏家坨镇一镇一园集体产业用地北京协同创新园项目建设用地 HD00-0302-6025 地块 (N1#集体产业用房等 9



项)

分包工程名称：苏家坨镇一镇一园集体产业用地北京协同创新园项目建设用地 HD00-0302-6025 地块 (N1#集体产业用房等 9 项) 精装修工程专业分包合同

工程地点：北京市海淀区苏家坨镇



本合同应纳印花税（以不含税价合计为基数的万分之三）： / 元。

注：本合同范本适用范围：无须进行合同备案且不属于暂估价的专业工程的专业分包工程，特别适用于临时性工程的分包。



C 2 0 0 1 0 2 0 2 1 9 6 6 7 1 1 G C F B 0 0 3 2 2 0 2 3

苏家坨镇一镇一园集体产业用地北京协同创新园项目建
设用地 HD00-0302-6025 地块 (N1#集体产业用房等 9 项)

精装修工程

专业分包合同

承包人 (全称, 以下简称甲方): 北京建工集团有限责任公司

分包人 (全称, 以下简称乙方): 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》和其他相关法律条款, 行政法规, 遵循平等、自愿、公平和诚信的原则, 甲方将 精装修 工程分包给乙方, 甲乙双方经协商同意签订本合同。

1. 总包工程整体概况

1.1 工程名称: 苏家坨镇一镇一园集体产业用地北京协同创新园项目建设用地 HD00-0302-6025 地块 (N1#集体产业用房等 9 项)

1.2 工程地址: 北京市海淀区苏家坨镇

1.3 建设单位: 北京市海淀区苏家坨镇合作经济联合社

1.4 监理单位: 北京中协成工程管理有限公司

1.5 建筑面积: 111406.586 平方米

1.6 结构类型: 钢筋混凝土框架结构, 建筑层数: 地下 2 层、地上 10 层

1.7 总包工程工期:

开工日期: 2021 年 9 月 30 日

竣工日期: 2023 年 12 月 30 日

1.8 质量标准要求: 合格

2. 乙方承包方式、承包范围、承包工程的工期

2.1 承包方式: 包工包料。

2.2 承包范围及工作内容: N1-N6 楼室内精装修 (办公大堂 (扩大前室)、电梯厅、走廊 (地面石材、墙面干挂石材、墙面干挂铝板、天棚轻钢龙骨石膏板吊顶等), 包括但不限于图纸精装修专业分包工程。

2.3 工期

开工时间: 2023 年 06 月 30 日;



完工时间：2023年12月25日；

工期总日历天数为178日历天。

主要节点工期以甲方批复的总控计划为准。

3. 组成本分包合同的文件包括

- (1) 本合同条款；
- (2) 中标通知书(如有时)；
- (3) 甲方招标文件；
- (4) 乙方投标函及其附录；
- (5) 已标价的工程量清单(含暂估价的材料和工程设备损耗率表)或乙方的报价书；
- (6) 除总包合同工程价款之外的总包合同文件；
- (7) 技术标准和要求；
- (8) 合同图纸。

双方在本合同履行中所共同签署或认可的符合现行法律、法规、规章及规范性文件，且符合本合同实质性约定的指令、洽商、纪要或同类性质的文件，均构成合同文件的有效补充。

4. 工程造价

本合同价格形式为4.1 固定综合单价

4.1 固定综合单价(不含税部分)：本合同约定的固定综合单价为一次性综合包干单价，结算时不予调整，工程量为暂定数量。综合单价包括但不限于材料设备费(包括辅料)、安装费、劳务费、机械设备费、交通住宿费、相关试验检测费、资料费、竣工验收费、施工现场内及场外运费(包括场内二次搬运)、机械及材料设备进出场费(包括二次进出场)、装卸费、维护维修费、成品保护费、仓储保管费、水电费、包装费、各种施工降效费用、停窝工费用、垃圾清运费、进场施工人员社会保险与意外伤害保险费、管理费、专业配合相关费用、利润、各种损耗、城市维护建设税、教育费附加以及地方缴费附加、河道管理费(如有时)、2012年《北京市建设工程计价依据——预算定额》中建设工程费用包括的内容等，包括完成图纸在内的全部工作内容。本固定综合单价风险范围包括除不可抗力外的所有风险(包括施工期间政策性调整及乙方报价中自购材料的市场风险，风险费用已含在乙方所报综合单价中，结算时不调整)。最终甲乙双方根据经建设单位确认的施工图纸进行结算。

工程量计算方式：按施工图纸及2012年《北京市建设工程预算定额》计算规则



计量

合同固定综合单价为：详见附件：工程量清单，工程量暂定为详见附件：工程量清单（如内容较多，须附工程量清单）；

签约合同价为：47685747.92 元人民币，大写：肆仟柒佰陆拾捌万伍仟柒佰肆拾柒元玖角贰分；

其中：

（1）不含税价（税前工程造价）：¥ 43748392.59 元，包含安全文明施工费：¥ 935014.66 元；已包含城市维护建设税、教育费附加以及地方缴费附加、河道管理费（如有时）、规费；

（2）税金：本合同税率或征收率为9%，税额为¥ 3937355.33 元。

4.2 固定总价：除存在建设单位对本工程的重大设计变更（功能改变、建筑面积增减、专业系统增减）外，合同金额一次包死。（包括施工期间政策性调整及乙方报价中自购材料的市场风险，风险费用已含在乙方报价及本合同价款中，结算时不调整）。

本合同价格包括但不限于材料设备费（包括辅料）、安装费、劳务费、机械设备费、交通住宿费、相关试验检测费、资料费、竣工验收费、施工现场内及场外运费（包括场内二次搬运）、机械及材料设备进出场费（包括二次进出场所产生的相关费用）、装卸费、维护维修费、成品保护费、仓储保管费、水电费、包装费、各种施工降效费用、停窝工费用、垃圾清运费、进场施工人员社会保险与意外伤害保险费、管理费、专业配合相关费用、利润、税金及各种损耗、2012年《北京市建设工程计价依据——预算定额》中建设工程费用包括的内容等施工图纸要求的全部工作内容。

乙方应了解现场的位置、交通状况、存放地点、装卸物料的限制、已完成工程之状况的现场平面、临时设施、仓储、水电等，以及一切可能影响合同价款的其他情况。任何不了解或不能预见上述因素及其影响而导致的工期或费用索赔将不获支持。

签约合同价为：/ / 元人民币，大写：/ /；

其中：

（1）不含税价（税前工程造价）：¥ / / 元，包含安全文明施工费：¥ / / 元；已包含城市维护建设税、教育费附加以及地方缴费附加、河道管理费（如有时）、规费；

（2）税金：本合同选择计税方法为/ /；税额为¥ / / 元，税率或征收率为/ /。

5. 工程价款的支付与结算



19.5 各方当事人以任何形式对于本合同实质内容（标的、质量、价款、履行期限、履行地点、付款方式、违约责任）的修改、变更，必须采取书面形式，且其所加盖的印章和签名应与本合同所载的一致，方为有效。

19.6 乙方向甲方承诺，履行总包合同中与本分包工程有关的甲方的所有义务，并与甲方一同对本分包工程的质量向建设单位承担连带责任。

19.7. 本合同下列附件不再另行加盖双方印章即对双方发生合同效力：施工现场安全生产管理协议书、施工现场临时用电安全管理协议书、施工现场消防安全管理协议书、施工机械设备安全管理协议、北京建工集团安全生产罚则、工程技术资料管理实施规定、分包单位入场办法

19.8. 合同各方已经认真阅读本合同及相关附件，完全理解、明白和同意本合同及附件所有内容，包括但不限于其中的减轻、免除或限制责任的条款。签署方在此声明和承诺，签署行为本身意味着签署方无条件确认同意前述声明，不持任何异议。

(以下无正文)

甲方：(合同专用章处)

乙方：(乙方盖章处)

住所：北京市西城区广莲路1号

住所：北京市密云区西滨河路*技术服务楼三层304室

法定代表人：(盖章)

委托代理人：(签名)

法定代表人或

其委托代理人：(盖章或签名)

签订日期：2023年06月06日

签订日期：2023年06月06日

签订地点：北京市西城区广莲路1号

2、宝安区沙井街道 A301-0586 地块项目精装修工程（一标段）

日期：____年__月__日
校对人：____
此文本为合同会签版

合同编号: SZH-sjhzb001.cy001-sg.03-0002

建设工程施工两方分包合同（2023版）

工程名称: 宝安区沙井街道 A301-0586 地块项目精装修工程（一标段）

发 包 人: 深圳市招雍置业有限公司

承 包 人: 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

签订时间: 2024年2月21日

签订地点: 广东省深圳市



第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市招雍置业有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：北京筑邦建筑装饰工程有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就宝安区沙井街道A301-0586地块项目精装修工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：宝安区沙井街道A301-0586地块项目精装修工程（一标段）

工程地点：深圳市宝安区宝安机场以北，空港新城，北邻沙井南环路，西接展城路，南邻展贤路，东侧展景路。；

工程内容及特征：本项目位于宝安区沙井街道，空港新城国际会展中心北区，北临沙井南环路，南邻展贤路，西临展城路，东临展景路。项目总用地面积为 37850 m²，塔楼限高 100m，容积率 4.0，包含住宅，商业、菜市场及公共配套功能，其中，商品住宅 113000 m²，自持租赁住房 19000 m²，无偿移交政府公共住房 14680 m²，商业 1500 m²，菜市场 1000 m²，老年人日间照料中心 1500 m²，社区警务室 100 m²，社区管理用房 250 m²，物业管理用房 300 m²，社区体育活动场地 1500 平方米。本项目共设置 9 栋塔楼，最大层数 31 层，标准层高 3m；地下建筑面积 68550 m²，地下负二层，局部负三层。

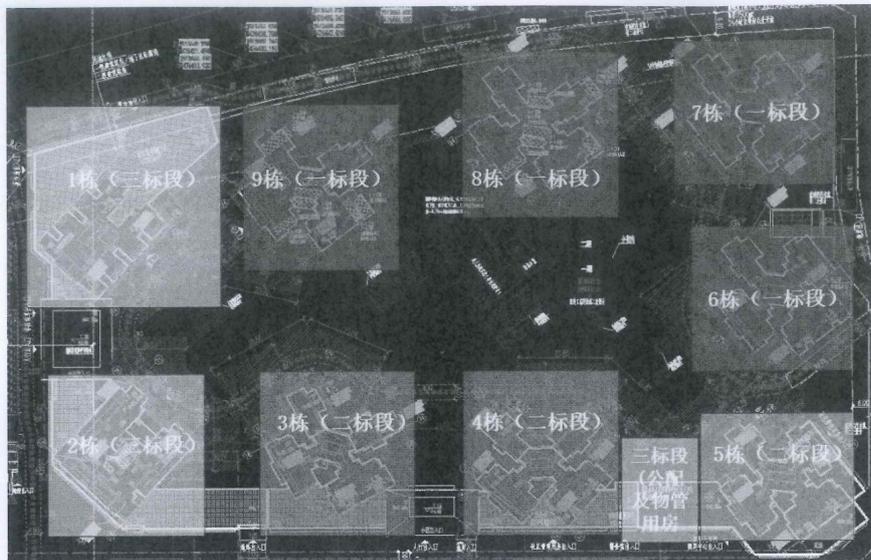
二、工程承包范围及承包方式

1. 工程承包范围

招标文件（包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件）、招标范围内的全部图纸内容以及合同等文件所要求完成的一切工作，亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作（适用于招标工程）。

发包人委托书和图纸（附件3）要求的全部内容以及合同等文件所要求完成的一切工作，亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作（适用于非招标工程）。

本次承包范围为宝安区沙井街道 A301-0586 地块项目精装修工程（一标段）：6、7、8、9 栋首层大堂、负 1 负 2 负 3 层电梯厅及前导区、塔楼公区走道批量精装修、户内批量精装修、精装相关的电气工程、弱电工程(智能化)、给排水工程、电梯轿厢精装修、8 栋及 9 栋架空层部分装修工程、全部图纸深化设计等工作，具体内容详见施工图纸、精装设计范围、招标文件、工程量清单及后附表详细说明。



注：以上仅为楼栋示意，具体范围详见合同相关条款

一标段			
电梯类型	电梯编号	数量	是否精装修
客梯	6-DT1	1	是
客梯	6-DT2	1	是
消防电梯、无障碍电梯	6-XFDT1	1	是
客梯	7-DT1	1	是
客梯	7-DT2	1	是
消防电梯、无障碍电梯	7-XFDT1	1	是
客梯	8-DT1	1	是
消防电梯、无障碍电梯	8-XFDT1	1	是
客梯	9-DT1	1	是
消防电梯、无障碍电梯	9-XFDT1	1	是
乘客电梯 (9 栋)	D-DT1	1	是
乘客电梯 (8 栋)	D-DT2	1	是

具体包括但不限于以下内容：

[√]发给人委托书和图纸要求的全部内容 & 合同文件所要求完成的一切工作。

[√]精装修单位进场前要和总包单位做完成面移交，移交单需明确移交内容和事项，国家验收标准允许范围内的偏差由精装修单位负责整改；

1.1：土建类

1.1.1：负责装饰图中新增及改动墙体砌筑、抹灰工程；

1.1.2：负责精装范围内卫生间二次防水、回填、保护层的施工，卫生间、阳台、厨房门槛石处防水均需外延 300mm；

1.1.3：负责精装区域（大堂、地下层电梯厅）地面铺贴基层找平施工；地面结构面偏差尺寸±30mm，要求现场踏勘，相关费用已包含在合同报价中；

1.1.4：总包墙面移交标准为垂 8mm 平 8mm，承包人负责精装范围内墙面（包括：结构砼墙、保温板、ALC 墙板、砌筑墙体）平整度、垂直度达到交付标准（垂直度 2mm、平整度 2mm），负责相关涂料饰面所需的找平冲筋工作，要求现场踏勘，相关费用已包含在合同报价中；

1.1.5：结构一次防水由总包施工，承包人负责结构一次防水保护层施工。精装修单位进场后负责对卫生间及阳台进行闭水验收、接收工作以及施工过程中的结构一次防水成品保护工作；

1.1.6：负责卫生间湿区淋浴房止水钢片施工；

1.1.7：负责卫生间门槛石止水冲筋施工；

1.1.8：负责电梯门槛石止水冲筋施工；

1.1.9：本项目部分墙面为铝模工艺，且部分墙面有保温板，承包人负责相关作业面基层处理含界面剂及甩浆，相关费用已包含在合同报价中；（单独开项）

1.1.10：负责保温板交界处做防开裂处理（包括但不限于满挂纤维网）及负责保温板平整度处理；（单独开项）

1.1.11：所有 2 层阳台大降板 300mm，承包人负责承包范围内阳台回填，相关费用已包含在合同报价中；

1.2装饰装修类：

1.2.1：负责施工图纸范围内（地面、墙面、天花）土建完成面以上之所有饰面工程（包括基础预埋、附件、骨架、饰面等）；

1.2.2：负责供应天然大理石（详见附件材料品牌要求及招标图纸物料表），负责整体石材（含天然石、人造石）的工厂切割、加工、模组拼接、防护、背筋加固及运输、铺贴等工作；（本项目部分人造石甲供，详见物料表，除甲供之外的人造石及天然石材均由乙供），所有乙供石材必须做六面防护处理，按照甲限乙供防护剂品牌；所有石材必须根据图纸尺寸及现场放线尺寸在加工厂完成加工；负责石材的晶面处理；

1.2.3：图纸范围内天花检修口、管井检修口的预留及施工；

1.2.4：管线接头及穿梁的移位堵洞工作；厨房排烟口、燃气报警器、卫生间排气口及空调穿墙洞口的位置调整及修补；

1.2.5：负责展示区电梯厅及样板房恢复为交标（包括拆除及恢复），7 栋 2 层公区及 2 层（66、66 镜像、79、89-1、89-1 镜像、89-2）户内、9 栋 23 层公区及全部户内、9 栋大堂及负一层大堂（含前导区）、电梯轿厢（2 部）为本项目样板房及展示区；承包人负责对样板房恢复为交标，同时因样板房及展示区已展示，展示期间会存在一定程度磨损、污染、破坏及变旧，在交付前需对样板房及展示区（含电梯轿厢）进行恢复，相关费用已包含在合同报价中；

1.2.6：负责甲供人造石结晶处理，相关费用已包含在合同报价中；

1.3 装饰水电安装类:

1.3.1 土建总包施工给水管至户内橱柜处总阀、卫生间及厨房污水立管预留三通、阳台排水施工至排水点位预留止水节;中标人在进场开工前,应随同总包逐户进行排水管道通球、给水管试压检测,检测合格,与土建总包单位进行书面交接(精装施工期内,总包给排水管道由精装单位负责保管、维护。精装期间评估中的给水试压、通球等工作均由精装负责。精装工作结束后,由精装单位负责将给排水管道对物业进行移交,移交后由原总包单位对其施工范围内的管道进行后续的保修)。精装单位负责户内给水总阀后端给水管施工、卫生间及厨房污水支管施工、阳台排水点位止水节至地砖完成面间排水短管施工,负责与总包原有管线的接驳、二次沉箱排水的施工、卫生间洗手盆、座便器、龙头、花洒、卫生间及阳台地漏、阳台洗衣机龙头、角阀、金属软管等安装工作;(另1、龙头自带金属软管长度不足以安装,承包人需增设金属软管;用水器具欧国标转换接头的供货及安装;2、原厨房洗菜盆处排水管,总包预留方式为底排或侧排,请精装单位配合柜体安装进度,将原有预留底排排水管加长至柜体底板上20cm、将原有预留侧排排水管加长至柜体内侧板10cm并安装弯头;3、洗手盆排水金属存水弯由精装单位供货及安装;4、负责洗碗机排水三通供货及接驳,负责洗碗机给水三通供货及接驳;5、排气扇软管的供货及安装;)此五项内容已在投标时充分考虑此部分费用,费用均包含在本次合同报价中)。其中洁具、龙头、角阀等甲供,具体甲供物料范围详见物料表。

1.3.2: 精装负责末端未预留到位的底盒位置的整改;30mm以内偏差精装负责,30MM以上若土建总包没按图施工由土建总包整改

1.3.3: 负责精装修范围内所有电线配管穿线、开关插座铺设与安装、固定灯具安装;

1.3.5: 负责卫生间等电位施工;

1.3.6: 强弱电:户内电气专业:除负责精装范围内的开关面板、插座、灯具的安装和电线电缆的采购及敷设(其中开关面板、插座、灯具主材甲供)。电气专业还有如下施工范围:精装修负责线管底盒的装修定位确认、位置调整、穿线及面板安装;负责户内强电箱后端的户内灯具,普通开关面板安装,负责强电箱至弱电箱的插座电源及照明电源的穿线负责户内强电箱后端的户内灯具,普通开关面板,插座安装、空调室内机电源线敷设、户内强电箱至室外土建空调飘板处室外机电源线和户外金属线管敷设及空调板开孔(其中预留1.5米电线),负责强电箱至弱电箱的插座电源穿线,并在弱电箱内预留220V插排。弱电箱后端的紧急呼叫安装(含电线)、电视网络插孔的安装(含网线)。(注:户内所有电线、电缆、网线的供货及敷设均由精装中标单位负责)

1.3.7: 有线电视、电信、安防智能化、网络等弱电系统全部由总包单位按照施工图点位完成线管与底盒预埋以及穿铁线工作,精装修负责线管底盒的装修定位确认、位置调整;精装修单位负责户内弱电箱后端的有线电视、电话、网络插座等安装和穿线,紧急按钮的穿线、面板安装;厨房内的燃气报警信号线穿线由燃气报警公司完成,精装修单位负责就近插座引电源线至燃气报警器位置,燃气报警线管由精装在天花封板前负责敷设。

1.4 其他类

1.4.1 负责精装修施工图纸深化、排版、优化及相关补充设计工作,协调各专业及整合各专业深化设计和图纸复核工作;

1.4.2 负责协调并绘制精装区域内天花、墙面、地面的机电末端点位综合布置图并对末端设备进行定位、放线、开孔及收口工作,含所有检修口(含卫生间排水立管检修口)的制作及安装。精装单位根据甲方、设计单位确定的综合天花点位图,并根据喷淋

头、监控、烟感、温感、消防广播、空调风口等机电点位及标识点位现场实际尺寸，用石膏板制作定位模板并固定于龙骨上，对相关点位进行水平及上下实际安装定位，以便机电单位进行追位，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.3 负责精装范围内所有电梯门洞口的挡水槛施工、维护及拆除，须保留至施工完工。

1.4.4 负责按图纸完成电梯轿厢精装修及保护措施(详见附件《成品保护管理细则》)，负责电梯轿厢内风口与空调设备之间的接驳及保温处理。1、进场后由精装单位与土建总包、电梯公司进行电梯移交，精装单位接收电梯使用权限并签署《临时用梯使用协议》；2、安排专人负责现场电梯开梯，及现场接收电梯垂直运输管理。3、精装单位应考虑使用正式电梯运输，并考虑材料堆放、材料运输、垃圾外运、电梯轿厢成品保护等相关费用。4、精装单位进场后电梯使用过程中的电梯维保、二次校验电梯费用应考虑其中。负责临时施工电梯开梯工作(暂定开梯时间为10个月)，负责临时用梯成品保护、临时呼叫安装及维护，根据电梯装修限额载重对装修材料进行称重及核对。承包人在接收电梯做为垂直运输期间需免费提供给总承包单位及甲方分包单位使用，相关费用已包含在合同报价中；因精装使用过程管理不当造成的电梯大修费由承包人负责；

1.4.5: 负责精装区域所有机电末端安装后装饰面层的封闭、收边、收口工作；

1.4.6: 负责所有承包范围的成品保护工作及因施工需要对周边相关已完成施工的成品的保护工作。其中需对精装区域做全覆盖成品保护(地面满铺12mm夹板，电梯门套、防火门门套、墙面1.2米做9mm夹板保护)相关费用包含在合同报价中。保护要求详见附件《工程成品保护管理细则》；

1.4.7: 负责所有甲供材料下单、验收、上货、储藏、安装，施工损耗包含在合同报价中。关于送货规定：由供货商运送至承包人指定地点(或运送货车可至终端)并卸货，承包人负责二次搬运至施工地点或仓库，并负责安装及保管；

1.4.8: 负责工艺样板施工，承包人必须严格按照发包人样板先行的制度进行样板施工及验收，施工样板清单见附件，此外发包方认为有必要做的施工工艺承包人无条件执行，所有施工工艺样板相关费用已包含在合同报价中。

1.4.9: 负责交付样板施工及配合相关评审工作(包括交付样板期间产生的成品保护、截水措施、展示围挡、石材镜面处理、精保洁等)，各标段需选取不少于一层作为交付样板层进行施工至多承包范围内各栋选取一层作为交付样板层，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.10: 负责施工范围内所有自身施工垃圾的收集及其它室内装修分包单位的垃圾管理，集中运至总承包单位指定地点临时堆放，垃圾(包括精装修分包及甲供材)由承包人负责外运(宝安区有指定垃圾处理单位，承包人需充分考虑)相关费用已包含在合同报价中。现场垃圾外运工作直至项目入伙日截止。

1.4.11: 负责本标段内的施工封闭管理、安保巡查、监控等工作，对施工场地内或其库房内发生的成品破坏、材料丢失等负直接责任(甲分包材料除外)，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.12: 负责施工现场搭建的临时办公室、仓库、生产加工区、临时卫生间(包括化粪池排污设施和排污管道)等，以上措施需满足现场施工要求，如甲方认为设置不合理可要求增设至合理需求，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.13: 负责承包人施工所产生的临时用水、用电、排水等的费用。分包合同金额为500万以上，向总包缴纳50000元安全文明施工及水电费押金；同时电费标准为：有单独挂表的分包单位，收取单价为所在地政府统一水电费单价的1.2倍；无单独挂表的分包单位，水电费收取总金额不得超过分包合同金额的0.5%；竣工验收后如总包临时水

电撤场，使用正式水电，由精装修单位自行挂表每月按实际读表数向发包人统交水电费，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.14: 负责所有与装修接触面的收口工作（精装与非精装区域收口均由精装修单位负责，包括但不限于门洞收边收口、精装范围内的外墙门窗室内饰面收口、精装范围内的栏杆、百页固定部位的饰面层收口，含打胶收边措施）；相关费用已包含在合同报价中；

1.4.15: 根据本公司标准吊顶距结构顶板超过 1.5 米需增设钢结构转换层，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.16: 负责材料送样送检（含甲供材），并确保所有材料经检验合格（出具第三方检测报告）以及提供满足绿建要求的检测报告，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.17: 负责精装范围内所有施工材料及墙地面、天花面的防白蚁、防腐、防火工程；相关费用已包含在合同报价中；

1.4.18: 本项目为精装修报建的项目，负责施工许可证办理及精装修工程需通过相关部门的验收，包括但不限于消防验收、节能验收、环保验收、规划验收、竣工验收，承包人需充分考虑相关的验收要求，确保工程原材料、材料送检、现场施工、资料编制满足相关部门的验收要求，包括验收配合费用，相关费用已包含在合同报价中。承包人负责图纸报建盖章费用，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.19: 负责施工区域初开荒工作。包括：配合项目竣工验收、消防验收现场的初开荒、过程中精装修分部工程所需单独初开荒、配合模拟验收及成品保护拆除后的整体初开荒、品质排查初开荒、工地开放日初开荒，相关费用含在合同报价中（以上在负责初开荒过程期间每日每栋不少 15 人，同时不得影响发包人相关时间节点）；

1.4.20: 配合空气检测和空气治理工作，空气检测及空气治理由发包人委托相关专业单位实施，相关配合费已包含在合同报价中；

1.4.21: 负责承包范围内验收及规范所需的试验检测费，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.22: 结算时提供全套竣工图（含政府认可盖章）6 套及 4 套复刻光盘，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.23: 负责以户为单位进行竣工验收及入伙交付资料收集及整理；负责甲供材料及甲分包报审资料统一纳入工程资料中，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.24: 负责统筹管理室内装饰各专业分包单位，建立作业面移交标准，组织穿插施工；

1.4.25: 负责场地移交过程中所需实测实量及各项检测所需试验，相关费用已综合考虑，包括但不限于：实测实量、闭水试验（分次）、打压试验、通球试验、穿线管是否堵塞等；

1.4.26: 本项目光纤到户，光纤施工完毕后移交至精装修单位，移交前由光纤施工单位做好测试，移交后精装修单位做好成品保护；

1.4.27: 负责本项目一户一档资料，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.28: 甲供材送检由精装修单位负责，复检由甲供材单位负责，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.29: 本项目参与公司各项第三方评估，评估措施费用已全部包含，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.30: 负责烟道外侧砌筑、烟道挂网抹灰施工；

1.4.32: 中标单位需负责精装修监理单位 16 人的办公及住宿。

1.4.33: 每栋需配置仓库管理员 1 名，每五层配备杂工 2 名，专门负责项目每天的

清洁及工完场清；后期每五层需配置钥匙管理人1名。

1.4.34: 拆除铝合金窗遮阳板及拆除后恢复工作，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.35: 负责精装施工期间质量安全的内页资料整理、收集、以及精装期间资料交档至公司档案库，其中一标段需另配一名资料员至甲方进行精装工程期间的精装修材料和精装质量、精装安全资料等收集整理。

1.4.36: 承包人需充分考虑现场墙面、天花、地面、门洞等平整度、大小头、方正度、净空等问题，承包人交付工程需达到实测实量数据标准，由此产生的冲筋、找平、打磨、阴阳角处理等相关费用合同报价已包含。

1.4.37: 本项目部分墙面为保温墙，保温墙拼缝及与土建墙体交接处裂缝处理由承包人负责，相关费用合同报价已包含。

1.4.38: 本项目所有后开线槽及给水管槽防开裂措施由承包人负责，承包人需在面层施工前对线槽处进行防开裂处理，相关费用合同报价已包含。

1.4.39: 防瓷砖、门槛石、窗台石等空鼓为本项目重点，为避免空鼓所采取的界面剂涂刷、背胶涂刷、瓷砖背面冲洗等措施相关费用合同报价已包含。

1.4.40: 防涂料开裂为本项目重点难点，承包人需提供专项施工方案，报业主审核（方案需制作实体样板），经评审通过后才能批量施工，为避免开裂采取的相关措施费用合同报价已包含。

1.4.41: 涂料工程需达到实测实量数据标准，由此产生的措施如增加阴阳角条、边角条等相关费用合同报价已包含。

1.4.42: 本项目部分墙体为ALC墙板，墙板拼缝防开裂措施由承包人负责，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.43: 本项目部分结构砼墙为免抹灰工艺，为满足装饰工程需求包括对墙面进行脱模剂处理及用浆均包含在承包范围内，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.45: 负责卫生间玻璃窗贴膜，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.46: 负责异地工法标准样板实施，相关费用已包含在合同报价中。

异地工法样板清单					
序号	区域	样板名称	样板形式	样板要求	备注
1	卫生间	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。结构防水（R角）、保护层、二次排漏、陶粒回填、水泥砂浆层、防水、保护层、铺贴层，其中湿区止水钢带预埋、门槛石冲筋、地漏处瓷砖、排水管等均包含在内。	现场需要构筑卫生间结构（模拟普通砌筑、结构砼墙、ALC墙板及外墙保温板做法）
		墙面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。墙面防水、面层瓷砖铺贴、排水管道砌筑或成品板材封闭、瓷砖阴阳角等、勾缝、给水管、洁具供货及安装（花洒、马桶、淋浴屏、浴室柜、毛巾架、纸巾架）、门套靴、卫生间门供货及安装（门套、门、门吸）等。	
		天花	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。石膏板吊顶、腻子乳胶漆、灯具安装、排气扇安装等。	
2	厨房	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。防水、地砖铺贴等。	现场需要构筑厨房结构

		墙面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。烟道安装、烟道反坎、挂网抹灰、墙砖铺贴、橱柜供货及安装、厨房门供货及安装、墙面插座、给排水管、厨房电器供货及安装（油烟机、洗碗机、燃气灶）、厨房推拉门供货及安装。	（模拟普通砌筑、结构砼墙、ALC墙板及外墙保温板做法）
		天花	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。铝扣板吊顶、灯具供货及安装、凉霸供货及安装等。	
3	客餐厅	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。瓷砖铺贴、木地板铺贴（水泥砂浆找坪、夹板找坪）、石塑地板、铝合金踢脚线、瓷砖踢脚线、木地板踢脚线、不锈钢踢脚线等。	现场需要构筑厨房结构（模拟普通砌筑、结构砼墙、ALC墙板及外墙保温板做法）
		墙面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。强弱电箱预埋、管线线槽、乳胶漆墙面、硬包、软包、墙纸等。要体现不同墙体基层处理工艺、防开裂措施、入户门安装、可视对讲安装、空调面板安装、电视插座、开关安装、窗台石安装工艺、玄关柜、纤瓷板等	
		天花	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。管线线槽、灯具安装、轻钢龙骨石膏板吊顶（局部，有一段转角）	
4	阳台	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。防水做法、瓷砖找坡、地漏口做法、瓷砖铺贴等	
		墙面	实体展示	墙面外墙涂料做法排水管及反坎做法、阳台推拉门	
		天花	实体展示	天花乳胶漆工艺	
5	公区	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。地面瓷砖铺贴工艺、大理石铺贴工艺、人造石铺贴工艺、人造石及大理石结晶处理工艺、公区电梯厅门槛石安装工艺	
		墙面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。瓷砖干挂工艺、瓷砖湿贴工艺、石材干挂工艺、瓷砖湿挂工艺、铝板干挂工艺、岩板干挂工艺、岩板湿贴工艺、电梯轿厢门框封堵做法、管井装饰暗门做法、不锈钢工艺、	

			防火门等	
	天花	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。检修口做法、天花石膏板吊顶工艺（普通+可上人）、铝方通吊顶工艺	
说明：1、需要体现全部放线、逐步工艺做法、通病预防处理 2、包含所有基层材料、管线、饰面材料、门、窗、厨电、灯具、洁具、开关、插座、小五金、可视对讲、电子门锁等全部样板展示所需内容的供货及安装 3、所有工艺均需进行吊牌标示 4、现场要制作工艺做法说明展示牌 5、各类辅材均应在现场进行单独展示 6、工艺、工法需要能直接展示出来（部分做法截面展示） 7、部分材料需要玻璃龕及灯光展示				

三、合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：42591317.54元（大写：肆仟贰佰伍拾玖万壹仟叁佰壹拾柒元伍角肆分），增值税：3833218.58元（大写：叁佰捌拾叁万叁仟贰佰壹拾捌元伍角捌分），增值税率：9%，含税价：46424536.12元（大写：肆仟陆佰肆拾贰万肆仟伍佰叁拾陆元壹角贰分）。

扣除属于本次承包范围内发包人供应材料设备工程价款后的实际合同金额：

不含税价：34,215,571.64元（大写：叁仟肆佰贰拾壹万伍仟伍佰柒拾壹元陆角肆分），增值税：3,079,401.45元（大写：叁佰零柒万玖仟肆佰零壹元肆角伍分），增值税率：9%，含税价：37,294,973.09元（大写：叁仟柒佰贰拾玖万肆仟玖佰柒拾叁元零玖分）。

承包人已经充分考虑新冠肺炎或其他流行病疫情造成的防护物资及措施费、赶工措施增加、人工材料及机械的价格波动。

2. 工程承包方式：

固定总价包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（不含增值税，含税总价根据实际增值税税率计算确定，下同）一次性包死。

承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更、有效工程现场签证或其他可调整的情形外，工程结算价一律不予调整。其中，措施费部分除模板外按规划许可证载明的本项目建筑面积包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，在下发施工图之后，如采用模拟工程量清单招标的，先签订暂定总价合同，在本工程开工后3个月内核对完工程量，确定合同总价并按固定总价签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等，包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价（不含增值税）一次性包死。若本合同工程开工后3个月后仍未确定合同包干价的，

之后3个月的进度款每个月递减5%，如本合同开工6个月后仍未确定合同价第7个月开始暂停支付工程进度款。

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

如遇国家政策调整增值税率，则合同约定的不含税价不变，增值税率和增值税金根据国家政策调整。

四、合同工期

计划开工日期：___/___/___，竣工日期：___/___/___，合同工期总日历天数210天。

计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）210天。具体开工日期以经发标人或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延，则竣工日期相应顺延。

补充说明：各批次详细工期约定以专用条款第12条为准。

五、质量标准

5.1 依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收，本工程须达到一次性验收合格标准。

5.2 若专业技术要求高于规范要求，应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发包人委托书。

六、组成合同的文件如下：

- (1) 补充合同、补充协议；
- (2) 本合同协议书、补充条款；
- (3) 本合同专用条款和附件；
- (4) 中标通知书（适用于招标工程）或发包人的委托书（适用于非招标工程）；
- (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要等)及其附件；
- (6) 本合同通用条款；
- (7) 标准、规范及有关技术文件；
- (8) 图纸；
- (9) 投标书及其附件（适用于招标工程）或发包人审核后确认的预算书及附件（适用于非招标工程）；
- (10) 工程量清单和设备材料清单；
- (11) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等；
- (12) 双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准，除各方另有特别约定外。

七、承包人向发包人承诺：按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作，确保工程质量和安全，不得擅自转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

八、发包人向承包人承诺：按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。

九、合同生效

本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式陆份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执贰份。

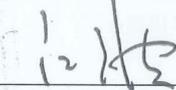
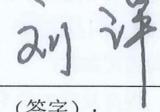
十、特别声明

发包人、承包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容，包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金（质保金）、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解，对各条款的理解不存在异议，且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

合同附件：

- 附件1：工程质量保修书
- 附件2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法
- 附件3：工程现场签证单
- 附件4：价格确认通知书
- 附件5：材料设备品牌表
- 附件6：合规及廉洁交易承诺函
- 附件7：安全生产责任承诺函
- 附件8：无条件、不可撤销履约保函
- 附件9：图纸目录
- 附件10：合同清单
- 附件11：技术标准和要求
- 附件12：成品保护措施
- 附件13：会展湾雍境花园项目总承包及分包生产管理制度
- 附件14：材料样板、辅材样板及工法样板清单
- 附件15：安全文明施工管理协议

(本页为合同签署页)

发包人：（盖章） 	承包人： 
法定代表人：（签字或盖章） 	法定代表人：（签字或盖章） 
委托代理人（签字）：	委托代理人（签字）：
地址：	地址：

3、东莞长安臻境花园室内精装修工程（二标段）

合同编号: DC-000015-JYGLJYGL07-202404-0007



东莞长安臻境花园项目室内精装修工程
(二标段) 施工承包合同

工程名称: 东莞长安臻境花园项目室内精装修工程(二标段)

发 包 人: 东莞武地泓海置业有限公司

承 包 人: 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

签订时间: 2024年4月12日

签订地点: 广东省东莞市



第一部分 协议书

发包人（甲方）：东莞武地泓海置业有限公司

承包人（乙方）：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就东莞长安臻境花园项目室内精装修工程（二标段）工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：东莞长安臻境花园项目室内精装修工程（二标段）

工程地点：东莞市长安镇靖海东路

工程内容及特征：本项目规划用地面积 58354.2 平方米，总建筑面积 301296.88 平方米，其中：计容建筑面积 221745.96 平方米。拟建设住宅、配套商业、及地下停车场。一标段包括4#、5#、6#楼的首层大堂、地下室入户大堂及前导区、首层及负一层电梯厅、轿箱、5#架空层物业用房、标准层电梯厅及标准层走道、套内的精装修工程。二标段包括3#7#9#10#楼的架空层、首层大堂、地下室负一层（9#10#楼无负一层）入户大堂及前导区、首层及负一层电梯厅、负二层转换电梯厅（七栋旁）、轿箱，标准层电梯厅及标准层走道、套内的精装修工程。详见施工图纸。

二、工程承包范围及承包方式

1. 工程承包范围

招标文件（包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件）、招标范围内的全部图纸内容以及合同等文件所要求完成的一切工作，亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作（适用于招标工程）。

发包人委托书和图纸（附件3）要求的全部内容以及合同等文件所要求完成的一切工作，亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作（适用于非招标工程）。

具体包括但不限于以下内容：_____

承包人已经充分考虑新冠肺炎或其他流行病疫情造成的防护物资及措施费、赶工措施增加、人工材料及机械的价格波动。

2. 工程承包方式:

固定总价包干: 即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生, 工程造价 (不含增值税, 含税总价根据实际增值税税率计算确定, 下同) 一次性包死。

承包方式为: 按工程量清单单价计价, 但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据, 不作为结算依据, 合同总价包干, 除按本合同约定办理的工程变更、有效施工现场签证或其他可调整的情形外, 工程结算价一律不予调整。其中, 措施费部分除模板外按规划许可证载明的本项目建筑面积包干, 不再调整。工程量按施工图计算, 在发包人提供施工图之前, 承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同, 在下发施工图之后, 如采用模拟工程量清单招标的, 先签订暂定总价合同, 在本工程开工后3个月内核对完工程量, 确定合同总价并按固定总价签订总价包干补充协议, 即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等, 包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价 (不含增值税) 一次性包死。若本合同工程开工后3个月后仍未确定合同包干价的, 之后3个月的进度款每个月递减5%, 如本合同开工6个月后仍未确定合同价第7个月开始暂停支付工程进度款。

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

三、合同价款

本合同附件的清单价格、条款中未特别说明的金额或价款均为现金支付的价格。如无特别指明, 本合同所涉及的货币单位均为人民币元, 采用一般计税法。

3.1 采取现金支付的固定总价金额 (含税价): 人民币 (大写): 叁仟零捌拾叁万零伍佰捌拾玖元壹角肆分, 小写: 30,830,589.14 元; 采用一般计税法, 税率: 9%, 税额: 人民币 (大写): 贰佰伍拾肆万伍仟陆佰肆拾肆元玖角柒分, 小写: 2,545,644.97 元; 不含税价: 人民币 (大写): 贰仟捌佰贰拾捌万肆仟玖佰肆拾肆元壹角柒分, 小写 28,284,944.17 元。

现金支付价为非现金支付价给予 95 折优惠后的价格。

3.2 采取非现金支付 (定义见 3.3) 的固定总价 (含税价): 人民币 (大写): 叁仟贰佰肆拾伍万叁仟贰佰伍拾壹元柒角贰分, 小写: 32,453,251.72 元; 采用一般计税法, 税率: 9%, 税额: 人民币 (大写): 贰佰陆拾柒万玖仟陆佰贰拾陆元贰

角玖分，小写：2,679,626.29元；不含税价：人民币(大写)：贰仟玖佰柒拾柒万叁仟陆佰贰拾伍元肆角叁分，小写：29,773,625.43元。

- 3.3. 双方同意，甲方有权选择非现金支付或现金支付方式进行合同价款支付，采取非现金支付的情况下，最长账期不超过一年。为免歧义，非现金支付方式指包括但不限于商业承兑汇票、供应链保理、代付款、信用证等有账期的合同价款支付方式。若甲方选择非现金方式支付，在实际结算时，甲方有权按照所选择的具体非现金支付形式、实际账期等与付款方式选择相关的变动因素调整第3.2款所述之非现金支付合同总价（“账期因素调整”），尽管有前述约定，基于账期因素调整后的非现金支付合同结算总价不应低于第2.1款所述之现金支付合同总价，但若因同时适用本合同项下约定的其他合同总价变动因素而导致调整后的非现金支付合同结算总价低于第3.1款所述之现金支付合同总价的，不受此限制。
- 3.4 乙方承诺，在未征得甲方同意（书面盖章确认）情况下不得将本协议以及各相关分包合同以任何方式进行融资（包括但不限于担保、抵押、质押），否则甲方有权向乙方收取涉及金额的5%，作为违约金，并取消乙方日后合作资格。
- 3.5 若合同履行过程中，国家或地区增值税税率发生调整，则保持不含税综合单价不变，税金按政策进行相应调整（无论调增还是调减，可于结算时一并调整增值税）。

四、合同工期

[]计划开工日期：___，竣工日期：___，合同工期总日历天数___天。

[√]计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）180天。具体开工日期以经发包人或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延，则竣工日期相应顺延。

补充说明：各批次详细工期约定以专用条款第12条为准。

五、质量标准

- 5.1 依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收，本工程须达到一次性验收合格标准。
- 5.2 若专业技术要求高于规范要求，应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发包人委托书。

六、组成合同的文件如下：

-
- (1) 补充合同、补充协议；
 - (2) 本合同协议书、补充条款；
 - (3) 本合同专用条款和附件；
 - (4) 中标通知书（适用于招标工程）或发包人的委托书（适用于非招标工程）；
 - (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要等)及其附件；
 - (6) 本合同通用条款；
 - (7) 标准、规范及有关技术文件；
 - (8) 图纸；
 - (9) 投标书及其附件（适用于招标工程）或发包人审核后确认的预算书及附件（适用于非招标工程）；
 - (10) 工程量清单和设备材料清单；
 - (11) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等；
 - (12) 双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准，除各方另有特别约定外。

七、承包人向发包人承诺：按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作，确保工程质量和安全，不得擅自转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

八、发包人向承包人承诺：按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。

九、合同生效

本合同自发包人、承包人加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式陆份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执贰份。

十、特别声明

发包人、承包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容，包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金（质保金）、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解，对各条款的理解不存在异议，且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

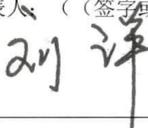
合同附件:

- 附件1: 工程质量保修书
- 附件2: 保修期满工程验收及保修金支付管理办法
- 附件3: 设计变更及现场签证流程
- 附件4: 价格确认通知书
- 附件5: 材料设备品牌表 (详见清单)
- 附件6: 廉洁协议书、合规及廉洁交易承诺函
- 附件7: 安全生产责任承诺函
- 附件8: 无条件、不可撤销履约保函
- 附件9: 图纸目录
- 附件10: 合同清单
- 附件11: 技术标准和要求
- 附件12: 精装修与各分包施工界面划分
- 附件13: 安全文明施工管理协议
- 附件14: 经济标澄清函
- 附件15: 材料设备采购订货清单
- 附件16: 材料设备进场验收单
- 附件17: 招标答疑

武汉城建集团
WUHAN URBAN CONSTRUCTION GROUP

招商蛇口
美好生活承载者

(本页为合同签署页)

发包人 (盖章)	承包人
	
法定代表人: (签字或盖章)	法定代表人: (签字或盖章)
	
委托代理人 (签字):	委托代理人 (签字):
	
地址:	地址:

武汉城建集团
WUHAN URBAN CONSTRUCTION GROUP

招商蛇口
美好生活承载者

4、招商公园 1872 项目 R 地块二标段精装修工程

合同编号：XAGS.XAZSGY1872.001-XAGS-sg-2022-05-0002

招商公园 1872 项目 R 地块二标段精装修工程 建设工程施工三方分包合同(2021 版)

工 程 名 称：招商公园 1872 项目 R 地块二标段精装修工程

工 程 地 点：启动区西北部 D01 单元，东至道路 NC3，西
至道路 NC2 东侧绿带，南至道路 ED9，北至道路 EB2。

发 包 人：河北雄安招元产业发展有限公司

总 承 包 人：中铁十一局集团有限公司

分 包 人：北京筑邦建筑装饰工程有限公司



第一部分 协议书

发包人(全称): 河北雄安招元产业发展有限公司(以下简称发包人)

总承包人(全称): 中铁十一局集团有限公司(以下简称总承包人)

分包人(全称): 北京筑邦建筑装饰工程有限公司(以下简称分包人)

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规,以及发包人与总承包人订立的总承包工程合同的约定,并结合本工程的具体情况,发包人和总承包人均同意将本工程由分包人进行承建。三方遵循平等、自愿、公平和诚信的原则,就本分包工程建设施工事项协商一致,共同达成如下协议:

一、分包工程概况

分包工程名称:招商公园 1872 项目 R 地块二标段精装修工程

分包工程地点:项目位于启动区西北部 D01 单元,东至道路 NC3,西至道路 NC2 东侧绿带,南至道路 ED9,北至道路 EB2。

分包工程内容及规模:R 地块建筑面积约 15 万平米。

二、分包工程承包范围及承包方式

1、分包工程承包范围为:

[√] 招标文件(包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件)、招标范围内的全部图纸内容(附件 3)和合同等文件所要求完成的一切工作,亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作(适用于招标工程)。

[/] 发包人委托书和图纸(附件 3)要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作,亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作(适用于非招标工程)。

具体包括但不限于以下内容:(D01-08-13 地块 1-11#楼、D01-08-07 地块 4#、6#、7#、8#楼)住宅户内、公共区域、商业公区、物业用房等批量精装修工程;室内环境检测及材料复试,交付后维修整改工作。2. D01-08-13 地块样板段施工,包含 3 号楼西单元二层西户工艺工法样板间,西单元三层两户 120

户型样板间，一层至3层的大堂、楼梯间、电梯前室的精装修工程；回家大堂精装修工程；4号楼东单元三层两户100户型样板间；室内环境检测及材料复试，交付后维修整改工作。

2、分包工程承包方式：

固定总价包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等，工程造价（不含增值税，含税总价根据实际增值税税率计算确定，下同）一次性包死。

按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更、有效现场签证或其他可调整的情形外，工程结算价一律不予调整。其中，措施费部分按规划许可证载明的本项目建筑面积包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，分包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，分包人在施工图下发之日起 / 日内向发包人报送施工图预算，发包人与分包人双方对工程量进行核对，并自分包人施工图预算报送之日起 / 日内双方签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价（不含增值税）一次性包死。

固定单价（不含增值税）包干，工程量按实结算，措施费按规划许可证载明的本项目建筑面积包干不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。

三、分包合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：28,006,188.17 元（大写：贰仟捌佰万零陆仟壹佰捌拾捌元壹角柒分），增值税：2,520,556.94 元（大写：贰佰伍拾贰万零伍佰伍拾陆元玖角肆分），增值税率：9 %，含税价：30,526,745.11 元（大写：叁仟零伍拾贰万陆仟柒佰肆拾伍元壹角壹分）。

如增值税税率调整，双方同意含税价为本条所述不含税价加上根据款项支付时实际增值税税率计算的增值税（可于结算时一并调整增值税）。

四、分包合同工期

计划开工日期：2022年9月1日，计划竣工日期：2023年4月15日，计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）226天。

二标段范围住宅批量部分：2022年9月1日—2023年4月15日

二标段范围R样板区：2022年5月10日—2022年6月30日

二标段范围R样板区回家大堂：2022年6月15日—2022年7月30日

二标段范围F样板区：2022年5月15日—2022年6月15日

具体开工日期以经甲方或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延，则竣工日期相应顺延。

五、质量标准

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

5.2 若专业技术要求高于规范要求，应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发包人委托书。

六、组成合同的文件如下：

- (1) 补充合同、补充协议；
- (2) 本合同协议书、补充条款；
- (3) 本合同专用条款和附件；
- (4) 中标通知书；
- (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要等)及其附件；
- (6) 本合同通用条款；
- (7) 标准、规范及有关技术文件；
- (8) 图纸；
- (9) 投标书及其附件；
- (10) 工程量清单和设备材料清单；
- (11) 除合同价款外的建设工程施工合同；

(12) 发包人、总承包人、分包人有关分包工程的洽商、变更等书面记录和文件，包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等。

(13) 双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准，除各方另有特别约定外。

七、分包人向总承包人、发包人承诺，按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作，确保工程质量和安全，不得擅自进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担工程质量保修责任。

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

九、合同生效

本合同自各方法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式拾份，均具有同行法律效力，发包人执陆份，总承包人贰份，分包人贰份。

合同订立时间：2022年5月13日

合同订立地点：保定市容城县

合同附件 1：工程质量保修书

合同附件 2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

合同附件 3：图纸目录

合同附件 4：价格确认通知书

合同附件 5：工程现场签证单

合同附件 6：承包人供应材料设备品牌限定表

合同附件 7：合规及廉洁交易承诺函

合同附件 8：无条件、不可撤销履约保函

合同附件 9：工程竣工验收书

合同附件 10：建设工程项目施工安全管理协议

招标文件附件 1：招标范围及界面

- 招标文件附件 2: 总分包管理要求
- 招标文件附件 3: 处罚要求及标准
- 招标文件附件 4: 甲指乙供及甲限乙供材料设备品牌限定表
- 招标文件附件 5: 甲供材料结算办法
- 招标文件附件 6: 展示区精装修样板段展示要求
- 招标文件附件 7: 精装修技术要求
- 招标文件附件 8: BIM 技术要求
- 招标文件附件 9: 农民工实名制及专用账户管理
- 招标文件附件 10: 精装定标材料样板清单
- 招标文件附件 11: 第三方评估体系
- 招标文件附件 12: 工程管理关键动作实施指引及附表
- 招标文件附件 13: 招商蛇口运营亮灯作业指引(2021 版)
- 招标文件附件 14: 住宅批量精装修施工标准化管理作业指引
- 招标文件附件 15: 供应商管理管理要求
- 招标文件附件 16: 招商工程质量痛点治理手册
- 招标文件附件 17: 第三方评估管理要求
- 招标文件附件 18: 投标询标承诺文件
- 招标文件附件 19: 招标答疑回复文件
- 招标文件附件 20: 工程量报价清单

		
发包人: 河北雄安招元产业发展 有限公司(公章)	总承包人: 中铁十一局集团有 限公司(公章)	分包人: 北京筑邦建筑装饰工 程有限公司(公章)
住所: 河北省保定市容城县城南 新区白洋淀大道西容义路路北 001 号丽涛商贸广场 A 座 211-212	住所: 湖北省武汉市武昌区中 山路 277 号	住所: 北京市密云区西滨河路 科技服务楼三层 304 室
法定代表人: 	法定代表人: 	法定代表人: 
委托代理人:	委托代理人:	委托代理人:
电话: 0312-5837980	电话: 027-88710739	电话: 010-82212311
开户银行: 招商银行河北雄安分 行营业部	开户银行: 建行武汉省直支行	开户银行: 中国建设银行北京 月坛支行
帐号: 110945233910801	帐号: 42001868608050003240	帐号: 11001020500056090519
邮 政 编 码: 071700	邮 政 编 码: 430061	邮 政 编 码: 100035

5、雍山郡花园户内及公共区域（二标段）精装修工程

雍山郡花园户内精装修及公共区域装修
（二标段）施工承包合同

合同编号：SZPL-LF-HT054

工程地点：深圳市龙岗区

甲方（发包人）：深圳市保捷房地产开发有限公司

乙方（承包人）：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

签订日期：2023年4月2日



第一部分 协议书

甲方（发包人）：深圳市保捷房地产开发有限公司

乙方（承包人）：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》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，双方就本装修工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1、工程名称：雍山郡花园户内及公共区域（二标段）精装修工程

2、工程地点：深圳市龙岗区

二、工程承包范围及方式

工程承包范围：招标文件（包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件）、招标范围内的全部图纸内容以及合同等文件所要求完成的一切工作。具体包括但不限于以下内容：

- (1) 本工程二标段工程范围包括1栋C、D座（D座不含首层公区、二层公区及01、07、08三套样板间）塔楼户内及公区装修工程，标段范围内电梯轿厢装修工程（含电梯门套），D座二层4个电梯门套、门槛石、外呼面板不锈钢拆改、公区临时电接到正式电及样板房户内点位拆改等内容。
- (2) 精装修硬装部分：包含但不限于天花吊顶、墙面、地面等涉及相关基层做法及饰面做法的所有精装内容；
- (3) 负责卫生间、厨房、阳台防水施工，卫生间顶棚防潮层施工，总包施工至结构层或抹灰层或内墙保温层，找平、防水、保护层、回填等均由精装单位施工，详见图纸做法；
- (4) 所有墙地砖美缝施工；
- (5) 负责室内空气检测，并取得检测合格报告，不合格部位需进行空气治理直至合格；
- (6) 负责精装修施工范围与装修接触面的收口，检修口预留及施工，空调洞、燃气洞装饰盖供货安装，甲供洁具转换口采购安装、厨电插座的铺设，淋浴屏、洗手台与墙

面结合部位打胶处理，门套靴的施工，石材的晶面处理，无背板柜体内墙面的粉刷或铺贴工程等；

(7) 负责天花、墙面等精装面层全部机电点位的放线定位、开孔、收口，安装范围详见图纸和清单，确保成型效果整齐美观。

(8) 负责公共空间装饰范围内的外墙门窗室内饰面收口。

(9) 负责电梯门洞塞缝收口及不锈钢门套的供货与施工。

(10) 负责电梯厅及公共走道区域的防火门收口。

(11) 负责公共空间装饰范围内为机电、弱电、消防等预留检修口。

(12) 按规范要求对乙供材料送检、甲供材料送检统筹、精装验收资料配合提供及相关试验等，确保通过验收；

(13) 负责装修工程施工垃圾清理外运，土建总包单位指定堆放地点，承包范围内的甲供材、甲分包单位产生的建筑垃圾各自清理堆放至指定位置，由精装单位统一负责外运；

(13) 甲供材管理：甲供材料按照承包人施工进度进行供货，承包人需根据材料生产运输时间提前下单，材料到达现场后由承包人接收保管，期间造成的损坏及丢失由承包人负责，甲供材卸货地点由承包人指定（应为30吨及以上的货车可以到达的地方），供应商负责卸货下车，承包人负责二次搬运，二次搬运费用在投标报价中一并考虑。

(14) 甲分包管理：承包人负责提供精装施工总进度计划及阶段进度计划，审核甲分包进度计划、按时移交工作面并督促甲分包按计划施工。负责甲分包现场质量、安全文明施工管理，甲分包第三方评估得分纳入承包人综合得分中，由承包人承担评估奖罚结果。甲分包施工完成并做好成品保护后移交给承包人，承包人统一进行锁门管理，移交后丢失破坏等由承包人负责赔偿。甲分包管理涉及的相关费用综合考虑在投标报价中，承包人不得再向甲分包收取任何费用。

(15) 精装房保洁（施工通道、电梯厅大堂等公共区域及室内）由装修承包人负责实施，含施工期间的粗开荒保洁、客户开放日精保洁、集中交付精保洁等环节，各环节相应的保洁效果均须达到项目部、客服部及物业公司要求，相关费用在报价中综合考虑。

(16) 成品保护：需满足招商第三方评估体系和《CMSK-ZB-YY-GC-BZ011 成品保护技术标准》的要求，包括墙地砖、铝合金门窗、栏杆、正式电梯、预埋底盒、地漏等，另外电梯轿厢内成品保护需做两次，施工前及交付前，交付前成品保护标准需满足客服要求；

(17) 样板管理：承包人进场 20 天内应深化完成该标段所有户型的墙地砖铺贴图、天花加工深化图，进场 60 天内完成工序样板及各户型和公区的交付样板施工，样板联合验收通过后才能进行大面积施工。负责按发包人要求进行材料送样工作，统筹甲供材和甲分包材料送样。根据物料表提供样板，部分纹理色泽差异较大的石材需提供两份不同纹理样板，供甲方选择确定。

(18) 交付配合：配合交付前查验整改工作，配合客服统筹集中交付期的快修服务，配合开放日或集中交付期间发包人活动家私、装饰小品的临时安放。

(19) 穿插施工及工作面移交：本工程实行土建-精装穿插施工，塔楼工作面分层移交，承包人与总包单位、甲分包单位进行工作面移交时应签订书面移交单，可带问题移交。由接收方安排专人进行工作面问题排查，并督促责任单位整改，配合监理、责任单位复查。穿插施工及工作面移交涉及的相关费用包含在投标报价中。

(20) 本工程需要参加招商蛇口质量安全第三方评估，要求配备专职质检员（每栋不少于 3 人）和安全员（每栋不少于 2 人），各工序完成后一周内提供实测实量、淋闭水试验结果（淋浴屏与墙面位置打胶淋水由承包人实施），承包人应 100% 自测自检，工序节点、实测实量、防渗漏试验、安全文明施工等均要满足评估体系要求，各单项验收得分及最终评分均为绿灯线以上，且高于全国平均分水平，具体评分要求详见附件，相关费用包含在投标报价中。

(21) 承包人需在每栋电梯口设置施工进度计划和实测进度计划表格，每天更新进展，每层按招商蛇口评估体系要求设置一户一档、安全文明等标语标牌，承包人应安排专人负责墨斗系统应用，软件使用达到甲方要求。所涉及的费用包含在本次招标范围内。

(22) 承包人应无条件配合项目各类质量安全检查，包括周检、月检、季度检、各类专项专项检查等，检查单位包括甲方项目部及其他部门、设计院、监理、总包、第三方单位（瑞生、瑞捷、平大、全民院、金鼎等），检查过程中，承包人应服从甲方迎检安排，派专人全程跟踪，提前准备相关工具、工人等，检查完及时按要求整改回复。

承包人应综合考虑此因素，相关费用包含在本次投标报价中。

(23) 现场不提供住宿及办公场地，此项由乙方在投标报价中综合考虑。

(24) 现场塔吊及人货梯预计 2023 年年底拆除，届时垂直运输只能利用正式电梯，承包人应综合考虑此因素。

(25) 正式电梯验收后，由承包人安排专人开梯并负责电梯管理，直至交付。交付前需进行一次大修，相关费用包含在本次投标报价中。

(26) 现场塔楼每四层设置一个临时配电箱，每层设置一个临水接驳口，水电费缴纳详见合同相关约定。

(27) 本工程存在隔声楼板及保温墙面，承包人应仔细核对图纸，充分考虑隔声材料及保温材料对墙地砖施工影响，采取必要措施保障墙地砖施工质量，且不得影响节能、绿建等验收，相关费用包含在本次投标报价中。

(28) 乙方作为有经验的承包商，应在投标答疑前提出图纸问题和解决措施，由发包人进行答疑或变更，若未履行职责，对以后发生的变更及施工措施由承包人承担，一切解释权归发包人所有。并且以“设计图纸、招标文件、合同及其附件答疑会议纪要”以及招标过程中一切相关文件所包含的最大范围、最严格要求为准，因本工程而产生的所有直接或间接的工作内容（包括有可能出现的应急工程），均属于本次招标范围。施工过程中乙方不能以图纸或其它招标文件未表明、不了解场地情况或未考虑其他工程施工情况为由，拒绝实施。

(29) 招标范围内所有涉及甲指乙供、甲限乙供品牌（参阅附件及图纸物料清单），均要满足要求，并由甲方确认，否则乙方重新按要求采购，由此造成的损失由乙方自行承担。

(30) 乙方进场后须向土建总包缴纳安全文明施工及水电费押金：具体取费标准按以下规定：

[√]合同金额为 10 万元以内（不含 10 万），不向土建总包缴纳押金；

[√]合同金额为 10-100 万元（不含 100 万），向土建总包缴纳押金人民币 5000 元；

[√]合同金额为 100-500 万元（不含 500 万），向土建总包缴纳押金人民币 20000 元；

[√]合同金额为 500 万以上，向土建总包缴纳押金人民币 50000 元；

[√] 土建总包不得向政府垄断工程（如供电、电信、有线电视、供水等）收取押金。

收取方式：乙方进场后一次性向土建总包缴纳，工程竣工验收合格并移交使用后一次性退还。

2、承包方式：乙方采取包工、包料（除甲方负责直接供货的材料）、包质量、包工期、包安全、包文明施工、包检验检测、包验收，包成品保护、包赶工措施、包冬季施

工措施、包材料运输及甲供材的二次搬运、包保洁等承包方式。

3、施工标准：装饰工程施工及竣工验收中应遵循国家或行业颁布的现行相关规程、规范，主要有：(1)《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2013；(2)《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013；(3)《高级建筑装饰工程质量检验评定标准》DBJ01-27-96；(4)《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2013；(5)《建筑地面工程施工质量验收规范》GB50209-2010；(6)《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2011；(7)《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002；(8)《室内装饰装修材料人造板及其制品甲醛释放限量》GB18580-2001；(9)《室内装饰装修材料溶剂型木器涂料中有害物质限量》GB18581-2009；(10)《室内装饰装修材料内墙涂料中有害物质限量》GB18582-2008；(11)《室内装饰装修材料胶粘剂中有害物质限量》GB18583-2008；(12)《室内装饰装修材料木家具中有害物质限量》GB18584-2001；(13)《建筑材料放射性核素限量》GB6566-2010；(14)《关于实施室内装饰装修材料有害物质限量 10 项强制性国家标准的通知》(国质检标函【2002】392 号)。以上标准如存在补充或修改，以最新版本为准。

其他约定的施工标准：参阅附件 19 招商蛇口第三方评估体系要求。

三、合同工期

合同总工期 440 日历天，开工日期：2022 年 12 月 31 日（具体开工日期以书面通知为准），竣工日期：2024 年 3 月 15 日。如开工日期调整，总工期天数不变，竣工日期相应顺延。

乙方在收到甲方发出的中标通知后 3 天内进场。

四、质量标准

质量标准的评定以国家或行业的质量检验评定标准为依据。乙方应当严格按照图纸、设计文件和设计说明以及相关施工技术规范 and 操作规程进行施工，按国家和本地区规定做好试件和材料的试验，确保工程质量。

其他约定的工程质量标准：附件 19：招商蛇口第三方评估体系要求。

五、合同价款

5.1. 采取现金支付的含税合同总价为：人民币（大写）：贰仟捌佰零肆万捌仟壹佰柒拾捌元伍角柒分，小写：¥28048178.57 元；采取现金支付的不含税合同总价为：人民币（大写）：贰仟伍佰柒拾叁万贰仟贰佰柒拾叁元玖角贰分，小写：¥25732273.92 元；税额为：人民币（大写）：贰佰叁拾壹万伍仟玖佰零肆元陆角伍分，小写：¥2315904.65 元；税率为 9%。

现金支付价为非现金支付价给予 95 折优惠后的价格。

5.2. 采取非现金支付（定义见第 3 条款）的含税合同暂定总价为：人民币（大写）：贰仟玖佰伍拾贰万肆仟叁佰玖拾捌元肆角玖分，小写：¥29524398.49 元；不含税合同暂定总价为：人民币（大写）：贰仟柒佰零捌万陆仟陆佰零肆元壹角贰分，小写：¥27086604.12 元；税额为：人民币（大写）：贰佰肆拾叁万柒仟柒佰玖拾肆元叁角柒分，小写：¥2437794.37 元。税率为 9%。

5.3. 双方同意，甲方有权选择非现金支付或现金支付方式进行合同价款支付，采取非现金支付的情况下，最长账期不超过一年。为免歧义，非现金支付方式指包括但不限于商业承兑汇票、供应链保理、代付款、信用证等有账期的合同价款支付方式。若甲方选择非现金方式支付，在实际结算时，甲方有权按照所选择的具体非现金支付形式、实际账期等与付款方式选择相关的变动因素调整第 5.2 条款所述之非现金支付合同总价（“账期因素调整”），尽管有前述约定，基于账期因素调整后的非现金支付合同结算总价不应低于第 5.1 条款所述之现金支付合同总价，但若因同时适用【合同】项下约定的其他合同总价变动因素而导致调整后的非现金支付合同结算总价低于第 5.1 条款所述之现金支付合同总价的，不受此限制。

5.4. 若合同履行过程中，国家或地区增值税税率发生调整，则保持不含税价不变，税金按政策进行相应调整（无论调增还是调减）。不再另行签订补充合同。

六、定义

本合同中有关词语含义与本合同第二部分《合同条款》分别赋予它们的定义相同。

七、承诺

1、乙方向甲方承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量

保修责任。

2、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及其他应支付的款项。

八、 合同生效与终止

1、合同订立时间： /

2、双方约定本合同自双方签字或盖章之日起生效。

3、甲方、乙方完成包括工程移交与竣工验收结算、保修期满、乙方解决全部保修问题等合同全部义务后，本合同即告终止。

4、合同的权利义务终止后，甲乙双方应当遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

九、 通知与送达

本合同列明的联系地址（或送达地址或住所地）、电子信箱为双方与本合同有关的任何通知等文件的有效送达地址，并作为诉讼/仲裁过程中人民法院/仲裁机构的有效送达地址。以特快专递（EMS）向对方寄送的通知等，自投邮之日起第3日，以电子邮件发送的通知等，自电子邮件到达受送达人电子邮箱时，视为收件人收悉并知悉该等通知的内容。一方联系方式如有任何变动均应提前5日以书面形式通知对方，否则视为未变更。

十、 其他约定 /

(此页无合同正文)

甲方(发包方): 深圳市保捷房地产开发有限公司

法定代表人或其委托代理人:

(签字盖章)

纳税识别号: 91440300MA5H1KXL30

联系地址: 深圳市龙岗区龙岗街道五联社区五联路 69 号 A 栋 301

邮政编码:

法定代表人:

委托代理人:

电话: 0755-82739944

传真:

电子信箱:

开户银行: 中国工商银行深圳星河支行

账号: 4000040509200631487

乙方(公章): 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

法定代表人或其委托代理人:

(签字盖章)

纳税识别号: 91110228101179927H

联系地址: 北京市密云区西滨河路科技服务楼三层 304 室

邮政编码: 101500

法定代表人: 刘洋

委托代理人:

电话: 010-82212311

传真: 010-82212321

电子信箱: zhubang11@163.com

开户银行: 中国建设银行北京月坛支行

账号: 11001020500056090519

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	首钢建设二公司 丰台区吴家村梅市口路 1615-762 地块项目 9、10# 楼精装工程（四标段）	住宅户内、公共区域批量精装修工程	1461 万元	2022. 10. 30	北京市丰台区	竣工
2	招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程（二标段）	户内批量及公共部分精装修工程	1198 万元	2023. 12. 30	深圳市宝安区	竣工
3						

1、首钢建设二公司丰台区吴家村梅市口路 1615-762 地块项目 9、10#楼精装修工程（四标段）

ZYHT-SJ2F-202203-0009

合同编号:

首钢建设二公司丰台区吴家村梅市口路 1615-762 地块项目
9、10#楼精装修工程（四标段）合同

承包人：北京首钢建设集团有限公司（二公司）
分包人：北京筑邦建筑装饰工程有限公司
工程名称：丰台区吴家村梅市口路 1615-762 地块项目
9、10#楼地暖精装修工程（四标段）

签约地点：北京



第一部分 协议书

承包人(全称): 北京首钢建设集团有限公司

分包人(全称): 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,鉴于北京首钢二通建设投资有限公司 (以下简称为“发包人”)与承包人已经签订施工总承包合同(以下称为“总包合同”),承包人和分包人双方就分包工程施工事项经协商一致,订立本合同。

一、分包工程概况

分包工程名称: 丰台区吴家村梅市口路 1615-762 地块项目 9、10#楼地暖精装修工程(四标段)

分包工程地点: 北京市丰台区吴家村梅市口

地上建筑面积: 34349.25m²

楼栋数量及楼层: 2栋住宅, 9#楼地上 24 层/地下 3 层, 10#楼地上 25 层/地下 3 层

结构形式: 剪力墙结构

序号	所属地块	标段名称	单体名称	住宅户数	标段住宅户数	单体地上建筑面积(m ²)	标段地上建筑面积(m ²)
1	1615-762	第四标段	9#楼	192	392	16815.89	34349.25
2	地块		10#楼	200		17533.36	

分包工程承包范围: 本工程包括但不限于:

2.1.1 户型套内区域:

(1) 起居室/玄关/餐厅/走道/卧室: 石膏自流平、过门石铺贴, 墙顶基层、涂料面层工程及石膏线角, 石材窗台板、不锈钢栏杆、窗帘杆安装, 开关面板、插座、灯具安装、空调孔洞装饰盖板安装, 配合木地板、木门等甲方指定专项分包施工;

(2) 阳台: 地砖及过门石铺贴(包括配套的地砖踢脚), 墙顶基层、涂料面层工程, 石材窗台板、不锈钢栏杆、晾衣杆安装, 开关面板、插座、灯具安装, 空调孔洞装饰盖板安装, 配合推拉门等甲方指定专项分包安装;

(3) 厨房: 地砖及过门石铺贴, 墙砖粘贴, 集成吊顶施工, 开关面板、插座、灯具安装, 配合抽油烟机燃气灶(含排烟风管全套)安装调试、燃气热水器(含阀门、供水金属软管、排烟风管全套)安装调试、安装洗菜盆(含水龙头、阀门、给水金属软管、排水去水器、排水软管全套安装)、管道封堵和装饰盖板的供货安装, 配合橱柜、木门等甲方指定专项分包安装;

(4) 卫生间: 基层处理、防水施工, 地砖及过门石铺贴, 墙砖粘贴, 集成吊顶施工, 管道包封, 开关面板、插座、灯具及排风扇安装, 安装卫生洁具(含坐便器、淋浴器、洗面器、龙头、供水阀门、给水金属软管、排水去水器全套、地漏安装)、管道封堵和装饰盖板的供货安装, 配合木门等甲方指定专项分包安装;

2.1.2 公共区域:

(1) 电梯前室: 地砖铺贴, 墙砖粘贴, 首层石膏板吊顶及标准层顶棚涂料, 首层电梯门套, 开关面板及灯具安装;

(2) 入户大堂: 地砖铺贴, 墙砖粘贴, 石膏板吊顶, 阳角做香槟金色不锈钢护角, 开关面板及灯具安装;

(3) 公共走道: 首层地砖铺贴、墙砖粘贴、顶棚涂料、阳角做香槟金色不锈钢护角, 标准层地砖铺贴、墙面涂料、顶棚涂

料，开关面板及灯具安装；



甲方指定材料（甲方指定材料）及甲方指定分包（甲方专项分包）项目范围如下：

饰



22200

设集



专

(02)



一、户内部分					
序号	名称	类型	实施部位	暂定品牌	承包范围
1	橱柜	甲方专项分包	厨房	金牌或同档次品牌	甲方供货及安装(含配套五金)。
2	木地板工程	甲方专项分包	起居室/玄关/餐厅/走道/卧室	欧宝或同档次品牌产品	含供货与铺装,精装单位负责找平基层。
3	抽油烟机、燃气灶、燃气热水器	甲方专项分包	厨房	海尔或同档次品牌产品	供货及安装(含全套配件)。
4	室内门、推拉门	甲方专项分包	户内	华迪或同档次品牌产品	供货及安装。
5	节水型龙头及洗菜盆	甲方供应材料	厨房	法恩莎或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
6	洗面盆及配套龙头、节水型坐便器、节水型手持式带下出水淋浴龙头	甲方供应材料	卫生间	科勒或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
7	定制浴室柜	甲方供应材料	卫生间	金牌或同档次品牌	甲方供货(含手盆柜体、石英石、防雾镜等全套配件),精装单位负责保管及安装。
8	定制鞋柜	甲方供应材料	户内	金牌或同档次品牌	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
9	瓷砖	甲方供应材料	厨房、卫生间、阳台	冠军或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及施工。
10	地漏、毛巾架、厕纸架、三角托盘、洗衣机龙头、浴帘杆	甲方供应材料	卫生间	法恩莎或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
11	排风扇	甲方指定材料	卫生间	正野	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。
12	灯具	甲方指定材料	户内	欧普、雷士	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。
13	插座、开关面板等	甲方指定材料	户内	罗格朗	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。
14	涂料	甲方指定材料	起居室/玄关/餐厅	立邦、多乐士	甲方指定材料品牌,精



			/走道/卧室		装单位负责采购、安装。
15	单组份聚氨酯防水涂料防水	甲方指定材料	卫生间	东方雨虹、宏源、科顺	甲方指定材料品牌,精装单位负责采购、施工。
16	铝扣板集成吊顶	/	厨房、卫生间	集成吊顶	材料规格、型号、颜色、材质等同示范区样板间,精装单位负责采购、安装。
17	过门石、窗台板	/	户内	国产优质	材料规格、型号、颜色、材质等同示范区样板间,精装单位负责采购、安装。
18	窗帘杆、晾衣杆、栏杆	/	户内	国产优质	材料规格、型号、颜色、材质等同示范区样板间,精装单位负责采购、安装。

二、公共部分

序号	名称	类型	实施部位	暂定品牌	备注
1	瓷砖	甲方供应材料	电梯前室、大堂、公共走道等公共部位瓷砖地面	冠军或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
2	涂料	甲方指定材料	电梯前室、大堂、公共走道等公共部位墙顶	立邦、多乐士	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、施工。
3	灯具	甲方指定材料	电梯前室、大堂、公共走道等公共部位	欧普、雷士	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。
4	成品插座、开关面板	甲方指定材料	电梯前室、大堂、公共走道等公共部位	罗格朗	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。

甲方指定材料规格型号:

序号	名称	品牌	规格型号	备注
1	K8 深砂银单开单控	罗格朗	K8 深砂银	
2	K8 深砂银双开单控	罗格朗	K8 深砂银	
3	K8 深砂银五孔	罗格朗	K8 深砂银	
4	K8 深砂银三孔 1GA	罗格朗	K8 深砂银	
5	排风扇	正野	BPT10-13K	
6	吸顶灯(户内)	欧普、雷士	15-19w, 4000K	

7	节能灯(吸顶灯)(户内)	欧普、雷士	4.5-6w, 4000K	
8	声光控延时吸顶灯(公区)	欧普、雷士	9-12w, 4000K	
9	铝扣板集成吊顶灯(厨卫间)	欧普、雷士	300*300/300*600	
10	铝扣板集成吊顶	/		
11	过门石	国产优质		
12	窗台板	国产优质		
13	窗帘杆	国产优质		
14	晾衣杆	国产优质		
15	栏杆	国产优质		

承包人与精装单位工作界面划分表: 详见附件八

合同总金额(人民币): 大写: 壹仟肆佰陆拾壹万捌仟玖佰玖拾柒元捌角陆分,

小写: 14618997.86元整。

其中: 不含增值税合同金额(人民币, 大写: 壹仟叁佰肆拾壹万壹仟玖佰贰拾肆元陆角肆分) 13411924.64元,

合同增值税金额(人民币, 大写: 壹佰贰拾万柒仟零柒拾叁元贰角贰分) 1207073.22元。

增值税采用 A 计税方式(A、一般计税/B、简易计税), (增值税率9%)。不含税的价款为 13411924.64元(不含税价格, 在合同履行过程中, 不因国家税率调整而调整), 税率随国家规定调整。

三、工期

开工日期: 本分包工程定于 2022年3月25日开工(具体以业主通知为准);

竣工日期: 本分包工程定于 2022年10月30日竣工;

合同工期总日历天数为: 220天。

四、工程质量标准

本分包工程质量标准双方约定为: 合格。

五、组成分包合同的文件包括:

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

- 5、本合同专用条款;
 - 6、本合同通用条款;
 - 7、本合同工程建设标准、图纸及有关技术文件;
 - 8、合同履行过程中,承包人和分包人协商一致的其它书面文件。
- 六、本协议书有关词语的含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

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

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

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

十、如因分包人个人原因资质证书等不能延续的,分包合同自动终止。

十一、合同的生效

合同订立地点: 首建二公司经营管理部;

本合同双方约定加盖公章或合同章(含电子印章)后生效。

承 包 人: (公章/合同章/电子印章)	分 包 人: (公章/合同章/电子印章)
住 址: 北京市石景山区苹果园路15号	住 址: 北京市密云区西裕峰科技服务楼三层04室
法定代表人: 杨波	法定代表人: 张翔
委托代理人: 杨波	委托代理人: 马辉
电 话: 88759998-80127	电 话: 13901191885
传 真: (02)	传 真: 010-82212321
开 户 银 行: 中国民生银行北太平庄支行 2022-04-08	开 户 银 行: 中国建设银行北京月坛支行 2022-04-08
帐 号: 0116014170029827	帐 号: 11001020500056090519
税 号: 91110000633700269T	税 号: 91110228101179927H
邮 政 编 码: 100043	邮 政 编 码: 101500
	电 子 邮 箱: zhubang11@163.com

第二部分 通用条款

一、词语定义及合同文件

1、词语定义

下列词语除专用条款另有约定外,应具有本条款所赋予的定义:

1.1 通用条款: 是根据法律、行政法规规定及建设工程施工的需要订立,通用于分包工程施工的条款。

2.1 除总包合同文件规定的语言文字外,本合同还使用不选择其他语言文字。

2.2 本合同需要明示的法律、行政法规和规章: 《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及其相关司法解释和其他法律行政法规;

2.3 本分包工程适用的工程建设标准: 执行现行的国家、行业和地方标准和规范。

以上工程建设标准以外,总包合同中约定的与分包工程相关的工程标准均适用于本分包工程。

承包人向分包人提出施工技术要求和内容的时间 2022年3月25日。

分包人向承包人提出相应的施工工艺的时间 2022年3月25日。

3、图纸

3.1 承包人向分包人提供图纸的日期: 2022年3月25日;

承包人向分包人提供图纸的套数: /

3.2 承包人委托分包人进行深化施工图设计的委托范围及费用承担: 费用已包含在合同价款内,由分包人承担。

3.3 复制、重新绘制、翻译、购买标准图纸的责任和费用承担: 费用已包含在合同价款内,由分包人承担。

3.4 关于使用国外图纸的要求及费用承担: 费用由分包人承担。

二、双方一般权利和义务

4、项目经理

姓名: 吕振发 职称: 项目经理

权限: 项目经营管理, 施工组织, 签证等权力。在工程进行指定的期间, 分包人应按投标文件的承诺委派项目经理, 并常驻工地, 处理一切有关问题。未经发包人的书面同意不得更换

5、分包项目经理

姓名: 盛立英 职称: 项目经理

权限: 在工程进行指定的期间, 分包人应按投标文件的承诺委派项目经理, 并常驻工地, 处理一切有关问题。未经发包人的书面同意不得更换。

6、承包人的工作

6.1 承包人应完成下列工作:

(1) 向分包人提供施工场地和施工所需的证件、批件的名称和完成时间: 在收到发包人相应的证件 1 天内交给分包人。

(2) 组织分包人参加发包人审图的时间: 在收到甲方及承包人图纸 1 天后。

向分包人进行设计图纸交成的时间: 在收到甲方及承包人图纸 1 天后。

(3) 承包人为本分包工程的实施提供的机械设备和(或)其他设施(如有时), 及费用承担: 双方协商解决。

(4) 双方约定承包人应做的其他工作: 根据实际情况确定。

(5) 现场管理

① 承包人按照有关规定开设农民工工资专用账户, 专项用于支付该工程建设项目农民工工资。

② 承包人在工程项目部配备劳资专管员, 对分包人劳动用工实施监督管理, 掌握施工现场用工、考勤、工资支付等情况, 审核分包人编制的农民工工资支付表, 分包人应当予以配合。

③ 承包人与分包人应当建立用工管理台账, 并保存至工程完工且工资全部结清后至少 3 年。

(a) 承包人在施工现场醒目位置设立维权信息告示牌, 明示下列事项:

(b) 建设单位、承包人及所在项目部、分包人、相关行业工程建设主管部门、劳资专管员等基本信息;

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	丰台区吴家村梅市口路1615-762地块项目10#住宅楼	结构类型	钢筋混凝土剪力墙	层数/ 建筑面积	地上25层,地/下3层 / 19150.93
施工单位	北京首钢建设集团有限公司	技术负责人	谢木才	开工日期	2020年08月15日
项目负责人	吕振发	项目技术负责人	高建东	完工日期	2023年03月28日
序号	项 目	验 收 记 录		验 收 结 论	
1	分部工程验收	共 10 分部, 经查符合设计及标准规定 10 分部		同意验收	
2	质量控制资料核查	共 35 项, 经核查符合规定 35 项		符合要求	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 25 项, 符合规定 25 项, 共抽查 项, 符合规定 项, 经返工处理符合规定 0 项		符合要求	
4	观感质量验收	共抽查 30 项, 达到“好”和“一般”的 30 项, 经返修处理符合要求的 0 项		符合要求	
综合验收结论		同意验收			
建设单位		监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
参加验收单位	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
	项目负责人:	总监理工程师:	项目负责人:	项目负责人:	项目负责人:
	年 月 日	年 月 日	2023年6月5日	年 月 日	年 月 日

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	丰台区吴家村梅市口路1615-762地块项目9#住宅楼	结构类型	钢筋混凝土剪力墙	层数/ 建筑面积	地上24层, 地下3层 / 18458
施工单位	北京首钢建设集团有限公司	技术负责人	谢木才	开工日期	2020年08月15日
项目负责人	吕振发	项目技术负责人	高建东	完工日期	2023年03月28日
序号	项 目	验 收 记 录		验 收 结 论	
1	分部工程验收	共 10 分部, 经检查符合设计及标准规定 10 分部		同意验收	
2	质量控制资料核查	共 35 项, 经核查符合规定 35 项		符合要求	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 25 项, 符合规定 25 项, 共抽查 项, 符合规定 项, 经返工处理符合规定 0 项		符合要求	
4	观感质量验收	共抽查 30 项, 达到“好”和“一般”的 30 项, 经返修处理符合要求的 0 项		符合要求	
综合验收结论		同意验收			
参加验收单位	建设单位 (公章) 项目负责人: 年月日	监理单位 (公章) 总监理工程师: 年月日	施工单位 (公章) 项目负责人: 2023年6月5日	设计单位 (公章) 项目负责人: 年月日	勘察单位 (公章) 项目负责人: 年月日

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

2、招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程（二标段）

合同编号：SZ.xb17.001-sg-0054

建设工程施工合同

工 程 名 称：招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程
（二标段）

工 程 地 点：深圳市宝安区沙井宝安大道西侧、沙井路南
侧

发 包 人：深圳招商房地产有限公司

承 包 人：北京筑邦建筑装饰工程有限公司



第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳招商房地产有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：北京筑邦建筑装饰工程有限公司（以下简称承包人）

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

一、工程概况

工程名称：招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程（二标段）

工程地点：深圳市宝安区沙井宝安大道西侧、沙井路南侧

工程规模及特征：项目总用地面积：9030.94 m²，总建筑面积：81059.93 m²；本工程地上共4栋建筑，其中住宅3栋，层数为33~41层，高度为135.85~139.45m。地下设3层车库。配套设施包括配套商业服务网点1栋，层数为3层、建筑高度为14.150m，幼儿园1栋，层数为3层，建筑高度为14.050m；以上数据以最终设计图纸为准。

二、工程承包范围及承包方式

1、工程承包范围：

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

发包人委托书和图纸（附件3）要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作。

具体包括但不限于以下内容：

精装修单位进场前要和总包单位做完成面移交，移交单需明确移交内容和事项，国家验收标准允许范围内的偏差由精装修单位负责整改；

移交后和装修施工图纸不符的隔墙砌筑、抹灰，原有不合适隔墙的拆除，未预留到位的给水管、热水管、冷凝水管、电线管及末端点位的整改；

墙面、地面、天花面、阳台地面、窗台面的装饰，非木地板配套踢脚线施工；

所有与装修接触面的收口工作（含必要的打胶收边措施）；

电线穿线、固定灯具安装；

甲供材料设备的安装及保管,具体范围详见专用条款 18.2.7(1)条,对于甲供物资及设备,由供货商运送至承包人指定地点(或运送货车可至终端)并卸货,承包人负责二次搬运至施工地点或仓库,并负责安装及保管;

发包人直接分包工程的配合及工作面按时提供,具体范围详见专用条款 18.2.7(2)条;

甲供洁具转换口或转换管的供货及安装;

负责卫生间及阳台防水处理(阳台做精装修过程中破损部分的防水修复,包含阳台门槛石底防水外延 300mm),厨房门槛石底防水外延 300mm;

天花检修口、浴缸检修口、管井检修口的预留及施工;

厨电插座的铺设,淋浴屏、洗手台与墙面结合部位的结构胶的灌注;

门套靴的施工(如有);

石材的晶面处理;

全屋精装修成品保护及拆除清理;

发包人要求的保洁(具体清洁标准见招标书约定);

公共区域的成品保护及拆除清理;

电梯专人看管;户内精装修单位进场前由总包单位负责,精装单位进场办理交接手续后,由户内精装单位负责;

总包退场后,现场施工水电由精装承包人统一管理;

负责石材、仿石砖的施工排版;

无背板柜体内墙面的粉刷或铺贴工程;

管线接头及穿梁的移位堵洞工作;

厨房排烟口、燃气报警器、卫生间排气口及空调穿墙洞口的位置调整及修补、洞口封堵;

所有施工材料及墙地面、天花面的防白蚁工程;

达到环保检测验收要求并负责室内空气检测配合等工作;

按规范要求的材料送检并确保通过验收;

以户为单位进行竣工验收及入伙交付资料收集及整理;

负责施工场地内其它室内装修分包单位的垃圾管理,并负责将上述分包单位的运送至指定地点的垃圾清运出场;

负责施工场地内安保、安全文明施工等管理工作,对施工场地内或其库房内发生的成品破坏、材料丢失等负直接责任(甲分包材料除外);

其它 _____

1、二标段中标单位要负责精装修监理单位10人的办公、住宿及餐饮；

2、本项目位于密集居民区，环保部门对作业时间有明确限制7:00~12:00、14:00~23:00，其他时段施工可能导致周边居民投诉及环保部门处罚，投标人需充分考虑作业时间的限制并在投标报价中考虑相关费用。

3、本项目为精装修报建的城市更新项目，精装修工程需通过相关部门的验收（二标段备注），包括并不限于消防验收、节能验收、环保验收、规划验收、竣工验收，投标人需充分考虑相关的验收要求，确保工程原材料、材料送检、现场施工、资料编制满足相关部门的验收要求，并在投标报价中考虑相关费用（包括验收配合费用）。

具体界面划分详见施工图纸及补充条款。

招标范围详细说明如下：

1、根据深圳市山行设计工程有限公司提供的精装修施工图纸、在满足其他分包工程（空调、燃气、消防、弱电、智能化等）施工的要求下，除原总包已完成墙体砌筑、抹灰以外，装修施工图之墙体出现的墙体的砌筑（包括门洞改造、局部墙体改造等），及现场未完成但不属于原总包完成的抹灰工程，成品烟道与墙体的塞缝及挂网抹灰工程，门窗洞口塞缝处的批荡找平工程，卫生间沉箱排水支管、二次排水及找坡，卫生间陶粒混凝土回填，所有卫生间、阳台、厨房防水（按备前第一次防水，装修二次防水）及防水保护层，地面工程，木地板基层砂浆找平工程，墙面工程（含必要的冲筋找平措施），厨卫墙面防水层检验（是否满足瓷砖铺贴要求）及整改工程，顶棚工程（含空调风口定位开口、空调百叶内基层喷黑、设备检修口、燃气报警、天花喷淋、灯具、烟感、温感等定位、开洞及成品保护，弱电及智能化设备的定位及装饰面层的开洞等）等施工图纸及要求、招标书及招标期间发放的所有相关文件涉及的全部装饰内容；

2、原土建所有墙面、柱面、地面、天花面不平整、不垂直或空鼓等原土建总包单位的施工问题，中标人在进场开工前，应自行逐项实测实量，检测合格，与土建总包单位进行书面交接。如中标人认为上述问题超出规范要求，可要求土建总包单位对发现的问题进行整改，整改合格后再进行书面交接。因本招标项目中现场部分墙体采用免抹灰工艺，精装范围内墙砖及乳胶漆施工时，涉及到未抹灰墙面的施工技术措施属于精装负责（含必要的冲筋找平措施），并保证质量合格。

3、装修部分和外墙、铝合金门窗、墙体及其他分包工程装饰面等的收边收口工程，门窗洞口塞缝处的批荡找平工程，天花与柜体、墙面与柜体、踢脚线与地板接缝收边工程（含必要的打胶收边），如图纸中不明确，由承包人进行深化设计，并达到招标人及设计师的认可；其它图纸中未表示清楚但未达装修效果或功能要求的细部收边收口工程，承包人作为有资质的设计施工单

位，必须在投标时充分考虑此部分的费用或者于标前答疑会前提出后由发包人明确；细部收边收口均包含在本次施工范围内。

4、天花工程的主次龙骨（含角钢转换层的制作安装）及基层面层制作安装，墙面与原顶花饰面乳胶漆工程；

5、甲供墙地面瓷砖的施工深化（含放线、排版、核量、下单）、材料到场的管理、场内与运输及安装施工；乙供墙、地面饰面材料（瓷砖、石材等）的放线、排版与采购及铺贴施工。

6、室内柜体（含衣柜、鞋柜、镜柜、浴柜、橱柜等）、户内门洞、燃气及其他工程设备的精确位置定位（经招标人确认后实施）、开孔、收口、调整。因部分水管预埋在结构墙内，钻孔定位须借用专业探测工具，如红外线热感探测仪，精装修单位须配备该设备。

7、室内柜体、固定家私基层处理；无背板柜体内墙面的粉刷或铺贴工程。

8、配合抽油烟机安装进行天花开洞，配合其他专业所要求的检修口开设。

9、户内给排水管道已由总包施工完毕，中标人在进场开工前，应随同总包逐户进行给排水点位、排水管道通球、给水管道试压检测，检测合格，与土建总包单位进行书面交接（总包混凝土墙面垂直标准为±8mm）。卫生间洗手盆、座便器、龙头、花洒、卫生间及阳台地漏、阳台洗衣机龙头等的给排水调整及接管工作，龙头角阀（含角阀、金属软管（个别用水点位1、如贴砖、柜体板安装后，点位突出装饰面太长、点位凹陷于装饰面，投标单位需自行增设加大装饰盖或增加内外牙对丝；2、龙头自带金属软管长度不足以安装，投标单位需增设金属软管；此两项内容必须在投标时充分考虑此部分费用，费用均包含在本次投标报价中））的安装工作；

10、电气专业；

强电施工内容如下：

精装修负责线管底盒的装修定位确认、位置调整；

负责户内强电箱后端照明及插座（含空调插座）的所有布线；

负责户内灯具，开关面板，一键开关（含布线），插座面板的安装，包括商品房空调室内机电源线的敷设、商品房户内强电箱至室外土建空调飘板处室外机电源线及金属软管的敷设，空调板开孔；

负责所有户内及阳台过线盒洞用白板盖好；

负责强电箱至弱电箱的插座电源布线，并在弱电箱内预留 220V 插排（五孔插座）。

结构墙面预埋线管底盒位置由中标精装单位、总包、监理单位进场前进行联合验收，检查合格后由精装中标单位接收，局部点位偏差由中标单位调整；如后期设计要求位置变更，由中标单位按设计变更进行调整；总包在楼板上预埋的底盒到天花上灯具的软连接由中标精装单位负责实施；中标精装单位进场后二次砌筑墙体里面的二次配管配线和底盒均由中标单位负责敷设和预埋（管材、底盒由中标单位供货）。

弱电施工内容如下：

负责弱电箱至网络端口的穿线及面板安装；

不负责弱电箱后端的紧急呼叫安装及布线、电视端口面板的安装及布线、可视对讲及布线、门铃安装及布线、燃气报警器的安装及布线，该部分由专业单位施工；

厨房内的燃气报警器安装及穿线由燃气报警公司完成，精装修单位负责就近插座引电源线至报警器位置底盒。

11、空调、烟机检修口，出回风口定位和天花加固、固定基层和收边收口；百叶风口内部装修基层板的涂料施工及涂料施工时的空调成品保护。

12、室内门、阳台反坎的石材的铺贴；

13、甲供材料的供货时间计划、报量、核量工作，以及甲供材到场的管理和保护工作、及材料包装及保护拆除过程中的垃圾清运等工作。

14、发包人分包的其它精装范围内的甲分包专业（如橱柜安装、木地板安装、厨电安装等所有甲供材）工程的协调管理及配合工作。

15、施工图纸所包含的其他装修工程（如天花施工、乳胶漆施工、石材瓷砖的饰面施工等）

16、墙地面石材的嵌缝、晶面处理工作，以及业主入住前增加一遍地面打磨、打蜡；墙地面瓷砖的嵌缝处理。

17、精装中标单位进场后，按标段或楼栋规划统一的施工垃圾堆放点，各精装分包单位将施工过程中产生的垃圾清运到统一堆放点后，由中标精装单位统一收集和清运。

18、工程竣工验收前应由承包人委托专业的清洁公司做好施工现场的卫生清洁（即开荒清洁）工作，满足验收要求，并达到监理、发包人、物业管理公司的要求，以上费用包括在本次投标报价范围内；

19、工程各阶段施工成品的保护工作；承包人进场施工前应对已完工（公区精装工程、幕墙门窗工程、机电安装、地板工程、柜体、厨电等工程成品做好保护工作，入户门、户内门套做保护套）的成品保护，施工过程的保护和管理工作的。工程完工后负责完成清理、恢复、清洁工作；现场如占用其它已施工完场地（如地下室、架空层停车场做临时仓库），也应做好成品保护工作并在使用后完成恢复工作，此部分工程量在本次招标范围内；

20、垂直运输的组织管理；

20.1 竣备前的公区精装修的垂直运输，使用总包的室外施工电梯，或由总包管理的室内正式电梯。

20.2 竣备后由精装中标单位与土建总包、电梯公司进行电梯移交，精装中标单位接收电梯使用权并签署《临时用梯使用协议》，每栋使用两台电梯。

20.2.1 安排专人负责现场电梯开梯，及现场所有电梯垂直运输管理。包含晚间开梯加班费用（确保施工期间人不离梯）。

20.2.2 精装中标单位应考虑使用正式电梯运输，并考虑材料堆放、材料运输、垃圾外运、电梯轿厢成品保护等相关费用。

20.2.3 精装中标单位进场后电梯使用过程中的电梯维保、二次校验电梯费用、因精装施工过程中垂直运输造成的电梯磨损保养、入伙前的电梯大修费用一并由中标单位负责，并含在本次投标报价中。

21、施工用水、电；

竣备前施工用电规定如下；

（1）现场临时用电应严格执行《施工现场临时用电安全技术规范》、《建筑工程施工现场供用电安全规范》、《建筑施工安全检查标准》等有关要求。由总包提供临时用电接驳口，精装承包人根据总包提供的临时用电接驳口自行解决施工场地内的施工电源并做计量；精装中标人提供的临时电箱需要经过总包和监理验收；

（2）有关的施工用电设备的试验、安装、调试、验收以及电费，费用包含在此次招标范围内。精装承包人须安装电表计量并每月自行向总包缴纳水电费用；

（3）精装中标单位临时用电管理人员需提供符合国家或深圳市颁发的电工专业操作证。

(4) 施工用水由总包于塔楼水管井内提供接驳点，由精装单位按需求布置水管并安装水表，水费每月自行向总包缴纳水电费用；

竣备后施工用电规定如下：

(1) 竣备后三个月内公共部位的用电费用由总包承担，在三个月期间内，精装修单位所在施工范围内的楼栋，其公区用电及户内用电所产生的电费由精装修单位承担。所产生的电费按实计量并向总包缴纳。

(2) 现场临时用电应严格执行《施工现场临时用电安全技术规范》、《建筑工程施工现场供用电安全规范》、《建筑施工安全检查标准》等有关要求。

(3) 有关的施工用电设备的试验、安装、调试、验收以及电费，费用包含在此次招标范围内。

(4) 精装中标单位临时用电管理人员需提供符合国家或深圳市颁发的电工专业操作证。

(5) 施工用水由总包于塔楼水管井内提供接驳点，由精装单位按需求布置水管并安装水表，水费每月从工程款里扣除；

(6) 竣备三个月后，项目所有用电费用，由精装修单位承担，各标段负责各自楼栋户内的施工用电及调试用电，所有公共部分的总用电由两家单位承担，按合同金额比例进行分摊。如有其他单位用电，则由相关施工单位按实计量缴纳。

(7) 二标段的电费承担期限，公共部位的用电费用，中标单位承担所在楼栋的公共用电至保障房入伙交付当月月底为止，户内用电的费用，承担至入伙时物业将电表移交给业主抄表完成为止。

22、精装单位负责所有施工材料及墙地面、天花面的防白蚁工程，以及完工后的户内的甲醛治理、空气环境净化等配合工作，达到环保检测验收要求并拿到检测机构的合格的检测报告。

23、安全与环境管理要求

23.1 乙方工作人员及货物进场时，应遵守甲方现场环境卫生管理、安全管理的有关规定，配备相应的环境保护及安全措施，并承担因自身原因违反有关规定而导致的所有责任。

23.2 乙方应遵守施工现场安全有关管理规定，配备相应的安全措施。由于乙方安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由乙方承担。

24、材料送检费：按规范要求材料送检（含环保检测验收及消防的各项检测验收）并确保通过验收拿到国家承认的有资质的报告（精装单位负责安装的甲供材料由中标精装单位负责，橱柜及木地板等非精装安装的甲分包项由相应甲指分包负责）；

本次消防工程不在招标范围内，涉及二次拆改、施工安装和消防报建事项由专业单位负责。

承包人还应包括下列工作：

24.1 场地移交及责任划分：进场前，应仔细做好现场已有设备设施的点验、记录和保护工作，移交后，应做好整栋楼内所有材料、设备、设施等的保管及保护工作；工程竣工后，移交物业管理公司，如有任何损坏或部件丢失，由精装施工单位负责赔偿或恢复。

24.2 承包人于工程竣工验收后，按发包人要求的内容，提交全部施工原始记录资料、竣工图及报告五套（包括符合档案管理规定的电子版竣工资料两套），监理工程师审查合格后才进行验收。竣工资料和竣工图必须准确、完整反映实际施工情况并符合发包人及档案管理的规定。

24.3 对其他甲分包承包人的工作进行组织安排、检查、督导和成品及半成品进行保护，承担装修总承包的责任；

24.4 详细的工作范围须参阅施工图纸及合同条款，承包人不能拒绝执行未完工而需执行的上述范围遗漏的工作。

24.5 承包人必须按照发包人要求在场内指定区域搭设库房、加工区和垃圾堆放区，并自行管理，未经发包人允许不得在指定区域外擅自扩展、调换库房区、加工区与垃圾堆放区；同时承包人有责任在发包人为其指定区域内为本标段内所有分包、甲分包、甲供材提供临时库房及加工区，除甲分包库户外，其余各单位库房管理由本标段精装承包人负责。

以上给出的工程承包范围和说明描述只是概括的，不应认为是全面的、无缺的，也不仅限于工程量清单；投标人应仔细研究图纸、招标书以及招标答疑纪要、澄清文件、技术要求、标准、规范、合同文件等所包括的所有工程内容，以及工程相关的法规、规范及标准、政府文件所要求的完成内容。

投标人被认为已详细阅读过构成本工程合同文件的其它有关文件。尤其是已充分研究了合同、图纸和招标文件了解工程的内容。

投标人被认为已详细阅读过构成本工程合同文件的其它有关文件。尤其是已充分研究了合同、图纸和招标文件了解工程的内容。

2、承包方式：

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

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

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

三、合同价款

[√] 合同金额

（小写）不含税价人民币：10,991,042.72元，增值税人民币：989,193.84元，增值税率：9%，含税价人民币：11,980,236.56元。

（大写）：不含税价人民币：壹仟零玖拾玖万壹仟零肆拾贰元柒角贰分，增值税人民币：玖拾捌万玖仟壹佰玖拾叁元捌角肆分，含税价人民币：壹仟壹佰玖拾捌万零贰佰叁拾陆元伍角陆分。

[×] 暂定合同金额

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

（大写）：不含税价人民币： ，增值税人民币： ，含税价人民币： 元。

四、合同工期

合同工期总日历天数为365日历天

计划开工日期：2022年12月30日

计划竣工日期：2023年12月30日

（其中公区竣备时间：2023年6月30日；户内精装修竣工时间：2023年12月30日。具体以开工通知为准，发包人不承担提前、延后开工的任何索赔。）

五、质量标准

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

六、组成合同的文件如下：

- [√] (1) 发包人、承包人加盖法人公章和双方法定代表人签字的补充合同、补充协议；
 - [√] (2) 本合同协议书、补充条款；
 - [√] (3) 本合同专用条款和附件（保修协议书和询标承诺函件等）；
 - [√] (4) 中标通知书（适用于招标工程）或发包人的委托书（适用于非招标工程）；
 - [√] (5) 招标书（包括招标答疑、招标会议纪要）及其附件；
 - [√] (6) 本合同通用条款；
 - [√] (7) 标准、规范及有关技术文件；
 - [√] (8) 图纸；
 - [√] (9) 投标书及其附件（适用于招标工程）或发包人审核后确认的预算书及附件（适用于非招标工程）；
 - [√] (10) 工程量清单和设备材料清单；
 - [√] (11) 除合同价款外的建设工程施工合同；
 - [√] (12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，这些记录和文件主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、信件、数据电文等。
- （在合同履行过程中按时间先后顺序，除有特别约定外，之后的优于之前的）；

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

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

九、合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。

合同订立时间：2023年 1 月 5 日

合同订立地点：深圳



发包人：深圳招商房地产有限公司

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

注册地址：

邮政编码：

电 话：

开户银行：

帐 号：

电子邮箱：



承包人：

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

注册地址：

邮政编码：

电 话：

开户银行：

帐 号：

电子邮箱：

7、发包人代表

发包人代表姓名：董志国

8、承包人项目经理

承包人派驻现场的项目经理姓名：成立尧

9、发包人义务

9.1 图纸会审和设计交底的时间：合同签订后、工程施工前，承包人向监理提出书面申请后 15 天内。

9.7 约定发包人应做的其他工作和要求：/

10、承包人义务

10.8 因销售包装需要，承包人需按规定时间完成有关工作，销售配合时间和范围：/

发包人要求的销售配合工作，承包人需按时完成，延误销售开放的，每延期一天，承包人向发包人支付违约金 2000 元。如承包人拒绝配合销售包装的施工，发包人有权选择其他施工单位进行施工，所发生的费用从承包人合同价款中按另行委托费用的 110 %扣除。

10.15 每出现一次拖欠克扣农民工工资，承包人向发包人支付违约金人民币 5 万元。

10.19 约定承包人应做的其他工作及费用承担：

(1) 根据设计图和现场实际情况，承包人有责任对设计图进行进一步深化和完善，同时必须得到设计、发包人的书面批准后方可进行下道工序施工，若因此而发生的增加费用均已包含在合同价款中，结算时不得追加。同时，工程质量和效果需满足验收规范要求，否则因此而发生的返工整改，其费用由承包人自行负责。

(2) 土建总包的管理和配合费由承包人统一缴纳，按[精装修施工合同含税加甲分包暂列总价的 1.5%]计取（第一次收到进度款一周内支付 50%，项目竣工验收前付清）。

(3) 水电使用费：有关的施工用电设备的试验、安装、调试、验收以及电费，费用包含在此次招标范围内。精装承包人须安装电表计量并每月自行向总包缴纳水电费用；施工用水由总包于塔楼水管井内提供接驳点，由精装单位按需求布置水管并安装水表，水费每月自行向总包缴纳水电费用；

(4) 土建总包安全文明管理押金由承包人统一缴纳，金额参总包合同。

(5) 精装修分包单位配合费按合同价款（扣除暂列金额及甲供材）的[]0.5%/ [✓]1%计取，该配合费包含精装修分包工程所有配合协调费用（特别是精装修分包工程水电费、配合费及垃圾清运费等），第一次收到进度款一周内支付 50%，项目竣工验收前付清。上述费用已包含在合同价款中，承包人不得向精装修分包人收取额外费用。

(6) 本项目的报建及备案手续由承包人负责。

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	内蒙古新华书店升级改造项目	精装修工程	1996 万元	2023. 4. 20	内蒙古	竣工
2	团河行宫文化和服务设施提升项目（展陈）	团河行宫文化和服务设施提升项目整体设计、施工	1746 万元	2023. 11. 20	北京市大兴区	竣工
3						

1、内蒙古新华书店升级改造项目

装 修 合 同

发 包 方： 内蒙古新华书店有限责任公司

承 包 方： 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

工程名称： 内蒙古新华书店升级改造项目

工程地点： 呼和浩特市中山西路 94 号

施工面积： 7000 平方米

承保范围： 装饰、装修

承包方式： 包工包料

质量等级： 合格； 安全： 符合安全要求

工程承包造价（金额大写）： 壹仟玖佰玖拾陆万元伍仟伍佰柒拾陆元伍角陆分； ¥： 19,965,576.56 元。



装修合同协议条款

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，就本项目工程建设有关事宜，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经双方协商达成如下协议：

第1条 工期

本工程定于 2022 年 7 月 31 日开工，于 2022 年 10 月 18 日竣工，工期：自合同签订之日起 80 天。由于承包方原因导致工期延误，工期每延误一天，承包方应当向发包方赔偿人民币 _____ 元，大写：_____，不足一天按一天计算，误期违约金的最高限额为合同价的 4%。

第2条 图纸

发包方于 _____ 年 _____ 月 _____ 日，向承包方提供 _____ 套图纸，施工期间，现场与图纸不符时，双方商定后按协商后意见施工，出具纸质文件留存备查。

第3条 发包方、承包方驻工地代表。发包方驻工地代表姓名：张勇建；承包方项目经理姓名：闫廷松。

第4条 发包方工作

- 4.1 双方发现问题应协商解决，以保证工程质量、进度和工序要求。
- 4.2 如发包方原因造成停工，工期顺延。

第5条 承包方工作

- 5.1 施工用水、电费用由承包方负担。
- 5.2 每周第一天向发包方报送施工计划和完成工程进度统计表。
- 5.3 遵守国家及本地区有关部门对施工现场的施工噪音等管理规定，负责安全保卫，清洁卫生等各项工作。在图纸会审和设计交底后 _____ 7 _____ 天内向发包方提

交施工组织设计（或施工方案）和进度计划。

5.4 承包方应遵循工程建设安全生产有关管理规定，严格按安全标准组织施工，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。在施工过程中造成的事故责任和因此发生的费用，由承包方承担，发包方概不负责。

5.5 承包方不按合同规定完成各项工作时，应承担由此造成的经济损失，工期不予顺延。

5.6 履约担保的金额：签订合同前承包方向发包方支付中标金额的 10%作为履约保证金。

履约担保金的退还时间：待竣工验收合格并提交质量保证金（工程价款结算总额的 5%）后，方可办理履约保证金的退还手续（质保期为工程终验后 两 年，质量保证金于质保期满并验收确认后支付乙方）。

第 6 条 工程质量检测及验收

6.1 当工程具备覆盖、掩盖条件或达到中间验收部位以前，承包方自检，并于 48 小时前通知发包方参加，验收合格，发包方在验收记录上签字后，方可进行隐蔽和继续施工，工程质量符合规范要求，发包方不在验收记录签字，可视为发包方已经批准，承包方可进行隐蔽或继续施工。验收不合格，承包方在限定时间内修改后重新验收。因发包方不正确纠正或其他非承包方原因引起的经济支出，由发包方承担。检验不应影响施工正常进行，检验不合格，影响正常施工的费用由承包方承担。

6.2 工程具备竣工验收条件，承包方按国家和本地区工程竣工有关规定，向发包方提供完整竣工资料和竣工验收报告，发包方 5 天内组织验收。发包方不能按约定日期组织验收，应从约定期限最后一天的次日起承担工程保管责任及应支付的费用。

6.3 发包方、承包方办理工程竣工验收手续后，本合同即告终止，保修条款除外。承包方应按法律、行政法规或国家关于工程质量保修的有关规定，对交付发包方使用的工程在质量保修期内承担质量保修责任。

6.4 本工程质量保修期限为两年。

第7条 合同价款及结算

7.1 除合同文件另有约定外，本工程合同价款应当按照以下含义理解：

合同文件约定的综合单价风险范围包括：承包方在编制合同价格时对合同文件、合同图纸的任何错误理解或自身的疏忽而造成的错误或失误均由承包方承担。合同价款只作为工程进度款支付依据，不作为结算依据，最终结算价款以具有相应资质的中介机构出具的审核报告为准。

7.2 本合同采用的合同价款约定方式为：

工程款按照工程进度支付，合同签订后支付合同价款的 30%，即 ¥5,989,672.97 元（大写：伍佰玖拾捌万玖仟陆佰柒拾贰元玖角柒分）；

合同工期一半时支付合同款的 20%，即 ¥3,993,115.31 元（大写：叁佰玖拾玖万叁仟壹佰壹拾伍元叁角壹分）；

工程完工或移交甲方使用后支付合同款的 10%，即 ¥1,996,557.66 元（大写：壹佰玖拾玖万陆仟伍佰伍拾柒元陆角陆分）；

工程竣工结算审计完成出具结算审计报告后支付合同总价的 35%，即 ¥6,987,951.8 元（大写：陆佰玖拾捌万柒仟玖佰伍拾壹元捌角整）；

其余合同总价的 5%，即 ¥998,278.82 元（大写：玖拾玖万捌仟贰佰柒拾捌元捌角贰分）留作质保金，质保期限为两年，质保期满后无质量问题，发包方将质保金给付于承包方。

7.3 每次支付工程项目款项前，承包方应向发包方开具增值税专用发票。

7.4 清单中的各细目所报的单价及总标价，均视为包含如下费用：

1) 施工组织准备、劳务、材料、机械、检验试验、安装调试、验收、管理

费、利润、税金、保险、环保、政策性规定及合同所包含的风险、责任等为完成本工程施工过程的全部费用。

2)所有满足规范和图纸要求的有关费用，未列细目和不便计算的工作和费用，应视为已综合在有关项目的报价中。

7.5 在承包方负责管理期间，如果工程或其任何部分或待用的材料或设备出现任何损失或损坏，不论处于其他任何原因，承包方均应自费弥补此类损失或损坏，以使永久工程在各方面符合合同的约定，并达到发包方满意的程度。承包方还应对他在进行作业过程中造成的对工程的任何损失或损坏承担责任。

7.6 承包方应保障发包方、监理工程师、代理人及雇员、周边学生免遭因承包方实施工程（包括承包方提供的专业服务）中导致的一切索赔、损害、损失和开支。这些保障义务应限于因人员正常生活、精神、伤亡、病疫、物资财产（工程除外）的损伤或毁坏所导致的索赔、损害、损失及开支。此类义务同样应限于由于承包方或其直接或间接雇佣的任何人履行合同约定的照管职责而导致的此类索赔、损害、损失和开支，以及行为不当造成的损失。

7.7 承包方应保障施工区域及周边可能出现承包方所属人员打架斗殴、聚众闹事、影响学生休息、扰民、环境污染、道路遗洒、交通事故所导致的罚款、索赔、损害、损失及开支。此类义务同样应限于由承包方或其直接或间接雇佣的任何人履行合同约定的照管职责而导致的此类索赔、损害、损失和开支，以及行为不当造成的损失。

第8条 设计变更及合同价款的调整

8.1 施工中发包方如对原设计进行变更，经批准后，发包方应在变更前2天向承包方发出书面变更通知，否则，承包方有权拒绝变更。承包方按通知进行变更，并于1天内，根据约定的可调整承包方提出变更价款报告的完整资料，（变更量不得超过中标价的10%）。因变更导致的经济支出和承包方损失，由发包方

承担，发包方收到变更价款报告之日起 5 天内予以签认，无正当理由不签认时自变更价款报告送达之日起 5 天自行生效，由此延误的工期相应顺延。

8.2 施工过程中如有变更（总体变更不得超过 10%），完工后，按变更条款对合同总价做调整。

第 9 条 其它

9.1 对本工程现场和设计图纸应有充分的认识，对相关的法律、法规予以充分的理解，对市场不可预见性要有充分的估计。

9.2 投标方应到本工程施工现场踏勘，充分了解工地位置、周边环境、工程现场所处地理位置、道路储存空间、装卸限制及任何其他足以影响承包方的情况，任何因素、忽视或误解工地情况而导致的索赔或工期延长的申请将不获批准。

9.3 投标方应考虑到本工程现场和设计图纸已有充分的认识，以及市场的不可预见性、市场风险因素，包括政策性文件规定及合同包含的所有风险。

第 10 条 材料设备的供应

承包方所用的材料必须符合图纸和规范要求，且具有合格证明，并经发包方同意后方可采购。

第 11 条 争议

发包方、承包方双方发生争议时，可以通过协商或者申请施工合同管理机构合同有关部门调解。不愿调解或调解不成，可以采取下列一种方式解决：

第一种争议解决方式：向 施工所在地 仲裁委员会申请仲裁；

第二种争议解决方式：向 施工所在地 人民法院起诉。

双方约定第 一 种争议解决方式解决。

第 12 条 违约

发包方或承包方不能按本协议条款约定内容履行自己的各项义务及发生使用合同无法履行的行为，应承担相应的违约责任，包括支付违约金，赔偿因其违

约给对方造成的全部经济损失。

除非双方协议将合同终止，或因一方违约使合同无法履行，违约方承担上述违约责任后仍应继续履行合同。

工程审计完成后 7 日内发包方按照审核结果支付除质保金以外的余款，
误期违约金为合同价的 3%。

合同份数

本合同正本两份具有同等效力，由发包方承包方双方分别保存：副本两份。

本合同订立时间： 2022 年 7 月 31 日（即日起生效）

发包方：内蒙古新华书店有限责任公司（公章）



地址：呼和浩特市中山西路 94 号

法定代表人：周香荣



委托代理人：

电话：0471-6931229

开户银行：中国银行天元支行

帐号：155600267319

2022 年 7 月 31 日

承包方：北京筑邦建筑装饰工程有限公司（公章）



地址：北京市西城区西直门内大街
玉桃园 3 区 13 号楼

法定代表人：张翔



委托代理人：

电话：010-82212321

开户银行：中国建设银行北京月坛支行

帐号：11001020500056090519

2022 年 7 月 31 日

单位工程质量竣工验收记录

D1-11 001

工程名称	内蒙古新华书店升级改造项目	结构类型	/	层数/ 建筑面积	9层 19965576.56元
施工单位	北京筑邦建筑装饰工程有限公司	技术负责人	杨世虎	开工日期	2022年08月06日
项目负责人	闫廷松	项目技术负责人	杨世虎	完工日期	2023年04月20日
序号	项 目	验收记录		验收结论	
1	分部工程验收	共 10 分部，经检查符合设计及标准规定 10 分部		经各专业分部工程验收，工程质量符合验收标准，同意验收	
2	质量控制资料核查	共 45 项，经检查符合规定 45 项		质量控制资料经核查共45项，符合有关规范要求，同意验收	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 45 项，符合规定 45 项， 共抽查 15 项，符合规定 15 项， 经返工处理符合规定 2 项		安全和主要使用功能共核查45项，符合要求，抽查其中15项，使用功能均满足同意验收	
4	观感质量验收	共抽查 45 项，达到“好”和“一般”的 5 项，经返修处理符合要求的 2 项		观感质量验收为好	
综合验收结论		经对本工程综合验收，各分项均满足有关规范和标准要求，同意单位工程竣工验收，质量评价为合格。			
参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
	(公章) 项目负责人: 2023年04月20日	(公章) 总监理工程师: 2023年04月20日	(公章) 项目负责人: 2023年04月20日	(公章) 项目负责人: 2023年04月20日	(公章) 项目负责人: 年 月 日

注：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。

2、团河行宫文化和服务设施提升项目(展陈)

政府采购合同 (签署版)

项目名称：团河行宫文化和服务设施提升项目（展陈）

采购人（以下称甲方）：北京市大兴区文化和旅游局

供应商（以下称乙方）：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

签署日期：2023年06月21日



合 同 书

甲方：北京市大兴区文化和旅游局

乙方：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

甲方北京市大兴区文化和旅游局对团河行宫文化和服务设施提升项目（展陈）委托北京德盛源咨询有限公司（招标代理机构）进行公开招标，经过依法评审，确定乙方为中标供应商。根据我国《民法典》、《建筑法》、《文物保护法》、《政府采购法》、《招标投标法》及其他相关法律、法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就该项目及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、项目概述

- 1.1 项目名称：团河行宫文化和服务设施提升项目（展陈）
- 1.2 项目地点：北京市大兴区团河行宫
- 1.3 承包范围：团河行宫文化和服务设施提升项目整体设计、施工
- 1.4 承包方式：固定综合单价
- 1.5 项目内容：项目设计、制作和布展，详见招标文件第三部分采购内容。

主要包括：团河行宫文化和服务设施提升展陈项目（包括但不限于以下内容）：现有展陈空间整合、展线规划、平面功能布置；展墙、展板、各级展标、文字、图片等设计施工；场景复原、沙盘模型等设计施工；普通艺术品展陈设计施工；多媒体展项、音效影视文件等设计施工；文物陈列（各种展柜、展台、展架等）设计施工；照明电气工程（含展览专业灯光照明）等设计施工；监控系统（安防）设计施工；

二、项目工期

2.1 合同工期：自2023年06月20日开工至2023年12月31日竣工。

a) 因甲方未按合同约定完成工作，影响工期，工期顺延，甲方不对乙方承担任何赔偿责任。

b) 因乙方责任，导致不能按期开工、中途无故停工或其他任何影响工期的情形，工期不顺延。乙方延迟提交设计方案、施工图纸或是完成项目施工制作并通过甲方竣工验收的，每延迟一日，应支付甲方合同价款每日 3%的违约金。给

甲方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

c)因甲方设计变更或非乙方原因造成停电、停水及不可抗力因素影响，导致停工 8 小时以上（一周内累计计算），工期相应顺延。

三、合同价款和支付

3.1 合同价款

合同价款包括但不限于：方案的深化设计、施工、施工图设计、人工、材料、设备采购、安装、软硬件开发、集成、制作、储运、现场安装调试、保修、保养、备品备件、培训、技术支持服务、知识产权许可、税费及完成本项目所产生的一切费用。

3.1.1 合同总价

(1) 合同总价为（大写）：人民币：壹仟柒佰肆拾陆万陆仟捌佰玖拾贰元捌角玖分，（小写）：¥17466892.89元。（其中不含税金额16024672.38元，税金1442220.51元，税率9%）

(2) 本合同总价的组成（见乙方的投标文件报价部分）。

(3) 乙方必须按合同总价进行限额设计制作。

(4) 发票类型：增值税普通发票。

3.1.2 合同预算价

乙方进行深化设计和施工图设计，乙方按经监理单位和甲方审核批准后的施工图和合同内报价清单项进行制作、安装和调试。如甲方要求增加清单以外的项目，则乙方另行报价。

3.2 价款支付

合同签订后采购人向乙方支付合同价款的30%作为预付款；2023年8月30日支付合同金额40%进度款，尾款于项目最终完成并通过验收后10日内予以支付。

付款条件：中标人提交正式发票及以财政资金拨付到位后15个工作日内进行支付。

3.3 合同履行保证金

合同签订后 7 个工作日内乙方应向甲方提交 合同金额3% 的履约保证金。履约保证金可以为支票/汇票/本票/保函的方式进行提交。若乙方采用保函形式提交履约担保的，则保函应具备如下内容：1、保证的方式为连带责任保证；2、保证的范围包括合同乙方未按照合同履行而给甲方造成的全部损失，保证金额合同金额3%；3、保证的期间应涵盖合同履行（包括保修期）的全部期间；4、对甲方提出

索赔要求的条件应合理设置，即要求甲方提交索赔申请和必要的证明材料即可；5、提供保函人应为商业银行、保险公司；6、保函应注明“见索即付”字样。不具备上述条件的履约保函，甲方不予接受。

工程竣工验收合格，未发生扣除履约保证金情形，甲方无息退还履约保证金。

在支取最后尾款的同时乙方需要向甲方另交付3%的质量保证金，两年质保期满后，甲方向乙方支付3%质量保证金款项。项目缺陷期（2年）后无质量问题，全额无息退还中标人。

以上资金支付以财政资金到账为准。

四、质量标准

本项目必须符合中国国家和地方现行有关法律、行政法规和相关的工程技术规范、规定及标准的要求，且必须执行国家规定的相关工程建设标准强制性条文要求。本项目深化设计方案、施工图纸以及项目中拟使用的各类材料、设备、工艺做法等同时须符合甲方要求并经甲方书面确认。

4.1 设计质量要求

设计的成果是安全、可行、实用、经济、美观的，施工图设计文件是完整、正确、清晰的，研发、施工图设计成果达到能直接用于制造、安装、调试的深度，并能顺利通过甲方组织的施工图设计成果验收。

4.1.1 “完整”是指每次交付的设计文件是符合合同及附件的规定、符合相关工程设计规范要求的、满足行业及国家标准的全部设计文件。

4.1.2 “正确”是指每次交付的设计文件均符合法律、法规、政策、标准、规范及各阶段设计要求的规定；同时保证设计的科学原理、基础资料完整、正确，设计方法、计算方法与结果、技术参数的选用正确，构造合理，各专业设计协调统一。

4.1.3 “清晰”是指每次交付的设计文件中的图样、线条、术语、符号、尺寸标准、文字说明等清楚准确。

4.2 工程质量符合《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB-50300-2013）中的“合格”标准。

4.3 除上述质量标准外，乙方在本合同下的全部工作及成果应符合本合同的约定并达到甲方的要求。

五、质量保修期及技术培训

- 5.1 质保期：本项目工程质量保修期为自项目竣工验收合格之日起2年。设备部分当原生产厂家标配质保期大于2年时，按原厂标配质保期服务条款执行。
- 5.2 乙方应在不收取任何费用的情况下，对甲方的管理人员、技术人员提供设备使用的相关培训，并提供设备定期的维护保养检查、现场故障诊断和排除、设备维修等售后服务。乙方应对甲方上述人员进行理论知识实际操作技能和排除故障的指导。乙方派出的培训人员，应对所提供的设备具有5年以上的安装和维修经验。
- 5.3 项目、设备、材料、零部件或软件在项目竣工验收后，连续6个月之内运行期出现两次故障（非人为因素导致项目无法正常使用），则该项目、设备、材料、零部件或软件的质量保证期自第二个修复日起按24个月重新起算。
- 5.4 保修期内，乙方须按规定完成以下工作，否则甲方在其质量保证金中扣除相关费用：
- 5.4.1 项目的免费维修服务（非人为损坏的）。
- 5.4.2 在收到甲方维修通知的4个小时内做出答复，并提出处理意见和维修措施。在答复后24小时内完成一般故障的维修。
- 5.4.3 保修期内，乙方应按保修约定对项目进行保养。
- 5.5 发生须紧急抢修事故，乙方接到事故通知后，1小时内到达事故现场抢修。非甲方原因引起的事故，抢修费用由乙方承担。
- 5.6 无论何时，由于工程质量和其他由于乙方原因造成的对第三人人身和财产损害的，乙方应承担损害赔偿及其他责任。
- 5.7 乙方在投标文件中根据甲方的实际使用需要，有针对性地提出的售后服务方案作为本合同附件。

六、甲方工作

- 6.1 开工前向乙方进行现场交底，并说明项目场地使用注意事项。协助办理本项目施工制作所涉及且与甲方有关的申请、批件等手续。
- 6.2 甲方有权利在正式开工前就乙方所提供的设计方案、施工图纸进行修改和确认，并向乙方提供展览所需图片及相关资料，由乙方整理设计完善，文字方案须经甲方书面确认。如因甲方原因导致方案确认工作的延误，不应由乙方承担责任。
- 6.3 甲方应按照本合同的规定向乙方支付合同款项。
- 6.4 甲方须为项目进场安装和调试提供水、电等必要设施，为项目进场安装提供工作场所、材料堆放场地。

- 6.5甲方对本项目的研发、施工图设计成果、项目的制作安装等相关服务有审核批准的权利。
- 6.6甲方有权根据项目实际需要,要求乙方在合同实施中更换人员和设备的投入,保证合同的履行。
- 6.7出于质量的保证和维修服务的需要,甲方对本项目使用的主要材料和设备有审批的权利,没有甲方批准确认的主要材料和设备,不得在本项目中使用。
- 6.8甲方委托监理公司对本项目的质量、进度、造价等进行管理和控制。

七、乙方工作

- 7.1乙方承诺在本合同期限内持续具有完成本项目所需要的资质和许可,并有条件和能力完成项目工程所涵盖的工作内容。参加甲方组织的施工图或做法说明的现场交底,拟定项目实施方案和进度计划,并交甲方、监理审定。
- 7.2指派(身份证号码:)为乙方项目经理,负责合同履行。按甲方要求组织施工制作,保质、保量、按期完成任务,解决由乙方负责的各项事宜。
- 7.3乙方完成合同规定的工作内容后,有权根据合同约定向甲方申请和收取合同款。
- 7.4乙方应完成本合同约定的全部工作内容,乙方应采取一切可能的措施精心组织设计和施工工作,确保本项目的设计、制造、安装、调试等各个环节的质量达到验收要求。
- 7.5乙方应接受和配合甲方、监理公司的管理和协调,按合同规定的项目进度要求,保证乙方及其分包商负责的项目承建按照各关键节点的时间完工与竣工。
- 7.6乙方应在约定时间内向甲方提交研发、施工图设计、阶段性成果、预验收资料和验收资料。
- 7.7经甲方和乙方充分协商并经甲方书面同意,乙方可将部分工作内容分包给有实力的分包商。非经甲方同意,乙方不得将本项目的任何部分分包。乙方对分包商的行为负责,并承担连带责任。
- 7.8乙方应每周向甲方提交周进度报告,并根据实际情况提交施工质量报告、突发事件报告、施工内容修改申请等各项专题报告。
- 7.9乙方严格按技术标准对阶段工作的质量进行自检,分部工程、隐蔽工程、主要材料和设备等须报甲方、监理审查,经甲方、监理批准后方可进行下一工序的施工制作。
- 7.10履行配合建筑智能化工程等建筑相关工程和相关项目的联合调试工作的义

务。

7.11 乙方必须按要求配备足够的人力和物力保证项目实施。乙方的项目组织机构、主要人员及分工，乙方的项目主要人员应与乙方在投标文件中提供的项目组织机构保持一致，因特殊情况需要更换的，乙方应至少提前 7 天以书面形式向甲方提出申请（附前任和后任人员的详细履历资料），并征得甲方书面同意。为确保展览设计和制作质量，保障甲方利益，乙方主要人员经甲方确认后不得随意变动，乙方主要设计人员必须为自己的设计成果负责。

7.12 项目材料和设备的运输、现场吊装、成品保护由乙方自行解决。

7.13 甲方提供给乙方的布展所需的图片和文字材料，因乙方整理和设计的原因影响工期，责任由乙方承担，工期不顺延，并处以合同总价款每日 3% 的违约金。

7.14 在项目实施中如有因乙方的原因所产生的工程量增加、变更等情况，由乙方承担费用。

7.15 严格执行施工规范、防火安全规定、环境、文物保护规定。严格按照图纸或作法说明进行实施，做好各项质量检查记录。

7.16 乙方进行现场施工制作时应遵守甲方各项规章制度，并确保严格执行施工规范、防火安全规定、环境保护规定；严格按照图纸或作法说明进行施工制作，做好各项质量检查记录并于每周一报送甲方审阅。

7.17 项目施工制作中未经甲方同意及有关部门批准，不得随意拆、改原建筑物结构及各种设备管线，擅自拆改的，乙方应对此承担全部责任，并赔偿由此给甲方造成的全部损失。

7.18 承担项目施工制作过程中的安全保卫工作及非夜间施工照明的责任和要
求：本合同实施过程中，乙方应对现场人员的安全、现场秩序、工程保护、环境保护、消防、用电等负责，并就施工场地围挡、照明、防护、标志、警告信号等作出具体安排。乙方应确保项目施工制作安全无事故，并承担由此引起事故责任所造成的全部损失，包括但不限于由此给甲方、乙方自身或任何第三方造成的一切损失。

7.19 采购材料设备的约定：均由乙方采购并承担采购费用，乙方按照布展施工图设计要求进行材料采购。乙方应保证其所采购的材料设备必须符合设计要求及有关规范要求的合格产品，并对因采购设备不合格或不符合设计要求对甲方承担赔偿责任。所有主要设备和材料（如多媒体设施、板材、涂料等）的选购均应符

符合国家环保节能要求（附相关检验报告），须报甲方并经甲方书面同意，方可进行采购和安装。

7.20 开工前，乙方向甲方提供五套施工图纸，并按甲方要求提供开工申请报告、总进度计划、设备、材料供应总计划。工程竣工验收后一个月内，乙方负责将竣工资料整理成册，送交甲方。

7.21 设计变更须由乙方方向甲方发出设计变更征求意见书，并经甲方书面认可。现场变更须甲方项目负责人签字。

7.22 乙方在本合同约定的项目施工制作开展期间负责监管展区内各种钥匙及设备控制，但应当妥善使用和保管监管展区内所有设备及设施，经甲方合理要求，甲方有权使用馆中任何设备，但不得因此给乙方的施工制作造成影响。

7.23 由于乙方原因造成工程质量事故，其返工费用由乙方承担，工期不顺延，并向甲方支付合同价款每日 1% 的违约金。

八、设计变更原则

8.1 乙方不得擅自修改设计方案设计图纸，确需变更的，要按变更程序进行，应由甲方、监理单位、乙方共同协商同意后实施。

8.2 修改后的项目设计图纸应布局合理、节能、优化制造成本、工艺先进、更具有良好的机械性能，同时不对其他项目造成影响。

8.3 设计修改不得违反有关标准以及安全、环保等方面的政府法令与条例，不得背离业主的质量要求和降低展览的质量。

8.4 当设计做出重大修改或修改部位较多同时对展览质量有较大影响时，应再次进行设计的评审和验证。

8.5 修改设计时应修改所有相关设计图纸，以保证设计文件的正确统一。在工程竣工后应将所有的修改部分完善到竣工总图中并备案存档。

8.6 乙方对设计图纸的审核修改意见，应尽量在项目实施之前提出。

九、知识产权

9.1 乙方为完成本项目所作的一切设计方案、施工图纸等知识成果的知识产权、所有权等一切权益自创作完成之日起归甲方所有。未经甲方事先书面允许，乙方不得为项目工程以外的任何目的擅自或许可他人使用上述成果。

9.2乙方及其工作人员（包括但不限于本合同生效后从乙方离职的）不得以任何形式向其他机构和个人提供签订、履行本合同而获知的任何从公开途径所不能获得的甲方的保密信息。本条款永久有效，不因本合同的终止或解除而失效。

9.3乙方在未取得甲方书面同意的情况下，不得将其从甲方所获得的任何技术或商业信息向第三方披露、出售、使用。

9.4乙方为完成本项目而进行的行为，不应侵犯第三人包括知识产权、所有权在内的一切权益。如果甲方因购买、使用乙方交付的项目遭到第三方的侵权指控，甲方应通知乙方，由乙方与第三方进行交涉、应诉抗辩或从指控产品侵权的权利所有者那里获得使用许可，由此产生的一切费用和责任由乙方承担，乙方并应赔偿甲方因此而遭受到的一切损失。

十、项目验收

10.1施工图设计的检查及评审甲方依据招标文件所规定的内容，在项目的施工图设计过程中对乙方的设计进度及质量进行检查，乙方按规定的时间向甲方汇报。

10.1.1施工图设计的评审由甲方组织相关单位和专家进行，乙方须提交3套文本资料，并且提供电子文档。

10.1.2施工图设计评审合格后，甲方将签发证明。

10.1.3施工图设计评审不合格时，乙方应在甲方规定的时限内进行整改和完善；整改完成后再次评审。

10.1.4施工图设计经第二次评审中仍不合格，甲方有权解除合同，乙方须承担本合同规定的相应违约责任。

10.1.5乙方编写的图文版内容和多媒体剧本、脚本应符合甲方关于项目的设计理念和要求，经甲方审查批准后实施；如审查不合格，则应及时修改，直至甲方满意为止。为了确保项目内容的科学性，更好地激发观众的兴趣，对其中重点项目的图文版内容、多媒体剧本、脚本如由甲方指定的专家编写，专家酬劳由乙方在项目预算以内支付。乙方支付给专家对图文版内容、多媒体剧本、脚本的修改、编写酬金，由甲乙双方在签订本合同时另行商定。

10.2场外制作项目检查

10.2.1甲方和监理单位按项目制作准备、中期和出厂三个阶段对乙方的工作情况进行检查。检查的依据是《施工图设计和制作具体工作要求》。

10.2.2在检查中发现其他不合格项时，乙方应在甲方规定的时限内进行整改和完

善。

10.3竣工验收

10.3.1项目具备竣工验收条件,乙方按国家布展工程竣工验收有关规定,向甲方提供竣工资料及竣工验收报告,甲方自接到竣工报告单后 10 个工作日内组织验收,并在验收后 5 个工作日内给予认可或提出整改意见,乙方按意见要求在 5 个工作日内进行整改,并承担由于自身原因造成的整改费用。

10.3.2未通过竣工验收的项目,其风险责任由乙方承担。

10.3.3甲方收到申请后,应在十个工作日内组织验收,超过十个工作日未开展验收工作的,视为验收合格。

10.3.4工程竣工验收通过,甲方应签发接受证明,乙方送交竣工验收报告日期为实际竣工日期。

10.4项目资料的提交

10.4.1项目资料包括:

(1)施工图设计内容完成后,乙方提交施工图设计所有资料供甲方评审,最终施工图设计资料在施工图设计评审通过后提交。

(2)材料和设备的出厂合格证、使用许可证、特种设备的安全检测证明文件等在项目进场前提交。

(3)竣工资料包括:项目制作、安装调试过程中产生的变更(修改)的文件、图纸、造价、经济技术签证等资料。竣工资料在向甲方提交竣工申请时一起提交。

10.5最终成果资料提交的要求:(根据本项目制定要求)

(1)施工图设计图纸

项目的施工图设计图纸 4 套,并同时提供 AutoCAD 电子文档。三维彩色效果图 4套,均为 A3 图幅,并同时提供电子文档(图片以 jpg 格式)。

(2)文档资料 文字资料 4 套,图片、照片资料 4 套,均为彩色 A4并提供电子文档(文本以doc 格式,图片 jpg 格式),电子文档和数据须用光盘刻录。

十一、违约与索赔

当本合同任何一方未按本合同的约定履行义务时,即构成违约。违约方须按本合同约定向对方支付违约金,并赔偿损失。

11.1甲方的违约

11.1.1乙方提交完整的款项支付申请资料,且具备付款条件时,甲方没有按本合

同约定向乙方支付合同款项，视为违约。若甲方有上述违约，甲方应在 20 天内向乙方赔偿：赔偿金额=逾期付款金额×1%×逾期天数；逾期天数大于 15 天，乙方有权将工期顺延，同时乙方不承担由此而带来的工期延误责任等相关责任。甲方因财政资金的迟延拨付造成延期付款不视为违约。

11.1.2 如甲方中途废止合同，甲方需要偿付乙方的未履行部分价款总值2%的违约金。

11.2 乙方的违约

11.2.1 乙方在本合同附件二中列明的项目经理、设计负责人和技术（施工）负责人，如未经甲方书面同意而擅自对上述人员做出更换或撤消，则视作乙方违约。乙方每更换和撤消一人须按本合同中标价格的 1%向甲方支付违约金，并按甲方要求更换相关人员。

11.2.2 本项目不允许乙方有任何形式的转包和未经允许的分包，否则甲方有权终止合同，乙方应返还甲方已经支付的合同款项且一切损失由乙方承担。如某些专业内容或乙方自行施工制作的部分质量不能令甲方满意，经甲方批准同意后，乙方可做分包处理并做好分包人的管理工作。因分包人履行本合同义务造成甲方或第三人损害的，由乙方承担全部赔偿责任。

11.2.3 在项目设计阶段，甲方根据评审确认乙方无法完成部分项目，或乙方自行提出无法完成部分项目，则视作乙方违约，甲方根据实际情况处以乙方项目中标价的 5~10%违约金；如项目内有 30%的项目或包内有五个以上（含五个）项目未完成，甲方有权解除合同，乙方应赔偿甲方的全部损失。

11.2.4 在项目制作阶段，甲方根据检查或验收确认乙方无法完成部分项目，或乙方自行提出无法完成部分项目，则视作乙方违约。乙方须按该部分项目中标价的 10%向甲方支付违约金，如该违约金不足以弥补甲方损失，则乙方还应赔偿甲方的全部损失，且甲方有权委托其他单位完成相应工作。

11.2.5 因乙方的项目设计、制作安装、设备、材料、软件等的缺陷或质量原因，导致甲方、合同第三方，受到人身伤害或财产损失，则由乙方承担全部的赔偿责任。本条款的索赔不受本合同期限的约束，对合同双方长期有效。

11.2.6 因乙方原因导致本合同规定的检查、验收不能按期进行时，按延迟天数，乙方每延迟一天向甲方支付壹万元的违约金。并赔偿由此给其他各方造成的实际损失。延迟超过 20 日，甲方有权解除合同，乙方应赔偿甲方的全部损失。

11.2.7 以下情况，视为违约。经甲方提出书面警告后，在规定的时间内仍然达不

到甲方的要求，甲方可以解除合同，乙方应退还甲方已支付的合同款项，并有权要求乙方向甲方支付本合同中标价格金额的 10%违约金。

(1) 项目中采购的设备、主要材料等在到货检查时发现不合格。

(2) 竣工验收时不合格。

11.2.8在合同履行期间甲方或监理公司发现乙方在履约过程中有明显不符合技术规范或合同要求或不能达到本项目展示效果的，甲方或监理公司有权向乙方发出书面限期整改意见，如乙方不予整改或整改不力，视为违约。甲方或监理公司有权向乙方发出书面警告，督促乙方完成整改。每次书面警告，乙方支付甲方违约金人民币贰万元；3 次以上书面警告的，甲方有权终止部分或全部合同内容。乙方应退回已支付的合同款项，同时向甲方支付本合同中标价格 5%的违约金。

11.3索赔的执行

11.3.1索赔事件发生后，合同守约方应以书面文件通知对方。通知的书面文件中应包括：

1) 指明违约方违反了本合同的哪一条款；

2) 需要赔偿的预计金额；

3) 对方违约的证据。

11.3.2违约方收到守约方的书面文件通知后，应在 14 天内给予书面回复。如在 14 天内未予以回复，视为同意对方指出的违约事实存在并愿意承担赔偿责任。

11.3.3合同双方认定索赔事实存在且无异议后，按 11.4 条款完成索赔的支付。

11.3.4合同任一方对对方列出的违约事实有异议，按本合同争议条款处理。

11.4索赔偿还

11.4.1根据合同中所列的条款提出的有效索赔偿还，甲方有权以下列方式获得赔偿：

1) 直接从未付合同款项中扣减；

2) 直接从合同履行保证金中获得赔偿；

3) 当未付合同款项和合同履行保证金累计后不足以偿付时，乙方应在 15 天内凭甲方索赔文件以电汇方式向甲方支付赔偿差额。

11.4.2乙方获取赔偿：在项目结算时，按合同款项申请支付的方式获取。

十二、争议和仲裁

12.1合同双方应通过友好协商解决解释、执行本合同所发生的和本合同有关的

一切争议。协商结果以纪要形式作为合同的附件，与合同具有同等效力。如果经协商不能达成协议，任何一方可向北京市大兴区人民法院提起诉讼。

12.2在争议解决期间，除了仲裁进行过程中正在解决的相关部分问题外，合同其余部分应继续履行。

十三、通知、保险和税费

13.1通知

通知指合同中所提及的各方之间的传达意思表示的方式。除合同条款或双方另有特别约定外，只有采用书面形式的通知有效。

13.1.1发出的通知在下述情况下被视为已经有效送达：

(1) 电子送达

甲方收发件电邮信箱：

乙方收发件电邮信箱：

信函送达

甲方收发件邮政地址： 收件人： 电话： ；

乙方收发件邮政地址： 收件人： 电话： ；

送达文件可任选一种方式或同时选择两种方式；以电子方式发出的文件，4 小时未退回的，视为对方收到；以信函方式发出的文件，三日内未退回的，视为对方收到。

13.1.2一方如改变通信或邮件地址和联系方式，应在改变之日起三天内通知监理单位及对方。

13.1.3如果在通知上没有明确要求回复时间，各方在收到通知后 7 天内予以确认或提出意见，逾期视为同意。

13.2保险

13.2.1乙方必须办理成型项目及运至施工场地内的材料、施工机械设备的保险，并支付保险费用，如因乙方原因未购买保险，造成的一切损失由乙方承担。

13.2.2乙方必须为施工场地的人员办理意外伤害保险，并支付保险费用。

13.3税费

13.3.1乙方及其人员应按照中国法律规定缴纳有关税费。

13.3.2乙方为完成本合同而在中国境外发生的税费均由乙方自行承担。

十四、不可抗力

14.1 不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服、对本项目的实施造成重大实质性影响的自然灾害和战争、动乱、疫情等事件。政府对本项目的政策变化、计划的调整，导致本项目不能如期进行，也属不可抗力的范围。

14.2 不可抗力发生后，乙方应迅速采取措施，尽量减少损失，并在 24 小时内向甲方通报灾害情况，按协议条款约定的时间向甲方报告情况和清理、修复的费用。因不可抗力发生的费用由双方分别承担：

14.2.1 项目本身的损害由甲方承担；

14.2.2 人员伤亡由所属单位负责，并承担相应费用；

14.2.3 造成乙方设备、机械的损坏及停工等损失，由乙方承担；

14.2.4 所需清理和修复工作的责任与费用的承担，双方另签补充协议约定。

14.3 因不可抗力事件导致的费用损失，由甲方乙方各自承担自身损失；对不可抗力事件导致的工期延误，除非一次影响工期延误大于 10 天，否则竣工日期不变。

十五、合同的生效、解除与终止

15.1 合同生效

甲乙双方法定代表人在本合同书上签章，并加盖单位公章且乙方递交履约保证金当日为本合同生效时间。

15.2 合同终止与解除

15.2.1 当合同双方完成了合同中约定的责任和义务，合同即终止。

15.2.2 在合同履行中，如一方严重违背了合同规定的责任义务，经对方书面通知，在合理期限内未能采取合理的措施来弥补其违约情况，则守约方有权解除合同。

15.2.3 如果乙方违反本合同规定进行转包、分包本合同的全部或部分，甲方有权解除合同。

15.2.4 若一方违约引起的另一方提出解除合同，提出方则应以书面形式通知另一方，通知应说明解除原因。后者须在收到上述文件后 10 天内答复该通知，若在上述时间内未作答复，则视为合同解除对双方有效。

15.2.4 如果由于乙方违约或破产而导致甲方终止合同，甲方有权采取其认为最合适的措施来完成被终止的部分，乙方有责任赔偿相应的费用和损失，但赔偿的总金额不超过本合同的总金额。

15.3本合同终止后，乙方应立即：终止一切分包合同和子合同；将于终止日时已完成的部分交付给甲方；在终止日将乙方及分包商准备的与本项目有关的任何图纸、规格说明及其它文件交付给甲方。

十六、组成合同的文件

16.1组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

16.1.1本合同履行期间甲乙双方签订的补充合同（协议）或合同修正文件；

1) 本合同条款；

2) 中标通知书；

3) 招标文件（含修改文件、澄清文件、答疑会议纪要等）；

4) 投标文件及其附件；

a) 甲方针对本项目建设管理的各项制度、规定、规范及有关技术文件；

b) 关于本合同的合同谈判备忘录和会议纪要；

c) 经甲方批准的施工图纸和施工图预算；

d) 双方有关项目的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分，并互为补充和解释，如各文件存在冲突之处，以上述排前的优先。当同一顺序上的文件内容出现不一致时，以时间在后者为准。

十七、合同附件

附件一：中标通知书

附件二：乙方主要人员

附件三：售后服务承诺

十八、合同的补充、修改和变更

18.1双方协商一致，可以对本合同进行补充、修改或变更。

18.1.1对本合同的补充、修改或变更必须以书面形式进行。补充、修改或变更的协议的签署及生效方式与本合同的签署及生效方式相同。

18.1.2招标采购文件、投标响应文件及其全部条款、双方签订的补充协议以及修改或变更的条款与本合同具有同等法律效力。

18.1.3本合同执行期间，甲方与乙方决定新增项目的，合同双方应通过协商对该

新增项目的价格等事项签订补充协议予以确定。

十九、合同的生效及其它

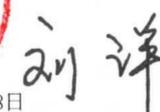
19.1 本合同经双方法定代表人（负责人）或授权代表签字并加盖单位公章且乙方递交履约保证金后生效。

19.2 一方当事人未经另一方事先书面同意，不得将其在合同项下的权利或义务全部或部分转让给第三人，有关分包事项或服务委托等须事先取得甲方书面同意并且须遵守相关法律、法规。

19.3 本合同一式八份，甲方执四份，乙方执三份，监理执 1 份，每份具有同等法律效力。

19.4 本合同未尽事宜，由双方协商处理。

甲方：北京市大兴区文化和旅游局
(甲方名称) (印章)
全权代表(签字)：
日期：2023年06月18日
地址：北京市大兴区永华南里16号楼
园401室
邮政编码：
电话：
开户银行：
账户：
电子邮件：

乙方：北京筑邦建筑装饰工程有限公司
(乙方名称) (印章)
全权代表(签字)：
日期：2023年06月18日
地址：北京市西城区西直门内大街玉桃
三区13号楼
邮政编码：100035
电话：010-82212321
开户银行：中国建设银行北京月坛支行
账户：11001020500056090519
电子邮件：

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	团河行宫文化和服务设施提升项目(展陈)		结构类型	框架结构	层数/ 建筑面积	/
施工单位	北京筑邦建筑装饰工程有限公司		技术负责人	马辉	开工日期	2023年6月20日
项目负责人	高军		项目技术负责人	杨世虎	完工日期	2023年11月20日
序号	项 目	验 收 记 录			验 收 结 论	
1	分部工程验收	共 3 分部, 经查符合设计及标准规定 3 分部			符合要求, 同意验收	
2	质量控制资料核查	共 10 项, 经核查符合规定 10 项			符合要求, 同意验收	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 7 项, 符合规定 7 项, 共抽查 5 项, 符合规定 5 项, 经返工处理符合规定 0 项			符合设计及施工质量验收规范的规定, 同意验收	
4	观感质量验收	共抽查 6 项, 达到“好”和“一般”的 6 项, 经返修处理符合要求的 0 项			观感质量合格, 同意验收。	
综合验收结论		经对本工程综合验收, 各分项工程符合设计要求, 施工质量均满足有关质量验收规范和标准要求, 单位工程竣工验收合格。				
建设单位		全过程单位	监理单位	施工单位	设计单位	
北京市大兴区文化和旅游局		北京中诚和汇工程造价咨询有限公司	北京京询工程咨询有限公司	北京筑邦建筑装饰工程有限公司	北京筑邦建筑装饰工程有限公司	
(公章)		(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	
项目负责人: 凌生京		项目负责人: 刘国栋	总监理工程师: 孙质美	项目负责人: 高军	项目负责人: 李江	
2023年11月20日		2023年11月20日	2023年11月20日	2023年11月20日	2023年11月20日	

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

一、企业实力

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	54820 万元	406 万元	
2	2022 年度	67637 万元	302 万元	
3	2023 年度	51238 万元	227 万元	

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	宝安区沙井街道 A301-0586 地块项目精装修工程（一标段）	深圳市招雍置业有限公司	B	2024.3	
2	网谷创享大厦项目公共区域精装修工程	深圳市招沿实业有限公司	B	2024.3	
3	网谷创享大厦项目公寓户内精装修工程	深圳市招沿实业有限公司	B	2024.3	
4	雍山郡花园户内及公共区域（二标段）精装修工程	深圳保捷房地产开发有限公司	B	2024.3	
5	招商公园 1872 项目 R 地块二标段精装修工程	河北雄安招元产业发展有限公司	B	2024.3	

1、2021 年财务审计报告

北京筑邦建筑装饰工程有限公司

2021 年度审计报告

鼎立会【2022】D16-047 号



项目内容	序号
审计报告	1
资产负债表	2
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5
财务报表附注	6
北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司营业执照副本复印件	7
北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司执业资格证书复印件	8

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110004912022138003175
报告名称:	北京筑邦建筑装饰工程有限公司 2021 年度 审计报告书
报告文号:	鼎立会【2022】D16-047 号
被审(验)单位名称:	北京筑邦建筑装饰工程有限公司
会计师事务所名称:	北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任 公司
业务类型:	财务报表审计
报告意见类型:	无保留意见
报告日期:	2022 年 03 月 10 日
报备日期:	2022 年 03 月 24 日
签字人员:	崔军胜(110000192378), 王娟娟(110004910032)
	
(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

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

审计报告

鼎立会【2022】D16-047号

北京筑邦建筑装饰工程有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了北京筑邦建筑装饰工程有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2021年12月31日的资产负债表，2021年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“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

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、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（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

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

(五) 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。

北京东审鼎立国际会计师事务所

有限公司

中国·北京

2022年3月10日



中国注册会计师：



中国注册会计师：



资 产 负 债 表

2021年12月31日

会企01表

单位：元

编制单位：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

资 产	行次	期末余额	上年期末余额
流动资产：			
货币资金	1	98,738,978.41	100,138,516.75
交易性金融资产	2	-	-
衍生金融资产	3	-	-
应收票据	4	5,169,637.43	7,330,821.52
应收账款	5	106,450,336.12	93,754,483.91
应收款项融资	6	-	-
预付款项	7	6,344,996.55	8,641,933.32
其他应收款	8	12,200,578.04	12,576,333.04
存货	9	97,686,263.25	92,572,396.25
合同资产	10	-	-
持有待售资产	11	-	-
一年内到期的非流动资产	12	-	-
其他流动资产	13	958,040.19	-
流动资产合计	14	327,548,829.99	315,014,484.79
非流动资产：			
债权投资	15	-	-
其他债权投资	16	-	-
长期应收款	17	-	-
长期股权投资	18	3,300,000.00	3,300,000.00
其他权益工具投资	19	-	-
其他非流动金融资产	20	-	-
投资性房地产	21	-	-
固定资产	22	1,703,708.92	3,360,297.57
在建工程	23	-	-
生产性生物资产	24	-	-
油气资产	25	-	-
使用权资产	26	-	-
无形资产	27	57,134.34	87,004.62
开发支出	28	-	-
商誉	29	-	-
长期待摊费用	30	452,071.51	1,530,508.41
递延所得税资产	31	1,024,494.97	966,582.21
其他非流动资产	32	-	-
非流动资产合计	33	6,537,409.74	9,244,392.81
资产总计	34	334,086,239.73	324,258,877.60

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表

2021年12月31日

会企01表

单位：元

编制单位：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

负债和所有者权益（或股东权益）	行次	期末余额	上年期末余额
流动负债：			
短期借款	35	-	-
交易性金融负债	36	-	-
衍生金融负债	37	-	-
应付票据	38	-	-
应付账款	39	108,507,982.47	105,282,200.93
预收款项	40	138,228,593.63	134,428,842.65
合同负债	41	-	-
应付职工薪酬	42	3,988,369.19	4,056,280.29
应交税费	43	725,257.07	1,523,520.86
其他应付款	44	31,577,981.67	29,753,802.54
持有待售负债	45	-	-
一年内到期的非流动负债	46	-	-
其他流动负债	47	-	-
流动负债合计	48	283,028,184.03	275,044,647.27
非流动负债：			
长期借款	49	-	-
应付债券	50	-	-
其中：优先股	51	-	-
永续债	52	-	-
租赁负债	53	-	-
长期应付款	54	-	-
预计负债	55	-	-
递延收益	56	-	-
递延所得税负债	57	-	-
其他非流动负债	58	-	-
非流动负债合计	59	-	-
负债合计	60	283,028,184.03	275,044,647.27
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	61	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具	62	-	-
其中：优先股	63	-	-
永续债	64	-	-
资本公积	65	37,052.33	37,052.33
减：库存股	66	-	-
其他综合收益	67	-	-
专项储备	68	-	-
盈余公积	69	5,000,000.00	5,000,000.00
未分配利润	70	36,021,003.37	34,177,178.00
所有者权益（或股东权益）合计	71	51,058,055.70	49,214,230.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计	72	334,086,239.73	324,258,877.60

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

2021年度

会企02表

单位：元

编制单位：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

项 目	行次	本期金额	上年同期金额
一、营业收入	1	548,202,903.11	474,040,550.69
减：营业成本	2	524,608,517.73	450,109,271.93
税金及附加	3	1,647,821.79	1,608,916.35
销售费用	4	1,316,564.77	1,673,016.54
管理费用	5	15,608,129.96	14,131,590.49
研发费用	6	-	-
财务费用	7	-410,034.63	-210,790.01
其中：利息费用	8	-	-
利息收入	9	446,980.76	247,114.13
加：其他收益	10	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	11	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	13	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	14	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	15	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	16	-231,651.05	-951,190.59
资产减值损失（损失以“-”号填列）	17	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	18	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	19	5,200,252.44	5,777,354.80
加：营业外收入	20	378,660.21	74,058.76
减：营业外支出	21	5,206.29	202,608.44
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22	5,573,706.36	5,648,805.12
减：所得税费用	23	1,509,003.64	1,390,963.90
四、净利润（亏损以“-”号填列）	24	4,064,702.72	4,257,841.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25	4,064,702.72	4,257,841.22
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	26	-	-
五、其他综合收益的税后净额	27	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	28	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	29	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	30	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	31	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	32	-	-
5.其他	33	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	34	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	35	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	36	-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	37	-	-
4.其他债权投资信用减值准备	38	-	-
5.现金流量套期储备	39	-	-
6.外币财务报表折算差额	40	-	-
7.其他	41	-	-
六、综合收益总额	42	4,064,702.72	4,257,841.22
七、每股收益：	43	-	-
（一）基本每股收益	44	-	-
（二）稀释每股收益	45	-	-

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

北京东审立国际会计师事务所有限责任公司

现金流量表

2021年度

会企03表

单位：元

编制单位：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

项 目	行次	本年数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1	638,428,994.52	591,597,249.35
收到的税费返还	2	10,902.95	-
收到其他与经营活动有关的现金	3	19,127,274.43	27,463,986.90
经营活动现金流入小计	4	657,567,171.90	619,061,236.25
购买商品、接受劳务支付的现金	5	597,070,926.80	539,085,722.79
支付给职工以及为职工支付的现金	6	31,144,829.59	27,462,496.01
支付的各项税费	7	15,056,230.46	12,509,590.98
支付其他与经营活动有关的现金	8	13,102,593.35	31,664,235.94
经营活动现金流出小计	9	656,374,580.20	610,722,045.72
经营活动产生的现金流量净额	10	1,192,591.70	8,339,190.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	11	-	-
取得投资收益收到的现金	12	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13	1,300,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	14	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	15	-	-
投资活动现金流入小计	16	1,300,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17	-	28,352.99
投资支付的现金	18	2,430,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	20	-	-
投资活动现金流出小计	21	2,430,000.00	28,352.99
投资活动产生的现金流量净额	22	-1,130,000.00	-28,352.99
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	23	-	-
取得借款收到的现金	24	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	25	-	-
筹资活动现金流入小计	26	-	-
偿还债务支付的现金	27	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28	1,462,130.04	710,778.74
支付其他与筹资活动有关的现金	29	-	-
筹资活动现金流出小计	30	1,462,130.04	710,778.74
筹资活动产生的现金流量净额	31	-1,462,130.04	-710,778.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
	32	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	33	-1,399,538.34	7,600,058.80
加：期初现金及现金等价物余额	34	100,138,516.75	92,538,457.95
六、期末现金及现金等价物余额	35	98,738,978.41	100,138,516.75

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2021年度

会计单位表
单位：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
		本期数				优先股	永续债							
		其他	其他	其他	其他									
一、上年期末余额	1	10,000,000.00					37,052.33				5,000,000.00	34,177,178.00	49,214,230.33	
加：会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年期初余额	5	10,000,000.00					37,052.33				5,000,000.00	34,177,178.00	49,214,230.33	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6											1,843,825.37	1,843,825.37	
(一) 综合收益总额	7											4,064,702.72	4,064,702.72	
(二) 所有者投入和减少资本	8													
1. 所有者投入的普通股	9													
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	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		10,000,000.00					37,052.33				5,000,000.00	36,021,003.37	51,058,055.70	

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2021年度

单位：元

项 目	行次	上年期末数							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、上年期末余额	1	10,000,000.00			37,052.33				5,000,000.00	30,030,115.52	45,067,167.85
加：会计政策变更	2										
前期差错更正	3										
其他	4										
二、本年期初余额	5	10,000,000.00			37,052.33				5,000,000.00	30,030,115.52	45,067,167.85
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6										
(一) 综合收益总额	7										
(二) 所有者投入和减少资本	8										
1. 所有者投入的普通股	9										
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									-710,778.74	-710,778.74
2. 对所有者(或股东)的分配	15									-710,778.74	-710,778.74
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	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	10,000,000.00			37,052.33				5,000,000.00	34,177,178.00	49,214,230.33

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

北京中审众环会计师事务所(普通合伙) 盖章

北京筑邦建筑装饰工程有限公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别说明, 金额以人民币元表述)

(一) 公司基本情况

北京筑邦建筑装饰工程有限公司(以下简称“本公司”), 成立于 1996-05-28, 统一社会信用代码: 91110228101179927H; 企业类型: 其他有限责任公司; 企业注册地址: 北京市密云区西滨河路科技服务楼三层 304 室。注册资本: 1000 万元; 实收资本: 1000 万元。营业期限: 1996-05-28 至 2036-05-27; 法定代表人: 张翔。

公司经营范围: 室内外建筑装饰装修工程的设计、施工; 设备安装; 专业承包; 工程总承包; 劳务分包; 家居装饰; 销售建筑材料、电气设备、机械设备、仪器仪表、五金交电(不含电动自行车)、门窗、金属材料、电子产品、化工原料(不含危险化学品及易制毒品)、消防器材; 城市园林绿化; 技术进出口; 代理进出口; 技术开发、技术服务、技术咨询; 出租商业用房、办公用房; 承办展览展示活动; 环境监测; 销售、安装、维修入侵探测器、防盗报警控制器、报警系统出入口控制设备、防盗保险柜(箱)、机械防盗锁、楼宇对讲(可视)系统、防盗安全门、防弹复合玻璃、报警系统视频监控设备; 工程勘察; 工程设计。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 工程勘察、工程设计以及依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

(二) 财务报表编制基础

1、 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 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、财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知财会(2019)6 号(以下合称“企业会计准则”)的规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

(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 2021 年 12 月 31 日的财务状况及 2021 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

(四) 公司主要会计政策、会计估计

1、会计期间

本公司以公历 01 月 01 日起 12 月 31 日止为一个会计年度。本报告期为 2021 年 01 月 01 日至 2021 年 12 月 31 日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、外币业务核算方法

外币业务发生时，采用交易发生日的即期汇率折算为本位币。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，汇兑差额计入当期损益。外币非货币性项目（交易发生日即期汇率折算。企业对境外经营的财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或者近似汇率）折算。企业在处置境外经营时，应当将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益，部分处置境外经营的，应当

按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

5、 现金及现金等价物的确定标准

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、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。

6、 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 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，有客观证据表明发生了减值，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。

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。

② 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项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
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 按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账 龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内 (含 1 年)	—	—
1-2 年	4.00%	5.00%
2-3 年	10.00%	10.00%
3-4 年	25.00%	25.00%
4-5 年	45.00%	45.00%
5 年以上	50.00%	50.00%

7、 存货

(1) 存货分类：原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品。

(2) 存货取得和发出的计价方法：存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按先进先出法核算。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 对低值易耗品采用一次转销法，对包装物采用一次转销法。

(5) 资产负债表日企业应当按照单个存货项目的成本与可变现净值孰低计量。对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值按正常经营过程中，以估计售价减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金后的金额确定。

(6) 存货的盘存制度为永续盘存制。

8、投资性房地产

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

(1) 投资性房地产的取得

外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(2) 投资性房地产的后续计量

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

公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量。不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更。成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更处理。已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。

(3) 投资性房地产的转换

投资性房地产的用途改变为自用，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。

自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

(4) 投资性房地产的减值

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“长期资产减值”。

(5) 投资性房地产的处置

企业出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

9、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或

减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

10、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。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司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与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）长期股权投资的初始计量

① 同一控制下的企业合并，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，计入当期管理费用。

② 非同一控制下的企业合并，在合并日按照购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和作为初始投资成本。合并发生的各项直接相关费用，计入当期管理费用。

③ 其他方式取得的长期股权投资。以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

北京东审鼎立国际会计师事务所有限公司

（2）长期股权投资的后续计量

① 对子公司的长期股权投资采用成本法核算；

② 对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能

可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

③ 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。

④ 采用成本法核算的长期股权投资应当按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。不管有关利润分配是属于对取得投资前还是取得投资后被投资单位实现净利润的分配。

⑤ 采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。投资企业取得长期股权投资后，应当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。投资企业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。

⑥ 采用权益法核算的长期股权投资，投资企业确认被投资单位发生的净亏损，应当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，投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

⑦ 采用权益法核算的长期股权投资，投资企业对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

(3) 长期股权投资的转换及处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时应当将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

11、 固定资产

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，使用寿命超过一年的有形资产。

(1) 固定资产的初始计量

① 外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所

发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

② 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

③ 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

④ 债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

(2) 固定资产的后续计量

① 固定资产折旧方法，达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧，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	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	70	5	1.36
机器设备	10	5	9.50
办公设备	5	5	19.00
交通工具	5	5	19.00
电子设备	5	5	19.00

② 固定资产的后续支出，符合固定资产确认条件的，应当计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；不符合固定资产确认条件的，应当计入当期损益。

③ 企业的固定资产应当在期末时按照账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，应当计提固定资产减值准备。

北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

(3) 固定资产的处置

发生固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入营业外收支或资产处置收益。

12、 在建工程

本公司的在建工程按照实际发生的支出确定其工程成本。

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产并自次月起开始计提折旧。尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待确定实际价值后，再进行调整。

13、无形资产

(1) 无形资产的初始计量

① 外购的无形资产，其成本包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

② 投资者投入的无形资产。投资者投入的无形资产，应当按照投资合同或协议约定的价值确定无形资产取得成本。如果投资合同或协议约定价值不公允的，应按无形资产的公允价值作为初始成本。

③ 取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

(2) 无形资产的后续计量

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额应当按照与该项无形资产有关的经济利益预期实现方式在使用寿命内系统合理摊销，无法可靠确定预期实现方式的，应当采用直线法摊销。

使用寿命不确定的无形资产，企业在每个会计期间进行减值测试，如经减值测试表明已发生减值，则需要计提相应的减值准备。

(3) 无形资产的处置

出售无形资产时，应将所得价款与该项无形资产的账面价值之间的差额，计入当期损益。

(4) 研究与开发支出

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
 - ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
 - ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
 - ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。
- 无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

14、 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。公司的长期待摊费用主要包括固定资产大修理支出、租入固定资产的改良支出。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

(1) 大修理费用采用待摊方式的，应当将发生的大修理费用在下一次大修理前平均摊销；租入固定资产改良支出应当在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销；其他长期待摊费用应当在受益期内平均摊销。

(2) 筹建期间发生的费用（除购建固定资产以外），先在长期待摊费用中归集，在开始生产经营当月一次计入损益。

15、 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可

获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

16、 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利、其他长期职工福利。其中：短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

17、 借款费用

(1) 借款费用确认原则

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

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

(2) 借款费用资本化期间

① 开始资本化：当以下三个条件同时具备时，因专门借款而发生的利息，折价或溢价的摊销和汇兑差额开始资本化：1) 资本支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

② 暂停资本化：若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，并将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

③ 停止资本化：当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化。

(3) 借款利息资本化金额的确定

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，企业应当根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(4) 外币借款的处理

在资本化期间，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额应当予以资本化；除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额应当作为财务费用，计入当期损益。

18、 预计负债

(1) 确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，公司将其确认为负债：

- ① 义务是公司承担的现时义务；
- ② 该义务的履行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) 计量方法

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

最佳估计数分别以下情况处理：

① 所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

② 所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

19、收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，本公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，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) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- (2) 客户能够控制本公司履约过程中在建商品或服务；
- (3) 本公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本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，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。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

- (1) 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- (2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- (3) 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- (4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- (5) 客户已接受该商品；
- (6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，本公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

20、政府补助

政府补助指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

① 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；

② 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

21、 企业所得税的会计处理方法

所得税的会计处理采用应付税款法，按照当期计算的应缴所得税额确认为当期所得税费用方法。

汇算清缴的方式：季度预缴，年终汇算清缴。

(五) 重要会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正的说明

1、 会计政策变更

本公司报告期内不存在会计政策变更事项。

2、 会计估计变更

本公司报告期内不存在会计估计变更事项。

3、 重大会计差错

本公司报告期内无重大会计差错更正事项。

(六) 税项

1、 主要税种及税率列示如下：

税 种	计税依据	税 率
-----	------	-----

北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	(13%、6%、9%、3%)
城市维护建设税	流转税额	7%、5%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
个人所得税	---	---

2、 税收优惠政策

本公司没有享受相关税收优惠政策。

(七) 会计报表主要项目注释

1、 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
现 金	119,810.10	58,321.15
银行存款	98,619,168.31	100,080,195.60
合 计	98,738,978.41	100,138,516.75

2、 应收票据

项 目	年末余额	年初余额
应收票据	5,169,637.43	7,330,821.52
合 计	5,169,637.43	7,330,821.52

3、 应收账款

项 目	年末余额	上年年末余额
应收账款余额	109,946,867.07	97,019,363.81
坏账准备	3,496,530.95	3,264,879.90
应收账款净额	106,450,336.12	93,754,483.91

① 应收账款分类情况

类型	期末金额			期初金额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	109,946,867.07	100.00%	3,496,530.95	97,019,363.81	100.00%	3,264,879.90
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—	—
合计	109,946,867.07	100.00%	3,496,530.95	97,019,363.81	100.00%	3,264,879.90

② 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			年初余额		
	金额	原值占比	坏账准备	金额	原值占比	坏账准备
1年以内(含1年)	86,015,346.73	81.58%	—	63,518,612.73	71.37%	—
1-2年(含2年)	11,140,707.31	8.57%	437,035.37	25,825,108.59	22.07%	1,291,255.43
2-3年(含3年)	7,058,653.00	5.43%	705,865.28	1,824,860.64	1.56%	182,486.06
3-4年(含4年)	1,433,558.27	1.10%	358,389.57	4,377,458.89	3.74%	1,094,364.72
4-5年(含5年)	3,081,203.19	2.37%	1,386,541.44	1,411,907.21	1.21%	635,358.50
5年以上	1,217,398.57	0.95%	608,699.29	61,415.19	0.05%	61,415.19
合计	109,946,867.07	100.00%	3,496,530.95	97,019,363.81	100.00%	3,264,879.90

③ 欠款单位明细情况如下:

单位名称	年末余额	占应收账款比例	款项性质
------	------	---------	------

北京建工集团有限责任公司	28,095,550.30	21.62%	工程款
大连招义房地产有限公司	6,812,013.94	5.24%	工程款
沈阳招胜房地产开发有限公司	6,805,893.53	5.24%	工程款
中国水利水电第四工程局有限公司	6,389,170.08	4.92%	工程款
中国建筑第八工程局有限公司	4,583,527.14	3.53%	工程款
合 计	52,686,154.99	40.55%	---

④ 欠款单位前五名年末余额合计占应收账款年末余额的 40.55%。

4、预付款项

① 账龄分析：

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	原值占比	金额	原值占比
1 年以内 (含 1 年)	5,747,553.00	90.58%	5,724,153.88	66.24%
1-2 年 (含 2 年)	134,455.13	2.12%	2,917,779.44	33.76%
2-3 年 (含 3 年)	462,988.42	7.30%	0.00	0.00%
3-4 年 (含 4 年)	0.00	0.00%	0.00	0.00%
4-5 年 (含 5 年)	0.00	0.00%	0.00	0.00%
5 年以上	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合 计	6,344,996.55	100.00%	8,641,933.32	100.00%

② 欠款单位明细情况如下：

单位名称	年末余额	占预付款项比例	款项性质
建信融通有限责任公司	1,324,700.23	20.88%	贴息费、服务费
精昶工程配套(上海)有限公司	800,000.00	12.61%	工程款
深圳前海联易融商业保理有限公司	566,140.12	8.92%	贴息费

北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

中国建设银行股份有限公司	555,829.68	8.76%	贴息费
重庆高创电器有限公司	507,595.00	8.00%	材料款
合 计	3,754,265.03	59.17%	---

③ 欠款单位前五名年末余额合计占预付款项年末余额的 59.17%。

5、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款项	12,802,027.04	13,177,782.04
减：坏账准备	601,449.00	601,449.00
合计	12,200,578.04	12,576,333.04

① 账龄分析

类 型	期末金额			期初金额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
单项金额重大并单独计提 坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提 坏账准备的应收账款	12,200,578.04	95.30%	0.00	12,576,333.04	95.44%	0.00
单项金额不重大但单独计 提坏账准备的应收账款	601,449.00	4.70%	601,449.00	601,449.00	4.56%	601,449.00
合 计	12,802,027.04	100.00%	601,449.00	13,177,782.04	100.00%	601,449.00

① 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收账款

不计提坏账准备组合的其他应收账款

款项性质	期末余额	期初余额	不计提理由
备用金	146,232.54	200,171.32	无回收风险
保证金	9,262,333.19	9,551,534.94	无回收风险
押金	566,804.02	20,000.00	无回收风险
关联方款项	181,041.51	182,061.51	无回收风险
待确认可抵扣税款	0.00	5,413.13	无回收风险
社保、住房公积金	82,116.00	100,693.66	无回收风险
非关联方款项	1,962,050.78	2,516,458.48	无回收风险
合计	12,200,578.04	12,576,333.04	——

② 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
李书伟	424,028.00	424,028.00	5年以上	100.00%	预计无法收回
张群	177,421.00	177,421.00	5年以上	100.00%	预计无法收回
合计	601,449.00	601,449.00	——	——	——

③ 欠款单位明细情况如下

单位名称	年末余额	占其他应收款比例
中国工商银行股份有限公司内蒙古自治区分行	3,418,604.00	26.70%
中设筑邦(北京)建筑设计研究院有限公司	1,696,569.29	13.25%
浙江省地质调查院	627,268.20	90%
中信国际招标有限公司	400,000.00	4.69%
中国建筑第六工程局有限公司	518,465.64	4.05%
北京建工集团有限责任公司	500,000.00	3.91%
合计	7,360,907.13	57.50%

② 欠款单位前五名年末余额合计占其他应收款年末余额的57.50%。

6、 存货

项 目	年末余额		年初余额	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
工程施工	97,686,263.25	0.00	92,572,396.25	0.00
合 计	97,686,263.25	0.00	92,572,396.25	0.00

7、 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
未抵扣增值税	958,040.19	0.00
合 计	958,040.19	0.00

8、 长期股权投资

类 别	对外投资比例	年末余额	年初余额
中设筑邦（北京）建筑设计研究院有限公司	55.00%	3,300,000.00	3,300,000.00
合 计	55.00%	3,300,000.00	3,300,000.00

9、 固定资产

类 别	年末余额	年初余额
固定资产	1,703,708.92	3,360,297.57
合 计	1,703,708.92	3,360,297.57

① 固定资产

类 别	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
原值合计	7,332,246.74	0.00	2,491,378.96	4,840,867.78
其中：房屋建筑物	2,033,555.96	0.00	1,183,605.96	849,950.00
机器设备	6,000.00	0.00	0.00	6,000.00
电子设备	436,117.88	0.00	0.00	436,117.88

运输设备	4,856,572.90	0.00	1,307,773.00	3,548,799.90
累计折旧合计	3,971,949.17	580,266.90	1,415,057.21	3,137,158.86
其中：房屋建筑物	275,992.86	23,583.42	172,672.86	126,903.42
机器设备	5,320.00	380.00	0.00	5,700.00
电子设备	335,525.04	36,293.92	0.00	371,818.96
运输设备	3,355,111.27	520,009.56	1,242,384.35	2,632,736.48
净 值	3,360,297.57	---	---	1,703,708.92

② 固定资产清理

类 别	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
固定资产清理	0.00	1,424,221.04	1,424,221.04	0.00
合 计	0.00	1,424,221.04	1,424,221.04	0.00

10、无形资产

类 别	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
原值合计	487,960.85	0.00	0.00	487,960.85
其中：软件	487,960.85	0.00	0.00	487,960.85
累计摊销合计	400,956.23	29,870.28	0.00	430,826.51
其中：软件	400,956.23	29,870.28	0.00	430,826.51
净 值	87,004.62	---	---	57,134.34

11、长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
装修费	1,530,508.41	1,426.34	1,079,863.24	452,071.51
合 计	1,530,508.41	1,426.34	1,079,863.24	452,071.51

12、递延所得税资产

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产 ^①	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产 ^①	可抵扣暂时性差异
信用减值准备	1,024,494.97	4,097,979.88	966,582.21	3,866,328.90
合 计	1,024,494.97	4,097,979.88	966,582.21	3,866,328.90

13、 应付账款

① 账龄分析：

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	原值占比	金额	原值占比
1年以内（含1年）	85,333,344.65	84.90%	79,440,033.40	82.21%
1-2年（含2年）	13,623,009.36	8.87%	22,319,755.32	15.36%
2-3年（含3年）	6,952,822.22	4.53%	2,954,348.85	2.03%
3-4年（含4年）	2,052,520.93	1.34%	359,233.36	0.25%
4-5年（含5年）	337,455.31	0.22%	8,330.00	0.01%
5年以上	208,830.00	0.14%	200,500.00	0.14%
合 计	108,507,982.47	100.00%	105,282,200.93	100.00%

② 债权单位明细情况如下：

单位名称	年末余额	占应付账款比例	款项性质
北京阁瑞特建筑科技有限公司	8,077,922.80	5.26%	劳务费
聚心嘉联（北京）建筑工程有限公司	6,686,433.80	4.36%	劳务费
呼和浩特赛罕区静朔五金经销部	4,634,334.08		货款
北京万瑞振鑫建筑工程有限公司	4,346,200.88	2.83%	劳务费
北京国标建筑科技有限责任公司	4,050,000.00	2.64%	材料款、咨询费
合 计	27,794,891.56	18.11%	---

③ 债权单位前五名年末余额合计占应付账款年末余额的 18.11%。

14、预收款项

① 账龄分析：

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	原值占比	金额	原值占比
1年以内（含1年）	133,668,956.48	97.68%	131,378,648.41	98.13%
1-2年（含2年）	1,509,442.91	0.77%	3,050,194.24	1.87%
2-3年（含3年）	3,050,194.24	1.55%	0.00	0.00%
合 计	138,228,593.63	100.00%	134,428,842.65	100.00%

② 债权单位明细情况如下：

单位名称	年末余额	占预收款项比例	款项性质
乌鲁木齐文化传媒投资有限公司	11,995,699.76	6.10%	工程款
石家庄君乐宝乳业有限公司	6,344,783.83	3.22%	工程款
河北君乐宝领航乳业有限公司	6,201,798.84	3.15%	工程款
北京丰石房地产开发有限公司	4,472,820.04	2.27%	工程款
北京中驿星街商业管理有限公司	3,179,597.40	1.62%	工程款
合 计	32,194,699.87	16.36%	---

③ 债权单位前五名年末余额合计占预收款项年末余额的 16.36%。

④ 除关联方以外的其他债权人情况

项目名称	年末余额	未结转原因
【FX20-054新馨苑居住区职工住宅户内统一装修项目（664地块）】	14,630,591.42	按项目进度结转

北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

【工商银行】	8,803,075.27	按项目进度结转
【ZB19-012金盏项目公区精装修工程】	7,246,736.32	按项目进度结转
【FX20-105大连1872项目D区洋房精装修】	5,105,353.97	按项目进度结转
【ZB20-005中国电建集团铁路公司办公楼装修项目】	4,945,117.95	按项目进度结转
合 计	40,730,874.93	—

15、 应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
职工工资	2,237,967.16	24,756,704.56	24,995,624.35	1,999,047.37
职工福利费	0.00	132,153.20	132,153.20	0.00
社会保险	165,278.09	4,540,342.07	4,332,542.24	373,077.92
住房公积金	0.00	977,175.00	977,175.00	0.00
职工教育经费	228,230.47	400.00	400.00	228,230.47
工会经费	239,967.45	3,485.44	3,485.44	239,967.45
职工奖金	1,061,102.00	1,985,123.70	1,983,257.00	1,062,968.70
解除劳动关系补偿	0.00	73,500.00	73,500.00	0.00
其他职工薪酬	123,735.12	1,362,105.76	1,400,763.60	85,077.28
合 计	4,056,280.29	33,830,989.73	33,898,900.83	3,988,369.19

16、 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	0.00	507,525.29
城市维护建设税	0.00	25,714.63
教育费附加	0.00	15,428.78
地方教育附加	0.00	10,285.85
个人所得税	40.00	40.00

企业所得税	725,217.07	964,526.31
合 计	725,257.07	1,523,520.86

17、其他应付款

类 别	年末余额	年初余额
应付利息	0.00	0.00
应付股利	758,747.31	0.00
其他应付款	30,819,234.36	29,753,802.54
合 计	31,577,981.67	29,753,802.54

(1) 应付股利

单位名称	年末余额	年初余额
应付股利	758,747.31	0.00
合 计	758,747.31	0.00

(2) 其他应付款

① 账龄分析:

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	原值占比	金额	原值占比
1年以内(含1年)	15,121,818.34	49.07%	15,698,040.83	52.76%
1-2年(含2年)	3,461,150.02	11.23%	6,145,171.24	20.65%
2-3年(含3年)	5,115,232.58	16.60%	7,910,590.47	26.59%
3-4年(含4年)	7,121,033.42	23.10%	0.00	0.00%
合 计	30,819,234.36	100.00%	29,753,802.54	100.00%

② 债权单位明细情况如下:

单位名称	年末余额	占其他应付款比例
------	------	----------

北京世纪中天国际建筑设计有限公司内蒙古分公司	3,975,000.00	12.90%
内蒙古金百威建筑设计有限责任公司	3,915,800.00	12.71%
北京亚日通科技发展有限公司	3,105,504.00	10.08%
环翠区初众商行	2,400,000.00	7.79%
北京兴华鼎业装饰设计有限公司	1,665,000.00	5.40%
合 计	15,061,304.00	48.88%

③ 债权单位前五名年末余额合计占其他应付款年末余额的 48.88%。

18、实收资本

股东名称	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
中国建筑设计研究院有限公司	3,400,000.00	0.00	0.00	3,400,000.00
中建北方（北京）建筑科技集团有限公司	6,600,000.00	0.00	0.00	6,600,000.00
合 计	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00

[注]实收资本的本期变动情况：

- 2019年4月29日，公司投资人北京中建北方装饰工程有限公司变更名称，变更后投资人名称为中建北方（北京）建筑科技集团有限公司。
- 2018年5月29日，公司投资人中国建筑设计院有限公司变更名称，变更后投资人名称为中国建筑设计研究院有限公司。

19、资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
其他资本公积	37,052.33	0.00	0.00	37,052.33
合 计	37,052.33	0.00	0.00	37,052.33

20、盈余公积

类 别	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
法定盈余公积	5,000,000.00	0.00	0.00	5,000,000.00

合 计	5,000,000.00	0.00	0.00	5,000,000.00
-----	--------------	------	------	--------------

21、未分配利润

项 目	年末余额
期初未分配利润	34,177,178.00
加:期初未分配利润调整	0.00
调整后期初未分配利润	34,177,178.00
加:本期净利润	4,064,702.72
减:提取法定盈余公积	0.00
提取任意盈余公积金	0.00
提取一般风险准备	0.00
支付普通股股利	2,220,877.35
转作股本的普通股股利	0.00
期末未分配利润	36,021,003.37

22、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务合计	542,551,389.37	519,261,200.64	467,791,850.56	444,992,281.93
其中:装饰施工、销售	498,998,252.62	480,431,558.83	425,035,061.95	406,570,447.03
工程设计	43,553,136.75	38,829,641.81	42,756,788.61	38,421,834.90
其他业务合计	5,651,513.74	5,347,317.09	6,248,700.13	5,116,990.00
其中:房租物业	5,504,756.13	5,347,317.09	5,710,034.56	5,116,990.00
理财利息收入	0.00	0.00	439,371.92	0.00
车辆租赁及其他	146,757.61	0.00	99,293.66	0.00
合 计	548,202,903.11	524,608,517.73	474,040,550.69	450,109,271.93

23、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	681,028.61	583,953.41
教育费附加	326,346.30	282,842.78
地方教育附加	217,205.68	188,561.80
印花税	389,531.60	528,941.02
房产税	21,501.80	16,074.30
城镇土地使用税	1,857.80	1,083.04
车船使用税	10,350.00	7,460.00
合 计	1,647,821.79	1,608,916.35

24、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
项目开发费用	375,776.28	556,136.99
职工工资	620,569.95	919,870.38
社会保险	110,140.76	53,326.22
住房公积金	34,518.00	47,950.07
职工奖金	91,810.00	36,888.00
职工福利费	6,000.00	1,263.00
业务招待费	77,749.78	57,581.88
合 计	1,316,564.77	1,673,016.54

25、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
办公及会议费	453,586.86	529,701.24
职工费用	9,091,580.98	7,639,039.22

业务招待费	11,755.37	23,674.69
物业费用	3,850,109.59	4,742,839.17
技术经费	211,669.78	206,942.25
折旧与摊销	1,252,346.64	573,757.16
交通差旅费	17,637.06	16,633.07
机动车费用	183,181.03	275,838.86
中介服务费	376,318.23	0.00
其他费用	159,944.42	123,164.83
合 计	15,608,129.96	14,131,590.49

26、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	0.00	0.00
减：利息收入	446,980.76	247,114.13
汇兑损失	0.00	0.00
减：汇兑收益	0.00	0.00
手续费	36,946.13	36,324.12
合 计	-410,034.63	-210,790.01

27、信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	231,651.05	951,190.59
合 计	231,651.05	951,190.59

28、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
处置固定资产利得	312,211.99	0.00

其他	56,326.63	0.00
政府补助	0.00	38,000.00
个税手续费返还	10,121.59	36,058.76
合 计	378,660.21	74,058.76

29、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
处置固定资产净损失	2,086.46	99,752.83
罚没及滞纳金支出	3,119.83	2,855.61
捐赠支出	0.00	100,000.00
合 计	5,206.29	202,608.44

30、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的所得税费用	1,566,916.40	1,628,761.55
递延所得税调整	-57,912.76	-237,797.65
合 计	1,509,003.64	1,390,963.90

注：本公司 2021 年度企业所得税汇算清缴工作尚在办理中，因此当期所得税的退（补）数额以主管税务机关的最终批复为准。

(八) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	4,064,702.72
加：资产减值准备	0.00
信用减值损失	231,651.05
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	580,266.90

无形资产摊销	29,870.28
长期待摊费用摊销	1,045,776.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	-310,125.53
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	0.00
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	0.00
财务费用（收益以“—”号填列）	0.00
投资损失（收益以“—”号填列）	0.00
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-57,912.76
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	0.00
存货的减少（增加以“—”号填列）	-40,113,867.00
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-9,051,667.59
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	44,653,895.90
其他	0.00
经营活动产生的现金流量净额	1,072,590.75
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—
债务转为资本	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00
融资租入固定资产	0.00
3、现金及现金等价物净变动情况：	—
现金的年末余额	98,738,978.41
减：现金的年初余额	100,811,369.16
加：现金等价物的年末余额	0.00
减：现金等价物的年初余额	0.00
现金及现金等价物净增加额	-1,399,538.34

北京宗霖鼎立国际会计师事务所有限公司

(九) 关联方关系及关联方交易

(一) 关联方关系

1、 本公司的股东

关联方名称	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例
中建北方(北京)建筑科技集团有限公司	66.00%	66.00%
中国建筑建筑设计研究院有限公司	34.00%	34.00%

2、 本公司子公司

公司名称	投资时间	业务性质	持股比例
中设筑邦(北京)建筑设计研究院有限公司	2019年10月08日	研究和试验发展	55.00%

3、 本公司其他关联方关系

关联方名称	关联关系类型
北京国建科建设工程有限公司	同一最终控制方
北京丽贝亚幕墙工程有限公司	同一最终控制方
北京筑邦园林景观工程有限公司	同一最终控制方
北京建院装饰工程有限公司设计有限公司	非同一最终控制方
中国建筑建筑设计研究院有限公司	非控股股东

(二) 关联方交易

1、 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联方交易内容	本年发生额		上年发生额	
		金额	所占同类交易比例	金额	所占同类交易比例
中国建筑建筑设计研究院有限公司	设计咨询	18,867,503.99	43.32%	15,017,514.73	12.83%

2、 应收与应付关联方交易情况

企业名称	期末		期初	
	金额	所占比例	金额	所占比例
应收账款	904,841.21	0.70%	12,750.00	0.01%
中国建筑设计研究院有限公司	904,841.21	0.70%	12,750.00	0.01%
其他应收款	181,041.51	1.41%	182,061.51	1.38%
中国建筑设计研究院有限公司	181,041.51	1.41%	182,061.51	1.38%
其他应付款	480,000.00	1.56%	480,000.00	1.61%
北京筑邦园林景观工程有限公司	480,000.00	1.56%	480,000.00	1.61%

3、关联方租赁

关联方	关联方交易 内容	本年发生额		上年发生额	
		金额	所占同类交 易比例	金额	所占同类交 易比例
中国建筑设计研究院有限公司	租赁费	3,517,153.23	65.77%	3,728,792.62	66.85%
中设筑邦(北京)建筑设计研究 院有限公司	租赁费	3,861,664.79	70.15%	4,055,448.00	65.16%

(十) 或有事项

未决诉讼情况

2020年度,本公司有一起未决诉讼案件,即与中期集团有限公司的建筑施工合同纠纷案。具体情况如下:

2010年9月1日,中期集团(前身是北京恒利创新投资有限公司)与本公司签订《建设工程施工合同》,合同约定由本公司承接建设“恒利投资办公楼改造工程”(北京市朝阳区三源里18号楼装修改造工程)。由于中期集团办理施工许可、多次提出设计变更等原因,导致工期延误而进入冬季无法施工而停止,之后中期集团以施工计划有变化要求本公司停止施工,待本公司退场

等待施工变化结论时，之后二年多时间里由于中期集团原因一直未能继续施工。

2013 年 7 月中期集团对本公司在朝阳法院提起诉讼，要求解除合同；返还工程款；赔偿经济损失。本公司提出了反诉请求，要求中期集团支付已完工程款；赔偿经济损失。朝阳区法院经审理后，于 2015 年 8 月 21 日作出（2013）朝民初字第 26890 号民事判决书。判决驳回了中期集团的诉讼请求，同时判决驳回了本公司的反诉请求，中期集团不服一审判决，向北京市第三中级人民法院提出上诉。2015 年 11 月，北京市第三中级人民法院作出（2015）三中民终字第 14479 号民事判决，判决驳回上诉，维持原判。

2016 年 6 月 13 日，中期集团再次对本公司向朝阳区法院提起诉讼，请求法院判决本公司进场施工；请求判令本公司支付逾期竣工违约金；判决本公司支付看护费、水电费用。朝阳法院受理后于 2016 年 12 月 20 日开庭审理本案。但是庭审当日中期集团向法院提交了签署日期为 2016 年 12 月 19 日的变更诉讼请求申请书，对请求赔偿的数额进行调整，将请求数额 5,057,520.10 元调整变更为 6,927,465.10 元。本公司提出应重新给予答辩期限，后由于朝阳法院内部受案管辖方面调整，该案由亚运村法庭调整到酒仙桥法庭审理。该案件发回一审重审。

2020 年 12 月 30 日，朝阳区法院经审理后，于 2020 年 12 月 30 日做出（2019）京 0105 民初 10805 号民事判决书，判决解除原告（反诉方）中期集团有限公司与被告方（反诉原告）北京筑邦建筑装饰工程有限公司于二零二零年九月一日签订的《建设工程施工合同》；原告（反诉方）中期集团有限公司于判决书生效后七日内支付被告方（反诉原告）北京筑邦建筑装饰工程有限公司工程款 100,000.00 元；驳回了中期集团的全部诉讼请求，同时判决驳回了本公司的反诉请求中的其他请求。中期集团不服一审判决，向北京市第三中级人民法院提出上诉。2021 年 07 月，北京市第三中级人民法院作出（2021）京 03 民终 7606 号民事判决，判决驳回上诉，维持原判。

（一） 承诺事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

（二） 资产负债表日后非调整事项

截至 2022 年 3 月 10 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

（三） 其他重要事项

北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

截至 2022 年 3 月 10 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

(四) 会计报表的批准报出

本会计报表业经公司董事会于 2022 年 3 月 10 日批准报出。

北京筑邦建筑装饰工程有限公司

2022 年 3 月 10 日

北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司

10

注册会计工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

同意转入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年 月 日

CPAs

CPAs

11

注册会计工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

同意转入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年 月 日

CPAs

CPAs

4

注册证书
Registered Certificate

证书编号: 110000192378
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013年 月 日
Date of Issuing

姓名: 张冠群
Name

证书编号: 110000192378
Certificate No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

110000192378

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 张冠群
Name: Zhang Guanqun

身份证号: 1101080257421
ID No.

注册地: 北京
Registration Place: Beijing

1101080257421

北京东大街国际会计师楼
Beijing East Avenue International Accountants Building

仅供年检用
For Annual Renewal Only

张冠群
Zhang Guanqun

证书序号: 0014642

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

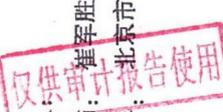


会计师事务所 执业证书

名称: 北京东审鼎立国际会计师事务所有限责任公司



首席合伙人: 崔军胜
主任会计师: 崔军胜
经营场所: 北京市海淀区知春路13号1幢17层2006-1



组织形式: 有限责任

执业证书编号: 11000491

批准执业文号: 京财会[2006]2908号

批准执业日期: 2006年12月22日

2、2022 年财务审计报告

北京筑邦建筑装饰工程有限公司

2022 年度审计报告

东审会【2023】D01—046 号

项目内容	序号
审计报告	1
资产负债表	2
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5
财务报表附注	6
北京东审会计师事务所（特殊普通合伙）执业资格证书复印件	7
北京东审会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照副本复印件	8

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：京23VAQ63AFA



审计报告

东审会【2023】D01-046号

北京筑邦建筑装饰工程有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了北京筑邦建筑装饰工程有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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



四、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（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。



(五) 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。



2023年04月17日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



北京东审会计师事务所(特殊普通合伙)





资产负债表

2022年12月31日

会企01表
单位：元

编制单位：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

资产	行次	期末余额	上年期末余额
流动资产：			
货币资金	1	82,073,375.77	98,738,978.41
交易性金融资产	2	-	-
衍生金融资产	3	-	-
应收票据	4	5,020,929.10	5,169,637.43
应收账款	5	100,122,030.51	106,450,336.12
应收款项融资	6	-	-
预付款项	7	6,068,472.11	6,344,996.55
其他应收款	8	8,339,838.00	12,200,578.04
存货	9	-	-
合同资产	10	121,824,243.11	97,686,263.25
持有待售资产	11	-	-
一年内到期的非流动资产	12	-	-
其他流动资产	13	18,041.94	958,040.19
流动资产合计	14	323,466,930.54	327,548,829.99
非流动资产：			
债权投资	15	-	-
其他债权投资	16	-	-
长期应收款	17	-	-
长期股权投资	18	3,300,000.00	3,300,000.00
其他权益工具投资	19	-	-
其他非流动金融资产	20	-	-
投资性房地产	21	-	-
固定资产	22	1,265,906.81	1,703,708.92
在建工程	23	-	-
生产性生物资产	24	-	-
油气资产	25	-	-
使用权资产	26	-	-
无形资产	27	27,264.06	57,134.34
开发支出	28	-	-
商誉	29	-	-
长期待摊费用	30	561,679.17	452,071.51
递延所得税资产	31	1,104,169.64	1,024,494.97
其他非流动资产	32	-	-
非流动资产合计	33	6,259,019.68	6,537,409.74
资产总计	34	329,725,950.22	334,086,239.73

公司法定代表人：

刘洋

主管会计工作负责人：

刁文宇

会计机构负责人：

何莉莉





资产负债表
2022年12月31日

编制单位：北京建邦建筑装饰工程有限公司

会企01表
单位：元

负债和所有者权益（或股东权益）	行次	期末余额	上年期末余额
流动负债：			
短期借款	35	-	-
交易性金融负债	36	-	-
衍生金融负债	37	-	-
应付票据	38	-	-
应付账款	39	154,210,566.95	108,507,982.47
预收款项	40	-	-
合同负债	41	91,956,558.44	134,938,028.55
应付职工薪酬	42	5,204,007.06	3,988,369.19
应交税费	43	411,451.38	725,257.07
其他应付款	44	27,454,585.61	31,577,981.67
持有待售负债	45	-	-
一年内到期的非流动负债	46	-	-
其他流动负债	47	236,156.15	3,290,565.08
流动负债合计	48	279,473,325.59	283,028,184.03
非流动负债：			
长期借款	49	-	-
应付债券	50	-	-
其中：优先股	51	-	-
永续债	52	-	-
租赁负债	53	-	-
长期应付款	54	-	-
预计负债	55	-	-
递延收益	56	-	-
递延所得税负债	57	-	-
其他非流动负债	58	-	-
非流动负债合计	59	-	-
负债合计	60	279,473,325.59	283,028,184.03
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	61	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具	62	-	-
其中：优先股	63	-	-
永续债	64	-	-
资本公积	65	37,052.33	37,052.33
减：库存股	66	-	-
其他综合收益	67	-	-
专项储备	68	-	-
盈余公积	69	5,000,000.00	5,000,000.00
未分配利润	70	35,215,572.30	36,021,003.37
所有者权益（或股东权益）合计	71	50,252,624.63	51,058,055.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计	72	329,725,950.22	334,086,239.73

公司法定代表人：

刘洋

主管会计工作负责人：

刘文

会计机构负责人：

何莉莉



利润表

2022年度

编制单位：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

会企02表

单位：元

项 目	行次	本期金额	上年同期金额
一、营业收入	1	676,368,801.99	548,202,903.11
减：营业成本	2	652,629,964.44	524,608,517.73
税金及附加	3	1,681,291.29	1,647,821.79
销售费用	4	1,151,570.38	1,316,564.77
管理费用	5	17,000,541.24	15,608,129.96
研发费用	6	-	-
财务费用	7	-489,381.99	-410,034.63
其中：利息费用	8	-	-
利息收入	9	515,306.17	446,980.76
加：其他收益	10	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	11	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	13	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	14	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	15	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	16	-318,698.69	-231,651.05
资产减值损失（损失以“-”号填列）	17	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	18	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	19	4,076,117.94	5,200,252.44
加：营业外收入	20	44,063.35	378,660.21
减：营业外支出	21	11,684.09	5,206.29
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22	4,108,497.20	5,573,706.36
减：所得税费用	23	1,084,812.04	1,509,003.64
四、净利润（亏损以“-”号填列）	24	3,023,685.16	4,064,702.72
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25	3,023,685.16	4,064,702.72
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	26	-	-
五、其他综合收益的税后净额	27	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	28	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	29	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	30	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动	31	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动	32	-	-
5.其他	33	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	34	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益	35	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	36	-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	37	-	-
4.其他债权投资信用减值准备	38	-	-
5.现金流量套期储备	39	-	-
6.外币财务报表折算差额	40	-	-
7.其他	41	-	-
六、综合收益总额	42	3,023,685.16	4,064,702.72
七、每股收益：	43	-	-
（一）基本每股收益	44	-	-
（二）稀释每股收益	45	-	-

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

刘洋

司文宇

何莉莉



现金流量表

2022年度

会企03表

单位：元

编制单位：北京联邦建筑装饰工程有限公司

项目	行次	本年数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1	516,482,071.54	638,428,994.52
收到的税费返还	2	14,184.39	10,902.95
收到其他与经营活动有关的现金	3	29,197,489.80	19,127,274.43
经营活动现金流入小计	4	545,693,745.73	657,567,171.90
购买商品、接受劳务支付的现金	5	484,106,392.01	597,070,926.80
支付给职工以及为职工支付的现金	6	32,504,407.82	31,144,829.59
支付的各项税费	7	15,020,833.92	15,056,230.46
支付其他与经营活动有关的现金	8	28,547,614.00	13,102,593.35
经营活动现金流出小计	9	560,179,247.75	656,374,580.20
经营活动产生的现金流量净额	10	-14,485,502.02	1,192,591.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	11	-	-
取得投资收益收到的现金	12	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13	-	1,300,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	14	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	15	-	-
投资活动现金流入小计	16	-	1,300,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17	799,453.79	-
投资支付的现金	18	-	2,430,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	20	-	-
投资活动现金流出小计	21	799,453.79	2,430,000.00
投资活动产生的现金流量净额	22	-799,453.79	-1,130,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	23	-	-
取得借款收到的现金	24	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	25	-	-
筹资活动现金流入小计	26	-	-
偿还债务支付的现金	27	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28	1,380,646.83	1,462,130.04
支付其他与筹资活动有关的现金	29	-	-
筹资活动现金流出小计	30	1,380,646.83	1,462,130.04
筹资活动产生的现金流量净额	31	-1,380,646.83	-1,462,130.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
	32	-	-
五、现金及现金等价物净增加额			
	33	-16,665,602.64	-1,399,538.34
加：期初现金及现金等价物余额	34	98,738,978.41	100,138,516.75
六、期末现金及现金等价物余额			
	35	82,073,375.77	98,738,978.41

公司法定代表人：

刘洋

主管会计工作负责人：

刘文军

会计机构负责人：

何蕾





所有者权益变动表

2022年度

单位：元

编制单位：北京神州长城股份有限公司



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	减：库存股		上年年初数	上年年末数					
1	10,000,000.00				37,652.33					5,000,000.00	34,177,178.00	49,214,230.33
2												
3												
4												
5	10,000,000.00				37,652.33					5,000,000.00	34,177,178.00	49,214,230.33
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
20												
21												
22												
23												
24												
25												
26												
27												
28	10,000,000.00				37,652.33					5,000,000.00	36,021,003.37	51,056,055.70

公司法定代表人：刘洋

主管会计工作负责人：司文涛

会计机构负责人：何萍萍



所有者权益变动表
2022年度

单位：元



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
	实收资本(或股本)	优先股	永续债	其他	其他权益工具	永续债	资本公积	减：库存股	其他综合收益	其他综合收益						
1	10,000,000.00	-	-	-	-	-	37,052.33	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	36,021,052.37	51,058,055.70
2																
3																
4																
5	10,000,000.00	-	-	-	-	-	37,052.33	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	36,021,052.37	51,058,055.70
6																
7																
8																
9																
10																
11																
12																
13																
14																
15																
16																
17																
18																
19																
20																
21																
22																
23																
24																
25																
26																
27																
28	10,000,000.00	-	-	-	-	-	37,052.33	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	36,215,572.30	50,252,624.63

公司法定代表人：刘洋
主管会计工作负责人：王友平
会计机构负责人：何荣莉

北京筑邦建筑装饰工程有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别说明, 金额以人民币元表述)

一、公司基本情况

北京筑邦建筑装饰工程有限公司(以下简称“本公司”), 成立于 1996 年 05 月 28 日, 统一社会信用代码: 91110228101179927H; 公司类型: 其他有限责任公司; 企业注册地址: 北京市密云区西滨河路科技服务楼三层 304 室。注册资本: 1,000.00 万元; 实收资本: 1,000.00 万元。营业期限: 1996 年 05 月 28 日至 2036 年 05 月 27 日; 法定代表人: 刘洋。

公司经营范围: 室内外建筑装饰装修工程的设计、施工; 设备安装; 专业承包; 工程总承包; 劳务分包; 家居装饰; 销售建筑材料、电气设备、机械设备、仪器仪表、五金交电(不含电动自行车)、门窗、金属材料、电子产品、化工原料(不含危险化学品及易制毒品)、消防器材; 城市园林绿化; 技术进出口; 代理进出口; 技术开发、技术服务、技术咨询; 出租商业用房、办公用房; 承办展览展示活动; 环境监测; 销售、安装、维修入侵探测器、防盗报警控制器、报警系统出入口控制设备、防盗保险柜(箱)、机械防盗锁、楼宇对讲(可视)系统、防盗安全门、防弹复合玻璃、报警系统视频监控设备; 工程勘察; 工程设计。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 工程勘察、工程设计以及依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

二、财务报表编制基础

(一) 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, 按照财政部颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》, 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”)的规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

(二) 持续经营能力评价

本财务报表以持续经营为基础列报。本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。



三、公司主要会计政策、会计估计

(一) 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、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

本公司以公历 1 月 1 日起 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 记账基础和计价原则

根据企业准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。

(六) 现金及现金等价物的确定标准

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（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(七) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，对外币货币性项目，按资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，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；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，差额计入当期损益或确认为其他综合收益。



2. 外币财务报表的折算

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

(八) 金融工具

1. 金融工具的分类

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。金融资产的后续计量取决于其分类。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融工具的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

本公司于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。

初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法：

1) 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。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减



值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定



确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3. 金融资产转移

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。

公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当



期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

- (1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；
- (2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；
- (3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

本公司以预期信用损失为基础，对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债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者本公



司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，本公司运用简化计量方法，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。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成且包含重大融资成分的应收款项及合同资产，本公司运用简化计量方法，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。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(九) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1. 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：

- (1) 债务人发生严重的财务困难；
- (2) 债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；
- (3) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (4) 其他表明应收款项发生减值的客观依据。

2. 坏账准备的计提方法

(1) 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，有客观证据表明发生了减值，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。

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。

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项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
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) 按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账 龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	——	——
1-2 年	4.00%	5.00%
2-3 年	10.00%	10.00%
3-4 年	25.00%	25.00%
4-5 年	45.00%	45.00%
5 年以上	50.00%	50.00%

(十) 存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货采用个别计价法。

3. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法；

(3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

(十一) 合同资产



本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注八.5。

（十二）合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

1. 合同履约成本

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。
- （3）该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。



4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(十三) 长期股权投资

1. 控制、共同控制、重大影响的判断标准

控制，是指投资方拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。本公司能够对被投资单位实施控制的权益性投资，即对子公司投资

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

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

2. 初始投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。



(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

(1) 长期股权投资的核算

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

对子公司的投资，采用成本法核算，对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，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，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时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享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值同时确认资本公积（其他资本公积）。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确



认收益分享额。

(2) 减值测试方法及减值准备计提方法对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见“长期资产减值”。

(十四) 投资性房地产

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

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更。成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更处理。已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。

(十五) 固定资产

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。

1. 固定资产的初始计量

(1) 外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

(2) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

(3) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(4) 债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

2. 固定资产的后续计量



(1) 固定资产折旧方法，达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧，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	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	70	5.00	1.36
交通工具	5	5.00	19.00
电子设备	3	5.00	31.67

(2) 固定资产的后续支出，符合固定资产确认条件的，应当计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；不符合固定资产确认条件的，应当计入当期损益。

(3) 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

3. 固定资产的处置

发生固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入营业外收支或资产处置收益。

(十六) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十七) 使用权资产

1. 使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。



2. 使用权资产的初始计量

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- (1) 租赁负债的初始计量金额；
- (2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- (3) 承租人发生的初始直接费用；
- (4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

3. 使用权资产的后续计量

- (1) 本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。
- (2) 本公司对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。
- (3) 本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。
- (4) 资产负债表日，有迹象表明使用权资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十八) 无形资产

1. 无形资产的初始计量

无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 无形资产的后续计量

- (1) 使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额应当按照与该项无形资产有关的经济利益预期实现方式在使用寿命内系统合理摊销，无法可靠确定预期实现方式的，应当采用直线法摊销。
- (2) 使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。



3. 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4. 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法详见“长期资产减值”。

5. 无形资产的处置

出售无形资产时，所得价款与该项无形资产的账面价值之间的差额，计入当期损益。

(十九) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十) 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。



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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

(二十一) 借款费用

1. 借款费用确认原则

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

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

2. 借款费用资本化期间

(1) 开始资本化：当以下三个条件同时具备时，因专门借款而发生的利息，折价或溢价的摊销和汇兑差额开始资本化：

- a. 资本支出已经发生；
- b. 借款费用已经发生；
- c. 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，并将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

(3) 停止资本化：当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化。



3. 借款利息资本化金额的确定

(1) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，企业应当根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

4. 外币借款的处理

在资本化期间，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，应当予以资本化；除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额应当作为财务费用，计入当期损益。

(二十二) 合同负债

本公司应当根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

(二十三) 职工薪酬

1. 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。

2. 短期薪酬的会计处理方法。

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为本公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

a. 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；



b. 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

c. 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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：

- (1) 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；
- (2) 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。

(二十四) 租赁负债

在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

租赁付款额，是指公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

1. 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
3. 购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；
4. 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，本公司采用增量借款利率作为折现率。

(二十五) 预计负债



1. 确认原则

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 计量方法

公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十六) 收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，本公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，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) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- (2) 客户能够控制本公司履约过程中在建商品或服务；
- (3) 本公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本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，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。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

- (1) 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- (2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- (3) 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- (4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；



- (5) 客户已接受该商品；
- (6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，本公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

(二十七) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 本公司能够满足政府补助所附的条件；
- (2) 本公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报



废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与本公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十八) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 本公司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，但不包括下列情况产生的所得税：



- (1) 企业合并；
- (2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

四、重要会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正的说明

(一) 会计政策变更

本公司报告期内不存在会计政策变更事项。

(二) 会计估计变更

本公司报告期内不存在会计估计变更事项。

(三) 重大会计差错

本公司报告期内无重大会计差错更正事项。

五、税项

(一) 主要税种及税率列示如下：

税 种	计税依据	税 率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	9%、6%
城市维护建设税	流转税额	7%、5%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育附加	流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
个人所得税	---	---

(二) 税收优惠政策

本公司没有享受相关税收优惠政策。

六、会计报表主要项目注释

(一) 资产负债表项目注释

1. 货币资金

项 目	年末余额	期初余额
现 金	222,576.84	119,810.10
银行存款	81,493,718.26	98,619,168.31



其他货币资金	357,080.67	0.00
合 计	82,073,375.77	98,738,978.41

2. 应收票据

项 目	年末余额	期初余额
银行承兑票据	500,000.00	1,171,822.34
商业承兑票据	4,520,929.10	3,997,815.09
合 计	5,020,929.10	5,169,637.43

3. 应收账款

项 目	年末余额	期初余额
应收账款余额	103,937,260.15	109,946,867.07
坏账准备	3,815,229.64	3,496,530.95
应收账款净额	100,122,030.51	106,450,336.12

(1) 应收账款分类情况

① 按照坏账计提方法分类

类型	期末金额			期初金额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	103,937,260.15	100.00%	3,815,229.64	109,946,867.07	100.00%	3,496,530.95
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—	—
合 计	103,937,260.15	100.00%	3,815,229.64	109,946,867.07	100.00%	3,496,530.95



② 账龄分析:

账龄	年末余额			期初余额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1年以内	66,467,951.04	63.95%	0.00	86,015,346.73	81.58%	0.00
1-2年	20,899,988.05	20.11%	271,155.63	11,140,707.31	8.57%	437,035.37
2-3年	6,674,501.94	6.42%	111,100.13	7,058,653.00	5.43%	705,865.28
3-4年	4,190,964.25	4.03%	652,724.35	1,433,558.27	1.10%	358,389.57
4-5年	1,433,558.27	1.38%	645,101.23	3,081,203.19	2.37%	1,386,541.44
5年以上	4,270,296.60	4.11%	2,135,148.30	1,217,398.57	0.95%	608,699.29
合计	103,937,260.15	100.00%	3,815,229.64	109,946,867.07	100.00%	3,496,530.95

(2) 应收账款年末余额前三名列示如下:

单位名称	年末余额	占应收账款比例	款项性质
北京首钢建设集团有限公司	4,673,178.28	4.50%	装饰款
中铁建工集团有限公司	4,500,778.97	4.33%	装饰款
中新天津生态城不动产登记中心	4,197,859.00	4.04%	装饰款
合计	13,371,816.25	12.87%	---

4. 预付款项

(1) 账龄分析:

账龄	年末余额		期初余额	
	金额	原值占比	金额	原值占比
1年以内	4,854,928.40	80.01%	5,747,553.00	90.58%
1-2年	982,673.38	16.19%	134,455.13	2.12%
2-3年	81,387.13	1.34%	462,988.42	7.30%
3-4年	149,483.20	2.46%	0.00	0.00%
合计	6,068,472.11	100.00%	6,344,996.55	100.00%

(2) 欠款单位前三名明细情况如下:

单位名称	年末余额	占预付款项比例	款项性质



北京中龙装饰有限公司	1,300,000.00	21.42%	货款
精昶工程配套(上海)有限公司	901,125.00	14.85%	货款
内蒙古洛辉商贸有限公司	275,284.88	4.54%	货款
合计	2,476,409.88	40.81%	---

5. 其他应收款

项目	年末余额	期初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	8,339,838.00	12,200,578.04
合计	8,339,838.00	12,200,578.04

(1) 其他应收款

① 按照坏账计提方法分类

类型	期末金额			期初金额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,339,838.00	93.27%	0.00	12,200,578.04	95.30%	0.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	601,449.00	6.73%	601,449.00	601,449.00	4.70%	601,449.00
合计	8,941,287.00	100.00%	601,449.00	12,802,027.04	100.00%	601,449.00

② 不计提坏账准备其他应收款

款项性质	期末余额	期初余额	不计提理由
备用金	175,222.84	146,232.54	无回收风险
保证金	5,417,461.66	9,262,333.19	无回收风险



押金	103,570.00	566,804.02	无回收风险
关联方款项	2,279,699.96	181,041.51	无回收风险
社保、住房公积金	93,803.72	82,116.00	无回收风险
非关联方款项	60,319.92	1,962,050.78	无回收风险
退税款	209,759.90	0.00	无回收风险
合计	8,339,838.00	12,200,578.04	---

③ 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
李书伟	424,028.00	424,028.00	5 年以上	100.00%	预计无法收回
张群	177,421.00	177,421.00	5 年以上	100.00%	预计无法收回
合计	601,449.00	601,449.00	---	---	---

④ 其他应收款年末余额前三名列示如下：

单位名称	年末余额	占其他应收款比例	款项性质
中设筑邦（北京）建筑设计研究院有限公司	1,578,655.53	17.66%	往来款
东莞市保汇实业投资有限公司	800,000.00	8.95%	保证金
中国建筑建筑设计研究院有限公司	701,044.43	7.84%	往来款
合计	3,079,699.96	34.45%	---

6. 合同资产

项目	期末余额	期初余额
工程款	121,824,243.11	97,686,263.25
合计	121,824,243.11	97,686,263.25

7. 其他流动资产

项目	年末余额	期初余额
待抵扣增值税	0.00	958,040.19
预缴增值税	18,041.94	0.00



合 计	18,041.94	958,040.19
-----	-----------	------------

8. 长期股权投资

被投资单位	持股比例	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收益 调整
中设筑邦(北京)建筑设计研究院有限公司	55.00%	3,300,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合 计	---	3,300,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续上表:

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期 末余额
	其他权益 变动	宣告发放的现 金股利或利润	计提减值准 备	其他		
中设筑邦(北京)建筑设计研究院有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	3,300,000.00	0.00
合 计	0.00	0.00	0.00	0.00	3,300,000.00	0.00

9. 固定资产

类 别	年末余额	期初余额
固定资产	1,265,906.81	1,703,708.92
固定资产清理	0.00	0.00
合 计	1,265,906.81	1,703,708.92

(1) 固定资产

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	年末余额
原值合计	4,840,867.78	125,382.37	68,780.00	4,897,470.15
其中: 房屋建筑物	849,950.00	0.00	0.00	849,950.00
机器设备	6,000.00	0.00	6,000.00	0.00
电子设备	436,117.88	125,382.37	62,780.00	498,720.25



运输设备	3,548,799.90	0.00	0.00	3,548,799.90
累计折旧合计	3,137,158.86	559,750.48	65,346.00	3,631,563.34
其中：房屋建筑物	126,903.42	11,535.48	0.00	138,438.90
机器设备	5,700.00	0.00	5,700.00	0.00
电子设备	371,818.96	42,640.38	59,646.00	354,813.34
运输设备	2,632,736.48	505,574.62	0.00	3,138,311.10
净 值	1,703,708.92	---	---	1,265,906.81

(2) 固定资产清理

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	年末余额
固定资产清理	0.00	3,434.00	3,434.00	0.00
合 计	0.00	3,434.00	3,434.00	0.00

10. 无形资产

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	年末余额
原值合计	487,960.85	0.00	0.00	487,960.85
其中：软件	487,960.85	0.00	0.00	487,960.85
累计摊销	430,826.51	29,870.28	0.00	460,696.79
其中：软件	430,826.51	29,870.28	0.00	460,696.79
净 值	57,134.34	---	---	27,264.06

11. 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	年末余额
装修费	452,071.51	611,635.75	502,028.09	561,679.17
合 计	452,071.51	611,635.75	502,028.09	561,679.17

12. 递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
坏账准备	1,104,169.64	4,416,678.64	1,024,494.97	4,097,979.88



合 计	1,104,169.64	4,416,678.64	1,024,494.97	4,097,979.8
-----	--------------	--------------	--------------	-------------

13. 应付账款

(1) 账龄分析:

账 龄	年末余额		期初余额	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	113,942,742.85	73.89%	85,333,344.65	84.90%
1-2年	27,742,915.34	17.99%	13,623,009.36	8.87%
2-3年	5,399,734.77	3.50%	6,952,822.22	4.53%
3-4年	5,336,057.75	3.46%	2,052,520.93	1.34%
4-5年	1,258,726.93	0.82%	337,455.31	0.22%
5年以上	530,389.31	0.34%	208,830.00	0.14%
合 计	154,210,566.95	100.00%	108,507,982.47	100.00%

(2) 债权单位前五名明细情况如下:

单位名称	年末余额	占应付账款比例	款项性质
北京吴文建筑劳务有限公司	6,700,086.27	4.34%	劳务费
呼和浩特赛罕区静朔五金经销部	4,350,435.96	2.82%	材料款
内蒙古港基智能工程科技有限公司	4,193,489.53	2.72%	材料款
天津筑城环境工程有限公司	3,913,093.00	2.54%	材料款
呼和浩特臻立源商贸有限公司	3,786,689.36	2.46%	材料款
合 计	22,943,794.12	14.88%	---

14. 合同负债

项 目	期末余额	期初余额
工程款及设计费	91,956,558.44	134,938,028.55
合 计	91,956,558.44	134,938,028.55

15. 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	3,062,016.07	29,367,801.81	28,116,338.72	4,313,479.16
辞退福利	0.00	5,000.00	5,000.00	0.00
职工福利费	0.00	294,245.32	294,245.32	0.00
社会保险	373,077.92	5,121,319.84	5,062,311.73	432,086.03
住房公积金	0.00	1,080,600.00	1,080,600.00	0.00
工会经费和职工教育经费	468,197.92	61,001.28	70,757.33	458,441.87
其他职工薪酬	85,077.28	0.00	85,077.28	0.00
合 计	3,988,369.19	35,929,968.25	34,714,330.38	5,204,007.06

16. 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
企业所得税	408,316.60	725,217.07
增值税	2,947.41	0.00
城市维护建设税	147.37	0.00
个人所得税	40.00	40.00
合 计	411,451.38	725,257.07

17. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	0.00	0.00
应付股利	1,207,216.71	758,747.31
其他应付款	26,247,368.90	30,819,234.36
合 计	27,454,585.61	31,577,981.67

(2) 应付股利

单位名称	期末余额	期初余额
中建北方（北京）建筑科技集团有限公司	1,207,216.71	758,747.31



小 计	1,207,216.71	758,747.31
-----	--------------	------------

(3) 其他应付款

① 账龄分析:

账 龄	年末余额		期初余额	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	9,992,412.00	38.07%	15,121,818.34	49.07%
1-2 年	2,754,949.29	10.50%	3,461,150.02	11.23%
2-3 年	2,174,845.53	8.29%	5,115,232.58	16.60%
3-4 年	4,268,800.54	16.26%	7,121,033.42	23.10%
4-5 年	7,056,361.54	26.88%	0.00	0.00%
合 计	26,247,368.90	100.00%	30,819,234.36	100.00%

18. 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待结转销项税金	236,156.15	3,290,565.08
合 计	236,156.15	3,290,565.08

19. 实收资本

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	年末余额
中建北方（北京）建筑科技集团有限公司	6,600,000.00	0.00	0.00	6,600,000.00
中国建筑设计研究院有限公司	3,400,000.00	0.00	0.00	3,400,000.00
合 计	10,000,000.00	0.00	0.00	10,000,000.00

20. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	年末余额
其他资本公积	37,052.33	0.00	0.00	37,052.33
合 计	37,052.33	0.00	0.00	37,052.33

21. 盈余公积



类别	期初余额	本期增加	本期减少	年末余额
法定盈余公积	5,000,000.00	0.00	0.00	5,000,000.00
合计	5,000,000.00	0.00	0.00	5,000,000.00

22. 未分配利润

项目	年末余额
年初未分配利润	36,021,003.37
加:年初未分配利润调整	0.00
调整后年初未分配利润	36,021,003.37
加:本期净利润	3,023,685.16
减:提取法定盈余公积	0.00
提取任意盈余公积金	0.00
提取一般风险准备	0.00
应付普通股股利	3,829,116.23
转作股本的普通股股利	0.00
年末未分配利润	35,215,572.30

(二) 利润表项目注释

1. 营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务合计	671,962,967.71	648,228,390.02	542,551,389.37	519,261,200.64
其中: 装饰施工、销售	636,380,228.22	616,406,190.89	498,998,252.62	480,431,558.83
工程设计	35,582,739.49	31,822,199.13	43,553,136.75	38,829,641.81
其他业务合计	4,405,834.28	4,401,574.42	5,651,513.74	5,347,317.09
其中: 房租物业	4,404,702.20	4,401,574.42	5,504,756.13	5,347,317.09
车辆租赁及其他	1,132.08	0.00	146,757.61	0.00
合计	676,368,801.99	652,629,964.44	548,202,903.11	524,608,517.73



2. 税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	777,335.86	681,028.61
教育费附加	347,431.17	326,346.30
地方教育附加	231,620.88	217,205.68
印花税	311,344.66	389,531.60
房产税	6,132.00	21,501.80
城镇土地使用税	1,026.72	1,857.80
车船使用税	6,400.00	10,350.00
合 计	1,681,291.29	1,647,821.79

3. 销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
项目开发费用	139,442.34	375,776.28
职工工资	682,352.29	620,569.95
社会保险	123,246.72	110,140.76
住房公积金	41,000.00	34,518.00
职工奖金	81,354.00	91,810.00
职工福利费	0.00	6,000.00
业务招待费	84,175.03	77,749.78
合 计	1,151,570.38	1,316,564.77

4. 管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
办公及会议费	400,242.62	453,586.86
职工费用	10,601,723.15	9,091,580.98
业务招待费	72,654.83	11,755.37
物业费用	4,331,724.18	3,850,109.59
技术经费	0.00	211,669.78



折旧与摊销	980,891.08	1,252,346.64
交通差旅费	40,456.62	17,637.06
机动车费用	211,946.31	183,181.03
中介服务费	312,853.43	376,318.23
其他费用	48,049.02	159,944.42
合 计	17,000,541.24	15,608,129.96

5. 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
手续费	25,924.18	36,946.13
减：利息收入	515,306.17	446,980.76
合 计	-489,381.99	-410,034.63

6. 信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	318,698.69	231,651.05
合 计	318,698.69	231,651.05

注：损失以正数列示。

7. 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
处置固定资产利得	0.00	312,211.99
代扣代缴个人所得税手续费返还	13,381.50	10,121.59
其他	30,681.85	56,326.63
合 计	44,063.35	378,660.21

8. 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
固定资产报废	3,434.00	2,086.46
罚没及滞纳金支出	8,250.09	3,119.83



合 计	11,684.09	5,206.29
-----	-----------	----------

9. 所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的所得税费用	1,164,486.71	1,566,916.40
递延所得税调整	-79,674.67	-57,912.76
合 计	1,084,812.04	1,509,003.64

(三) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,023,685.16	4,064,702.72
加：资产减值准备	0.00	0.00
信用减值损失	318,698.69	231,651.05
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	559,750.48	580,266.90
使用权资产折旧	0.00	0.00
无形资产摊销	29,870.28	29,870.28
长期待摊费用摊销	502,028.09	1,045,776.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	3,434.00	-310,125.53
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
财务费用（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
投资损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-79,674.67	-57,912.76
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	0.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	0.00	0.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	62,097,598.12	-49,165,534.59



经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-80,940,892.17	44,653,895.90
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-14,485,502.02	1,072,590.75
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	0.00	0.00
一年内到期的可转换公司债券	0.00	0.00
融资租入固定资产	0.00	0.00
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	82,073,375.77	98,738,978.41
减：现金的年初余额	98,738,978.41	100,138,516.75
加：现金等价物的年末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的年初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-16,665,602.64	-1,399,538.34

七、关联方关系及关联方交易

（一） 关联方关系

1. 本公司股东

关联方名称	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例
中建北方（北京）建筑科技集团有限公司	66.00%	66.00%
中国建筑设计研究院有限公司	34.00%	34.00%

2. 本公司子公司

公司名称	投资时间	业务性质	持股比例
中设筑邦（北京）建筑设计研究院有限公司	2019年10月08日	研究和试验发展	55.00%

3. 本公司其他关联方关系

关联方名称	关联关系类型
北京国建科建设工程有限公司	同一最终控制方
北京丽贝亚幕墙工程有限公司	同一最终控制方



北京筑邦园林景观工程有限公司	同一最终控制方
北京建院装饰工程设计有限公司	非同一最终控制方
中国建筑设计研究院有限公司	非控股股东

(二) 关联方交易

1、出售商品/提供劳务情况

关联方	关联方交易内容	本年发生额		上年发生额	
		金额	所占同类交易比例	金额	所占同类交易比例
中国建筑设计研究院有限公司	设计咨询	9,739,387.00	27.37%	18,867,503.99	43.32%

2、应收与应付关联方交易情况

企业名称	期末		期初	
	金额	所占比例	金额	所占比例
应收账款	1,945,602.56	1.87%	904,841.21	0.70%
中国建筑设计研究院有限公司	1,945,602.56	1.87%	904,841.21	0.70%
其他应收款	2,279,699.96	25.50%	181,041.51	1.41%
中设筑邦(北京)建筑设计研究院有限公司	1,578,655.53	17.66%	0.00	0.00%
中国建筑设计研究院有限公司	701,044.43	7.84%	181,041.51	1.41%
其他应付款	480,000.00	1.75%	480,000.00	1.56%
北京筑邦园林景观工程有限公司	480,000.00	1.75%	480,000.00	1.56%

3、关联方租赁

关联方	关联方交易	本年发生额	上年发生额
-----	-------	-------	-------



		金额	所占同类交易比例	金额	所占同类交易比例
中国建筑设计研究院有限公司	租赁费	3,456,675.51	78.54%	3,517,153.23	65.77%
中设筑邦(北京)建筑设计研究院有限公司	租赁费	3,018,872.73	68.54%	3,861,664.79	70.15%

八、其他重要事项

(一) 或有事项

1. 未决诉讼

(1) 关于 2013 年 7 月中期集团有限公司诉筑邦公司施工合同纠纷一案。

2020 年 12 月 30 日,朝阳区法院经审理后,于 2020 年 12 月 30 日做出(2019)京 0105 民初 10805 号民事判决书,判决解除原告(反诉方)中期集团有限公司与被告方(反诉原告)北京筑邦建筑装饰工程有限公司于二零一零年九月一日签订的《建设工程施工合同》;原告(反诉方)中期集团有限公司于判决书生效后七日内支付被告方(反诉原告)北京筑邦建筑装饰工程有限公司工程款 100,000.00 元;驳回了中期集团的全部诉讼请求,同时判决驳回了本公司的反诉请求中的其他请求。中期集团不服一审判决,向北京市第三中级人民法院提出上诉。2021 年 07 月,北京市第三中级人民法院作出(2021)京 03 民终 7606 号民事判决,判决驳回上诉,维持原判。

2021 年 12 月中期集团不服终审判决,向北京高级人民法院提出对案件进行再审,2022 年 4 月北京市高级人民法院作出裁定,驳回中期集团的再审申请。

至此,中期集团有限公司诉筑邦装饰公司施工合同纠纷一案,经再审裁定后终结了本案的最终审理。

(2) 筑邦公司诉成都融创文旅城投资有限公司工程施工合同纠纷一案。

在诉前调解阶段,因双方对工程质保期限问题存在争议,故未能达成调解协议,在转入诉讼程序后,受疫情影响,筑邦公司作为原告代理律师张明因疫情管控在当地被强制隔离无法到庭参加审理,都江堰人民法院以筑邦公司无正当理由,未能在规定的时间到庭为由作出裁定,按筑邦公司自动撤诉终止了案件审理程序。

现筑邦公司正与法院协商,拟重新启动案件的受理程序。



(二) 承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

(三) 资产负债表日后非调整事项

截至 2023 年 04 月 17 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

(四) 债务重组

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在债务重组事项。

(五) 非货币性资产交换

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在非货币性资产交换事项。

(六) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在以公允价值计量的资产和负债。

(七) 其他

截至 2023 年 04 月 17 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

九、会计报表的批准报出

本会计报表已经本公司董事会于 2023 年 04 月 17 日批准报出。

北京东审会计师事务所(特殊普通合伙)

北京筑邦建筑装饰工程有限公司



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

北京注册会计师协会
Beijing Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年5月25日
25/05/2015

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

北京注册会计师协会
Beijing Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015年8月5日
05/08/2015

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

北京注册会计师协会
Beijing Institute of CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2010年11月13日
13/11/2010

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

北京注册会计师协会
Beijing Institute of CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2010年11月13日
13/11/2010

11

姓名: 刘媛媛
证书编号: 110004912709

证书编号:
No. of Certificate: 110004912709

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance: 2015年02月13日

4

CPA任职资格验证合格
2016
This qualification is valid for this renewal.

CPA任职资格验证合格
2017

年 月 日

5

北京注册会计师协会
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

刘媛媛
女
1688-12-06
北京注册会计师协会
120224118812103024

仅供审计报告使用

6



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110004910032
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会

发证日期: 2020 年 11 月 16 日
Date of Issuance

姓名: 王姗姗
证书编号: 110004910032

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 王姗姗
性别: 女
出生日期: 1989-03-11
工作单位: 北京普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 110106198903110003

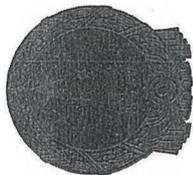
仅供审计报告使用



证书序号: 0014621

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》。



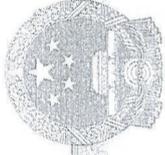
会计师事务所 执业证书

名称: 北京东申会计师事务所(普通合伙)
 首席合伙人: 李丽
 主任会计师:
 经营场所: 北京市东城区崇文门东大街7号11层
 组织形式: 普通合伙
 执业证书编号: 11000395
 批准执业文号: 京财会[2005]1668号
 准执业日期: 2005年10月11日



仅供审计报告使用





营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码
91110102781700826T



名称 北京东审会计师事务所
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 李丽

出资额 100万元

成立日期 2005年10月17日

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街7、9号1幢11层11-1



经营范围 审计企业会计报表，出具审计报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、财务法律咨询；法律法规规定的其它业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

仅供审计报告使用

登记机关



2023年02月07日



企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

3、2023 年财务审计报告

北京筑邦建筑装饰工程有限公司 二〇二三年度 审计报告

北京中平建华浩会计师事务所有限公司

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：京24JXQXRMY



目 录

审计报告	1
资产负债表	4
利润表	5
现金流量表	6
所有者权益变动表	7
财务报表附注	8



审计报告

中平建华浩审字(2024)第12014号

北京筑邦建筑装饰工程有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了北京筑邦建筑装饰工程有限公司财务报表,包括2023年12月31日的资产负债表,2023年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了北京筑邦建筑装饰工程有限公司2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

北京筑邦建筑装饰工程有限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,管理层负责评估北京筑邦建筑装饰工程有限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北京筑邦建筑装饰工程有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督北京筑邦建筑装饰工程有限公司的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能对北京筑邦建筑装饰工程有限公司的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北京筑邦建筑装饰工程有限公司不能持续经营。

(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。



(本页无正文)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年四月十日





资产负债表

2023年12月31日

编制单位：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

单位：元

项 目	期末余额	期初余额	项 目	期末余额	期初余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	90,831,030.73	82,073,375.77	短期借款	22,190,892.34	
交易性金融资产			交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据	1,017,900.00	5,020,929.10	应付票据		
应收账款	152,375,636.12	100,122,030.51	应付账款	160,766,160.59	154,210,566.95
应收款项融资			预收款项		
预付款项	2,150,058.74	6,068,472.11	合同负债	73,605,714.81	91,956,558.44
其他应收款	6,943,341.04	8,339,838.00	应付职工薪酬	5,536,795.44	5,204,007.06
存货			应交税费	1,802,239.51	411,451.38
合同资产	79,057,948.25	121,824,243.11	其他应付款	24,011,501.74	27,454,585.61
持有待售资产			持有待售负债		
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债		
其他流动资产		18,041.94	其他流动负债	232,904.22	236,156.15
流动资产合计	332,375,914.88	323,466,930.54	流动负债合计	288,146,208.65	279,473,325.59
非流动资产：			非流动负债：		
债权投资			长期借款		
其他债权投资			应付债券		
长期应收款			其中：优先股		
长期股权投资	3,300,000.00	3,300,000.00	永续债		
其他权益工具投资			租赁负债		
其他非流动金融资产			长期应付款		
投资性房地产			预计负债		
固定资产	1,078,175.54	1,265,906.81	递延收益		
在建工程			递延所得税负债		
生产性生物资产			其他非流动负债		
油气资产			非流动负债合计		
使用权资产			负 债 合 计	288,146,208.65	279,473,325.59
无形资产	344.97	27,264.06	所有者权益（或股东权益）：		
开发支出			实收资本（或股本）	10,000,000.00	10,000,000.00
商誉			其他权益工具		
长期待摊费用	1,331,565.15	561,679.17	其中：优先股		
递延所得税资产	1,183,844.23	1,104,169.64	永续债		
其他非流动资产			资本公积	37,052.33	37,052.33
非流动资产合计	6,893,929.89	6,259,019.68	减：库存股		
			其他综合收益		
			专项储备		
			盈余公积	5,000,000.00	5,000,000.00
			未分配利润	36,086,583.79	35,215,572.30
			所有者权益（或股东权益）合计	51,123,636.12	50,252,624.63
资 产 总 计	339,269,844.77	329,725,950.22	负债和所有者权益（或股东权益）总计	339,269,844.77	329,725,950.22





利润表
2023年度

编制单位：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

单位：元

项 目	本期金额	上期金额
一、营业收入	512,383,490.74	676,368,801.99
减：营业成本	487,999,375.55	652,629,964.44
税金及附加	1,791,120.90	1,681,291.29
销售费用	2,102,573.01	1,151,570.38
管理费用	17,293,382.74	17,000,541.24
研发费用		
财务费用	-349,500.04	-489,381.99
其中：利息费用		
利息收入	382,159.25	515,306.17
加：其他收益	14,274.79	
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）	-318,698.35	-318,698.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-2,002.60	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,240,112.42	4,076,117.94
加：营业外收入	60,000.00	44,063.35
减：营业外支出	81,825.95	11,684.09
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,218,286.47	4,108,497.20
减：所得税费用	945,360.40	1,084,812.04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,272,926.07	3,023,685.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,272,926.07	3,023,685.16
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其它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.其它		
（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.其它		
六、综合收益总额	2,272,926.07	3,023,685.16
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		



现金流量表

2023年度

编制单位：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

金额单位：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	446,770,507.27	516,482,071.54
收到的税费返还		14,184.39
收到其他与经营活动有关的现金	22,365,804.14	29,197,489.80
经营活动现金流入小计	469,136,311.41	545,693,745.73
购买商品、接受劳务支付的现金	397,078,738.52	484,106,392.01
支付给职工以及为职工支付的现金	36,951,226.33	32,504,407.82
支付的各项税费	15,481,735.50	15,020,833.92
支付其他与经营活动有关的现金	29,364,109.04	28,547,614.00
经营活动现金流出小计	478,875,809.39	560,179,247.75
经营活动产生的现金流量净额	-9,739,497.98	-14,485,502.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,393,559.98	799,453.79
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,393,559.98	799,453.79
投资活动产生的现金流量净额	-1,393,559.98	-799,453.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	22,190,892.34	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	22,190,892.34	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,300,179.42	1,380,646.83
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,300,179.42	1,380,646.83
筹资活动产生的现金流量净额	19,890,712.92	-1,380,646.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		
加：期初现金及现金等价物余额	82,073,375.77	98,738,978.41
六、期末现金及现金等价物余额	90,831,030.73	82,073,375.77



所有者权益变动表

2023年度

单位：元

项	本期金额						上期金额					
	其他权益工具		资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	其他权益工具		资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	其他权益工具	其他权益工具					其他权益工具	其他权益工具				
一、上年年末余额	10,000,000.00	37,052.33	5,000,000.00	35,215,572.30	50,252,624.63	10,000,000.00	37,052.33	5,000,000.00	36,021,003.37	51,058,055.70	51,058,055.70	
二、本期中增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
1.所有者投入和减少资本												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（二）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												
（三）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
三、本年年末余额	10,000,000.00	37,052.33	5,000,000.00	36,085,592.79	51,112,645.12	10,000,000.00	37,052.33	5,000,000.00	35,215,572.30	50,252,624.63	50,252,624.63	



财务报表附注

一、公司基本情况

北京筑邦建筑装饰工程有限公司于 2022 年 08 月 02 日取得由北京市密云区市场监督管理局核发的《营业执照》，统一社会信用代码：91110228101179927H，公司类型：其他有限责任公司，注册地址：北京市密云区西滨河路科技服务楼三层 304 室，注册资本 1000 万元，法定代表人：刘洋。

本公司实行董事会领导下的总经理负责制。根据《中华人民共和国公司法》和本公司章程的规定，股东会（股东大会）为本公司最高权力机构，各股东按照出资比例行使表决权；董事会由 3 名董事组成，设董事长 1 人；公司不设监事会，设监事 1 人。公司设经理 1 人。

经营范围：室内外建筑装饰装修工程的设计、施工；设备安装；专业承包；工程总承包；劳务分包；家居装饰；销售建筑材料、电气设备、机械设备、仪器仪表、五金交电（不含电动自行车）、门窗、金属材料、电子产品、化工原料（不含危险化学品及易制毒品）、消防器材；城市园林绿化；技术进出口；代理进出口；技术开发、技术服务、技术咨询；出租商业用房、办公用房；承办展览展示活动；环境监测；销售、安装、维修入侵探测器、防盗报警控制器、报警系统出入口控制设备、防盗保险柜（箱）、机械防盗锁、楼宇对讲（可视）系统、防盗安全门、防弹复合玻璃、报警系统视频监控设备；工程勘察；工程设计。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；工程勘察、工程设计以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

本公司营业期限自 1996 年 05 月 28 日至 2036 年 05 月 27 日。

二、财务报表编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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 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等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计

1、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。



4、现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算为记账本位币。

（2）资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。对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；对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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益或确认为其他综合收益。

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

6、金融工具

（1）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时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，将金融资产分为不同类别：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

①本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量，以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。



③对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

④除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司改变管理金融资产的业务模式，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

（2）金融负债分类和计量

本公司的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；金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；不属于前两种情形的财务担保合同，以及不属于第一种情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺；以摊余成本计量的金融负债。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将对金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②财务担保合同（贷款承诺）负债

财务担保合同（贷款承诺）负债以按照金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除《企业会计准则 14 号-收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对于该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

（3）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃



市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认后获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

（4）金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

①金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

针对本公司指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②金融负债

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- ①本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- ②本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。



（6）金融资产减值

①预期信用损失的确定

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（含应收款项融资）、租赁应收款、本公司做出的除分类为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、非以公允价值计量且其变动计入当期损益的财务担保合同进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

a. 较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

b. 应收款项、合同资产、租赁应收款计量损失准备的方法

i. 不包含重大融资成分的应收款项和合同资产。对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项及合同资产，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。本公司根据信用风险特征将应收账款、合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合 1：除单项计提坏账的所有应收账款

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	——	——
1 至 2 年	4.00%	5.00%
2 至 3 年	10.00%	10.00%



账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
3 至 4 年	25.00%	25.00%
4 至 5 年	45.00%	45.00%
5 年以上	50.00%	50.00%

ii. 包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和《企业会计准则第 21 号---租赁》规范的租赁应收款，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

c. 购买或源生的已发生信用减值的金融资产

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司在资产负债表日仅将初始确认后的整个存续期内的预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

d. 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款、贷款承诺和财务担保合同等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上预计信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：押金保证金

其他应收款组合 2：个人借款

其他应收款组合 3：往来款

其他应收款组合 4：代收代付款项及其他

② 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

7、存货

(1) 存货的分类

本公司存货是指企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物品等。

(2) 存货的计价方法

各类存货按实际成本核算，发按个别认定法计价。



(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品、包装物、其他周转材料均采用一次转销法。

8、合同资产/合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司对合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注四、6。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在合同资产或其他非流动资产项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在合同负债或其他非流动负债项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

9、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资账面价值与购买日新增投资成本之和。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

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；对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，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，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确



投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时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享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配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。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）长期股权投资的处置



处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，应当计入损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权应当改按在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注四、15。

10、固定资产

（1）固定资产的确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	70	5	1.36
运输工具	4、5	5	19、23.75
电子设备	3	0、5	31.67、33.33

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、15。

（4）每年年度终了，本公司对固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）大修理费用



本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

11、在建工程

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(3) 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

12、使用权资产

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：(1) 租赁负债的初始计量金额；(2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；(3) 承租人发生的初始直接费用；(4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内，根据使用权资产类别确定折旧率。

使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、15。

13、无形资产

(1) 无形资产的初始计量

无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

(2) 无形资产的后续计量

a. 使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额应当按照与该项无形资产有关的经济利益预期实现方式在使用寿命内系统合理摊销，无法可靠确定预期实现方式的，应当采用直线法摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
软件	2、3、5 年	直线法	

b. 使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

c. 研究与开发支出



本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

(a) 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；

(b) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

(d) 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；

(e) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

d. 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法详见附注四、15。

e. 无形资产的处置

出售无形资产时，所得价款与该项无形资产的账面价值之间的差额，计入当期损益。

14、长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

15、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、无形资产（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包



含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16、借款费用

（1）借款费用确认原则

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

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

（2）借款费用资本化期间

a. 开始资本化：当以下三个条件同时具备时，因专门借款而发生的利息，折价或溢价的摊销和汇兑差额开始资本化：

(a) 资本支出已经发生；

(b) 借款费用已经发生；

(c) 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

b. 暂停资本化：若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，并将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

c. 停止资本化：当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化。

（3）借款利息资本化金额的确定

a. 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

b. 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，企业应当根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（4）外币借款的处理

在资本化期间，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，应当予以资本化；除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额应当作为财务费用，计入当期损益。

17、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

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。企业提供给职工配偶、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。

（2）短期薪酬



本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业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。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

（4）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。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

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，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

18、租赁负债

本公司于租赁期开始日，除短期租赁和低价值资产租赁外，将尚未支付的租赁付款



额的现值确认为租赁负债。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

19、预计负债

（1）确认原则

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

（2）计量方法

公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

20、收入

（1）一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，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。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本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。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ① 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- ② 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；
- ③ 本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- ④ 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- ⑤ 客户已接受该商品。
- ⑥ 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）具体方法

① 商品销售合同

本公司在商品交付客户即转移货物控制权时确认销售收入。

② 提供服务合同

本公司与客户之间提供服务主要包含工程服务等履约业务，由于本公司履约过程中所产生的商品具有不可替代用途，且在整个合同期间有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，本公司将其作为某一时间段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。对于有明确的产出指标的服务合同，本公司按照产出法确认提供服务的履约进度；对于产出指标无法明确计量的合同，采用投入法提供服务的履约进度。

③ 提供劳务合同

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例/已完工作的测量/已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

21、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。



（2）本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。使用权资产的会计政策见附注四、12，租赁负债的会计政策见附注四、18。

①短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

②低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

（3）本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

①融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》的规定进行会计处理。

②经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

22、递延所得税资产、递延所得税负债

（1）根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

（2）确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

（3）资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产



的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(4) 本公司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，但不包括下列情况产生的所得税：

- a. 企业合并；
- b. 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

五、会计政策、会计估计变更及差错更正

(一) 会计政策变更

本公司本期无会计政策变更。

(二) 会计估计变更

本公司本期无会计估计变更。

(三) 前期重大差错更正

本公司本期无前期重大差错更正。

(四) 其他调整事项

本公司本期无其他调整事项。

六、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
城市维护建设税	应纳流转税额	5、7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育附加	应纳流转税额	2
增值税	应税收入	3、6、9、13
企业所得税	应纳税所得额	25

(二) 优惠税负及批文

无。

七、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	52,616.24	222,576.84
银行存款	90,778,414.49	81,493,718.26
其他货币资金		357,080.67
合 计	90,831,030.73	82,073,375.77
其中：存放在境外的款项总额		



2、应收票据

票据种类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票				500,000.00		500,000.00
商业承兑汇票	1,017,900.00		1,017,900.00	4,520,929.10		4,520,929.10
合计	1,017,900.00		1,017,900.00	5,020,929.10		5,020,929.10

3、应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	156,509,564.11	100.00	4,133,927.99	100.00
合计	156,509,564.11	100.00	4,133,927.99	100.00

应收账款按种类披露（续）

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	103,937,260.15	100.00	3,815,229.64	100.00
合计	103,937,260.15	100.00	3,815,229.64	100.00

(2) 应收账款按账龄列示

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	134,204,509.00	85.74		66,467,951.04	63.95	
1 至 2 年	11,567,022.98	7.39	462,680.92	20,899,988.05	20.11	271,155.63
2 至 3 年	3,289,437.89	2.10	328,943.78	6,674,501.94	6.42	111,100.13
3 至 4 年	1,262,913.31	0.81	315,728.33	4,190,964.25	4.03	652,724.35



账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
4至5年	1,325,310.25	0.85	596,389.62	1,433,558.27	1.38	645,101.23
5年以上	4,860,370.68	3.11	2,430,185.34	4,270,296.60	4.11	2,135,148.30
合计	156,509,564.11	100.00	4,133,927.99	103,937,260.15	100.00	3,815,229.64

(3) 期末余额重要的前五名明细情况：

债务人名称	账面余额	账龄	占应收账款合计比例(%)
深圳市招华会展置地有限公司	10,165,919.69	1年以内	6.50
中国建筑第八工程局有限公司	9,193,932.91	1年以内	5.87
沈阳招泰房地产开发有限公司	6,480,920.69	1年以内	4.14
北京经开亦盛房地产开发有限公司	5,414,333.44	1年以内	3.46
中国建筑设计研究院有限公司	5,412,428.26	1年以内	3.46
合计	36,667,534.99	—	23.43

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	639,992.85	29.77		4,854,928.40	80.01	
1至2年	1,383,853.00	64.36		982,673.38	16.19	
2至3年	126,212.89	5.87		81,387.13	1.34	
3至4年				149,483.20	2.46	
合计	2,150,058.74	100.00		6,068,472.11	100.00	

(2) 期末余额重要的前五名明细情况：

债务人名称	账面余额	账龄	占预付账款合计比例(%)
北京中龙安装饰有限公司	1,300,000.00	1至2年	60.46
精昶工程配套(上海)有限公司	274,754.00	1年以内	12.78
北京荣广盛工程管理有限公司	100,000.00	1年以内	4.65
洛阳北方玻璃技术股份有限公司	110,554.40	1年以内	5.14
内蒙古蒙雅特照明科技有限责任公司	95,708.60	1年以内	4.45
合计	1,881,017.00	—	87.48



5、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	6,943,341.04	8,339,838.00
合 计	6,943,341.04	8,339,838.00

(1) 其他应收款项

① 其他应收款项按种类披露

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,943,341.04	92.03		
其中：押金保证金	4,578,162.56	60.68		
个人借款	40,386.47	0.54		
关联方往来款	1,935,407.03	25.65		
往来款	269,722.02	3.57		
代收代付款项及其他	119,662.96	1.59		
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	601,449.00	7.97	601,449.00	100.00
合 计	7,544,790.04	100.00	601,449.00	100.00

其他应收款项按种类披露（续）

种 类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,339,838.00	93.27		
其中：押金保证金	5,584,367.52	62.45		
个人借款	111,886.98	1.25		
关联方往来款	2,279,699.96	25.50		
往来款	60,319.92	0.67		
代收代付款项及其他	303,563.62	3.40		



北京筑邦建筑装饰工程有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

种 类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	601,449.00	6.73	601,449.00	100.00
合 计	8,941,287.00	100.00	601,449.00	100.00

② 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
李书伟	424,028.00	424,028.00	5 年以上	100.00%	预计无法收回
张群	177,421.00	177,421.00	5 年以上	100.00%	预计无法收回
合 计	601,449.00	601,449.00	--	--	--

③ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	占其他应收款合计的比例（%）	坏账准备
北京建工集团有限责任公司	保证金	500,000.00	6.63	
朗致集团有限公司	保证金	500,000.00	6.63	
深圳市高新投保保证担保有限公司	保证金	431,211.33	5.72	
中国建筑第六工程局有限公司	保证金	518,465.64	6.87	
中设筑邦（北京）建筑设计研究院有限公司	往来款	1,570,885.92	20.82	
合 计		3,520,562.89	46.67	

6、合同资产

项 目	期末余额	期初余额
工程款及设计费	79,057,948.25	121,824,243.11
合 计	79,057,948.25	121,824,243.11

7、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴增值税		18,041.94
合 计		18,041.94

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	3,300,000.00			3,300,000.00



北京筑邦建筑装饰工程有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
小计	3,300,000.00			3,300,000.00
减：长期股权投资减值准备				
合 计	3,300,000.00			3,300,000.00

(2) 长期股权投资明细

被投资单位名称	投资成本	占注册资 本比例 (%)	期初余额	本期增减 变动	期末余额	减值准备 期末余额
中设筑邦（北京）建筑设计研究院有限公司	3,300,000.00	55.00	3,300,000.00		3,300,000.00	
合 计	3,300,000.00		3,300,000.00		3,300,000.00	

9、固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,078,175.54	1,265,906.81
固定资产清理		
合 计	1,078,175.54	1,265,906.81

(1) 固定资产情况

项 目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
一、账面原值合计	4,897,470.15	118,132.18	400,051.87	4,615,550.46
其中：房屋建筑物	849,950.00			849,950.00
运输工具	3,548,799.90		268,111.00	3,280,688.90
电子设备	498,720.25	118,132.18	131,940.87	484,911.56
二、累计折旧合计	3,631,563.34	285,860.85	380,049.27	3,537,374.92
其中：房屋建筑物	138,438.90	11,535.48		149,974.38
运输工具	3,138,311.10	204,288.83	254,705.45	3,087,894.48
电子设备	354,813.34	70,036.54	125,343.82	299,506.06
三、固定资产账面净值合计	1,265,906.81			1,078,175.54
其中：房屋建筑物	711,511.10			699,975.62
运输工具	410,488.80			192,794.42
电子设备	143,906.91			185,405.50
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋建筑物				
运输工具				
电子设备				



北京筑邦建筑装饰工程有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
五、固定资产账面价值合计	1,265,906.81			1,078,175.54
其中：房屋建筑物	711,511.10			699,975.62
运输工具	410,488.80			192,794.42
电子设备	143,906.91			185,405.50

(2) 固定资产清理

项 目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
固定资产清理		24,597.05	24,597.05	
合 计		24,597.05	24,597.05	

10、无形资产

项 目	实际成本	期初金额	本期增加	本期摊销	期末金额
软件	487,960.85	27,264.06		26,919.09	344.97
合 计	487,960.85	27,264.06		26,919.09	344.97

11、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
西直门装修	561,679.17	1,275,427.80	505,541.82		1,331,565.15	
合 计	561,679.17	1,275,427.80	505,541.82		1,331,565.15	

12、递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
坏账准备	1,183,844.23	4,735,376.99	1,104,169.64	4,416,678.64
小 计	1,183,844.23	4,735,376.99	1,104,169.64	4,416,678.64

13、短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	22,190,892.34	
合 计	22,190,892.34	

甲方通过建信融通平台支付项目工程款，本公司 2023 年收到融资凭证九张，金额共计 22,190,892.34 元，融资期限均为 1 年，其中河北雄安招元产业发展有限公司承诺付款 14,401,610.77 元，沈阳招胜房地产开发有限公司承诺付款 5,782,600.67 元，沈阳招泰房地产开发有限公司承诺付款 2,006,680.90 元。本公司已向建行申请提前兑现，截止 2023 年 12 月 31 日，建行以借款形式累计向本公司发放融资款 22,190,892.34 元。融资期限结束后，由甲方偿还银行融资款。



14、应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	116,513,996.75	72.48	113,942,742.85	73.89
1 至 2 年	23,955,444.10	14.90	27,742,915.34	17.99
2 至 3 年	10,504,063.59	6.53	5,399,734.77	3.50
3 至 4 年	4,910,934.35	3.05	5,336,057.75	3.46
4 至 5 年	3,373,613.15	2.10	1,258,726.93	0.82
5 年以上	1,508,108.65	0.94	530,389.31	0.34
合 计	160,766,160.59	100.00	154,210,566.95	100.00

(2) 期末余额重要的前五名明细情况：

债权单位	期末余额	占应付账款合计的比例 (%)
北京阁瑞特建筑科技有限公司	5,198,685.49	3.23
北京冠领建筑工程有限公司	6,000,000.00	3.73
北京昊文建筑劳务有限公司	4,651,134.53	2.89
北京振兴伟业建筑劳务有限公司	4,908,416.30	3.05
北京中天合力建筑劳务有限公司	4,930,000.00	3.07
合 计	25,688,236.32	15.97

15、合同负债

项 目	期末余额	期初余额
工程款及设计费	73,605,714.81	91,956,558.44
合 计	73,605,714.81	91,956,558.44

16、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	4,942,357.34	36,128,457.50	35,818,833.71	5,251,981.13
离职后福利-设定提存计划	261,649.72	3,425,133.06	3,401,968.47	284,814.31
辞退福利		116,000.00	116,000.00	
一年内到期的其他福利				
其他				
合 计	5,204,007.06	39,669,590.56	39,336,802.18	5,536,795.44



(2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	4,265,117.99	32,100,675.99	31,792,593.86	4,573,200.12
职工福利费		70,301.25	70,301.25	
社会保险费	170,436.31	2,245,925.60	2,229,937.72	186,424.19
其中：医疗保险费	154,699.73	2,041,281.78	2,026,818.79	169,162.72
工伤保险费	15,736.58	201,623.07	200,098.18	17,261.47
生育保险费		3,020.75	3,020.75	
住房公积金		1,175,882.00	1,175,882.00	
工会经费和职工教育经费	458,441.87	37,104.86	37,104.86	458,441.87
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他短期薪酬	48,361.17	498,567.80	513,014.02	33,914.95
合 计	4,942,357.34	36,128,457.50	35,818,833.71	5,251,981.13

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
基本养老保险	253,663.36	3,320,903.77	3,298,383.61	276,183.52
失业保险费	7,986.36	104,229.29	103,584.86	8,630.79
合 计	261,649.72	3,425,133.06	3,401,968.47	284,814.31

17、应交税费

项 目	期末余额	期初余额
企业所得税	360,931.01	408,316.60
未交增值税	1,286,846.87	2,947.41
城市维护建设税	90,079.28	147.37
教育费附加	38,605.41	
地方教育附加	25,736.94	
代扣代缴个人所得税	40.00	40.00
合 计	1,802,239.51	411,451.38

18、其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	925,263.62	1,207,216.71
其他应付款项	23,086,238.12	26,247,368.90



北京筑邦建筑装饰工程有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	期初余额
合 计	24,011,501.74	27,454,585.61

(1) 应付股利

项 目	期末余额	期初余额
中建北方（北京）建筑科技集团有限公司股利	925,263.62	1,207,216.71
合 计	925,263.62	1,207,216.71

(2) 其他应付款项

① 其他应付款项按款项性质列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
往来款	10,356,592.86	44.86	17,677,027.76	67.35
关联方往来款	480,000.00	2.08	480,000.00	1.83
业务借款	630,100.58	2.73	1,087,241.34	4.14
押金保证金	80,000.00	0.35	80,000.00	0.30
个人借款	11,539,544.68	49.98	6,922,261.10	26.37
代扣代缴及其他			838.70	
合 计	23,086,238.12	100.00	26,247,368.90	100.00

19、其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待结转销项税金	232,904.22	236,156.15
合 计	232,904.22	236,156.15

20、实收资本

投资者名称	期初金额		本期增加	本期减少	期末金额	
	投资金额	比例 (%)			投资金额	比例 (%)
中建北方（北京）建筑科技集团有限公司	6,600,000.00	66.00			6,600,000.00	66.00
中国建筑设计研究院有限公司	3,400,000.00	34.00			3,400,000.00	34.00
合 计	10,000,000.00	100.00			10,000,000.00	100.00

21、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	37,052.33			37,052.33
合 计	37,052.33			37,052.33



北京筑邦建筑装饰工程有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

22、盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	5,000,000.00			5,000,000.00
合 计	5,000,000.00			5,000,000.00

23、未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
本期期初余额	35,215,572.30	36,021,003.37
本期增加额	2,272,926.07	3,023,685.16
其中：本期净利润转入	2,272,926.07	3,023,685.16
其他调整因素		
本期减少额	1,401,914.58	3,829,116.23
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	1,401,914.58	3,829,116.23
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	36,086,583.79	35,215,572.30

24、营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1.主营业务小计	508,816,705.70	484,514,505.30	671,962,967.71	648,228,390.02
装饰施工、销售收入	484,854,383.29	461,120,284.23	636,380,228.22	616,406,190.89
工程设计收入	23,962,322.41	23,394,221.07	35,582,739.49	31,822,199.13
2.其他业务小计	3,566,785.04	3,484,870.25	4,405,834.28	4,401,574.42
房租物业收入	3,484,869.99	3,484,870.25	4,404,702.20	4,401,574.42
其他	81,915.05		1,132.08	
合 计	512,383,490.74	487,999,375.55	676,368,801.99	652,629,964.44

25、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	856,460.40	777,335.86
教育费附加	382,695.39	347,431.17
地方教育费附加	255,130.15	231,620.88
印花税	284,376.24	311,344.66



北京筑邦建筑装饰工程有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
房产税	6,132.00	6,132.00
城镇土地使用税	1,026.72	1,026.72
车船使用税	5,300.00	6,400.00
合 计	1,791,120.90	1,681,291.29

26、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
办公费	300.00	
业务招待费	110,412.36	84,175.03
交通费用	25,432.60	
职工工资	1,097,888.32	682,352.29
社会保险	214,916.79	123,246.72
住房公积金	70,345.46	41,000.00
职工奖金	100,003.00	81,354.00
项目开发费用	483,274.48	139,442.34
合 计	2,102,573.01	1,151,570.38

27、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
办公费用	276,446.08	256,355.37
业务招待费	374,437.96	72,654.83
交通费用	340,502.24	252,402.93
物业费用	5,006,058.47	4,753,228.50
职工费用	10,403,515.17	10,420,226.90
技术经费	136,876.68	141,995.29
会议费	95,414.03	163,000.00
资审取证费	42,099.76	90,404.47
律师诉讼费	70,754.72	42,452.83
固定资产折旧	285,706.03	548,508.04
审计咨询费	122,641.51	38,000.84
无形资产摊销	9,509.99	10,878.72
职工其他费用	57,193.69	154,564.00
残疾人保障金	23,897.51	
部门系统经费	48,328.90	55,868.52
合 计	17,293,382.74	17,000,541.24



28、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出及融资顾问费		
减：利息资本化		
减：利息收入	382,159.25	515,306.17
承兑汇票贴息		
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化		
手续费支出	32,659.21	25,924.18
其他费用		
合 计	-349,500.04	-489,381.99

29、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
税费返还	14,274.79	
合 计	14,274.79	

30、信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账准备	318,698.35	318,698.69
合 计	318,698.35	318,698.69

31、资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置利得（损失以“-”号填列）	-2,002.60		-2,002.60
合 计	-2,002.60		-2,002.60

32、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	60,000.00	30,681.85
税费返还		13,381.50
合 计	60,000.00	44,063.35

33、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
罚没及滞纳金支出	21,825.95	8,250.09



项 目	本期发生额	上期发生额
捐赠支出	60,000.00	
固定资产报废		3,434.00
合 计	81,825.95	11,684.09

34、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,025,034.99	1,164,486.71
递延所得税费用	-79,674.59	-79,674.67
合 计	945,360.40	1,084,812.04

35、现金流量表相关事项

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	2,272,926.07	3,023,685.16
加：计提的资产减值准备		
信用减值损失	318,698.35	318,698.69
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	285,860.85	559,750.48
无形资产摊销	26,919.09	29,870.28
长期待摊费用摊销	505,541.82	502,028.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	2,002.60	3,434.00
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用		
投资损失		
递延所得税资产减少	-79,674.59	-79,674.67
递延所得税负债增加		
存货的减少		
经营性应收项目的减少	-20,169,371.32	62,097,598.12
经营性应付项目的增加	6,481,287.40	-80,940,892.17
其他	616,311.75	
经营活动产生的现金流量净额	-9,739,497.98	-14,485,502.02
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		



项 目	本期发生额	上期发生额
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	90,831,030.73	82,073,375.77
减：现金的期初余额	82,073,375.77	98,738,978.41
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	8,757,654.96	-16,665,602.64

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	90,831,030.73	82,073,375.77
其中：库存现金	52,616.24	222,576.84
可随时用于支付的银行存款	90,778,414.49	81,493,718.26
可随时用于支付的其他货币资金		357,080.67
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	90,831,030.73	82,073,375.77
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

七、关联方关系及关联方交易

1、关联方关系

(1) 本公司股东

关联方名称	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例
中建北方（北京）建筑科技集团有限公司	66.00%	66.00%
中国建筑设计研究院有限公司	34.00%	34.00%

(2) 本公司子公司

关联方名称	投资时间	业务性质	持股比例
中设筑邦（北京）建筑设计研究院有限公司	2019年10月8日	研究和试验发展	55.00%

(3) 本公司其他关联方关系



关联方名称	关联关系类型
北京国建科建设工程有限公司	同一最终控制方
北京丽贝亚幕墙工程有限公司	同一最终控制方
北京筑邦园林景观工程有限公司	同一最终控制方
北京建院装饰工程设计有限公司	非同一最终控制方
中国建筑设计研究院有限公司	非控股股东

2、关联方交易

(1) 出售商品/提供劳务情况

关联方名称	交易内容	本期发生额		上期发生额	
		金额	所占同类交易比例	金额	所占同类交易比例
中国建筑设计研究院有限公司	设计咨询	11,755,510.29	49.52%	9,739,387.00	27.37%

(2) 应收与应付关联方交易情况

关联方名称	期末余额		期初余额	
	金额	所占科目余额比例	金额	所占科目余额比例
应收账款	5,412,428.26	5.21%	1,945,602.56	1.87%
中国建筑设计研究院有限公司	5,412,428.26	5.21%	1,945,602.56	1.87%
其他应收款	1,935,407.03	25.65%	2,279,699.96	25.50%
中国建筑设计研究院有限公司	364,521.11	4.83%	701,044.43	7.84%
中设筑邦（北京）建筑设计研究院有限公司	1,570,885.92	20.82%	1,578,655.53	17.66%
其他应付款	480,000.00	2.08%	480,000.00	1.75%
北京筑邦园林景观工程有限公司	480,000.00	2.08%	480,000.00	1.75%

(3) 关联方租赁

关联方名称	交易内容	本期发生额		上期发生额	
		金额	所占同类交易比例	金额	所占同类交易比例
中国建筑设计研究院有限公司	租赁费	3,484,870.25	100.00%	3,456,675.51	78.54%
中设筑邦（北京）建筑设计研究院有限公司	租赁费	2,224,120.76	63.82%	3,018,872.73	68.54%

八、或有事项

1、未决诉讼

(1) 本公司诉成都融创文旅城投资有限公司工程施工合同纠纷一案。

在诉前调解阶段，因双方对工程质保期限问题存在争议，故未能达成调解协议。



在转入诉讼程序后，受疫情影响，本公司作为原告代理律师张明因疫情管控在当地被强制隔离无法到庭参加审理，都江堰人民法院以本公司无正当理由，未能在规定的时间内到庭为由作出裁定，按本公司自动撤诉终止了案件审理程序。

2023年12月，筑邦公司已对成都融创文旅城投资有限公司向都江堰市法院重新提起了诉讼程序，法院2024年03月正式立案受理，受理案号（2024）川0181民初2771号并定于2024年05月23日开庭审理案件。

(2) 北京中龙装饰有限公司诉筑邦公司承揽合同纠纷一案。

本公司与北京中龙装饰有限公司（简称“中龙装饰”）签订了《演武大桥观景平台观景提升工程城市雕塑艺术工程协议书》，目前中龙装饰依据案合同约定的“最低结算价”向福建省厦门市思明区人民法院申请民事诉讼财产保全，法院受理并于2023年06月14日作出（2023）闽0203民初13133号民事裁定书，裁定冻结本公司银行存款4,282,810.00元。2023年12月05日，厦门市思明区人民法院作出（2023）闽0203民初13133号民事判决书，判决筑邦公司支付进度款1882810元及利息，驳回北京中龙装饰有限公司其他诉讼请求。2024年03月北京中龙装饰有限公司提起执行程序，思明区人民法院扣划保全款项2,038,710.92元，其余保全款项予以解封。2024年3月19日，法院作出（2024）闽0203执3137号结案通知书。

(3) 筑邦公司诉晋城市市区开发建设运营有限公司工程施工合同纠纷一案。

2019年12月27日，本公司与晋城市市区运营有限公司签订晋城市双创产业园光机电加速器1#楼展厅装修施工合同。后增项换热站、变电站、外立面铝板装修施工。增项施工完成后，因晋城市市区运营有限公司拒绝与本公司进行结算和支付增项工程款。本公司对晋城市市区运营有限公司向晋城市城区法院提起诉讼。

经司法鉴定程序后，2024年04月03日，晋城市城区法院作出（2023）晋0502民初1228号民事判决书。判决晋城市市区运营有限公司给付筑邦公司工程款共计819,880.67元及利息80,991.22元。该判决尚在上诉期间内。

九、资产负债表日后事项

截至2024年04月10日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

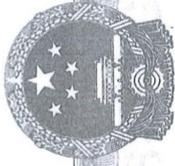
十一、财务报表之批准

本财务报表及财务报表附注由本公司董事会批准报出。

北京筑邦建筑装饰工程有限公司

2024年04月10日





营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码
911101011101604567P



名称 北京中平建华浩会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 徐帅

经营范围

注册资本 300万元

成立日期 1994年08月29日

营业期限 1999年08月04日 至 2049年08月03日

住所 北京市朝阳区和平街东土城路12号院3号楼10层1001室

审计企业会计报表、出具审计报告；验证企业注册资本、分立、合并、收购、兼并、清算事项的报告；出具验资报告；法律、行政法规规定的有关会计业务咨询服务；国内、国外审计；基本建设项目概算、预算、决算、竣工决算审计；其他审计；未经批准，不得承接法律法规禁止和限制类项目的经营活动。



登记机关

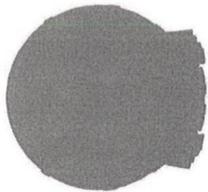
2021年04月09日



企业信用信息公示系统网址 <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：北京中平建华浩会计师事务所有限公司

首席合伙人：徐帅

主任会计师：徐帅

经营场所：北京市朝阳区和平街东土城路12号院3号楼10层1001室

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000086

批准执业文号：京财协（1999）865号

批准执业日期：1999年07月07日



说明

证书序号：0014667

- 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：北京市财政局



中华人民共和国财政部



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 刘洋
Sex: 男
出生日期: 1971-12-07
工作单位: 北京华晨会计师事务所
身份证号码: 110103197112070911





证书编号: 110001720007
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2003年07月23日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2004年3月 / 日
年检专用章



姓名: 张永强
 Full name: Zhang Yongqiang
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1971/10/20
 Date of birth: 1971/10/20
 工作单位: 大同万通审计事务所
 Working unit: Datong Wantong Audit Firm
 身份证号码: 140202711020301
 Identity card No.: 140202711020301




年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 140200880005
No. of Certificate: 140200880005

批准注册协会: 山西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Shanxi Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 10 月 22 日
Date of Issuance: 2001 / 10 / 22




2009 年 7 月 20 日
2009 / 7 / 20

4、招商局集团 2023 年度供应商履约评价 B 级供应商



招商局集团电子招标采购交易平台
CHINA MERCHANTS GROUP ELECTRONIC PROCUREMENT & BIDDING

公开、公平、公正、诚信



CCRC

[首页](#)
[平台动态](#)
[交易信息](#)
[供应商管理](#)
[采购大数据](#)
[招采培训](#)
[交易智库](#)
[帮助中心](#)

[企业注册](#) | [用户登录](#)

现在是 2025/1/10 10:27:44 星期五, 欢迎访问招商局集团电子招标采购交易平台! IPV6 查看最新版本亮点V3.0.24.20240629

当前位置: [首页](#) > [供应商评价](#) > [供应商评级](#) > [详细信息](#)

二级公司评价

2023年度供应商评价	
被评价单位名称:	北京筑邦建筑装饰工程有限公司
评价单位代码:	9111022810117927H
评价单位名称:	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
评价单位代码:	914400001000114606
专业类别:	---
发布时间:	2024-03-29 16:10:00
评价年度:	2023
评价级别:	B
供应商等级:	二级公司级
申报情况:	未发起申报

5、宝安区沙井街道 A301-0586 地块项目精装修工程（一标段）

区域名称	华南区域	城市公司	深圳公司	城市	深圳				
项目名称	深圳前海湾臻湾项目	标段名称	一期	土建总包名称	四川广厦				
产品系	雍系	产品性质	高层	交付套数	1320				
精装总包商称	北京筑邦深圳运营	交付类型 (装修/毛坯)	装修	监理单位	深圳现代建设监理有限公司				
土建总包单位	四川广厦建筑工程有限公司	精装总包单位	北京筑邦建筑装饰工程有限公司	景观单位	广东大自然园林绿化工程有限公司				
机电单位	四川广厦建筑工程有限公司	保温单位	/	外立面单位	北京朗贝亚目前工程有限公司				
门窗单位	深圳天地成幕墙门窗科技有限公司	入户门单位	浙江金大门业有限公司	甲方项目负责人	甘昭华				
监理单位负责人	陈小辉	精装总包单位负责人	袁金金、罗富康	土建总包单位负责人	李维金				
计容面积㎡	153638.89	交付面积㎡	221746	评估日期	2024/12/18				
交付标准				检查维度					
精装交付	竣备资料	消防验收	电梯验收	规划验收	环保证验收	节能验收	竣备验收	79.04%	
	完成度	已完成	已完成	已完成	已完成	已完成	已完成		
	竣备资料	工程质量保修书	房屋使用说明书						
	完成度	已完成	已完成						
	检查项	户内观感	外立面	公共部位	园林景观	防渗漏管理	机电工程		
	权重比例	40%	15%	10%	15%	10%	10%		
分项得分	75.84%	76.10%	74.16%	77.91%	97.00%	84.82%			
供应商评价	精装单位	得分	门窗单位	得分	入户门单位	得分	名称	得分	
	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	77.11%	深圳天地成幕墙门窗科技有限公司	93.00%	浙江金大门业有限公司	68.33%	景观单位	广东大自然园林绿化工程有限公司	77.91%
	北京筑邦建筑装饰工程有限公司	80.07%					监理单位	深圳现代建设监理有限公司	81.33%
							外立面单位	北京朗贝亚目前工程有限公司	76.10%
评估组长			精装修单位	[Signature]		监理单位	[Signature]		
建设单位	[Signature]		园林单位	[Signature]		土建单位			

7、网谷创享大厦项目公寓户内精装修工程

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：网谷创享大厦项目公寓户内精装修工程

验收日期：_____

建设单位（盖章）：深圳市招沿实业有限公司



单位(子单位)竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1□□□

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



* GD - E1 - 914 / 1 *

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	网谷创享大厦项目公寓户内精装修工程				
工程地点	深圳市南山区招商街道沿山路与工业六路交叉口	建筑面积	11109.38m ²	工程造价	1096.47万元
结构类型	剪力墙框架结构	层数	地上:	6-21	层
	剪力墙框架结构		地下:	/	层
施工许可证号	2404-440305-04-01-98527401	监理许可证号	E144006119-8/8		
开工日期	2024年 7月 29日	验收日期			
监督单位	深圳市南山质量监督检查站	监督编号	2024062		
建设单位	深圳市招沿实业有限公司				
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	北京筑邦建筑装饰工程有限公司				
承建单位(土建)	中国华西企业有限公司				
承建单位(设备安装)	中国华西企业有限公司				
承建单位(装修)	北京筑邦建筑装饰工程有限公司				
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司				
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司				



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	黄涛
副组长	董少越
组员	管辉明, 李泳明

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张华燕	史怀朋、王周善, 金峰
建筑设备安装工程	王晋	温铁、莫泽鹏
工程质控资料	捷舟舟	杨世虎、王柳、黄铭昊

(二) 验收程序

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



* GD - E1 - 914 / 3 *

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

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

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本工程质量符合相关法律、法规及工程设计强制标准，符合设计文件及合同要求，工程质量控制资料齐全，安全功能检查符合要求，观感质量好。装饰装修分部工程、建筑给排水及采暖分部工程、建筑电气分部工程共三个分部工程综合质量达到验收标准。工程质量评定为合格，一致同意竣工验收，

建设单位组织了以下专项检查，包括：（1）排水设施（2）环境检测（3）城建档案（4）给水设施（5）装饰装修质量细部检查等各专项现场检查合格。



建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
(公章) 单位(项目)负责人:	(公章) 总监理工程师:	(公章) 单位(项目)负责人:	(公章) 单位(项目)负责人:	(公章) 单位(项目)负责人:
年月日	年月日	年月日	年月日	年月日



GD-E1-914/6

8、雍山郡花园户内及公共区域（二标段）精装修工程

精装修过程评估汇总表																	
区域名称	华南区域				城市公司	深圳公司				监理单位	广州市正耀工程技术有限公司						
项目名称	深圳雍山郡项目				标段名称	二标段				监理单位	广州市正耀工程技术有限公司						
产品系	体系				产品性质	高层				监理单位	广州市正耀工程技术有限公司						
施工阶段	精装修阶段				监理单位	广州市正耀工程技术有限公司				监理单位	广州市正耀工程技术有限公司						
精装单位	北京筑邦建筑装饰工程有限公司				入户门单位	春天集团有限公司				监理单位	广州市正耀工程技术有限公司						
户内门单位	深圳宏润门业科技有限公司				柜体单位	广州市弘亚家具科技有限公司				监理单位	广州市正耀工程技术有限公司						
木地板单位	浙江世友木业有限公司				总包单位	中国建筑第八工程局有限公司				监理单位	广州市正耀工程技术有限公司						
评估单位	上海平大建筑工程管理咨询有限公司				评估人员	顾涛、金群、林叶、樊				监理单位	广州市正耀工程技术有限公司						
标段面积 (m²)	50301.55				评估日期	2024-08-16				监理单位	广州市正耀工程技术有限公司						
检查范围	实测实量: C号楼1单元16层5室、D号楼1单元32层5室、C号楼1单元43层4室、D号楼1单元21层2室、D号楼1单元38层1室、质量风险: C号楼、D号楼; 安全文明: 全标段																
评估主要结果																	
实测实量 (30%)	抹灰工程	房间净空尺寸	吊顶	涂饰工程	壁纸/墙布	户内飘窗	户内门	入户门	橱柜	收纳柜	电气工程	地板	墙砖(石材)	地砖(石材)	公共	材料实测	实测实量合计 (30%)
	95.00%	100.00%	86.09%	89.66%	89.66%								95.69%	80.23%	99.26%	100.00%	92.41%
质量风险 (50%)	样板管理	工艺节点	吊顶工程	基层板	腻子、乳胶漆、石膏板	石材工程	瓷砖工程	安装工程	木饰面、收边包	木地板工程	户内门工程	五金、洁具	收纳工程	公共质量	成品保护	管理行为	质量风险合计 (50%)
	90.95%	90.00%	80.00%	/	80.00%	70.00%	83.33%	86.67%	/	/	/	/	/	80.00%	83.33%	100.00%	86.31%
																	0.00%
安全文明 (20%)	安全生产 (70%)				文明施工 (30%)								安全文明合计 (20%)				
	96.15%				80.68%								91.51%				
红线管理	/																
最终得分	89.18%																
供应商评价	精装单位名称	综合得分	入户门单位	综合得分	户内门单位	综合得分	柜体单位	综合得分	木地板单位	综合得分	监理单位	综合得分					
	北京筑邦建筑装饰工程有限公司	89.02%	春天集团有限公司	/	深圳宏润门业科技有限公司	/	广州市弘亚家具科技有限公司	/	浙江世友木业有限公司	/	广州市正耀工程技术有限公司	/	89.02%				
备注: (如对检查存有异议, 可在此说明)																	
评估组组长 (签名)	张涛		精装单位 (签名)	李平		监理单位 (签名)	张博毅		甲方单位 (签名)	胡菁宇							
评估工作确认单说明:	1. 上述相关信息, 经签字确认后, 作为上海平大建筑工程管理咨询有限公司评估人员对项目第三方现场评估工作完成的确认。 2. 贵项目评估报告 (电子档) 将于现场评估工作完成3个工作日, 以邮件发送至委托方指定邮箱。 3. 第三方评估确认单可作为评估费用申请证明资料。 4. 若对现场评估工作有异议, 请在备注栏进行说明。																

9、招商公园 1872 项目 R 地块二标段精装修工程

招商蛇口精装交付评估会签表									
区域名称	华北区域		城市公司	雄安公司		城市	保定市		
项目名称	雄安公园1872项目		标段名称	R地块一标段		土建总包简称	中铁十一局		
产品系	雅系		产品性质	多层		交付套数	803户		
精装总包简称	深圳时代 (R1/1-9#、R2-1.2.3.5) 北京筑邦 (R2-4.6.7.8)		交付类型 (装修/毛坯)	装修		监理单位	中咨工程管理咨询有限公司		
土建总包单位	中铁十一局集团有限公司		精装总包单位	深圳时代装饰股份有限公司 北京筑邦建筑装饰工程有限公司		景观单位	江苏新嘉宇建设有限公司		
机电单位	中铁十一局集团有限公司		保温单位	/		外立面单位	沈阳浩德装饰装饰工程有限公司		
门楣单位	北京东方盛洋门业有限公司		园林单位	江苏新嘉宇建设有限公司		甲方项目负责人	唐洪文		
监理单位负责人	宋立新		土建总包单位负责人	张涛		精装总包单位负责人	李爽、白震海		
机电单位负责人	张涛		交付面积mf	165000		评估日期	2023/10/22		
交付标准	检查维度					红线管理	综合得分		
精装交付	竣备资料	消防验收	电梯验收	规划验收	环保险收	节能验收	竣备验收		
	完成度	已完成	已完成	已完成	未涉及	未涉及	已完成		
	竣备资料	工程质量保修书	房屋使用说明书						
	完成度	已完成	已完成						
	检查项	户内观感	外立面	公共部位	园林景观	防渗漏管理	机电工程		
权重比例	40%	10%	10%	15%	15%	10%			
分项得分	74.48%	74.17%	74.46%	71.49%	97.00%	83.35%			
精装单位	得分	门楣单位	得分	入户门单位	得分	名称	得分		
深圳时代装饰股份有限公司	78.09%	北京东方盛洋门业有限公司	85.00%	浙江泰福绿建实业有限公司	69.17%	景观单位	江苏新嘉宇建设有限公司 71.49%		
北京筑邦建筑装饰工程有限公司	77.67%					监理单位	中咨工程管理咨询有限公司 78.03%		
						外立面单位	沈阳浩德装饰装饰工程有限公司 74.17%		
评估组长			精装单位	李平		监理单位	张涛		
建设单位	唐洪文		园林单位			土建单位	张涛		

二、项目管理团队人员

1. 项目管理机构配备情况表

职务	姓名	职称	上岗资格证明					已承担在建工程	
			证书名称	级别	证号	专业	原服务单位	项目数	项目名称
项目经理	成立尧	工程师	建造师	一级	京 1112014 2015304 20	建筑工程	深圳招商房地产有限公司	0	/
技术负责人	杨世虎	高级工程师	职称证	高级	0833301 59	工程管理	北京市大兴区文化和旅游局	0	/
质量负责人	史怀朋	/	质量员	/	0111810 7911180 01258	建筑设备安装	深圳招商房地产有限公司	0	/
安全负责人	史存壮	/	安全员	/	京建安 C3 (2022) 0036486	机电技术应用	深圳招商房地产有限公司	0	/
安全员	郑洪达	/	安全员	/	京建安 C2 (2015) 0192527	建筑工程技术	河北雄安招元产业发展有限公司	0	/
劳资专管员	白景海	/	劳动力管理员	/	0110711 3911070 11722	建筑工程技术	深圳市招雍置业有限公司	0	/
项目副经理	孙军伟	/	建造师	二级	京 2112010 2011906 28	建筑工程	深圳招商房地产有限公司	0	/
施工员	陈杰	/	施工员	/	0111710 2911170 01158	装饰工程	深圳市招雍置业有限公司	0	/
材料员	董叶	助理工程师	材料员	/	0111711 1911170 02743	建筑装饰工程技术	北京市大兴区文化和旅游局	0	/
测量	路仪	助理	测量员	/	1117037	建筑环	北京市大兴区	0	/

工程师		工程师			0013060	境与设备工程	文化和旅游局		
资料员	于洪雷	/	资料员		0111211 4911120 19227	土木工程	深圳市招雍置业有限公司	0	/
造价工程师	吴为为	注册 造价师	造价师	中级	建【造】 1123110 0021023	土木工程	北京市大兴区文化和旅游局	0	/

注：1. 项目管理机构包括：（1）必填项：项目经理、技术负责人、质量负责人、安全负责人、安全员、劳资专管员；（2）选填项：项目副经理、土建工程师、强电工程师、弱电工程师、暖通工程师、给排水工程师、造价工程师、测量工程师、BIM 工程师、质量员、施工员、材料员、预算员、资料员、其他施工管理人员；

2. 本表填报项目管理机构应与提交投标文件时投标子系统填报一致。

2. 项目经理（建造师）简历表（每个项目只能一个，必填项）

姓名	成立尧	性 别	男	年 龄	45 岁
职务	项目经理	职 称	工程师	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	13240119790 6052298	手机号 码	16622345971
参加工作时间	2002 年	从事项目经理（建造 师）年限		10 年	
项目经理（建造师） 资格证书编号		京 1112014201530420			
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已 完	工程质量
北京首钢二 通建设投资 有限公司	首钢建设二公 司丰台区吴家 村梅市口路 1615-762 地 块项目 9、10# 楼精装工程 （四标段）	34349.25 m ²	2022. 3. 25 2022. 10. 30	已完	合格
深圳招商房 地产开发有 限公司	招商雍和府户 内批量及公共 部分精装修工 程（二标段）	9796.18 m ²	2022. 12. 30 2023. 12. 30	已完	合格

1、项目经理一级建造师注册证书



使用有效期: 2024年10月30日
- 2025年04月28日

中华人民共和国一级建造师注册证书

姓 名: 成立尧

性 别: 男

出生日期: 1979年06月05日

注册编号: 京1112014201530420

聘用企业: 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

注册专业: 建筑工程(有效期: 2024-05-10至2027-05-09)





请登录中国建造师网
微信公众号扫一扫查询



个人签名: 

签名日期: 2024.10.30



中华人民共和国
住房和城乡建设部
一级建造师行政许可

签发日期: 2024年05月10日

2、项目经理安全生产考核合格证书

建筑施工企业项目负责人
安全生产考核合格证书

编号：京建安B（2009）0064581

姓名：成立尧

性别：男

出生年月：1979年6月5日

企业名称：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

职务：项目负责人（项目经理）

初次领证日期：2009年11月23日

有效期：2024年11月19日 至 2027年12月31日

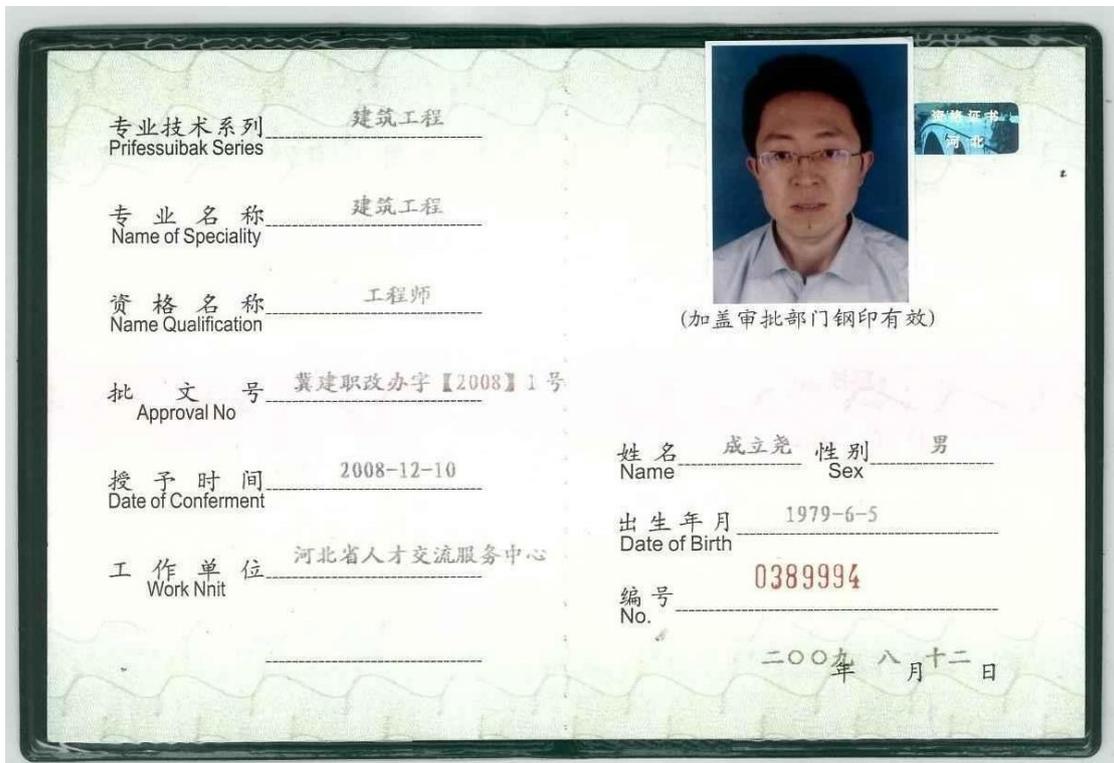


发证机关：北京市住房和城乡建设委员会

发证日期：2024年11月19日



3、项目经理职称证书



4、项目经理学历证书



5、项目经理身份证



7、项目经理社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
93	葛明宇	13102820006024912	生育保险	2024年10月	2024年11月	2
94	韩旭	131128199910234213	养老保险	2024年10月	2024年11月	2
			失业保险	2024年10月	2024年11月	2
			工伤保险	2024年10月	2024年11月	2
			医疗保险	2024年10月	2024年11月	2
			生育保险	2024年10月	2024年11月	2
95	张博洋	131082199606105516	养老保险	2023年05月	2024年11月	19
			失业保险	2023年05月	2024年11月	19
			工伤保险	2023年05月	2024年11月	19
			医疗保险	2023年05月	2024年11月	19
			生育保险	2023年05月	2024年11月	19
96	史存壮	131122198103053210	养老保险	2020年04月	2024年11月	56
			失业保险	2020年04月	2024年11月	56
			工伤保险	2020年04月	2024年11月	56
			医疗保险	2020年04月	2024年11月	56
			生育保险	2020年04月	2024年11月	56
97	成立尧	132401197906052298	养老保险	2024年04月	2024年11月	8
			失业保险	2024年04月	2024年11月	8
			工伤保险	2024年04月	2024年11月	8
			医疗保险	2024年04月	2024年11月	8
			生育保险	2024年04月	2024年11月	8
98	刘桐新	110222199701212715	养老保险	2024年04月	2024年11月	8
			失业保险	2024年04月	2024年11月	8
			工伤保险	2024年04月	2024年11月	8
			医疗保险	2024年04月	2024年11月	8
			生育保险	2024年04月	2024年11月	8
99	李智慧	132525197806170023	养老保险	2022年04月	2024年11月	32
			失业保险	2022年04月	2024年11月	32
			工伤保险	2022年04月	2024年11月	32
			医疗保险	2022年04月	2024年11月	32
			生育保险	2022年04月	2024年11月	32
100	段仲果	132525198102280421	养老保险	2024年03月	2024年11月	9
			失业保险	2024年03月	2024年11月	9
			工伤保险	2024年03月	2024年11月	9
			医疗保险	2024年03月	2024年11月	9
			生育保险	2024年03月	2024年11月	9

8、项目经理业绩

附：首钢建设二公司丰台区吴家村梅市口路 1615-762 地块项目 9、10#楼精装工
程（四标段）

ZYHT-SJ2F-202203-0009

合同编号：

首钢建设二公司丰台区吴家村梅市口路 1615-762 地块项目
9、10#楼精装修工程（四标段）合同

承包人：北京首钢建设集团有限公司（二公司）
分包人：北京筑邦建筑装饰工程有限公司
工程名称：丰台区吴家村梅市口路 1615-762 地块项目
9、10#楼地暖精装修工程（四标段）

签约地点：北京



第一部分 协议书

承包人(全称): 北京首钢建设集团有限公司

分包人(全称): 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,鉴于北京首钢二通建设投资有限公司 (以下简称为“发包人”)与承包人已经签订施工总承包合同(以下称为“总包合同”),承包人和分包人双方就分包工程施工事项经协商一致,订立本合同。

一、分包工程概况

分包工程名称: 丰台区吴家村梅市口路 1615-762 地块项目 9、10#楼地暖精装修工程(四标段)

分包工程地点: 北京市丰台区吴家村梅市口

地上建筑面积: 34349.25m²

楼栋数量及楼层: 2栋住宅, 9#楼地上 24 层/地下 3 层, 10#楼地上 25 层/地下 3 层

结构形式: 剪力墙结构

序号	所属地块	标段名称	单体名称	住宅户数	标段住宅户数	单体地上建筑面积(m ²)	标段地上建筑面积(m ²)
1	1615-762	第四标段	9#楼	192	392	16815.89	34349.25
2	地块		10#楼	200		17533.36	

分包工程承包范围: 本工程包括但不限于:

2.1.1 户型套内区域:

(1) 起居室/玄关/餐厅/走道/卧室: 石膏自流平、过门石铺贴, 墙顶基层、涂料面层工程及石膏线角, 石材窗台板、不锈钢栏杆、窗帘杆安装, 开关面板、插座、灯具安装、空调孔洞装饰盖板安装, 配合木地板、木门等甲方指定专项分包施工;

(2) 阳台: 地砖及过门石铺贴(包括配套的地砖踢脚), 墙顶基层、涂料面层工程, 石材窗台板、不锈钢栏杆、晾衣杆安装, 开关面板、插座、灯具安装, 空调孔洞装饰盖板安装, 配合推拉门等甲方指定专项分包安装;

(3) 厨房: 地砖及过门石铺贴, 墙砖粘贴, 集成吊顶施工, 开关面板、插座、灯具安装, 配合抽油烟机燃气灶(含排烟风管全套)安装调试、燃气热水器(含阀门、供水金属软管、排烟风管全套)安装调试、安装洗菜盆(含水龙头、阀门、给水金属软管、排水去水器、排水软管全套安装)、管道封堵和装饰盖板的供货安装, 配合橱柜、木门等甲方指定专项分包安装;

(4) 卫生间: 基层处理、防水施工, 地砖及过门石铺贴, 墙砖粘贴, 集成吊顶施工, 管道包封, 开关面板、插座、灯具及排风扇安装, 安装卫生洁具(含坐便器、淋浴器、洗面器、龙头、供水阀门、给水金属软管、排水去水器全套、地漏安装)、管道封堵和装饰盖板的供货安装, 配合木门等甲方指定专项分包安装;

2.1.2 公共区域:

(1) 电梯前室: 地砖铺贴, 墙砖粘贴, 首层石膏板吊顶及标准层顶棚涂料, 首层电梯门套, 开关面板及灯具安装;

(2) 入户大堂: 地砖铺贴, 墙砖粘贴, 石膏板吊顶, 阳角做香槟金色不锈钢护角, 开关面板及灯具安装;

(3) 公共走道: 首层地砖铺贴、墙砖粘贴、顶棚涂料、阳角做香槟金色不锈钢护角, 标准层地砖铺贴、墙面涂料、顶棚涂

料，开关面板及灯具安装；



甲方指定材料（甲方指定材料）及甲方指定分包（甲方专项分包）项目范围如下：

饰



22200

设集



时专
(02)



一、户内部分					
序号	名称	类型	实施部位	暂定品牌	承包范围
1	橱柜	甲方专项分包	厨房	金牌或同档次品牌	甲方供货及安装(含配套五金)。
2	木地板工程	甲方专项分包	起居室/玄关/餐厅/走道/卧室	欧宝或同档次品牌产品	含供货与铺装,精装单位负责找平基层。
3	抽油烟机、燃气灶、燃气热水器	甲方专项分包	厨房	海尔或同档次品牌产品	供货及安装(含全套配件)。
4	室内门、推拉门	甲方专项分包	户内	华迪或同档次品牌产品	供货及安装。
5	节水型龙头及洗菜盆	甲方供应材料	厨房	法恩莎或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
6	洗面盆及配套龙头、节水型坐便器、节水型手持式带下出水淋浴龙头	甲方供应材料	卫生间	科勒或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
7	定制浴室柜	甲方供应材料	卫生间	金牌或同档次品牌	甲方供货(含手盆柜体、石英石、防雾镜等全套配件),精装单位负责保管及安装。
8	定制鞋柜	甲方供应材料	户内	金牌或同档次品牌	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
9	瓷砖	甲方供应材料	厨房、卫生间、阳台	冠军或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及施工。
10	地漏、毛巾架、厕纸架、三角托盘、洗衣机龙头、浴帘杆	甲方供应材料	卫生间	法恩莎或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
11	排风扇	甲方指定材料	卫生间	正野	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。
12	灯具	甲方指定材料	户内	欧普、雷士	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。
13	插座、开关面板等	甲方指定材料	户内	罗格朗	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。
14	涂料	甲方指定材料	起居室/玄关/餐厅	立邦、多乐士	甲方指定材料品牌,精



			/走道/卧室		装单位负责采购、安装。
15	单组份聚氨酯防水涂料防水	甲方指定材料	卫生间	东方雨虹、宏源、科顺	甲方指定材料品牌,精装单位负责采购、施工。
16	铝扣板集成吊顶	/	厨房、卫生间	集成吊顶	材料规格、型号、颜色、材质等同示范区样板间,精装单位负责采购、安装。
17	过门石、窗台板	/	户内	国产优质	材料规格、型号、颜色、材质等同示范区样板间,精装单位负责采购、安装。
18	窗帘杆、晾衣杆、栏杆	/	户内	国产优质	材料规格、型号、颜色、材质等同示范区样板间,精装单位负责采购、安装。

二、公共部分

序号	名称	类型	实施部位	暂定品牌	备注
1	瓷砖	甲方供应材料	电梯前室、大堂、公共走道等公共部位瓷砖地面	冠军或同档次品牌产品	甲方供货,精装单位负责保管及安装。
2	涂料	甲方指定材料	电梯前室、大堂、公共走道等公共部位墙顶	立邦、多乐士	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、施工。
3	灯具	甲方指定材料	电梯前室、大堂、公共走道等公共部位	欧普、雷士	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。
4	成品插座、开关面板	甲方指定材料	电梯前室、大堂、公共走道等公共部位	罗格朗	甲方指定材料品牌、规格、型号等,精装单位负责采购、安装。

甲方指定材料规格型号:

序号	名称	品牌	规格型号	备注
1	K8 深砂银单开单控	罗格朗	K8 深砂银	
2	K8 深砂银双开单控	罗格朗	K8 深砂银	
3	K8 深砂银五孔	罗格朗	K8 深砂银	
4	K8 深砂银三孔 1GA	罗格朗	K8 深砂银	
5	排风扇	正野	BPT10-13K	
6	吸顶灯(户内)	欧普、雷士	15-19w, 4000K	

7	节能灯(吸顶灯)(户内)	欧普、雷士	4.5-6w, 4000K	
8	声光控延时吸顶灯(公区)	欧普、雷士	9-12w, 4000K	
9	铝扣板集成吊顶灯(厨卫间)	欧普、雷士	300*300/300*600	
10	铝扣板集成吊顶	/		
11	过门石	国产优质		
12	窗台板	国产优质		
13	窗帘杆	国产优质		
14	晾衣杆	国产优质		
15	栏杆	国产优质		

承包人与精装单位工作界面划分表: 详见附件八

合同总金额(人民币): 大写: 壹仟肆佰陆拾壹万捌仟玖佰玖拾柒元捌角陆分,

小写: 14618997.86元整。

其中: 不含增值税合同金额(人民币, 大写: 壹仟叁佰肆拾壹万壹仟玖佰贰拾肆元陆角肆分) 13411924.64元,

合同增值税金额(人民币, 大写: 壹佰贰拾万柒仟零柒拾叁元贰角贰分) 1207073.22元。

增值税采用 A 计税方式(A、一般计税/B、简易计税), (增值税率9%)。不含税的价款为 13411924.64元(不含税价格, 在合同履行过程中, 不因国家税率调整而调整), 税率随国家规定调整。

三、工期

开工日期: 本分包工程定于 2022年3月25日开工(具体以业主通知为准);

竣工日期: 本分包工程定于 2022年10月30日竣工;

合同工期总日历天数为: 220天。

四、工程质量标准

本分包工程质量标准双方约定为: 合格。

五、组成分包合同的文件包括:

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

- 5、本合同专用条款;
 - 6、本合同通用条款;
 - 7、本合同工程建设标准、图纸及有关技术文件;
 - 8、合同履行过程中,承包人和分包人协商一致的其它书面文件。
- 六、本协议书有关词语的含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

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

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

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

十、如因分包人个人原因资质证书等不能延续的,分包合同自动终止。

十一、合同的生效

合同订立地点: 首建二公司经营管理部;

本合同双方约定加盖公章或合同章(含电子印章)后生效。

承 包 人: (公章/合同章/电子印章)	分 包 人: (公章/合同章/电子印章)
住 址: 北京市石景山区苹果园路15号	住 址: 北京市密云区西裕峰科技服务楼三层04室
法定代表人: 杨波	法定代表人: 张翔
委托代理人: 杨波	委托代理人: 马辉
电 话: 88759998-80127	电 话: 13901191885
传 真: (02)	传 真: 010-82212321
开 户 银 行: 中国民生银行北太平庄支行 2022-04-08	开 户 银 行: 中国建设银行北京月坛支行 2022-04-08
帐 号: 0116014170029827	帐 号: 11001020500056090519
税 号: 91110000633700269T	税 号: 91110228101179927H
邮 政 编 码: 100043	邮 政 编 码: 101500
	电 子 邮 箱: zhubang11@163.com

第二部分 通用条款

一、词语定义及合同文件

1、词语定义

下列词语除专用条款另有约定外,应具有本条款所赋予的定义:

1.1 通用条款: 是根据法律、行政法规规定及建设工程施工的需要订立,通用于分包工程施工的条款。

2.1 除总包合同文件规定的语言文字外，本合同还使用不选择其他语言文字。

2.2 本合同需要明示的法律、行政法规和规章：《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及其相关司法解释和其他法律行政法规；

2.3 本分包工程适用的工程建设标准：执行现行的国家、行业和地方标准和规范。

以上工程建设标准以外，总包合同中约定的与分包工程相关的工程标准均适用于本分包工程。

承包人向分包人提出施工技术要求的内容和时间：2022年3月25日。

分包人向承包人提出相应的施工工艺的时间：2022年3月25日。

3、图纸

3.1 承包人向分包人提供图纸的日期：2022年3月25日；

承包人向分包人提供图纸的套数： /

3.2 承包人委托分包人进行深化施工图设计的委托范围及费用承担：费用已包含在合同价款内，由分包人承担。

3.3 复制、重新绘制、翻译、购买标准图纸的责任和费用承担：费用已包含在合同价款内，由分包人承担。

3.4 关于使用国外图纸的要求及费用承担：费用由分包人承担。

二、双方一般权利和义务

4、项目经理

姓名：吕振发 职称：项目经理

权限：项目经营管理，施工组织，签证等权力。在工程进行指定的期间，分包人应按投标文件的承诺委派项目经理，并常驻工地，处理一切有关问题。未经发包人的书面同意不得更换

5、分包项目经理

姓名：盛立英 职称：项目经理

权限：在工程进行指定的期间，分包人应按投标文件的承诺委派项目经理，并常驻工地，处理一切有关问题。未经发包人的书面同意不得更换。

6、承包人的工作

6.1 承包人应完成下列工作：

(1) 向分包人提供施工场地和施工所需的证件、批件的名称和完成时间：在收到发包人相应的证件 1 天内交给分包人。

(2) 组织分包人参加发包人审图的时间：在收到甲方及承包人图纸 1 天后。

向分包人进行设计图纸交成的时间：在收到甲方及承包人图纸 1 天后。

(3) 承包人为本分包工程的实施提供的机械设备和（或）其他设施（如有时），及费用承担：双方协商解决。

(4) 双方约定承包人应做的其他工作：根据实际情况确定。

(5) 现场管理

① 承包人按照有关规定开设农民工工资专用账户，专项用于支付该工程建设项目农民工工资。

② 承包人在工程项目部配备劳资专管员，对分包人劳动用工实施监督管理，掌握施工现场用工、考勤、工资支付等情况，审核分包人编制的农民工工资支付表，分包人应当予以配合。

③ 承包人与分包人应当建立用工管理台账，并保存至工程完工且工资全部结清后至少 3 年。

(a) 承包人在施工现场醒目位置设立维权信息告示牌，明示下列事项：

(b) 建设单位、承包人及所在项目部、分包人、相关行业工程建设主管部门、劳资专管员等基本信息；

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	丰台区吴家村梅市口路1615-762地块项目10#住宅楼	结构类型	钢筋混凝土剪力墙	层数/ 建筑面积	地上25层,地/下3层 / 19150.93
施工单位	北京首钢建设集团有限公司	技术负责人	谢木才	开工日期	2020年08月15日
项目负责人	吕振发	项目技术负责人	高建东	完工日期	2023年03月28日
序号	项 目	验 收 记 录		验 收 结 论	
1	分部工程验收	共 10 分部, 经查符合设计及标准规定 10 分部		同意验收	
2	质量控制资料核查	共 35 项, 经核查符合规定 35 项		符合要求	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 25 项, 符合规定 25 项, 共抽查 项, 符合规定 项, 经返工处理符合规定 0 项		符合要求	
4	观感质量验收	共抽查 30 项, 达到“好”和“一般”的 30 项, 经返修处理符合要求的 0 项		符合要求	
综合验收结论		同意验收			
建设单位		监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
参加验收单位	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
	项目负责人:	总监理工程师:	项目负责人:	项目负责人:	项目负责人:
	年 月 日	年 月 日	2023年6月5日	年 月 日	年 月 日

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	丰台区吴家村梅市口路1615-762地块项目9#住宅楼	结构类型	钢筋混凝土剪力墙	层数/ 建筑面积	地上24层, 地下3层 / 18458
施工单位	北京首钢建设集团有限公司	技术负责人	谢木才	开工日期	2020年08月15日
项目负责人	吕振发	项目技术负责人	高建东	完工日期	2023年03月28日
序号	项 目	验 收 记 录		验 收 结 论	
1	分部工程验收	共 10 分部, 经检查符合设计及标准规定 10 分部		同意验收	
2	质量控制资料核查	共 35 项, 经核查符合规定 35 项		符合要求	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 25 项, 符合规定 25 项, 共抽查 项, 符合规定 项, 经返工处理符合规定 0 项		符合要求	
4	观感质量验收	共抽查 30 项, 达到“好”和“一般”的 30 项, 经返修处理符合要求的 0 项		符合要求	
综合验收结论		同意验收			
参加验收单位	建设单位 (公章) 项目负责人: 年月日	监理单位 (公章) 总监理工程师: 年月日	施工单位 (公章) 项目负责人: 2023年6月5日	设计单位 (公章) 项目负责人: 年月日	勘察单位 (公章) 项目负责人: 年月日

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

附：招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程（二标段）

合同编号：SZ.xb17.001-sg-0054

建设工程施工合同

工 程 名 称：招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程
（二标段）

工 程 地 点：深圳市宝安区沙井宝安大道西侧、沙井路南
侧

发 包 人：深圳招商房地产有限公司

承 包 人：北京筑邦建筑装饰工程有限公司



第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳招商房地产有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：北京筑邦建筑装饰工程有限公司（以下简称承包人）

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

一、工程概况

工程名称：招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程（二标段）

工程地点：深圳市宝安区沙井宝安大道西侧、沙井路南侧

工程规模及特征：项目总用地面积：9030.94 m²，总建筑面积：81059.93 m²；本工程地上共4栋建筑，其中住宅3栋，层数为33~41层，高度为135.85~139.45m，地下设3层车库。配套设施包括配套商业服务网点1栋，层数为3层、建筑高度为14.150m，幼儿园1栋，层数为3层，建筑高度为14.050m；以上数据以最终设计图纸为准。

二、工程承包范围及承包方式

1、工程承包范围：

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

发包人委托书和图纸（附件3）要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作。

具体包括但不限于以下内容：

精装修单位进场前要和总包单位做完成面移交，移交单需明确移交内容和事项，国家验收标准允许范围内的偏差由精装修单位负责整改；

移交后和装修施工图纸不符的隔墙砌筑、抹灰，原有不合适隔墙的拆除，未预留到位的给水管、热水管、冷凝水管、电线管及末端点位的整改；

墙面、地面、天花面、阳台地面、窗台面的装饰，非木地板配套踢脚线施工；

所有与装修接触面的收口工作（含必要的打胶收边措施）；

电线穿线、固定灯具安装；

甲供材料设备的安装及保管,具体范围详见专用条款 18.2.7(1)条,对于甲供物资及设备,由供货商运送至承包人指定地点(或运送货车可至终端)并卸货,承包人负责二次搬运至施工地点或仓库,并负责安装及保管;

发包人直接分包工程的配合及工作面按时提供,具体范围详见专用条款 18.2.7(2)条;

甲供洁具转换口或转换管的供货及安装;

负责卫生间及阳台防水处理(阳台做精装修过程中破损部分的防水修复,包含阳台门槛石底防水外延 300mm),厨房门槛石底防水外延 300mm;

天花检修口、浴缸检修口、管井检修口的预留及施工;

厨电插座的铺设,淋浴屏、洗手台与墙面结合部位的结构胶的灌注;

门套靴的施工(如有);

石材的晶面处理;

全屋精装修成品保护及拆除清理;

发包人要求的保洁(具体清洁标准见招标书约定);

公共区域的成品保护及拆除清理;

电梯专人看管;户内精装修单位进场前由总包单位负责,精装单位进场办理交接手续后,由户内精装单位负责;

总包退场后,现场施工水电由精装承包人统一管理;

负责石材、仿石砖的施工排版;

无背板柜体内墙面的粉刷或铺贴工程;

管线接头及穿梁的移位堵洞工作;

厨房排烟口、燃气报警器、卫生间排气口及空调穿墙洞口的位置调整及修补、洞口封堵;

所有施工材料及墙地面、天花面的防白蚁工程;

达到环保检测验收要求并负责室内空气检测配合等工作;

按规范要求的材料送检并确保通过验收;

以户为单位进行竣工验收及入伙交付资料收集及整理;

负责施工场地内其它室内装修分包单位的垃圾管理,并负责将上述分包单位的运送至指定地点的垃圾清运出场;

负责施工场地内安保、安全文明施工等管理工作,对施工场地内或其库房内发生的成品破坏、材料丢失等负直接责任(甲分包材料除外);

其它 _____

1、二标段中标单位要负责精装修监理单位10人的办公、住宿及餐饮；

2、本项目位于密集居民区，环保部门对作业时间有明确限制7:00~12:00、14:00~23:00，其他时段施工可能导致周边居民投诉及环保部门处罚，投标人需充分考虑作业时间的限制并在投标报价中考虑相关费用。

3、本项目为精装修报建的城市更新项目，精装修工程需通过相关部门的验收（二标段备注），包括但不限于消防验收、节能验收、环保验收、规划验收、竣工验收，投标人需充分考虑相关的验收要求，确保工程原材料、材料送检、现场施工、资料编制满足相关部门的验收要求，并在投标报价中考虑相关费用（包括验收配合费用）。

具体界面划分详见施工图纸及补充条款。

招标范围详细说明如下：

1、根据深圳市山行设计工程有限公司提供的精装修施工图纸、在满足其他分包工程（空调、燃气、消防、弱电、智能化等）施工的要求下，除原总包已完成墙体砌筑、抹灰以外，装修施工图之墙体出现的墙体的砌筑（包括门洞改造、局部墙体改造等），及现场未完成但不属于原总包完成的抹灰工程，成品烟道与墙体的塞缝及挂网抹灰工程，门窗洞口塞缝处的批荡找平工程，卫生间沉箱排水支管、二次排水及找坡，卫生间陶粒混凝土回填，所有卫生间、阳台、厨房防水（按备前第一次防水，装修二次防水）及防水保护层，地面工程，木地板基层砂浆找平工程，墙面工程（含必要的冲筋找平措施），厨卫墙面防水层检验（是否满足瓷砖铺贴要求）及整改工程，顶棚工程（含空调风口定位开口、空调百叶内基层喷黑、设备检修口、燃气报警、天花喷淋、灯具、烟感、温感等定位、开洞及成品保护，弱电及智能化设备的定位及装饰面层的开洞等）等施工图纸及要求、招标书及招标期间发放的所有相关文件涉及的全部装饰内容；

2、原土建所有墙面、柱面、地面、天花面不平整、不垂直或空鼓等原土建总包单位的施工问题，中标人在进场开工前，应自行逐项实测实量，检测合格，与土建总包单位进行书面交接。如中标人认为上述问题超出规范要求，可要求土建总包单位对发现的问题进行整改，整改合格后再进行书面交接。因本招标项目中现场部分墙体采用免抹灰工艺，精装范围内墙砖及乳胶漆施工时，涉及到未抹灰墙面的施工技术措施属于精装负责（含必要的冲筋找平措施），并保证质量合格。

3、装修部分和外墙、铝合金门窗、墙体及其他分包工程装饰面等的收边收口工程，门窗洞口塞缝处的批荡找平工程，天花与柜体、墙面与柜体、踢脚线与地板接缝收边工程（含必要的打胶收边），如图纸中不明确，由承包人进行深化设计，并达到招标人及设计师的认可；其它图纸中未表示清楚但未达装修效果或功能要求的细部收边收口工程，承包人作为有资质的设计施工单

位，必须在投标时充分考虑此部分的费用或者于标前答疑会前提出后由发包人明确；细部收边收口均包含在本次施工范围内。

4、天花工程的主次龙骨（含角钢转换层的制作安装）及基层面层制作安装，墙面与原顶花饰面乳胶漆工程；

5、甲供墙地面瓷砖的施工深化（含放线、排版、核量、下单）、材料到场的管理、场内与运输及安装施工；乙供墙、地面饰面材料（瓷砖、石材等）的放线、排版与采购及铺贴施工。

6、室内柜体（含衣柜、鞋柜、镜柜、浴柜、橱柜等）、户内门洞、燃气及其他工程设备的精确位置定位（经招标人确认后实施）、开孔、收口、调整。因部分水管预埋在结构墙内，钻孔定位须借用专业探测工具，如红外线热感探测仪，精装修单位须配备该设备。

7、室内柜体、固定家私基层处理；无背板柜体内墙面的粉刷或铺贴工程。

8、配合抽油烟机安装进行天花开洞，配合其他专业所要求的检修口开设。

9、户内给排水管道已由总包施工完毕，中标人在进场开工前，应随同总包逐户进行给排水点位、排水管道通球、给水管道试压检测，检测合格，与土建总包单位进行书面交接（总包混凝土墙面垂直标准为±8mm）。卫生间洗手盆、座便器、龙头、花洒、卫生间及阳台地漏、阳台洗衣机龙头等的给排水调整及接管工作，龙头角阀（含角阀、金属软管（个别用水点位1、如贴砖、柜体板安装后，点位突出装饰面太长、点位凹陷于装饰面，投标单位需自行增设加大装饰盖或增加内外牙对丝；2、龙头自带金属软管长度不足以安装，投标单位需增设金属软管；此两项内容必须在投标时充分考虑此部分费用，费用均包含在本次投标报价中））的安装工作；

10、电气专业；

强电施工内容如下：

精装修负责线管底盒的装修定位确认、位置调整；

负责户内强电箱后端照明及插座（含空调插座）的所有布线；

负责户内灯具，开关面板，一键开关（含布线），插座面板的安装，包括商品房空调室内机电源线的敷设、商品房户内强电箱至室外土建空调板处室外机电源线及金属软管的敷设，空调板开孔；

负责所有户内及阳台过线盒洞用白板盖好；

负责强电箱至弱电箱的插座电源布线，并在弱电箱内预留 220V 插排（五孔插座）。

结构墙面预埋线管底盒位置由中标精装单位、总包、监理单位进场前进行联合验收，检查合格后由精装中标单位接收，局部点位偏差由中标单位调整；如后期设计要求位置变更，由中标单位按设计变更进行调整；总包在楼板上预埋的底盒到天花上灯具的软连接由中标精装单位负责实施；中标精装单位进场后二次砌筑墙体里面的二次配管配线和底盒均由中标单位负责敷设和预埋（管材、底盒由中标单位供货）。

弱电施工内容如下：

负责弱电箱至网络端口的穿线及面板安装；

不负责弱电箱后端的紧急呼叫安装及布线、电视端口面板的安装及布线、可视对讲及布线、门铃安装及布线、燃气报警器的安装及布线，该部分由专业单位施工；

厨房内的燃气报警器安装及穿线由燃气报警公司完成，精装修单位负责就近插座引电源线至报警器位置底盒。

11、空调、烟机检修口，出回风口定位和天花加固、固定基层和收边收口；百叶风口内部装修基层板的涂料施工及涂料施工时的空调成品保护。

12、室内门、阳台反坎的石材的铺贴；

13、甲供材料的供货时间计划、报量、核量工作，以及甲供材到场的管理和保护工作、及材料包装及保护拆除过程中的垃圾清运等工作。

14、发包人分包的其它精装范围内的甲分包专业（如橱柜安装、木地板安装、厨电安装等所有甲供材）工程的协调管理及配合工作。

15、施工图纸所包含的其他装修工程（如天花施工、乳胶漆施工、石材瓷砖的饰面施工等）

16、墙地面石材的嵌缝、晶面处理工作，以及业主入住前增加一遍地面打磨、打蜡；墙地面瓷砖的嵌缝处理。

17、精装中标单位进场后，按标段或楼栋规划统一的施工垃圾堆放点，各精装分包单位将施工过程中产生的垃圾清运到统一堆放点后，由中标精装单位统一收集和清运。

18、工程竣工验收前应由承包人委托专业的清洁公司做好施工现场的卫生清洁（即开荒清洁）工作，满足验收要求，并达到监理、发包人、物业管理公司的要求，以上费用包括在本次投标报价范围内；

19、工程各阶段施工成品的保护工作；承包人进场施工前应对已完工（公区精装工程、幕墙门窗工程、机电安装、地板工程、柜体、厨电等工程成品做好保护工作，入户门、户内门套做保护套）的成品保护，施工过程的保护和管理工作的。工程完工后负责完成清理、恢复、清洁工作；现场如占用其它已施工完场地（如地下室、架空层停车场做临时仓库），也应做好成品保护工作并在使用后完成恢复工作，此部分工程量在本次招标范围内；

20、垂直运输的组织管理；

20.1 竣备前的公区精装修的垂直运输，使用总包的室外施工电梯，或由总包管理的室内正式电梯。

20.2 竣备后由精装中标单位与土建总包、电梯公司进行电梯移交，精装中标单位接收电梯使用权并签署《临时用梯使用协议》，每栋使用两台电梯。

20.2.1 安排专人负责现场电梯开梯，及现场所有电梯垂直运输管理。包含晚间开梯加班费用（确保施工期间人不离梯）。

20.2.2 精装中标单位应考虑使用正式电梯运输，并考虑材料堆放、材料运输、垃圾外运、电梯轿厢成品保护等相关费用。

20.2.3 精装中标单位进场后电梯使用过程中的电梯维保、二次校验电梯费用、因精装施工过程中垂直运输造成的电梯磨损保养、入伙前的电梯大修费用一并由中标单位负责，并含在本次投标报价中。

21、施工用水、电；

竣备前施工用电规定如下；

（1）现场临时用电应严格执行《施工现场临时用电安全技术规范》、《建筑工程施工现场供用电安全规范》、《建筑施工安全检查标准》等有关要求。由总包提供临时用电接驳口，精装承包人根据总包提供的临时用电接驳口自行解决施工场地内的施工电源并做计量；精装中标人提供的临时电箱需要经过总包和监理验收；

（2）有关的施工用电设备的试验、安装、调试、验收以及电费，费用包含在此次招标范围内。精装承包人须安装电表计量并每月自行向总包缴纳水电费用；

（3）精装中标单位临时用电管理人员需提供符合国家或深圳市颁发的电工专业操作证。

(4) 施工用水由总包于塔楼水管井内提供接驳点，由精装单位按需求布置水管并安装水表，水费每月自行向总包缴纳水电费用；

竣备后施工用电规定如下：

(1) 竣备后三个月内公共部位的用电费用由总包承担，在三个月期间内，精装修单位所在施工范围内的楼栋，其公区用电及户内用电所产生的电费由精装修单位承担。所产生的电费按实计量并向总包缴纳。

(2) 现场临时用电应严格执行《施工现场临时用电安全技术规范》、《建筑工程施工现场供用电安全规范》、《建筑施工安全检查标准》等有关要求。

(3) 有关的施工用电设备的试验、安装、调试、验收以及电费，费用包含在此次招标范围内。

(4) 精装中标单位临时用电管理人员需提供符合国家或深圳市颁发的电工专业操作证。

(5) 施工用水由总包于塔楼水管井内提供接驳点，由精装单位按需求布置水管并安装水表，水费每月从工程款里扣除；

(6) 竣备三个月后，项目所有用电费用，由精装修单位承担，各标段负责各自楼栋户内的施工用电及调试用电，所有公共部分的总用电由两家单位承担，按合同金额比例进行分摊。如有其他单位用电，则由相关施工单位按实计量缴纳。

(7) 二标段的电费承担期限，公共部位的用电费用，中标单位承担所在楼栋的公共用电至保障房入伙交付当月月底为止，户内用电的费用，承担至入伙时物业将电表移交给业主抄表完成为止。

22、精装单位负责所有施工材料及墙地面、天花面的防白蚁工程，以及完工后的户内的甲醛治理、空气环境净化等配合工作，达到环保检测验收要求并拿到检测机构的合格的检测报告。

23、安全与环境管理要求

23.1 乙方工作人员及货物进场时，应遵守甲方现场环境卫生管理、安全管理的有关规定，配备相应的环境保护及安全措施，并承担因自身原因违反有关规定而导致的所有责任。

23.2 乙方应遵守施工现场安全有关管理规定，配备相应的安全措施。由于乙方安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由乙方承担。

24、材料送检费：按规范要求材料送检（含环保检测验收及消防的各项检测验收）并确保通过验收拿到国家承认的有资质的报告（精装单位负责安装的甲供材料由中标精装单位负责，橱柜及木地板等非精装安装的甲分包项由相应甲指分包负责）；

本次消防工程不在招标范围内，涉及二次拆改、施工安装和消防报建事项由专业单位负责。

承包人还应包括下列工作：

24.1 场地移交及责任划分：进场前，应仔细做好现场已有设备设施的点验、记录和保护工作，移交后，应做好整栋楼内所有材料、设备、设施等的保管及保护工作；工程竣工后，移交物业管理公司，如有任何损坏或部件丢失，由精装施工单位负责赔偿或恢复。

24.2 承包人于工程竣工验收后，按发包人要求的内容，提交全部施工原始记录资料、竣工图及报告五套（包括符合档案管理规定的电子版竣工资料两套），监理工程师审查合格后才进行验收。竣工资料和竣工图必须准确、完整反映实际施工情况并符合发包人及档案管理的规定。

24.3 对其他甲分包承包人的工作进行组织安排、检查、督导和成品及半成品进行保护，承担装修总承包的责任；

24.4 详细的工作范围须参阅施工图纸及合同条款，承包人不能拒绝执行未完工而需执行的上述范围遗漏的工作。

24.5 承包人必须按照发包人要求在场内指定区域搭设库房、加工区和垃圾堆放区，并自行管理，未经发包人允许不得在指定区域外擅自扩展、调换库房区、加工区与垃圾堆放区；同时承包人有责任在发包人为其指定区域内为本标段内所有分包、甲分包、甲供材提供临时库房及加工区，除甲分包库户外，其余各单位库房管理由本标段精装承包人负责。

以上给出的工程承包范围和说明描述只是概括的，不应认为是全面的、无缺的，也不仅限于工程量清单；投标人应仔细研究图纸、招标书以及招标答疑纪要、澄清文件、技术要求、标准、规范、合同文件等所包括的所有工程内容，以及工程相关的法规、规范及标准、政府文件所要求的完成内容。

投标人被认为已详细阅读过构成本工程合同文件的其它有关文件。尤其是已充分研究了合同、图纸和招标文件了解工程的内容。

投标人被认为已详细阅读过构成本工程合同文件的其它有关文件。尤其是已充分研究了合同、图纸和招标文件了解工程的内容。

2、承包方式：

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

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

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

三、合同价款

[√] 合同金额

（小写）不含税价人民币：10,991,042.72元，增值税人民币：989,193.84元，增值税率：9%，含税价人民币：11,980,236.56元。

（大写）：不含税价人民币：壹仟零玖拾玖万壹仟零肆拾贰元柒角贰分，增值税人民币：玖拾捌万玖仟壹佰玖拾叁元捌角肆分，含税价人民币：壹仟壹佰玖拾捌万零贰佰叁拾陆元伍角陆分。

[×] 暂定合同金额

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

（大写）：不含税价人民币： ，增值税人民币： ，含税价人民币： 元。

四、合同工期

合同工期总日历天数：365日历天

计划开工日期：2022年12月30日

计划竣工日期：2023年12月30日

（其中公区竣备时间：2023年6月30日；户内精装修竣工时间：2023年12月30日。具体以开工通知为准，发包人不承担提前、延后开工的任何索赔。）

五、质量标准

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

六、组成合同的文件如下：

- [√] (1) 发包人、承包人加盖法人公章和双方法定代表人签字的补充合同、补充协议；
 - [√] (2) 本合同协议书、补充条款；
 - [√] (3) 本合同专用条款和附件（保修协议书和询标承诺函件等）；
 - [√] (4) 中标通知书（适用于招标工程）或发包人的委托书（适用于非招标工程）；
 - [√] (5) 招标书（包括招标答疑、招标会议纪要）及其附件；
 - [√] (6) 本合同通用条款；
 - [√] (7) 标准、规范及有关技术文件；
 - [√] (8) 图纸；
 - [√] (9) 投标书及其附件（适用于招标工程）或发包人审核后确认的预算书及附件（适用于非招标工程）；
 - [√] (10) 工程量清单和设备材料清单；
 - [√] (11) 除合同价款外的建设工程施工合同；
 - [√] (12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，这些记录和文件主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、信件、数据电文等。
- （在合同履行过程中按时间先后顺序，除有特别约定外，之后的优于之前的）；

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

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

九、合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。

合同订立时间：2023年 1 月 5 日

合同订立地点：深圳



发包人：深圳招商房地产有限公司

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

注册地址：

邮政编码：

电 话：

开户银行：

帐 号：

电子邮箱：



承包人：

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

注册地址：

邮政编码：

电 话：

开户银行：

帐 号：

电子邮箱：

7、发包人代表

发包人代表姓名：董志国

8、承包人项目经理

承包人派驻现场的项目经理姓名：成立尧

9、发包人义务

9.1 图纸会审和设计交底的时间：合同签订后、工程施工前，承包人向监理提出书面申请后 15 天内。

9.7 约定发包人应做的其他工作和要求：/

10、承包人义务

10.8 因销售包装需要，承包人需按规定时间完成有关工作，销售配合时间和范围：/

发包人要求的销售配合工作，承包人需按时完成，延误销售开放的，每延期一天，承包人向发包人支付违约金 2000 元。如承包人拒绝配合销售包装的施工，发包人有权选择其他施工单位进行施工，所发生的费用从承包人合同价款中按另行委托费用的 110 %扣除。

10.15 每出现一次拖欠克扣农民工工资，承包人向发包人支付违约金人民币 5 万元。

10.19 约定承包人应做的其他工作及费用承担：

(1) 根据设计图和现场实际情况，承包人有责任对设计图进行进一步深化和完善，同时必须得到设计、发包人的书面批准后方可进行下道工序施工，若因此而发生的增加费用均已包含在合同价款中，结算时不得追加。同时，工程质量和效果需满足验收规范要求，否则因此而发生的返工整改，其费用由承包人自行负责。

(2) 土建总包的管理和配合费由承包人统一缴纳，按[精装修施工合同含税加甲分包暂列总价的 1.5%]计取（第一次收到进度款一周内支付 50%，项目竣工验收前付清）。

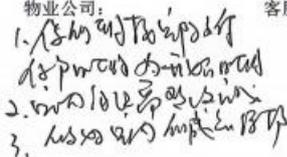
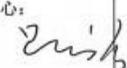
(3) 水电使用费：有关的施工用电设备的试验、安装、调试、验收以及电费，费用包含在此次招标范围内。精装承包人须安装电表计量并每月自行向总包缴纳水电费用；施工用水由总包于塔楼水管井内提供接驳点，由精装单位按需求布置水管并安装水表，水费每月自行向总包缴纳水电费用；

(4) 土建总包安全文明管理押金由承包人统一缴纳，金额参总包合同。

(5) 精装修分包单位配合费按合同价款（扣除暂列金额及甲供材）的[]0.5%/[√]1%计取，该配合费包含精装修分包工程所有配合协调费用（特别是精装修分包工程水电费、配合费及垃圾清运费等），第一次收到进度款一周内支付 50%，项目竣工验收前付清。上述费用已包含在合同价款中，承包人不得向精装修分包人收取额外费用。

(6) 本项目的报建及备案手续由承包人负责。

工程质量验收表

工程名称	招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程(二标段)	工程地址	深圳市宝安区沙井宝安大道西侧、沙井路南侧		
承包人	北京筑邦建筑装饰工程有限公司	合同编号	SZ. xb17. 001-sg-0054		
合同造价	11980236. 56元	结算造价			
开工日期	2022年12月30日	完工日期	2023年10月30日	验收日期	2023年11月25日
工作任务	1栋1单元公区精装修工程；1栋3单元室内以及公区精装修工程；2栋幼儿园精装修工程。				
验收申请单位	1栋1单元公区精装修工程；1栋3单元室内以及公区精装修工程；2栋幼儿园精装修工程自检合格，申请工程验收。				
					
验收意见：					
工程竣工验收合格，同意验收。					
<p>发包人(项目部负责人)：  </p> <p>物业公司：  客服中心： </p> <p style="text-align: center;"></p>					

3. 技术负责人简历表（每个项目只能一个，必填项）

姓名	杨世虎	性别	男	年龄	59岁
职务	技术负责人	职称	高级工程师	学历	本科
证件类型	身份证	证件号码	210103196507261818		
手机号码	13910196385		证件号（职称证书编号）	083330159	
参加工作时间	1989年		从事技术负责人年限	20年	
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
内蒙古新华书店有限责任公司	内蒙古新华书店升级改造项目	7000 m ²	2022. 7. 31 2022. 10. 18	已完	合格
北京市大兴区文化和旅游局	团河行宫文化和服务设施提升项目（展陈）	8000 m ²	2023. 6. 20 2023. 12. 31	已完	合格

1、技术负责人一级建造师注册证书

使用有效期: 2024年03月05日
- 2025年03月04日



中华人民共和国一级建造师注册证书

姓 名: 杨世虎

性 别: 男

出生日期: 1965年07月26日

注册编号: 京1112004201904919

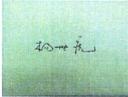
聘用企业: 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

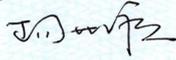
注册专业: 建筑工程(有效期: 2022-06-24至2025-06-23)





请登录中国建造师网
微信公众号扫一扫查询



个人签名: 

签名日期: 2024.9.5



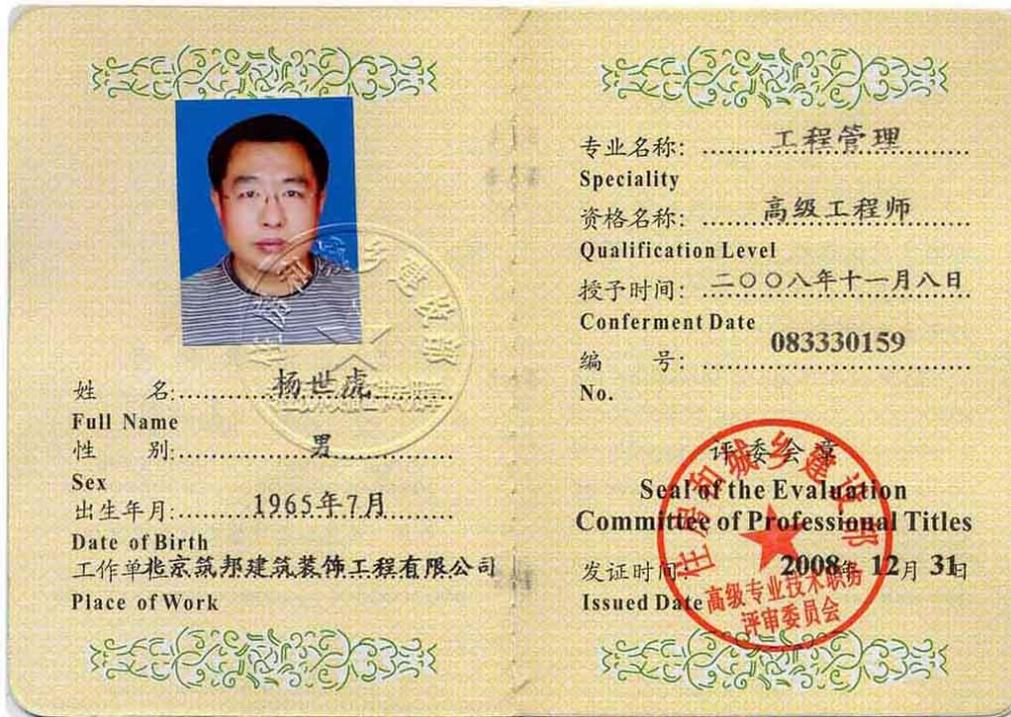
中华人民共和国
住房和城乡建设部
一级建造师行政许可

签发日期: 2019年07月03日

2、技术负责人安全生产考核合格证书

<h3>建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书</h3>	
编号：京建安B（2019）0172811	
姓 名：	杨世虎
性 别：	男
出 生 年 月：	1965年7月26日
企 业 名 称：	北京筑邦建筑装饰工程有限公司
职 务：	项目负责人（项目经理）
初次领证日期：	2019年10月8日
有 效 期：	2022年11月11日 至 2025年12月31日
	
发证机关：北京住房和城乡建设委员会	
发证日期：2022年11月11日	

3、技术负责人职称证书



4、技术负责人学历证书



5、技术负责人身份证



6、技术负责人社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
108	沈洋	15260119890324412X	失业保险	2024年01月	2024年11月	11
			工伤保险	2024年01月	2024年11月	11
			医疗保险	2024年01月	2024年11月	11
			生育保险	2024年01月	2024年11月	11
109	梁尔平	152322198806090099	养老保险	2022年10月	2024年11月	26
			失业保险	2022年10月	2024年11月	26
			工伤保险	2022年10月	2024年11月	26
			医疗保险	2022年10月	2024年11月	26
110	丁爱国	152106198011151117	生育保险	2022年10月	2024年11月	26
			养老保险	2024年06月	2024年11月	6
			失业保险	2024年06月	2024年11月	6
			工伤保险	2024年06月	2024年11月	6
111	杨世虎	210103196507261818	医疗保险	2024年06月	2024年11月	6
			生育保险	2024年06月	2024年11月	6
			养老保险	2002年01月	2024年11月	275
			失业保险	2004年09月	2024年11月	243
112	罗龙	210727198107093926	工伤保险	2004年09月	2024年11月	243
			医疗保险	2002年03月	2024年11月	273
			生育保险	2005年07月	2024年11月	233
			养老保险	2024年04月	2024年11月	8
113	高玓	210104197612190012	失业保险	2024年04月	2024年11月	8
			工伤保险	2024年04月	2024年11月	8
			医疗保险	2024年04月	2024年11月	8
			生育保险	2024年04月	2024年11月	8
114	林芳璐	210211198911033520	养老保险	2021年12月	2024年11月	36
			失业保险	2021年12月	2024年11月	36
			工伤保险	2021年12月	2024年11月	36
			医疗保险	2021年12月	2024年11月	36
115	刘洋	210624197312052112	生育保险	2021年12月	2024年11月	36
			养老保险	2016年09月	2024年11月	99
			失业保险	2016年09月	2024年11月	99
			工伤保险	2016年09月	2024年11月	99
115	刘洋	210624197312052112	医疗保险	2016年09月	2024年11月	99
			生育保险	2016年09月	2024年11月	99
115	刘洋	210624197312052112	养老保险	2022年05月	2024年11月	31
			失业保险	2022年05月	2024年11月	31

7、技术负责人业绩

附：内蒙古新华书店升级改造项目

装 修 合 同

发 包 方： 内蒙古新华书店有限责任公司

承 包 方： 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

工程名称： 内蒙古新华书店升级改造项目

工程地点： 呼和浩特市中山西路 94 号

施工面积： 7000 平方米

承保范围： 装饰、装修

承包方式： 包工包料

质量等级： 合格； 安全： 符合安全要求

工程承包造价（金额大写）： 壹仟玖佰玖拾陆万元伍仟伍佰柒拾陆元伍角陆分； ¥： 19,965,576.56 元。

装修合同协议条款

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，就本项目工程建设有关事宜，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经双方协商达成如下协议：

第1条 工期

本工程定于 2022 年 7 月 31 日开工，于 2022 年 10 月 18 日竣工，工期：自合同签订之日起 80 天。由于承包方原因导致工期延误，工期每延误一天，承包方应当向发包方赔偿人民币 _____ 元，大写：_____，不足一天按一天计算，误期违约金的最高限额为合同价的 4%。

第2条 图纸

发包方于 _____ 年 _____ 月 _____ 日，向承包方提供 _____ 套图纸，施工期间，现场与图纸不符时，双方商定后按协商后意见施工，出具纸质文件留存备查。

第3条 发包方、承包方驻工地代表。发包方驻工地代表姓名：张勇建；承包方项目经理姓名：闫廷松。

第4条 发包方工作

- 4.1 双方发现问题应协商解决，以保证工程质量、进度和工序要求。
- 4.2 如发包方原因造成停工，工期顺延。

第5条 承包方工作

- 5.1 施工用水、电费用由承包方负担。
- 5.2 每周第一天向发包方报送施工计划和完成工程进度统计表。
- 5.3 遵守国家及本地区有关部门对施工现场的施工噪音等管理规定，负责安全保卫，清洁卫生等各项工作。在图纸会审和设计交底后 _____ 7 _____ 天内向发包方提

交施工组织设计（或施工方案）和进度计划。

5.4 承包方应遵循工程建设安全生产有关管理规定，严格按安全标准组织施工，并随时接受行业安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。在施工过程中造成的事故责任和因此发生的费用，由承包方承担，发包方概不负责。

5.5 承包方不按合同规定完成各项工作时，应承担由此造成的经济损失，工期不予顺延。

5.6 履约担保的金额：签订合同前承包方向发包方支付中标金额的 10%作为履约保证金。

履约担保金的退还时间：待竣工验收合格并提交质量保证金（工程价款结算总额的 5%）后，方可办理履约保证金的退还手续（质保期为工程终验后 两 年，质量保证金于质保期满并验收确认后支付乙方）。

第 6 条 工程质量检测及验收

6.1 当工程具备覆盖、掩盖条件或达到中间验收部位以前，承包方自检，并于 48 小时前通知发包方参加，验收合格，发包方在验收记录上签字后，方可进行隐蔽和继续施工，工程质量符合规范要求，发包方不在验收记录签字，可视为发包方已经批准，承包方可进行隐蔽或继续施工。验收不合格，承包方在限定时间内修改后重新验收。因发包方不正确纠正或其他非承包方原因引起的经济支出，由发包方承担。检验不应影响施工正常进行，检验不合格，影响正常施工的费用由承包方承担。

6.2 工程具备竣工验收条件，承包方按国家和本地区工程竣工有关规定，向发包方提供完整竣工资料和竣工验收报告，发包方 5 天内组织验收。发包方不能按约定日期组织验收，应从约定期限最后一天的次日起承担工程保管责任及应支付的费用。

6.3 发包方、承包方办理工程竣工验收手续后，本合同即告终止，保修条款除外。承包方应按法律、行政法规或国家关于工程质量保修的有关规定，对交付发包方使用的工程在质量保修期内承担质量保修责任。

6.4 本工程质量保修期限为 两 年。

第7条 合同价款及结算

7.1 除合同文件另有约定外，本工程合同价款应当按照以下含义理解：

合同文件约定的综合单价风险范围包括：承包方在编制合同价格时对合同文件、合同图纸的任何错误理解或自身的疏忽而造成的错误或失误均由承包方承担。合同价款只作为工程进度款支付依据，不作为结算依据，最终结算价款以具有相应资质的中介机构出具的审核报告为准。

7.2 本合同采用的合同价款约定方式为：

工程款按照工程进度支付，合同签订后支付合同价款的 30%，即 ¥5,989,672.97 元（大写：伍佰玖拾捌万玖仟陆佰柒拾贰元玖角柒分）；

合同工期一半时支付合同款的 20%，即 ¥3,993,115.31 元（大写：叁佰玖拾玖万叁仟壹佰壹拾伍元叁角壹分）；

工程完工或移交甲方使用后支付合同款的 10%，即 ¥1,996,557.66 元（大写：壹佰玖拾玖万陆仟伍佰伍拾柒元陆角陆分）；

工程竣工结算审计完成出具结算审计报告后支付合同总价的 35%，即 ¥6987951.8 元（大写：陆佰玖拾捌万柒仟玖佰伍拾壹元捌角整）；

其余合同总价的 5%，即 ¥998278.82 元（大写：玖拾玖万捌仟贰佰柒拾捌元捌角贰分）留作质保金，质保期限为两年，质保期满后无质量问题，发包方将质保金给付于承包方。

7.3 每次支付工程项目款项前，承包方应向发包方开具增值税专用发票。

7.4 清单中的各细目所报的单价及总标价，均视为包含如下费用：

1) 施工组织准备、劳务、材料、机械、检验试验、安装调试、验收、管理

费、利润、税金、保险、环保、政策性规定及合同所包含的风险、责任等为完成本工程施工过程的全部费用。

2)所有满足规范和图纸要求的有关费用，未列细目和不便计算的工作和费用，应视为已综合在有关项目的报价中。

7.5 在承包方负责管理期间，如果工程或其任何部分或待用的材料或设备出现任何损失或损坏，不论处于其他任何原因，承包方均应自费弥补此类损失或损坏，以使永久工程在各方面符合合同的约定，并达到发包方满意的程度。承包方还应对他在进行作业过程中造成的对工程的任何损失或损坏承担责任。

7.6 承包方应保障发包方、监理工程师、代理人及雇员、周边学生免遭因承包方实施工程（包括承包方提供的专业服务）中导致的一切索赔、损害、损失和开支。这些保障义务应限于因人员正常生活、精神、伤亡、病疫、物资财产（工程除外）的损伤或毁坏所导致的索赔、损害、损失及开支。此类义务同样应限于由于承包方或其直接或间接雇佣的任何人履行合同约定的照管职责而导致的此类索赔、损害、损失和开支，以及行为不当造成的损失。

7.7 承包方应保障施工区域及周边可能出现承包方所属人员打架斗殴、聚众闹事、影响学生休息、扰民、环境污染、道路遗洒、交通事故所导致的罚款、索赔、损害、损失及开支。此类义务同样应限于由承包方或其直接或间接雇佣的任何人履行合同约定的照管职责而导致的此类索赔、损害、损失和开支，以及行为不当造成的损失。

第8条 设计变更及合同价款的调整

8.1 施工中发包方如对原设计进行变更，经批准后，发包方应在变更前2天向承包方发出书面变更通知，否则，承包方有权拒绝变更。承包方按通知进行变更，并于1天内，根据约定的可调整承包方提出变更价款报告的完整资料，（变更量不得超过中标价的10%）。因变更导致的经济支出和承包方损失，由发包方

承担，发包方收到变更价款报告之日起 5 天内予以签认，无正当理由不签认时自变更价款报告送达之日起 5 天自行生效，由此延误的工期相应顺延。

8.2 施工过程中如有变更（总体变更不得超过 10%），完工后，按变更条款对合同总价做调整。

第 9 条 其它

9.1 对本工程现场和设计图纸应有充分的认识，对相关的法律、法规予以充分的理解，对市场不可预见性要有充分的估计。

9.2 投标方应到本工程施工现场踏勘，充分了解工地位置、周边环境、工程现场所处地理位置、道路储存空间、装卸限制及任何其他足以影响承包方的情况，任何因素、忽视或误解工地情况而导致的索赔或工期延长的申请将不获批准。

9.3 投标方应考虑到本工程现场和设计图纸已有充分的认识，以及市场的不可预见性、市场风险因素，包括政策性文件规定及合同包含的所有风险。

第 10 条 材料设备的供应

承包方所用的材料必须符合图纸和规范要求，且具有合格证明，并经发包方同意后方可采购。

第 11 条 争议

发包方、承包方双方发生争议时，可以通过协商或者申请施工合同管理机构合同有关部门调解。不愿调解或调解不成，可以采取下列一种方式解决：

第一种争议解决方式：向 施工所在地 仲裁委员会申请仲裁；

第二种争议解决方式：向 施工所在地 人民法院起诉。

双方约定第 一 种争议解决方式解决。

第 12 条 违约

发包方或承包方不能按本协议条款约定内容履行自己的各项义务及发生使用合同无法履行的行为，应承担相应的违约责任，包括支付违约金，赔偿因其违

约给对方造成的全部经济损失。

除非双方协议将合同终止，或因一方违约使合同无法履行，违约方承担上述违约责任后仍应继续履行合同。

工程审计完成后 7 日内发包方按照审核结果支付除质保金以外的余款，误期违约金为合同价的 3%。

合同份数

本合同正本两份具有同等效力，由发包方承包方双方分别保存：副本两份。

本合同订立时间： 2022 年 7 月 31 日（即日起生效）

发包方：内蒙古新华书店有限责任公司（公章）



地址：呼和浩特市中山西路 94 号

法定代表人：周香荣



委托代理人：

电话：0471-6931229

开户银行：中国银行天元支行

帐号：155600267319

2022 年 7 月 31 日

承包方：北京筑邦建筑装饰工程有限公司（公章）



地址：北京市西城区西直门内大街
玉桃园 3 区 13 号楼

法定代表人：张翔



委托代理人：

电话：010-82212321

开户银行：中国建设银行北京月坛支行

帐号：11001020500056090519

2022 年 7 月 31 日

单位工程质量竣工验收记录

D1-11 001

工程名称	内蒙古新华书店升级改造项目	结构类型	/	层数/ 建筑面积	9层 19965576.56元
施工单位	北京筑邦建筑装饰工程有限公司	技术负责人	杨世虎	开工日期	2022年08月06日
项目负责人	闫廷松	项目技术负责人	杨世虎	完工日期	2023年04月20日
序号	项 目	验收记录			验收结论
1	分部工程验收	共 10 分部，经检查符合设计及标准规定 10 分部			经各专业分部工程验收，工程质量符合验收标准，同意验收
2	质量控制资料核查	共 45 项，经检查符合规定 45 项			质量控制资料经核查共45项，符合有关规范要求，同意验收
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 45 项，符合规定 45 项， 共抽查 15 项，符合规定 15 项， 经返工处理符合规定 2 项			安全和主要使用功能共核查45项，符合要求，抽查其中15项，使用功能均满足同意验收
4	观感质量验收	共抽查 45 项，达到“好”和“一般”的 5 项，经返修处理符合要求的 2 项			观感质量验收为好
综合验收结论		经对本工程综合验收，各分项均满足有关规范和标准要求，同意单位工程竣工验收，质量评价为合格。			
参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
	(公章) 项目负责人: 2023年04月20日	(公章) 总监理工程师: 2023年04月20日	(公章) 项目负责人: 2023年04月20日	(公章) 项目负责人: 2023年04月20日	(公章) 项目负责人: 年 月 日

注：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。

附：团河行宫文化和服务设施提升项目(展陈)

政府采购合同 (签署版)

项目名称：团河行宫文化和服务设施提升项目(展陈)

采购人（以下称甲方）：北京市大兴区文化和旅游局

供应商（以下称乙方）：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

签署日期：2023年06月21日



合 同 书

甲方：北京市大兴区文化和旅游局

乙方：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

甲方北京市大兴区文化和旅游局对团河行宫文化和服务设施提升项目（展陈）委托北京德盛源咨询有限公司（招标代理机构）进行公开招标，经过依法评审，确定乙方为中标供应商。根据我国《民法典》、《建筑法》、《文物保护法》、《政府采购法》、《招标投标法》及其他相关法律、法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就该项目及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、项目概述

- 1.1 项目名称：团河行宫文化和服务设施提升项目（展陈）
- 1.2 项目地点：北京市大兴区团河行宫
- 1.3 承包范围：团河行宫文化和服务设施提升项目整体设计、施工
- 1.4 承包方式：固定综合单价
- 1.5 项目内容：项目设计、制作和布展，详见招标文件第三部分采购内容。

主要包括：团河行宫文化和服务设施提升展陈项目（包括但不限于以下内容）：现有展陈空间整合、展线规划、平面功能布置；展墙、展板、各级展标、文字、图片等设计施工；场景复原、沙盘模型等设计施工；普通艺术品展陈设计施工；多媒体展项、音效影视文件等设计施工；文物陈列（各种展柜、展台、展架等）设计施工；照明电气工程（含展览专业灯光照明）等设计施工；监控系统（安防）设计施工；

二、项目工期

2.1 合同工期：自2023年06月20日开工至2023年12月31日竣工。

a) 因甲方未按合同约定完成工作，影响工期，工期顺延，甲方不对乙方承担任何赔偿责任。

b) 因乙方责任，导致不能按期开工、中途无故停工或其他任何影响工期的情形，工期不顺延。乙方延迟提交设计方案、施工图纸或是完成项目施工制作并通过甲方竣工验收的，每延迟一日，应支付甲方合同价款每日 3% 的违约金。给

甲方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

c)因甲方设计变更或非乙方原因造成停电、停水及不可抗力因素影响，导致停工 8 小时以上（一周内累计计算），工期相应顺延。

三、合同价款和支付

3.1 合同价款

合同价款包括但不限于：方案的深化设计、施工、施工图设计、人工、材料、设备采购、安装、软硬件开发、集成、制作、储运、现场安装调试、保修、保养、备品备件、培训、技术支持服务、知识产权许可、税费及完成本项目所产生的一切费用。

3.1.1 合同总价

(1) 合同总价为（大写）：人民币：壹仟柒佰肆拾陆万陆仟捌佰玖拾贰元捌角玖分，（小写）：¥17466892.89元。（其中不含税金额16024672.38元，税金1442220.51元，税率9%）

(2) 本合同总价的组成（见乙方的投标文件报价部分）。

(3) 乙方必须按合同总价进行限额设计制作。

(4) 发票类型：增值税普通发票。

3.1.2 合同预算价

乙方进行深化设计和施工图设计，乙方按经监理单位和甲方审核批准后的施工图和合同内报价清单项进行制作、安装和调试。如甲方要求增加清单以外的项目，则乙方另行报价。

3.2 价款支付

合同签订后采购人向乙方支付合同价款的30%作为预付款；2023年8月30日支付合同金额40%进度款，尾款于项目最终完成并通过验收后10日内予以支付。

付款条件：中标人提交正式发票及以财政资金拨付到位后15个工作日内进行支付。

3.3 合同履行保证金

合同签订后 7 个工作日内乙方应向甲方提交 合同金额3% 的履约保证金。履约保证金可以为支票/汇票/本票/保函的方式进行提交。若乙方采用保函形式提交履约担保的，则保函应具备如下内容：1、保证的方式为连带责任保证；2、保证的范围包括合同乙方未按照合同履行而给甲方造成的全部损失，保证金额合同金额3%；3、保证的期间应涵盖合同履行（包括保修期）的全部期间；4、对甲方提出

索赔要求的条件应合理设置，即要求甲方提交索赔申请和必要的证明材料即可；5、提供保函人应为商业银行、保险公司；6、保函应注明“见索即付”字样。不具备上述条件的履约保函，甲方不予接受。

工程竣工验收合格，未发生扣除履约保证金情形，甲方无息退还履约保证金。

在支取最后尾款的同时乙方需要向甲方另交付3%的质量保证金，两年质保期满后，甲方向乙方支付3%质量保证金款项。项目缺陷期（2年）后无质量问题，全额无息退还中标人。

以上资金支付以财政资金到账为准。

四、质量标准

本项目必须符合中国国家和地方现行有关法律、行政法规和相关的工程技术规范、规定及标准的要求，且必须执行国家规定的相关工程建设标准强制性条文要求。本项目深化设计方案、施工图纸以及项目中拟使用的各类材料、设备、工艺做法等同时须符合甲方要求并经甲方书面确认。

4.1 设计质量要求

设计的成果是安全、可行、实用、经济、美观的，施工图设计文件是完整、正确、清晰的，研发、施工图设计成果达到能直接用于制造、安装、调试的深度，并能顺利通过甲方组织的施工图设计成果验收。

4.1.1 “完整”是指每次交付的设计文件是符合合同及附件的规定、符合相关工程设计规范要求的、满足行业及国家标准的全部设计文件。

4.1.2 “正确”是指每次交付的设计文件均符合法律、法规、政策、标准、规范及各阶段设计要求的规定；同时保证设计的科学原理、基础资料完整、正确，设计方法、计算方法与结果、技术参数的选用正确，构造合理，各专业设计协调统一。

4.1.3 “清晰”是指每次交付的设计文件中的图样、线条、术语、符号、尺寸标准、文字说明等清楚准确。

4.2 工程质量符合《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB-50300-2013）中的“合格”标准。

4.3 除上述质量标准外，乙方在本合同下的全部工作及成果应符合本合同的约定并达到甲方的要求。

五、质量保修期及技术培训

新增项目的价格等事项签订补充协议予以确定。

十九、合同的生效及其它

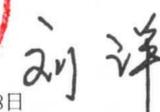
19.1 本合同经双方法定代表人（负责人）或授权代表签字并加盖单位公章且乙方递交履约保证金后生效。

19.2 一方当事人未经另一方事先书面同意，不得将其在合同项下的权利或义务全部或部分转让给第三人，有关分包事项或服务委托等须事先取得甲方书面同意并且须遵守相关法律、法规。

19.3 本合同一式八份，甲方执四份，乙方执三份，监理执 1 份，每份具有同等法律效力。

19.4 本合同未尽事宜，由双方协商处理。

甲方：北京市大兴区文化和旅游局
(甲方名称) (印章)
全权代表(签字)： 
日期：2023年06月18日
地址：北京市大兴区永华南里16号楼
园401室
邮政编码：
电话：
开户银行：
账户：
电子邮件：

乙方：北京筑邦建筑装饰工程有限公司
(乙方名称) (印章)
全权代表(签字)： 
日期：2023年06月18日
地址：北京市西城区西直门内大街玉桃
三区13号楼
邮政编码：100035
电话：010-82212321
开户银行：中国建设银行北京月坛支行
账户：11001020500056090519
电子邮件：

单位工程质量竣工验收记录 表C8-1

工程名称	团河行宫文化和服务设施提升项目(展陈)		结构类型	框架结构	层数/ 建筑面积	/
施工单位	北京筑邦建筑装饰工程有限公司		技术负责人	马辉	开工日期	2023年6月20日
项目负责人	高军		项目技术负责人	杨世虎	完工日期	2023年11月20日
序号	项 目	验 收 记 录			验 收 结 论	
1	分部工程验收	共 3 分部, 经查符合设计及标准规定 3 分部			符合要求, 同意验收	
2	质量控制资料核查	共 10 项, 经核查符合规定 10 项			符合要求, 同意验收	
3	安全和功能核查及抽查结果	共核查 7 项, 符合规定 7 项, 共抽查 5 项, 符合规定 5 项, 经返工处理符合规定 0 项			符合设计及施工质量验收规范的规定, 同意验收	
4	观感质量验收	共抽查 6 项, 达到“好”和“一般”的 6 项, 经返修处理符合要求的 0 项			观感质量合格, 同意验收。	
综合验收结论		经对本工程综合验收, 各分项工程符合设计要求, 施工质量均满足有关质量验收规范和标准要求, 单位工程竣工验收合格。				
建设单位	全过程单位	监理单位	施工单位	设计单位		
北京市大兴区文化和旅游局 (公章) 项目负责人: 凌生京 2023年11月20日	北京中诚和汇工程造价咨询有限公司 (公章) 项目负责人: 刘国栋 2023年11月20日	北京京询工程咨询有限公司 (公章) 总监理工程师: 孙质美 2023年11月20日	北京筑邦建筑装饰工程有限公司 (公章) 项目负责人: 高军 2023年11月20日	北京筑邦建筑装饰工程有限公司 (公章) 项目负责人: 李江 2023年11月20日		

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

4. 质量负责人信息表（每个项目只能一个，必填项）

姓名	史怀朋	证件类型	身份证	证件号码	13062619811020543X
手机号码	13821049393	证件号（质量员证编号）		0111810791118001258	

5. 安全负责人信息表（每个项目只能一个，必填项）

姓名	史存壮	证件类型	身份证	证件号码	131122198103053210
手机号码	15801312042	证件号（C证编号）		京建安 C3（2022） 0036486	

6. 安全员信息表（每个项目可多个，必填项）

姓名	郑洪达	证件类型	身份证	证件号码	152224198802090515
手机号码	18648193523	证件号（C证编号）		京建安 C2（2015） 0192527	

7. 劳资专管员信息表（每个项目可多个，必填项）

姓名	白景海	证件类型	身份证	证件号码	132629196812306712
手机号码	17701375538	证件号		0110711391107011722	

8. 项目副经理信息表（每个项目只能一个，必填项）

姓名	孙军伟	证件类型	身份证	证件号码	130627198508223810
手机号码	18910406169	证件号		京 2112010201190628	

9. 施工员信息表（每个项目可多个，必填项）

姓名	陈杰	证件类型	身份证	证件号码	321023199406144233
手机号码	17798957232	证件号		011710291117001158	

10. 材料员信息表（每个项目可多个，必填项）

姓名	董叶	证件类型	身份证	证件号码	110108198706136347
手机号码	13810556613	证件号		0111711191117002743	

11. 测量员信息表（每个项目可多个，必填项）

姓名	路仪	证件类型	身份证	证件号码	110102199003272357
手机号码	18210193956	证件号		11170370013060	

12. 资料员信息表（每个项目可多个，必填项）

姓名	于洪雷	证件类型	身份证	证件号码	130626198711122875
手机号码	18610917353	证件号		0111211491112019227	

13. 造价工程师信息表（每个项目可多个，必填项）

姓名	吴为为	证件类型	身份证	证件号码	130424198410092963
手机号码	18911722655	证件号		建【造】11231100021023	

14. 项目管理机构情况辅助证明材料

.....

注：辅助证明材料主要包括管理机构设置、职责分工、有关社保证明等复印证明资料以及投标人认为有必要提供的资料，辅助说明资料格式不做统一规定，由投标人自行设计。

后附证明资料

15. 质量负责人证件

1、质量负责人证书

证书编码：0111810791118001258

**住房和城乡建设领域施工现场专业人员
职业培训合格证**

 姓 名： 史怀朋

身份证号： 13062619811020543X

岗位名称： 装饰装修质量员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训，测试成绩合格。

继续教育记录：

2024 年度，继续教育学时为 32 学时。

2023 年度，继续教育学时为 32 学时。



培训机构： 北京市

发证时间： 2022年 09月 15日

查询地址： <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

扫码验证

2、质量负责人学历证书



3、质量负责人身份证



4、质量负责人社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
72	王力辉	130582198501242612	失业保险	2023年03月	2024年11月	21
			工伤保险	2023年03月	2024年11月	21
			医疗保险	2023年03月	2024年11月	21
			生育保险	2023年03月	2024年11月	21
			养老保险	2013年05月	2024年11月	139
73	张波	130602196905310938	失业保险	2013年05月	2024年11月	139
			工伤保险	2013年05月	2024年11月	139
			医疗保险	2013年05月	2024年11月	139
			生育保险	2013年05月	2024年11月	139
			养老保险	2023年05月	2024年11月	19
74	高海宁	130625199306293433	失业保险	2023年05月	2024年11月	19
			工伤保险	2023年05月	2024年11月	19
			医疗保险	2023年05月	2024年11月	19
			生育保险	2023年05月	2024年11月	19
			养老保险	2020年09月	2024年11月	51
75	史怀朋	13062619811020543X	失业保险	2020年09月	2024年11月	51
			工伤保险	2020年09月	2024年11月	51
			医疗保险	2020年09月	2024年11月	51
			生育保险	2020年09月	2024年11月	51
			养老保险	2020年04月	2024年11月	56
76	于洪雷	130626198711122875	失业保险	2020年04月	2024年11月	56
			工伤保险	2020年04月	2024年11月	56
			医疗保险	2020年04月	2024年11月	56
			生育保险	2020年04月	2024年11月	56
			养老保险	2023年04月	2024年11月	20
77	杨菁菁	130626199702266249	失业保险	2023年04月	2024年11月	20
			工伤保险	2023年04月	2024年11月	20
			医疗保险	2023年04月	2024年11月	20
			生育保险	2023年04月	2024年11月	20
			养老保险	2022年06月	2024年11月	30
78	孙军伟	130627198508223810	失业保险	2022年06月	2024年11月	30
			工伤保险	2022年06月	2024年11月	30
			医疗保险	2022年06月	2024年11月	30
			生育保险	2022年06月	2024年11月	30
			养老保险	2023年07月	2024年11月	17
79	王寒	130631200110081618	失业保险	2023年07月	2024年11月	17

16. 安全负责人证件

1、安全负责人证书

建筑施工企业综合类专职安全生产管理人员 安全生产考核合格证书	
编号：京建安C3（2022）0036486	
姓 名：史存壮	
性 别：男	
出 生 年 月：1981年3月5日	
企 业 名 称：北京筑邦建筑装饰工程有限公司	
职 务：专职安全生产管理人员	
初次领证日期：2022年8月23日	
有 效 期：2022年8月23日 至 2025年12月31日	
	
发证机关：北京住房和城乡建设委员会	
发证日期：2022年8月23日	

2、安全负责人学历证书



3、安全负责人身份证



4、安全负责人社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
93	葛明宇	13102820006024912	生育保险	2024年10月	2024年11月	2
94	韩旭	131128199910234213	养老保险	2024年10月	2024年11月	2
			失业保险	2024年10月	2024年11月	2
			工伤保险	2024年10月	2024年11月	2
			医疗保险	2024年10月	2024年11月	2
			生育保险	2024年10月	2024年11月	2
95	张博洋	131082199606105516	养老保险	2023年05月	2024年11月	19
			失业保险	2023年05月	2024年11月	19
			工伤保险	2023年05月	2024年11月	19
			医疗保险	2023年05月	2024年11月	19
			生育保险	2023年05月	2024年11月	19
96	史存壮	131122198103053210	养老保险	2020年04月	2024年11月	56
			失业保险	2020年04月	2024年11月	56
			工伤保险	2020年04月	2024年11月	56
			医疗保险	2020年04月	2024年11月	56
			生育保险	2020年04月	2024年11月	56
97	成立尧	132401197906052298	养老保险	2024年04月	2024年11月	8
			失业保险	2024年04月	2024年11月	8
			工伤保险	2024年04月	2024年11月	8
			医疗保险	2024年04月	2024年11月	8
			生育保险	2024年04月	2024年11月	8
98	刘桐新	110222199701212715	养老保险	2024年04月	2024年11月	8
			失业保险	2024年04月	2024年11月	8
			工伤保险	2024年04月	2024年11月	8
			医疗保险	2024年04月	2024年11月	8
			生育保险	2024年04月	2024年11月	8
99	李智慧	132525197806170023	养老保险	2022年04月	2024年11月	32
			失业保险	2022年04月	2024年11月	32
			工伤保险	2022年04月	2024年11月	32
			医疗保险	2022年04月	2024年11月	32
			生育保险	2022年04月	2024年11月	32
100	段仲果	132525198102280421	养老保险	2024年03月	2024年11月	9
			失业保险	2024年03月	2024年11月	9
			工伤保险	2024年03月	2024年11月	9
			医疗保险	2024年03月	2024年11月	9
			生育保险	2024年03月	2024年11月	9

17. 安全员证件

1、安全员证书

建筑施工企业土建类专职安全生产管理人员 安全生产考核合格证书	
编号：京建安C2（2015）0192527	
姓 名：	郑洪达
性 别：	男
出 生 年 月：	1988年2月9日
企 业 名 称：	北京筑邦建筑装饰工程有限公司
职 务：	专职安全生产管理人员
初次领证日期：	2015年6月26日
有 效 期：	2024年11月19日 至 2027年12月31日
	
	发证机关：北京住房和城乡建设委员会
	发证日期：2024年11月19日

2、安全员学历证书



3、安全员身份证



4、安全员社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
101	袁志强	13243919710325707X	养老保险	2019年10月	2024年11月	59
			失业保险	2019年10月	2024年11月	59
			工伤保险	2019年10月	2024年11月	59
			医疗保险	2019年10月	2024年11月	59
			生育保险	2019年10月	2024年11月	59
102	白景海	132629196812306712	养老保险	2016年07月	2024年11月	101
			失业保险	2016年07月	2024年11月	101
			工伤保险	2016年07月	2024年11月	101
			医疗保险	2016年07月	2024年11月	101
			生育保险	2016年07月	2024年11月	101
103	茹钰	140430199812280047	养老保险	2023年07月	2024年11月	17
			失业保险	2023年07月	2024年11月	17
			工伤保险	2023年07月	2024年11月	17
			医疗保险	2023年07月	2024年11月	17
			生育保险	2023年07月	2024年11月	17
104	张泽鹏	140829199912140013	养老保险	2024年06月	2024年11月	6
			失业保险	2024年06月	2024年11月	6
			工伤保险	2024年06月	2024年11月	6
			医疗保险	2024年06月	2024年11月	6
			生育保险	2024年06月	2024年11月	6
105	杨金枝	142625198903232064	养老保险	2014年07月	2024年11月	125
			失业保险	2014年07月	2024年11月	125
			工伤保险	2014年07月	2024年11月	125
			医疗保险	2014年07月	2024年11月	125
			生育保险	2014年07月	2024年11月	125
106	张志广	150402198008252012	养老保险	2019年10月	2024年11月	62
			失业保险	2019年10月	2024年11月	62
			工伤保险	2019年10月	2024年11月	62
			医疗保险	2019年10月	2024年11月	62
			生育保险	2019年10月	2024年11月	62
107	郑洪达	152224198802090515	养老保险	2019年08月	2024年11月	64
			失业保险	2019年08月	2024年11月	64
			工伤保险	2019年08月	2024年11月	64
			医疗保险	2019年08月	2024年11月	64
			生育保险	2019年08月	2024年11月	64
108	沈洋	15260119890324412X	养老保险	2024年01月	2024年11月	11

18. 劳资专管员证件

1、劳资专管员证书

证书编码：0110711391107011722

**住房和城乡建设领域施工现场专业人员
职业培训合格证**

 姓 名： 白景海

身份证号： 132629196812306712

岗位名称： 劳务员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训，测试成绩合格。

继续教育记录：

2024 年度，继续教育学时为 32 学时。

2023 年度，继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构： 北京市

发证时间： 2024 年 01 月 03 日

查询地址： <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

2、劳资专管员学历证书



3、劳资专管员身份证



4、劳资专管员社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
101	袁志强	13243919710325707X	养老保险	2019年10月	2024年11月	59
			失业保险	2019年10月	2024年11月	59
			工伤保险	2019年10月	2024年11月	59
			医疗保险	2019年10月	2024年11月	59
			生育保险	2019年10月	2024年11月	59
102	白景海	132629196812306712	养老保险	2016年07月	2024年11月	101
			失业保险	2016年07月	2024年11月	101
			工伤保险	2016年07月	2024年11月	101
			医疗保险	2016年07月	2024年11月	101
			生育保险	2016年07月	2024年11月	101
103	茹钰	140430199812280047	养老保险	2023年07月	2024年11月	17
			失业保险	2023年07月	2024年11月	17
			工伤保险	2023年07月	2024年11月	17
			医疗保险	2023年07月	2024年11月	17
			生育保险	2023年07月	2024年11月	17
104	张泽鹏	140829199912140013	养老保险	2024年06月	2024年11月	6
			失业保险	2024年06月	2024年11月	6
			工伤保险	2024年06月	2024年11月	6
			医疗保险	2024年06月	2024年11月	6
			生育保险	2024年06月	2024年11月	6
105	杨金枝	142625198903232064	养老保险	2014年07月	2024年11月	125
			失业保险	2014年07月	2024年11月	125
			工伤保险	2014年07月	2024年11月	125
			医疗保险	2014年07月	2024年11月	125
			生育保险	2014年07月	2024年11月	125
106	张志广	150402198008252012	养老保险	2019年10月	2024年11月	62
			失业保险	2019年10月	2024年11月	62
			工伤保险	2019年10月	2024年11月	62
			医疗保险	2019年10月	2024年11月	62
			生育保险	2019年10月	2024年11月	62
107	郑洪达	152224198802090515	养老保险	2019年08月	2024年11月	64
			失业保险	2019年08月	2024年11月	64
			工伤保险	2019年08月	2024年11月	64
			医疗保险	2019年08月	2024年11月	64
			生育保险	2019年08月	2024年11月	64
108	沈洋	15260119890324412X	养老保险	2024年01月	2024年11月	11

19. 项目副经理证件

1、项目副经理二级建造师注册证书

	使用有效期： 2024年11月19日-2025年5月19日
中华人民共和国二级建造师注册证书	
姓 名：孙军伟	
性 别：男	
出生日期：1985年8月22日	
注册编号：京2112010201190628	
聘用企业：北京筑邦建筑装饰工程有限公司	
注册专业：建筑工程（有效期：2023-4-10至2026-5-25）	
	
实时数据，扫码验证	北京市住房和城乡建设委员会 资格证书专用章
个人签名：孙军伟	签发日期：2023年4月10日
签名日期：2024.11.19	查询网址：zjw.beijing.gov.cn

2、项目副经理安全生产考核合格证书

<h3>建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书</h3>	
编号：京建安B（2016）0134389	
姓 名：	孙军伟
性 别：	男
出 生 年 月：	1985年8月22日
企 业 名 称：	北京筑邦建筑装饰工程有限公司
职 务：	项目负责人（项目经理）
初次领证日期：	2016年12月20日
有 效 期：	2022年11月28日 至 2025年12月31日
	
	
	发证机关：北京住房和城乡建设委员会
	发证日期：2022年11月28日

3、项目副经理学历证书



4、项目副经理身份证



5、项目副经理社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
72	王力辉	130582198501242612	失业保险	2023年03月	2024年11月	21
			工伤保险	2023年03月	2024年11月	21
			医疗保险	2023年03月	2024年11月	21
			生育保险	2023年03月	2024年11月	21
73	张波	130602196905310938	养老保险	2013年05月	2024年11月	139
			失业保险	2013年05月	2024年11月	139
			工伤保险	2013年05月	2024年11月	139
			医疗保险	2013年05月	2024年11月	139
74	高海宁	130625199306293433	生育保险	2013年05月	2024年11月	139
			养老保险	2023年05月	2024年11月	19
			失业保险	2023年05月	2024年11月	19
			工伤保险	2023年05月	2024年11月	19
75	史怀朋	13062619811020543X	医疗保险	2023年05月	2024年11月	19
			生育保险	2023年05月	2024年11月	19
			养老保险	2020年09月	2024年11月	51
			失业保险	2020年09月	2024年11月	51
76	于洪雷	130626198711122875	工伤保险	2020年09月	2024年11月	51
			医疗保险	2020年09月	2024年11月	51
			生育保险	2020年09月	2024年11月	51
			养老保险	2020年04月	2024年11月	56
77	杨菁菁	130626199702266249	失业保险	2020年04月	2024年11月	56
			工伤保险	2020年04月	2024年11月	56
			医疗保险	2020年04月	2024年11月	56
			生育保险	2020年04月	2024年11月	56
78	孙军伟	130627198508223810	养老保险	2023年04月	2024年11月	20
			失业保险	2023年04月	2024年11月	20
			工伤保险	2023年04月	2024年11月	20
			医疗保险	2023年04月	2024年11月	20
79	王寒	130631200110081618	生育保险	2023年04月	2024年11月	20
			养老保险	2022年06月	2024年11月	30
			失业保险	2022年06月	2024年11月	30
			工伤保险	2022年06月	2024年11月	30
79	王寒	130631200110081618	医疗保险	2022年06月	2024年11月	30
			生育保险	2022年06月	2024年11月	30
79	王寒	130631200110081618	养老保险	2023年07月	2024年11月	17
			失业保险	2023年07月	2024年11月	17

20. 施工员证件

1、施工员证书

证书编码：0111710291117001158

**住房和城乡建设领域施工现场专业人员
职业培训合格证**

 姓 名： 陈杰

身份证号： 321023199406144233

岗位名称： 装饰装修施工员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训，测试成绩合格。

继续教育记录：

2024 年度，继续教育学时为 32 学时。

2023 年度，继续教育学时为 32 学时。



扫码验证

培训机构： 北京市

发证时间： 2022年 09月 15日

查询地址： <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

2、施工员学历证书



3、施工员身份证



4、施工员社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
144	沈水强	320684198011216917	失业保险	2024年05月	2024年11月	7
			工伤保险	2024年05月	2024年11月	7
			医疗保险	2024年05月	2024年11月	7
			生育保险	2024年05月	2024年11月	7
			养老保险	2019年01月	2024年11月	71
145	滕绍宇	320324196802245915	失业保险	2019年01月	2024年11月	71
			工伤保险	2019年01月	2024年11月	71
			医疗保险	2019年01月	2024年11月	71
			生育保险	2019年01月	2024年11月	71
			养老保险	2018年12月	2024年11月	72
146	滕安格	320324199010127076	失业保险	2018年12月	2024年11月	72
			工伤保险	2018年12月	2024年11月	72
			医疗保险	2018年12月	2024年11月	72
			生育保险	2018年12月	2024年11月	72
			养老保险	2023年08月	2024年11月	16
147	仇益华	320422196711255635	失业保险	2023年08月	2024年11月	16
			工伤保险	2023年08月	2024年11月	16
			医疗保险	2023年08月	2024年11月	16
			生育保险	2023年08月	2024年11月	16
			养老保险	2014年04月	2024年11月	128
148	谢素林	320422196901134615	失业保险	2014年04月	2024年11月	128
			工伤保险	2014年04月	2024年11月	128
			医疗保险	2014年04月	2024年11月	128
			生育保险	2014年04月	2024年11月	128
			养老保险	2020年09月	2024年11月	37
149	阎从军	320828197208145636	失业保险	2020年09月	2024年11月	37
			工伤保险	2020年09月	2024年11月	37
			医疗保险	2020年09月	2024年11月	37
			生育保险	2020年09月	2024年11月	37
			养老保险	2011年11月	2024年11月	157
150	徐涵涵	32098119781030027X	失业保险	2011年11月	2024年11月	157
			工伤保险	2011年11月	2024年11月	157
			医疗保险	2011年11月	2024年11月	157
			生育保险	2012年01月	2024年11月	155
			养老保险	2020年09月	2024年11月	51
151	陈杰	321023199406144233	失业保险	2020年09月	2024年11月	51
			养老保险	2020年09月	2024年11月	51



北京市社会保险个人权益记录(单位职工缴费信息)

序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
151	陈杰	321023199406144233	工伤保险	2020年09月	2024年11月	51
			医疗保险	2020年09月	2024年11月	51
			生育保险	2020年09月	2024年11月	51
152	杨来帆	342626197407082078	养老保险	2021年04月	2024年11月	44
			失业保险	2021年04月	2024年11月	44
			工伤保险	2021年04月	2024年11月	44
			医疗保险	2021年04月	2024年11月	44
			生育保险	2021年04月	2024年11月	44
153	刘佳	342423198706166794	养老保险	2024年09月	2024年11月	3
			失业保险	2024年09月	2024年11月	3
			工伤保险	2024年09月	2024年11月	3
			医疗保险	2024年09月	2024年11月	3
154	陶元武	342626197102044273	生育保险	2024年09月	2024年11月	3
			养老保险	2024年07月	2024年11月	5
			失业保险	2024年07月	2024年11月	5
			工伤保险	2024年07月	2024年11月	5
155	麻晓亮	342626198909164959	医疗保险	2024年07月	2024年11月	5
			生育保险	2024年07月	2024年11月	5
			养老保险	2024年07月	2024年11月	5
			失业保险	2024年07月	2024年11月	5
156	徐慧玲	340824199210234029	工伤保险	2024年07月	2024年11月	5
			医疗保险	2024年07月	2024年11月	5
			生育保险	2024年07月	2024年11月	5
			失业保险	2024年07月	2024年11月	5
157	夏沈平	342626198207022075	养老保险	2024年07月	2024年11月	5
			失业保险	2024年07月	2024年11月	5
			工伤保险	2024年07月	2024年11月	5
			医疗保险	2024年07月	2024年11月	5
158	张宏	350125199411140811	养老保险	2023年02月	2024年11月	22
			失业保险	2023年02月	2024年11月	22
			工伤保险	2023年02月	2024年11月	22
			生育保险	2023年02月	2024年11月	22
158	张宏	350125199411140811	养老保险	2023年08月	2024年11月	16
			失业保险	2023年08月	2024年11月	16
			工伤保险	2023年08月	2024年11月	16

21. 材料员证件

1、材料员证书

证书编码：0111711191117002743

住房和城乡建设领域施工现场专业人员
职业培训合格证

姓名：董叶

身份证号：110108198706136347

岗位名称：材料员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训，测试成绩合格。

继续教育记录：

2024 年度，继续教育学时为 32 学时。

2023 年度，继续教育学时为 32 学时。

培训机构：北京市

发证时间：2024年 05月 13日

查询地址：<http://rcgz.mohurd.gov.cn>

扫码验证



2、材料员职称证书

	建筑装饰工程技术
姓名: 董叶	专业名称:
Full Name: 董叶	Speciality: 助理工程师
性别: 女	资格名称:
Sex: 女	Qualification Level:
出生年月: 1987年06月	授予时间: 二〇一四年九月三十日
Date of Birth: 1987年06月	Conferment Date: 2014101
工作单位: 北京筑邦建筑装饰工程有限公司	编号: 20144101
Place of Work: 北京筑邦建筑装饰工程有限公司	No. 20144101
	评委会章
	Seal of the Evaluation Committee of Professional Titles
	发证时间: 2014年10月31日
	Issued Date: 2014年10月31日

3、材料员学历证书

成人高等教育		
毕业证书		
学生 董叶	性别 女	一九八七年六月十三日生，于二〇〇九年三月至二〇一二年一月在本校 艺术设计(环艺设计)
专业 业余	学习，修完 专科起点本	科教学计划规定的全部课程，
成绩合格，准予毕业。		
校名: 中央美术学院	校(院)长:	
批准文号: 文化部教科函[1909]134号		
证书编号: 100475201205000122		
		二〇一二年一月三日
中华人民共和国教育部学历证书查询网址: http://www.chsi.com.cn		

4、材料员身份证



5、材料员社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
36	由学来	110108197601225445	失业保险	2016年01月	2024年11月	107
			工伤保险	2016年01月	2024年11月	107
			医疗保险	2016年01月	2024年11月	107
			生育保险	2016年01月	2024年11月	107
			养老保险	2019年01月	2024年11月	71
37	张炜	110108198010315443	失业保险	2019年01月	2024年11月	71
			工伤保险	2019年01月	2024年11月	71
			医疗保险	2019年01月	2024年11月	71
			生育保险	2019年01月	2024年11月	71
			养老保险	2014年06月	2024年11月	126
38	董叶	110108198706136347	失业保险	2014年06月	2024年11月	126
			工伤保险	2014年06月	2024年11月	126
			医疗保险	2014年06月	2024年11月	126
			生育保险	2014年06月	2024年11月	126
			养老保险	2022年11月	2024年11月	25
39	高婧	110109198704110027	失业保险	2022年11月	2024年11月	25
			工伤保险	2022年11月	2024年11月	25
			医疗保险	2022年11月	2024年11月	25
			生育保险	2022年11月	2024年11月	25
			养老保险	2023年05月	2024年11月	19
40	吴进	110111197204068616	失业保险	2023年05月	2024年11月	19
			工伤保险	2023年05月	2024年11月	19
			医疗保险	2023年05月	2024年11月	19
			生育保险	2023年05月	2024年11月	19
			养老保险	2019年08月	2024年11月	64
41	鲁卫红	11011119780227222X	失业保险	2019年08月	2024年11月	64
			工伤保险	2019年08月	2024年11月	64
			医疗保险	2019年08月	2024年11月	64
			生育保险	2019年08月	2024年11月	64
			养老保险	2020年06月	2024年11月	54
42	孙健	110111198303064025	失业保险	2020年06月	2024年11月	54
			工伤保险	2020年06月	2024年11月	54
			医疗保险	2020年06月	2024年11月	54
			生育保险	2020年06月	2024年11月	54
			养老保险	2019年11月	2024年11月	61
43	李玮	110221199212040610	失业保险	2019年11月	2024年11月	61

22. 测量员证件

1、实测实量员证书

住房和城乡建设领域专业人员 岗位培训考核合格证书

姓名：路仪

证件号码：110102199003272357

企业名称：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

岗位名称：测量验线员

证书编号：11170370013060

有效期至：2050年01月01日



本电子证书由北京市住房和城乡建设委员会核发。本证书表明持证人
已通过住房和城乡建设领域专业人员岗位培训考核，成绩合格。



实时数据，扫码验证

发证机关： (盖章)
考试合格章

发证日期：2017年12月29日

查询网址：zjw.beijing.gov.cn

制证日期：2019年06月11日

2、实测实量员职称证书

		专业名称: 供暖通风与空调工程 Speciality
		资格名称: 助理工程师 Qualification Level
		授予时间: 二〇二二年十一月二十九日 Conferment Date
		编号: 20223338503 No.
姓名: 路仪 Full Name		 Seal of the Evaluation Committee of Professional Titles
性别: 男 Sex		
身份证号码: 110102199003272357 ID card No.	发证时间: 2023年2月27日 Issued Date	

3、实测实量员学历证书

北京工业大学 毕业证书	
	学生 路仪 ，男 1990年03月27日生，于2008年 09月至2014年07月在本校 建筑工程 学院 建筑环境与设备工程 专业 四年制本科学习，修完教学计划规定的 全部课程，成绩合格，准予毕业。
No. 0030352	校 长: 郭少生
	2014年07月01日
	证书编号: 100051201405000528

4、实测实量员身份证



5、实测实量员社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
7	张晶	110102197711130027	工伤保险	2008年09月	2024年11月	195
			医疗保险	2008年10月	2024年11月	194
			生育保险	2008年09月	2024年11月	195
8	杨雷	11010119730621153X	养老保险	2024年04月	2024年11月	8
			失业保险	2024年04月	2024年11月	8
			工伤保险	2024年04月	2024年11月	8
			医疗保险	2024年04月	2024年11月	8
9	李昕捷	110105199612043321	生育保险	2024年04月	2024年11月	8
			养老保险	2023年12月	2024年11月	12
			失业保险	2023年12月	2024年11月	12
			工伤保险	2023年12月	2024年11月	12
10	杨鑫	110102197901261116	生育保险	2023年12月	2024年11月	12
			养老保险	2005年01月	2024年11月	239
			失业保险	2005年01月	2024年11月	239
			工伤保险	2005年01月	2024年11月	239
			医疗保险	2004年10月	2024年11月	242
11	单良	110102199003272357	生育保险	2005年07月	2024年11月	233
			养老保险	2014年01月	2024年11月	120
			失业保险	2014年01月	2024年11月	120
			工伤保险	2014年01月	2024年11月	120
			医疗保险	2014年01月	2024年11月	120
12	路仪	110102199003272357	生育保险	2014年01月	2024年11月	120
			养老保险	2017年07月	2024年11月	89
			失业保险	2017年07月	2024年11月	89
			工伤保险	2017年07月	2024年11月	89
			医疗保险	2017年07月	2024年11月	89
13	陈婷	110103198008051520	生育保险	2017年07月	2024年11月	89
			养老保险	2004年05月	2024年11月	247
			失业保险	2004年05月	2024年11月	247
			工伤保险	2004年09月	2024年11月	243
			医疗保险	2004年06月	2024年11月	246
14	魏芸	110104198303132522	生育保险	2005年07月	2024年11月	233
			养老保险	2020年09月	2024年11月	51
			失业保险	2020年09月	2024年11月	51
			工伤保险	2020年09月	2024年11月	51

23. 资料员证件

1、资料员证书

证书编码：0111211491112019227

**住房和城乡建设领域施工现场专业人员
职业培训合格证**

姓名：于洪雷

身份证号：130626198711122875

岗位名称：资料员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训，测试成绩合格。

继续教育记录：

2024 年度，继续教育学时为 32 学时。

2023 年度，继续教育学时为 32 学时。

培训机构：北京市

发证时间：2024年 10月 09日

查询地址：<http://rcgz.mohurd.gov.cn>

扫码验证



2、资料员学历证书



3、资料员身份证



4、资料员社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
72	王力辉	130582198501242612	失业保险	2023年03月	2024年11月	21
			工伤保险	2023年03月	2024年11月	21
			医疗保险	2023年03月	2024年11月	21
			生育保险	2023年03月	2024年11月	21
			养老保险	2013年05月	2024年11月	139
73	张波	130602196905310938	失业保险	2013年05月	2024年11月	139
			工伤保险	2013年05月	2024年11月	139
			医疗保险	2013年05月	2024年11月	139
			生育保险	2013年05月	2024年11月	139
			养老保险	2023年05月	2024年11月	19
74	高海宁	130625199306293433	失业保险	2023年05月	2024年11月	19
			工伤保险	2023年05月	2024年11月	19
			医疗保险	2023年05月	2024年11月	19
			生育保险	2023年05月	2024年11月	19
			养老保险	2020年09月	2024年11月	51
75	史怀朋	13062619811020543X	失业保险	2020年09月	2024年11月	51
			工伤保险	2020年09月	2024年11月	51
			医疗保险	2020年09月	2024年11月	51
			生育保险	2020年09月	2024年11月	51
			养老保险	2020年04月	2024年11月	56
76	于洪雷	130626198711122875	失业保险	2020年04月	2024年11月	56
			工伤保险	2020年04月	2024年11月	56
			医疗保险	2020年04月	2024年11月	56
			生育保险	2020年04月	2024年11月	56
			养老保险	2023年04月	2024年11月	20
77	杨菁菁	130626199702266249	失业保险	2023年04月	2024年11月	20
			工伤保险	2023年04月	2024年11月	20
			医疗保险	2023年04月	2024年11月	20
			生育保险	2023年04月	2024年11月	20
			养老保险	2022年06月	2024年11月	30
78	孙军伟	130627198508223810	失业保险	2022年06月	2024年11月	30
			工伤保险	2022年06月	2024年11月	30
			医疗保险	2022年06月	2024年11月	30
			生育保险	2022年06月	2024年11月	30
			养老保险	2023年07月	2024年11月	17
79	王寒	130631200110081618	失业保险	2023年07月	2024年11月	17

24. 造价工程师证件

1、造价工程师证书



2、造价工程师学历证书



3、造价工程师身份证



4、造价工程师社保证明



序号	姓名	社会保障号码	险种	缴费情况		本单位实际 缴费月数
				起始年月	截止年月	
57	那文涵	130302199101112220	生育保险	2024年02月	2024年11月	10
58	王帅	130402200102150916	养老保险	2023年07月	2024年11月	17
			失业保险	2023年07月	2024年11月	17
			工伤保险	2023年07月	2024年11月	17
			医疗保险	2023年07月	2024年11月	17
			生育保险	2023年07月	2024年11月	17
59	高谦	130524198305102539	养老保险	2024年05月	2024年11月	7
			失业保险	2024年05月	2024年11月	7
			工伤保险	2024年05月	2024年11月	7
			医疗保险	2024年05月	2024年11月	7
			生育保险	2024年05月	2024年11月	7
60	张泽浩	130406199810272711	养老保险	2022年05月	2024年11月	31
			失业保险	2022年05月	2024年11月	31
			工伤保险	2022年05月	2024年11月	31
			医疗保险	2022年05月	2024年11月	31
			生育保险	2022年05月	2024年11月	31
61	王玉新	130402198102283612	养老保险	2024年07月	2024年11月	5
			失业保险	2024年07月	2024年11月	5
			工伤保险	2024年07月	2024年11月	5
			医疗保险	2024年07月	2024年11月	5
			生育保险	2024年07月	2024年11月	5
62	魏永超	130423198607213398	养老保险	2019年04月	2024年11月	68
			失业保险	2019年04月	2024年11月	68
			工伤保险	2019年04月	2024年11月	68
			医疗保险	2019年04月	2024年11月	68
			生育保险	2019年04月	2024年11月	68
63	吴为为	130424198410092963	养老保险	2016年09月	2024年11月	99
			失业保险	2016年09月	2024年11月	99
			工伤保险	2016年09月	2024年11月	99
			医疗保险	2016年09月	2024年11月	99
			生育保险	2016年09月	2024年11月	99
64	徐慧慧	130431199309120825	养老保险	2022年11月	2024年11月	25
			失业保险	2022年11月	2024年11月	25
			工伤保险	2022年11月	2024年11月	25
			医疗保险	2022年11月	2024年11月	25
			生育保险	2022年11月	2024年11月	25

25、主要管理人员业绩

1、招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程（二标段）

合同编号：SZ.xb17.001-sg-0054

建设工程施工合同

工 程 名 称：招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程
（二标段）

工 程 地 点：深圳市宝安区沙井宝安大道西侧、沙井路南
侧

发 包 人：深圳招商房地产有限公司

承 包 人：北京筑邦建筑装饰工程有限公司



第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳招商房地产有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：北京筑邦建筑装饰工程有限公司（以下简称承包人）

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

一、工程概况

工程名称：招商雍和府户内批量及公共部分精装修工程（二标段）

工程地点：深圳市宝安区沙井宝安大道西侧、沙井路南侧

工程规模及特征：项目总用地面积：9030.94 m²，总建筑面积：81059.93 m²；本工程地上共4栋建筑，其中住宅3栋，层数为33~41层，高度为135.85~139.45m。地下设3层车库。配套设施包括配套商业服务网点1栋，层数为3层、建筑高度为14.150m，幼儿园1栋，层数为3层，建筑高度为14.050m；以上数据以最终设计图纸为准。

二、工程承包范围及承包方式

1、工程承包范围为：

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

发包人委托书和图纸（附件3）要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作。

具体包括但不限于以下内容：

精装修单位进场前要和总包单位做完成面移交，移交单需明确移交内容和事项，国家验收标准允许范围内的偏差由精装修单位负责整改；

移交后和装修施工图纸不符的隔墙砌筑、抹灰，原有不合适隔墙的拆除，未预留到位的给水管、热水管、冷凝水管、电线管及末端点位的整改；

墙面、地面、天花面、阳台地面、窗台面的装饰，非木地板配套踢脚线施工；

所有与装修接触面的收口工作（含必要的打胶收边措施）；

电线穿线、固定灯具安装；

甲供材料设备的安装及保管,具体范围详见专用条款 18.2.7(1)条,对于甲供物资及设备,由供货商运送至承包人指定地点(或运送货车可至终端)并卸货,承包人负责二次搬运至施工地点或仓库,并负责安装及保管;

发包人直接分包工程的配合及工作面按时提供,具体范围详见专用条款 18.2.7(2)条;

甲供洁具转换口或转换管的供货及安装;

负责卫生间及阳台防水处理(阳台做精装修过程中破损部分的防水修复,包含阳台门槛石底防水外延 300mm),厨房门槛石底防水外延 300mm;

天花检修口、浴缸检修口、管井检修口的预留及施工;

厨电插座的铺设,淋浴屏、洗手台与墙面结合部位的结构胶的灌注;

门套靴的施工(如有);

石材的晶面处理;

全屋精装修成品保护及拆除清理;

发包人要求的保洁(具体清洁标准见招标书约定);

公共区域的成品保护及拆除清理;

电梯专人看管;户内精装修单位进场前由总包单位负责,精装单位进场办理交接手续后,由户内精装单位负责;

总包退场后,现场施工水电由精装承包人统一管理;

负责石材、仿石砖的施工排版;

无背板柜体内墙面的粉刷或铺贴工程;

管线接头及穿梁的移位堵洞工作;

厨房排烟口、燃气报警器、卫生间排气口及空调穿墙洞口的位置调整及修补、洞口封堵;

所有施工材料及墙地面、天花面的防白蚁工程;

达到环保检测验收要求并负责室内空气检测配合等工作;

按规范要求的材料送检并确保通过验收;

以户为单位进行竣工验收及入伙交付资料收集及整理;

负责施工场地内其它室内装修分包单位的垃圾管理,并负责将上述分包单位的运送至指定地点的垃圾清运出场;

负责施工场地内安保、安全文明施工等管理工作,对施工场地内或其库房内发生的成品破坏、材料丢失等负直接责任(甲分包材料除外);

其它 _____

1、二标段中标单位要负责精装修监理单位10人的办公、住宿及餐饮；

2、本项目位于密集居民区，环保部门对作业时间有明确限制7:00~12:00、14:00~23:00，其他时段施工可能导致周边居民投诉及环保部门处罚，投标人需充分考虑作业时间的限制并在投标报价中考虑相关费用。

3、本项目为精装修报建的城市更新项目，精装修工程需通过相关部门的验收（二标段备注），包括但不限于消防验收、节能验收、环保验收、规划验收、竣工验收，投标人需充分考虑相关的验收要求，确保工程原材料、材料送检、现场施工、资料编制满足相关部门的验收要求，并在投标报价中考虑相关费用（包括验收配合费用）。

具体界面划分详见施工图纸及补充条款。

招标范围详细说明如下：

1、根据深圳市山行设计工程有限公司提供的精装修施工图纸、在满足其他分包工程（空调、燃气、消防、弱电、智能化等）施工的要求下，除原总包已完成墙体砌筑、抹灰以外，装修施工图之墙体出现的墙体的砌筑（包括门洞改造、局部墙体改造等），及现场未完成但不属于原总包完成的抹灰工程，成品烟道与墙体的塞缝及挂网抹灰工程，门窗洞口塞缝处的批荡找平工程，卫生间沉箱排水支管、二次排水及找坡，卫生间陶粒混凝土回填，所有卫生间、阳台、厨房防水（按备前第一次防水，装修二次防水）及防水保护层，地面工程，木地板基层砂浆找平工程，墙面工程（含必要的冲筋找平措施），厨卫墙面防水层检验（是否满足瓷砖铺贴要求）及整改工程，顶棚工程（含空调风口定位开口、空调百叶内基层喷黑、设备检修口、燃气报警、天花喷淋、灯具、烟感、温感等定位、开洞及成品保护，弱电及智能化设备的定位及装饰面层的开洞等）等施工图纸及要求、招标书及招标期间发放的所有相关文件涉及的全部装饰内容；

2、原土建所有墙面、柱面、地面、天花面不平整、不垂直或空鼓等原土建总包单位的施工问题，中标人在进场开工前，应自行逐项实测实量，检测合格，与土建总包单位进行书面交接。如中标人认为上述问题超出规范要求，可要求土建总包单位对发现的问题进行整改，整改合格后再进行书面交接。因本招标项目中现场部分墙体采用免抹灰工艺，精装范围内墙砖及乳胶漆施工时，涉及到未抹灰墙面的施工技术措施属于精装负责（含必要的冲筋找平措施），并保证质量合格。

3、装修部分和外墙、铝合金门窗、墙体及其他分包工程装饰面等的收边收口工程，门窗洞口塞缝处的批荡找平工程，天花与柜体、墙面与柜体、踢脚线与地板接缝收边工程（含必要的打胶收边），如图纸中不明确，由承包人进行深化设计，并达到招标人及设计师的认可；其它图纸中未表示清楚但未达装修效果或功能要求的细部收边收口工程，承包人作为有资质的设计施工单

位，必须在投标时充分考虑此部分的费用或者于标前答疑会前提出后由发包人明确；细部收边收口均包含在本次施工范围内。

4、天花工程的主次龙骨（含角钢转换层的制作安装）及基层面层制作安装，墙面与原顶花饰面乳胶漆工程；

5、甲供墙地面瓷砖的施工深化（含放线、排版、核量、下单）、材料到场的管理、场内与运输及安装施工；乙供墙、地面饰面材料（瓷砖、石材等）的放线、排版与采购及铺贴施工。

6、室内柜体（含衣柜、鞋柜、镜柜、浴柜、橱柜等）、户内门洞、燃气及其他工程设备的精确位置定位（经招标人确认后实施）、开孔、收口、调整。因部分水管预埋在结构墙内，钻孔定位须借用专业探测工具，如红外线热感探测仪，精装修单位须配备该设备。

7、室内柜体、固定家私基层处理；无背板柜体内墙面的粉刷或铺贴工程。

8、配合抽油烟机安装进行天花开洞，配合其他专业所要求的检修口开设。

9、户内给排水管道已由总包施工完毕，中标人在进场开工前，应随同总包逐户进行给排水点位、排水管道通球、给水管道试压检测，检测合格，与土建总包单位进行书面交接（总包混凝土墙面垂直标准为±8mm）。卫生间洗手盆、座便器、龙头、花洒、卫生间及阳台地漏、阳台洗衣机龙头等的给排水调整及接管工作，龙头角阀（含角阀、金属软管（个别用水点位1、如贴砖、柜体板安装后，点位突出装饰面太长、点位凹陷于装饰面，投标单位需自行增设加大装饰盖或增加内外牙对丝；2、龙头自带金属软管长度不足以安装，投标单位需增设金属软管；此两项内容必须在投标时充分考虑此部分费用，费用均包含在本次投标报价中））的安装工作；

10、电气专业；

强电施工内容如下：

精装修负责线管底盒的装修定位确认、位置调整；

负责户内强电箱后端照明及插座（含空调插座）的所有布线；

负责户内灯具，开关面板，一键开关（含布线），插座面板的安装，包括商品房空调室内机电源线的敷设、商品房户内强电箱至室外土建空调飘板处室外机电源线及金属软管的敷设，空调板开孔；

负责所有户内及阳台过线盒洞用白板盖好；

负责强电箱至弱电箱的插座电源布线，并在弱电箱内预留 220V 插排（五孔插座）。

结构墙面预埋线管底盒位置由中标精装单位、总包、监理单位进场前进行联合验收，检查合格后由精装中标单位接收，局部点位偏差由中标单位调整；如后期设计要求位置变更，由中标单位按设计变更进行调整；总包在楼板上预埋的底盒到天花上灯具的软连接由中标精装单位负责实施；中标精装单位进场后二次砌筑墙体里面的二次配管配线和底盒均由中标单位负责敷设和预埋（管材、底盒由中标单位供货）。

弱电施工内容如下：

负责弱电箱至网络端口的穿线及面板安装；

不负责弱电箱后端的紧急呼叫安装及布线、电视端口面板的安装及布线、可视对讲及布线、门铃安装及布线、燃气报警器的安装及布线，该部分由专业单位施工；

厨房内的燃气报警器安装及穿线由燃气报警公司完成，精装修单位负责就近插座引电源线至报警器位置底盒。

11、空调、烟机检修口，出回风口定位和天花加固、固定基层和收边收口；百叶风口内部装修基层板的涂料施工及涂料施工时的空调成品保护。

12、室内门、阳台反坎的石材的铺贴；

13、甲供材料的供货时间计划、报量、核量工作，以及甲供材到场的管理和保护工作、及材料包装及保护拆除过程中的垃圾清运等工作。

14、发包人分包的其它精装范围内的甲分包专业（如橱柜安装、木地板安装、厨电安装等所有甲供材）工程的协调管理及配合工作。

15、施工图纸所包含的其他装修工程（如天花施工、乳胶漆施工、石材瓷砖的饰面施工等）

16、墙地面石材的嵌缝、晶面处理工作，以及业主入住前增加一遍地面打磨、打蜡；墙地面瓷砖的嵌缝处理。

17、精装中标单位进场后，按标段或楼栋规划统一的施工垃圾堆放点，各精装分包单位将施工过程中产生的垃圾清运到统一堆放点后，由中标精装单位统一收集和外运。

18、工程竣工验收前应由承包人委托专业的清洁公司做好施工现场的卫生清洁（即开荒清洁）工作，满足验收要求，并达到监理、发包人、物业管理公司的要求，以上费用包括在本次投标报价范围内；

19、工程各阶段施工成品的保护工作；承包人进场施工前应对已完工（公区精装工程、幕墙门窗工程、机电安装、地板工程、柜体、厨电等工程成品做好保护工作，入户门、户内门套做保护套）的成品保护，施工过程的保护和管理工作的。工程完工后负责完成清理、恢复、清洁工作；现场如占用其它已施工完场地（如地下室、架空层停车场做临时仓库），也应做好成品保护工作并在使用后完成恢复工作，此部分工程量在本次招标范围内；

20、垂直运输的组织管理；

20.1 竣备前的公区精装修的垂直运输，使用总包的室外施工电梯，或由总包管理的室内正式电梯。

20.2 竣备后由精装中标单位与土建总包、电梯公司进行电梯移交，精装中标单位接收电梯使用权并签署《临时用梯使用协议》，每栋使用两台电梯。

20.2.1 安排专人负责现场电梯开梯，及现场所有电梯垂直运输管理。包含晚间开梯加班费用（确保施工期间人不离梯）。

20.2.2 精装中标单位应考虑使用正式电梯运输，并考虑材料堆放、材料运输、垃圾外运、电梯轿厢成品保护等相关费用。

20.2.3 精装中标单位进场后电梯使用过程中的电梯维保、二次校验电梯费用、因精装施工过程中垂直运输造成的电梯磨损保养、入伙前的电梯大修费用一并由中标单位负责，并含在本次投标报价中。

21、施工用水、电；

竣备前施工用电规定如下；

（1）现场临时用电应严格执行《施工现场临时用电安全技术规范》、《建筑工程施工现场供用电安全规范》、《建筑施工安全检查标准》等有关要求。由总包提供临时用电接驳口，精装承包人根据总包提供的临时用电接驳口自行解决施工场地内的施工电源并做计量；精装中标人提供的临时电箱需要经过总包和监理验收；

（2）有关的施工用电设备的试验、安装、调试、验收以及电费，费用包含在此次招标范围内。精装承包人须安装电表计量并每月自行向总包缴纳水电费用；

（3）精装中标单位临时用电管理人员需提供符合国家或深圳市颁发的电工专业操作证。

(4) 施工用水由总包于塔楼水管井内提供接驳点，由精装单位按需求布置水管并安装水表，水费每月自行向总包缴纳水电费用；

竣备后施工用电规定如下：

(1) 竣备后三个月内公共部位的用电费用由总包承担，在三个月期间内，精装修单位所在施工范围内的楼栋，其公区用电及户内用电所产生的电费由精装修单位承担。所产生的电费按实计量并向总包缴纳。

(2) 现场临时用电应严格执行《施工现场临时用电安全技术规范》、《建筑工程施工现场供用电安全规范》、《建筑施工安全检查标准》等有关要求。

(3) 有关的施工用电设备的试验、安装、调试、验收以及电费，费用包含在此次招标范围内。

(4) 精装中标单位临时用电管理人员需提供符合国家或深圳市颁发的电工专业操作证。

(5) 施工用水由总包于塔楼水管井内提供接驳点，由精装单位按需求布置水管并安装水表，水费每月从工程款里扣除；

(6) 竣备三个月后，项目所有用电费用，由精装修单位承担，各标段负责各自楼栋户内的施工用电及调试用电，所有公共部分的总用电由两家单位承担，按合同金额比例进行分摊。如有其他单位用电，则由相关施工单位按实计量缴纳。

(7) 二标段的电费承担期限，公共部位的用电费用，中标单位承担所在楼栋的公共用电至保障房入伙交付当月月底为止，户内用电的费用，承担至入伙时物业将电表移交给业主抄表完成为止。

22、精装单位负责所有施工材料及墙地面、天花面的防白蚁工程，以及完工后的户内的甲醛治理、空气环境净化等配合工作，达到环保检测验收要求并拿到检测机构的合格的检测报告。

23、安全与环境管理要求

23.1 乙方工作人员及货物进场时，应遵守甲方现场环境卫生管理、安全管理的有关规定，配备相应的环境保护及安全措施，并承担因自身原因违反有关规定而导致的所有责任。

23.2 乙方应遵守施工现场安全有关管理规定，配备相应的安全措施。由于乙方安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由乙方承担。

24、材料送检费：按规范要求材料送检（含环保检测验收及消防的各项检测验收）并确保通过验收拿到国家承认的有资质的报告（精装单位负责安装的甲供材料由中标精装单位负责，橱柜及木地板等非精装安装的甲分包项由相应甲指分包负责）；

本次消防工程不在招标范围内，涉及二次拆改、施工安装和消防报建事项由专业单位负责。

承包人还应包括下列工作：

24.1 场地移交及责任划分：进场前，应仔细做好现场已有设备设施的点验、记录和保护工作，移交后，应做好整栋楼内所有材料、设备、设施等的保管及保护工作；工程竣工后，移交物业管理公司，如有任何损坏或部件丢失，由精装施工单位负责赔偿或恢复。

24.2 承包人于工程竣工验收后，按发包人要求的内容，提交全部施工原始记录资料、竣工图及报告五套（包括符合档案管理规定的电子版竣工资料两套），监理工程师审查合格后才进行验收。竣工资料和竣工图必须准确、完整反映实际施工情况并符合发包人及档案管理的规定。

24.3 对其他甲分包承包人的工作进行组织安排、检查、督导和成品及半成品进行保护，承担装修总承包的责任；

24.4 详细的工作范围须参阅施工图纸及合同条款，承包人不能拒绝执行未完工而需执行的上述范围遗漏的工作。

24.5 承包人必须按照发包人要求在场内指定区域搭设库房、加工区和垃圾堆放区，并自行管理，未经发包人允许不得在指定区域外擅自扩展、调换库房区、加工区与垃圾堆放区；同时承包人有责任在发包人为其指定区域内为本标段内所有分包、甲分包、甲供材提供临时库房及加工区，除甲分包库户外，其余各单位库房管理由本标段精装承包人负责。

以上给出的工程承包范围和说明描述只是概括的，不应认为是全面的、无缺的，也不仅限于工程量清单；投标人应仔细研究图纸、招标书以及招标答疑纪要、澄清文件、技术要求、标准、规范、合同文件等所包括的所有工程内容，以及工程相关的法规、规范及标准、政府文件所要求的完成内容。

投标人被认为已详细阅读过构成本工程合同文件的其它有关文件。尤其是已充分研究了合同、图纸和招标文件了解工程的内容。

投标人被认为已详细阅读过构成本工程合同文件的其它有关文件。尤其是已充分研究了合同、图纸和招标文件了解工程的内容。

2、承包方式：

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

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

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

三、合同价款

[√] 合同金额

（小写）不含税价人民币：10,991,042.72元，增值税人民币：989,193.84元，增值税率：9%，含税价人民币：11,980,236.56元。

（大写）：不含税价人民币：壹仟零玖拾玖万壹仟零肆拾贰元柒角贰分，增值税人民币：玖拾捌万玖仟壹佰玖拾叁元捌角肆分，含税价人民币：壹仟壹佰玖拾捌万零贰佰叁拾陆元伍角陆分。

[×] 暂定合同金额

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

（大写）：不含税价人民币： ，增值税人民币： ，含税价人民币： 元。

四、合同工期

合同工期总日历天数：365日历天

计划开工日期：2022年12月30日

计划竣工日期：2023年12月30日

（其中公区竣备时间：2023年6月30日；户内精装修竣工时间：2023年12月30日。具体以开工通知为准，发包人不承担提前、延后开工的任何索赔。）

五、质量标准

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

六、组成合同的文件如下：

- [√] (1) 发包人、承包人加盖法人公章和双方法定代表人签字的补充合同、补充协议；
 - [√] (2) 本合同协议书、补充条款；
 - [√] (3) 本合同专用条款和附件（保修协议书和询标承诺函件等）；
 - [√] (4) 中标通知书（适用于招标工程）或发包人的委托书（适用于非招标工程）；
 - [√] (5) 招标书（包括招标答疑、招标会议纪要）及其附件；
 - [√] (6) 本合同通用条款；
 - [√] (7) 标准、规范及有关技术文件；
 - [√] (8) 图纸；
 - [√] (9) 投标书及其附件（适用于招标工程）或发包人审核后确认的预算书及附件（适用于非招标工程）；
 - [√] (10) 工程量清单和设备材料清单；
 - [√] (11) 除合同价款外的建设工程施工合同；
 - [√] (12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，这些记录和文件主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、信件、数据电文等。
- （在合同履行过程中按时间先后顺序，除有特别约定外，之后的优于之前的）；

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

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

九、合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。

合同订立时间：2023年 1 月 5 日

合同订立地点：深圳



发包人：深圳招商房地产有限公司

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

注册地址：

邮政编码：

电 话：

开户银行：

帐 号：

电子邮箱：



承包人：

法定代表人：(签字)

委托代理人：(签字)

注册地址：

邮政编码：

电 话：

开户银行：

帐 号：

电子邮箱：

2、团河行宫文化和服务设施提升项目(展陈)

政府采购合同 (签署版)

项目名称：团河行宫文化和服务设施提升项目(展陈)

采购人(以下称甲方)：北京市大兴区文化和旅游局

供应商(以下称乙方)：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

签署日期：2023年06月21日



合 同 书

甲方：北京市大兴区文化和旅游局

乙方：北京筑邦建筑装饰工程有限公司

甲方北京市大兴区文化和旅游局对团河行宫文化和服务设施提升项目（展陈）委托北京德盛源咨询有限公司（招标代理机构）进行公开招标，经过依法评审，确定乙方为中标供应商。根据我国《民法典》、《建筑法》、《文物保护法》、《政府采购法》、《招标投标法》及其他相关法律、法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就该项目及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、项目概述

- 1.1 项目名称：团河行宫文化和服务设施提升项目（展陈）
- 1.2 项目地点：北京市大兴区团河行宫
- 1.3 承包范围：团河行宫文化和服务设施提升项目整体设计、施工
- 1.4 承包方式：固定综合单价
- 1.5 项目内容：项目设计、制作和布展，详见招标文件第三部分采购内容。

主要包括：团河行宫文化和服务设施提升展陈项目（包括但不限于以下内容）：现有展陈空间整合、展线规划、平面功能布置；展墙、展板、各级展标、文字、图片等设计施工；场景复原、沙盘模型等设计施工；普通艺术品展陈设计施工；多媒体展项、音效影视文件等设计施工；文物陈列（各种展柜、展台、展架等）设计施工；照明电气工程（含展览专业灯光照明）等设计施工；监控系统（安防）设计施工；

二、项目工期

2.1 合同工期：自2023年06月20日开工至2023年12月31日竣工。

a) 因甲方未按合同约定完成工作，影响工期，工期顺延，甲方不对乙方承担任何赔偿责任。

b) 因乙方责任，导致不能按期开工、中途无故停工或其他任何影响工期的情形，工期不顺延。乙方延迟提交设计方案、施工图纸或是完成项目施工制作并通过甲方竣工验收的，每延迟一日，应支付甲方合同价款每日 3%的违约金。给

甲方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

c)因甲方设计变更或非乙方原因造成停电、停水及不可抗力因素影响，导致停工 8 小时以上（一周内累计计算），工期相应顺延。

三、合同价款和支付

3.1 合同价款

合同价款包括但不限于：方案的深化设计、施工、施工图设计、人工、材料、设备采购、安装、软硬件开发、集成、制作、储运、现场安装调试、保修、保养、备品备件、培训、技术支持服务、知识产权许可、税费及完成本项目所产生的一切费用。

3.1.1 合同总价

(1) 合同总价为（大写）：人民币：壹仟柒佰肆拾陆万陆仟捌佰玖拾贰元捌角玖分，（小写）：¥17466892.89元。（其中不含税金额16024672.38元，税金1442220.51元，税率9%）

(2) 本合同总价的组成（见乙方的投标文件报价部分）。

(3) 乙方必须按合同总价进行限额设计制作。

(4) 发票类型：增值税普通发票。

3.1.2 合同预算价

乙方进行深化设计和施工图设计，乙方按经监理单位和甲方审核批准后的施工图和合同内报价清单项进行制作、安装和调试。如甲方要求增加清单以外的项目，则乙方另行报价。

3.2 价款支付

合同签订后采购人向乙方支付合同价款的30%作为预付款；2023年8月30日支付合同金额40%进度款，尾款于项目最终完成并通过验收后10日内予以支付。

付款条件：中标人提交正式发票及以财政资金拨付到位后15个工作日内进行支付。

3.3 合同履行保证金

合同签订后 7 个工作日内乙方应向甲方提交 合同金额3% 的履约保证金。履约保证金可以为支票/汇票/本票/保函的方式进行提交。若乙方采用保函形式提交履约担保的，则保函应具备如下内容：1、保证的方式为连带责任保证；2、保证的范围包括合同乙方未按照合同履行而给甲方造成的全部损失，保证金额合同金额3%；3、保证的期间应涵盖合同履行（包括保修期）的全部期间；4、对甲方提出

索赔要求的条件应合理设置，即要求甲方提交索赔申请和必要的证明材料即可；5、提供保函人应为商业银行、保险公司；6、保函应注明“见索即付”字样。不具备上述条件的履约保函，甲方不予接受。

工程竣工验收合格，未发生扣除履约保证金情形，甲方无息退还履约保证金。

在支取最后尾款的同时乙方需要向甲方另交付3%的质量保证金，两年质保期满后，甲方向乙方支付3%质量保证金款项。项目缺陷期（2年）后无质量问题，全额无息退还中标人。

以上资金支付以财政资金到账为准。

四、质量标准

本项目必须符合中国国家和地方现行有关法律、行政法规和相关的工程技术规范、规定及标准的要求，且必须执行国家规定的相关工程建设标准强制性条文要求。本项目深化设计方案、施工图纸以及项目中拟使用的各类材料、设备、工艺做法等同时须符合甲方要求并经甲方书面确认。

4.1 设计质量要求

设计的成果是安全、可行、实用、经济、美观的，施工图设计文件是完整、正确、清晰的，研发、施工图设计成果达到能直接用于制造、安装、调试的深度，并能顺利通过甲方组织的施工图设计成果验收。

4.1.1 “完整”是指每次交付的设计文件是符合合同及附件的规定、符合相关工程设计规范要求的、满足行业及国家标准的全部设计文件。

4.1.2 “正确”是指每次交付的设计文件均符合法律、法规、政策、标准、规范及各阶段设计要求的规定；同时保证设计的科学原理、基础资料完整、正确，设计方法、计算方法与结果、技术参数的选用正确，构造合理，各专业设计协调统一。

4.1.3 “清晰”是指每次交付的设计文件中的图样、线条、术语、符号、尺寸标准、文字说明等清楚准确。

4.2 工程质量符合《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB-50300-2013）中的“合格”标准。

4.3 除上述质量标准外，乙方在本合同下的全部工作及成果应符合本合同的约定并达到甲方的要求。

五、质量保修期及技术培训

新增项目的价格等事项签订补充协议予以确定。

十九、合同的生效及其它

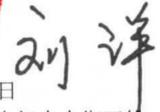
19.1 本合同经双方法定代表人（负责人）或授权代表签字并加盖单位公章且乙方递交履约保证金后生效。

19.2 一方当事人未经另一方事先书面同意，不得将其在合同项下的权利或义务全部或部分转让给第三人，有关分包事项或服务委托等须事先取得甲方书面同意并且须遵守相关法律、法规。

19.3 本合同一式八份，甲方执四份，乙方执三份，监理执 1 份，每份具有同等法律效力。

19.4 本合同未尽事宜，由双方协商处理。

甲方：北京市大兴区文化和旅游局
(甲方名称) (印章)
全权代表(签字)： 
日期：2023年06月18日
地址：北京市大兴区永华南里16号楼
园401室
邮政编码：
电话：
开户银行：
账户：
电子邮件：

乙方：北京筑邦建筑装饰工程有限公司
(乙方名称) (印章)
全权代表(签字)： 
日期：2023年06月18日
地址：北京市西城区西直门内大街玉桃
三区13号楼
邮政编码：100035
电话：010-82212321
开户银行：中国建设银行北京月坛支行
账户：11001020500056090519
电子邮件：

3、宝安区沙井街道 A301-0586 地块项目精装修工程（一标段）

日 月 年
校 验 人：
此文本为合同会签版

合同编号: SZH-sjzb001.cy001-sg.03-0002

建设工程施工两方分包合同（2023版）

工程名称: 宝安区沙井街道 A301-0586 地块项目精装修工程（一标段）

发 包 人: 深圳市招雍置业有限公司

承 包 人: 北京筑邦建筑装饰工程有限公司

签订时间: 2024 年 2 月 21 日

签订地点: 广东省深圳市



第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市招雍置业有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：北京筑邦建筑装饰工程有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就宝安区沙井街道A301-0586地块项目精装修工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：宝安区沙井街道A301-0586地块项目精装修工程（一标段）

工程地点：深圳市宝安区宝安机场以北，空港新城，北邻沙井南环路，西接展城路，南邻展贤路，东侧展景路。；

工程内容及特征：本项目位于宝安区沙井街道，空港新城国际会展中心北区，北临沙井南环路，南邻展贤路，西临展城路，东临展景路。项目总用地面积为 37850 m²，塔楼限高 100m，容积率 4.0，包含住宅，商业、菜市场及公共配套功能，其中，商品住宅 113000 m²，自持租赁住房 19000 m²，无偿移交政府公共住房 14680 m²，商业 1500 m²，菜市场 1000 m²，老年人日间照料中心 1500 m²，社区警务室 100 m²，社区管理用房 250 m²，物业管理用房 300 m²，社区体育活动场地 1500 平方米。本项目共设置 9 栋塔楼，最大层数 31 层，标准层高 3m；地下建筑面积 68550 m²，地下负二层，局部负三层。

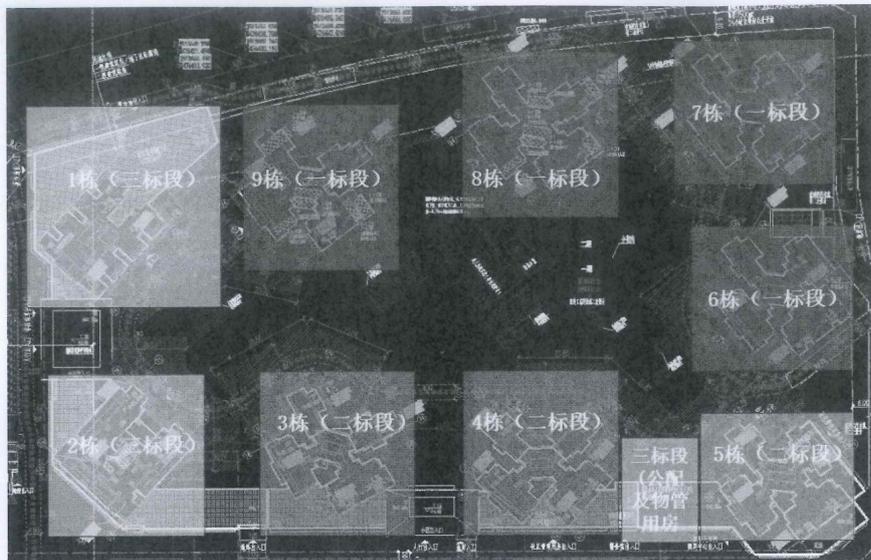
二、工程承包范围及承包方式

1. 工程承包范围

招标文件（包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件）、招标范围内的全部图纸内容以及合同等文件所要求完成的一切工作，亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作（适用于招标工程）。

发包人委托书和图纸（附件3）要求的全部内容以及合同等文件所要求完成的一切工作，亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作（适用于非招标工程）。

本次承包范围为宝安区沙井街道 A301-0586 地块项目精装修工程（一标段）：6、7、8、9 栋首层大堂、负 1 负 2 负 3 层电梯厅及前导区、塔楼公区走道批量精装修、户内批量精装修、精装相关的电气工程、弱电工程(智能化)、给排水工程、电梯轿厢精装修、8 栋及 9 栋架空层部分装修工程、全部图纸深化设计等工作，具体内容详见施工图纸、精装设计范围、招标文件、工程量清单及后附表详细说明。



注：以上仅为楼栋示意，具体范围详见合同相关条款

一标段			
电梯类型	电梯编号	数量	是否精装修
客梯	6-DT1	1	是
客梯	6-DT2	1	是
消防电梯、无障碍电梯	6-XFDT1	1	是
客梯	7-DT1	1	是
客梯	7-DT2	1	是
消防电梯、无障碍电梯	7-XFDT1	1	是
客梯	8-DT1	1	是
消防电梯、无障碍电梯	8-XFDT1	1	是
客梯	9-DT1	1	是
消防电梯、无障碍电梯	9-XFDT1	1	是
乘客电梯 (9 栋)	D-DT1	1	是
乘客电梯 (8 栋)	D-DT2	1	是

具体包括但不限于以下内容：

[√]发给人委托书和图纸要求的全部内容 & 合同文件所要求完成的一切工作。

[√]精装修单位进场前要和总包单位做完成面移交，移交单需明确移交内容和事项，国家验收标准允许范围内的偏差由精装修单位负责整改；

1.1：土建类

1.1.1：负责装饰图中新增及改动墙体砌筑、抹灰工程；

1.1.2：负责精装范围内卫生间二次防水、回填、保护层的施工，卫生间、阳台、厨房门槛石处防水均需外延 300mm；

1.1.3：负责精装区域（大堂、地下层电梯厅）地面铺贴基层找平施工；地面结构面偏差尺寸±30mm，要求现场踏勘，相关费用已包含在合同报价中；

1.1.4：总包墙面移交标准为垂 8mm 平 8mm，承包人负责精装范围内墙面（包括：结构砼墙、保温板、ALC 墙板、砌筑墙体）平整度、垂直度达到交付标准（垂直度 2mm、平整度 2mm），负责相关涂料饰面所需的找平冲筋工作，要求现场踏勘，相关费用已包含在合同报价中；

1.1.5：结构一次防水由总包施工，承包人负责结构一次防水保护层施工。精装修单位进场后负责对卫生间及阳台进行闭水验收、接收工作以及施工过程中的结构一次防水成品保护工作；

1.1.6：负责卫生间湿区淋浴房止水钢片施工；

1.1.7：负责卫生间门槛石止水冲筋施工；

1.1.8：负责电梯门槛石止水冲筋施工；

1.1.9：本项目部分墙面为铝模工艺，且部分墙面有保温板，承包人负责相关作业面基层处理含界面剂及甩浆，相关费用已包含在合同报价中；（单独开项）

1.1.10：负责保温板交界处做防开裂处理（包括但不限于满挂纤维网）及负责保温板平整度处理；（单独开项）

1.1.11：所有 2 层阳台大降板 300mm，承包人负责承包范围内阳台回填，相关费用已包含在合同报价中；

1.2装饰装修类：

1.2.1：负责施工图纸范围内（地面、墙面、天花）土建完成面以上之所有饰面工程（包括基础预埋、附件、骨架、饰面等）；

1.2.2：负责供应天然大理石（详见附件材料品牌要求及招标图纸物料表），负责整体石材（含天然石、人造石）的工厂切割、加工、模组拼接、防护、背筋加固及运输、铺贴等工作；（本项目部分人造石甲供，详见物料表，除甲供之外的人造石及天然石材均由乙供），所有乙供石材必须做六面防护处理，按照甲限乙供防护剂品牌；所有石材必须根据图纸尺寸及现场放线尺寸在加工厂完成加工；负责石材的晶面处理；

1.2.3：图纸范围内天花检修口、管井检修口的预留及施工；

1.2.4：管线接头及穿梁的移位堵洞工作；厨房排烟口、燃气报警器、卫生间排气口及空调穿墙洞口的位置调整及修补；

1.2.5：负责展示区电梯厅及样板房恢复为交标（包括拆除及恢复），7 栋 2 层公区及 2 层（66、66 镜像、79、89-1、89-1 镜像、89-2）户内、9 栋 23 层公区及全部户内、9 栋大堂及负一层大堂（含前导区）、电梯轿厢（2 部）为本项目样板房及展示区；承包人负责对样板房恢复为交标，同时因样板房及展示区已展示，展示期间会存在一定程度磨损、污染、破坏及变旧，在交付前需对样板房及展示区（含电梯轿厢）进行恢复，相关费用已包含在合同报价中；

1.2.6：负责甲供人造石结晶处理，相关费用已包含在合同报价中；

1.3 装饰水电安装类:

1.3.1 土建总包施工给水管至户内橱柜处总阀、卫生间及厨房污水立管预留三通、阳台排水施工至排水点位预留止水节;中标人在进场开工前,应随同总包逐户进行排水管道通球、给水管试压检测,检测合格,与土建总包单位进行书面交接(精装施工期内,总包给排水管道由精装单位负责保管、维护。精装期间评估中的给水试压、通球等工作均由精装负责。精装工作结束后,由精装单位负责将给排水管道对物业进行移交,移交后由原总包单位对其施工范围内的管道进行后续的保修)。精装单位负责户内给水总阀后端给水管施工、卫生间及厨房污水支管施工、阳台排水点位止水节至地砖完成面间排水短管施工,负责与总包原有管线的接驳、二次沉箱排水的施工、卫生间洗手盆、座便器、龙头、花洒、卫生间及阳台地漏、阳台洗衣机龙头、角阀、金属软管等安装工作;(另1、龙头自带金属软管长度不足以安装,承包人需增设金属软管;用水器具欧国标转换接头的供货及安装;2、原厨房洗菜盆处排水管,总包预留方式为底排或侧排,请精装单位配合柜体安装进度,将原有预留底排排水管加长至柜体底板上20cm、将原有预留侧排排水管加长至柜体内侧板10cm并安装弯头;3、洗手盆排水金属存水弯由精装单位供货及安装;4、负责洗碗机排水三通供货及接驳,负责洗碗机给水三通供货及接驳;5、排气扇软管的供货及安装;)此五项内容已在投标时充分考虑此部分费用,费用均包含在本次合同报价中)。其中洁具、龙头、角阀等甲供,具体甲供物料范围详见物料表。

1.3.2: 精装负责末端未预留到位的底盒位置的整改;30mm以内偏差精装负责,30MM以上若土建总包没按图施工由土建总包整改

1.3.3: 负责精装修范围内所有电线配管穿线、开关插座铺设与安装、固定灯具安装;

1.3.5: 负责卫生间等电位施工;

1.3.6: 强弱电:户内电气专业:除负责精装范围内的开关面板、插座、灯具的安装和电线电缆的采购及敷设(其中开关面板、插座、灯具主材甲供)。电气专业还有如下施工范围:精装修负责线管底盒的装修定位确认、位置调整、穿线及面板安装;负责户内强电箱后端的户内灯具,普通开关面板安装,负责强电箱至弱电箱的插座电源及照明电源的穿线负责户内强电箱后端的户内灯具,普通开关面板,插座安装、空调室内机电源线敷设、户内强电箱至室外土建空调飘板处室外机电源线和户外金属线管敷设及空调板开孔(其中预留1.5米电线),负责强电箱至弱电箱的插座电源穿线,并在弱电箱内预留220V插排。弱电箱后端的紧急呼叫安装(含电线)、电视网络插孔的安装(含网线)。(注:户内所有电线、电缆、网线的供货及敷设均由精装中标单位负责)

1.3.7: 有线电视、电信、安防智能化、网络等弱电系统全部由总包单位按照施工图点位完成线管与底盒预埋以及穿铁线工作,精装修负责线管底盒的装修定位确认、位置调整;精装修单位负责户内弱电箱后端的有线电视、电话、网络插座等安装和穿线,紧急按钮的穿线、面板安装;厨房内的燃气报警信号线穿线由燃气报警公司完成,精装修单位负责就近插座引电源线至燃气报警器位置,燃气报警线管由精装在天花封板前负责敷设。

1.4 其他类

1.4.1 负责精装修施工图纸深化、排版、优化及相关补充设计工作,协调各专业及整合各专业深化设计和图纸复核工作;

1.4.2 负责协调并绘制精装区域内天花、墙面、地面的机电末端点位综合布置图并对末端设备进行定位、放线、开孔及收口工作,含所有检修口(含卫生间排水立管检修口)的制作及安装。精装单位根据甲方、设计单位确定的综合天花点位图,并根据喷淋

头、监控、烟感、温感、消防广播、空调风口等机电点位及标识点位现场实际尺寸，用石膏板制作定位模板并固定于龙骨上，对相关点位进行水平及上下实际安装定位，以便机电单位进行追位，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.3 负责精装范围内所有电梯门洞口的挡水槛施工、维护及拆除，须保留至施工完工。

1.4.4 负责按图纸完成电梯轿厢精装修及保护措施(详见附件《成品保护管理细则》)，负责电梯轿厢内风口与空调设备之间的接驳及保温处理。1、进场后由精装单位与土建总包、电梯公司进行电梯移交，精装单位接收电梯使用权限并签署《临时用梯使用协议》；2、安排专人负责现场电梯开梯，及现场接收电梯垂直运输管理。3、精装单位应考虑使用正式电梯运输，并考虑材料堆放、材料运输、垃圾外运、电梯轿厢成品保护等相关费用。4、精装单位进场后电梯使用过程中的电梯维保、二次校验电梯费用应考虑其中。负责临时施工电梯开梯工作(暂定开梯时间为10个月)，负责临时用梯成品保护、临时呼叫安装及维护，根据电梯装修限额载重对装修材料进行称重及核对。承包人在接收电梯做为垂直运输期间需免费提供给总承包单位及甲方分包单位使用，相关费用已包含在合同报价中；因精装使用过程管理不当造成的电梯大修费由承包人负责；

1.4.5: 负责精装区域所有机电末端安装后装饰面层的封闭、收边、收口工作；

1.4.6: 负责所有承包范围的成品保护工作及因施工需要对周边相关已完成施工的成品的保护工作。其中需对精装区域做全覆盖成品保护(地面满铺12mm夹板，电梯门套、防火门门套、墙面1.2米做9mm夹板保护)相关费用包含在合同报价中。保护要求详见附件《工程成品保护管理细则》；

1.4.7: 负责所有甲供材料下单、验收、上货、储藏、安装，施工损耗包含在合同报价中。关于送货规定：由供货商运送至承包人指定地点(或运送货车可至终端)并卸货，承包人负责二次搬运至施工地点或仓库，并负责安装及保管；

1.4.8: 负责工艺样板施工，承包人必须严格按照发包人样板先行的制度进行样板施工及验收，施工样板清单见附件，此外发包方认为有必要做的施工工艺承包人无条件执行，所有施工工艺样板相关费用已包含在合同报价中。

1.4.9: 负责交付样板施工及配合相关评审工作(包括交付样板期间产生的成品保护、截水措施、展示围挡、石材镜面处理、精保洁等)，各标段需选取不少于一层作为交付样板层进行施工至多承包范围内各栋选取一层作为交付样板层，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.10: 负责施工范围内所有自身施工垃圾的收集及其它室内装修分包单位的垃圾管理，集中运至总承包单位指定地点临时堆放，垃圾(包括精装修分包及甲供材)由承包人负责外运(宝安区有指定垃圾处理单位，承包人需充分考虑)相关费用已包含在合同报价中。现场垃圾外运工作直至项目入伙日截止。

1.4.11: 负责本标段内的施工封闭管理、安保巡查、监控等工作，对施工场地内或其库房内发生的成品破坏、材料丢失等负直接责任(甲分包材料除外)，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.12: 负责施工现场搭建的临时办公室、仓库、生产加工区、临时卫生间(包括化粪池排污设施和排污管道)等，以上措施需满足现场施工要求，如甲方认为设置不合理可要求增设至合理需求，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.13: 负责承包人施工所产生的临时用水、用电、排水等的费用。分包合同金额为500万以上，向总包缴纳50000元安全文明施工及水电费押金；同时电费标准为：有单独挂表的分包单位，收取单价为所在地政府统一水电费单价的1.2倍；无单独挂表的分包单位，水电费收取总金额不得超过分包合同金额的0.5%；竣工验收后如总包临时水

电撤场，使用正式水电，由精装修单位自行挂表每月按实际读表数向发包人统交水电费，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.14: 负责所有与装修接触面的收口工作（精装与非精装区域收口均由精装修单位负责，包括但不限于门洞收边收口、精装范围内的外墙门窗室内饰面收口、精装范围内的栏杆、百页固定部位的饰面层收口，含打胶收边措施）；相关费用已包含在合同报价中；

1.4.15: 根据本公司标准吊顶距结构顶板超过 1.5 米需增设钢结构转换层，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.16: 负责材料送样送检（含甲供材），并确保所有材料经检验合格（出具第三方检测报告）以及提供满足绿建要求的检测报告，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.17: 负责精装范围内所有施工材料及墙地面、天花面的防白蚁、防腐、防火工程；相关费用已包含在合同报价中；

1.4.18: 本项目为精装修报建的项目，负责施工许可证办理及精装修工程需通过相关部门的验收，包括并不限于消防验收、节能验收、环保验收、规划验收、竣工验收，承包人需充分考虑相关的验收要求，确保工程原材料、材料送检、现场施工、资料编制满足相关部门的验收要求，包括验收配合费用，相关费用已包含在合同报价中。承包人负责图纸报建盖章费用，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.19: 负责施工区域初开荒工作。包括：配合项目竣工验收、消防验收现场的初开荒、过程中精装修分部工程所需单独初开荒、配合模拟验收及成品保护拆除后的整体初开荒、品质排查初开荒、工地开放日初开荒，相关费用含在合同报价中（以上在负责初开荒过程期间每日每栋不少 15 人，同时不得影响发包人相关时间节点）；

1.4.20: 配合空气检测和空气治理工作，空气检测及空气治理由发包人委托相关专业单位实施，相关配合费已包含在合同报价中；

1.4.21: 负责承包范围内验收及规范所需的试验检测费，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.22: 结算时提供全套竣工图（含政府认可盖章）6 套及 4 套复刻光盘，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.23: 负责以户为单位进行竣工验收及入伙交付资料收集及整理；负责甲供材料及甲分包报审资料统一纳入工程资料中，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.24: 负责统筹管理室内装饰各专业分包单位，建立作业面移交标准，组织穿插施工；

1.4.25: 负责场地移交过程中所需实测实量及各项检测所需试验，相关费用已综合考虑，包括但不限于：实测实量、闭水试验（分次）、打压试验、通球试验、穿线管是否堵塞等；

1.4.26: 本项目光纤到户，光纤施工完毕后移交至精装修单位，移交前由光纤施工单位做好测试，移交后精装修单位做好成品保护；

1.4.27: 负责本项目一户一档资料，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.28: 甲供材送检由精装修单位负责，复检由甲供材单位负责，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.29: 本项目参与公司各项第三方评估，评估措施费用已全部包含，相关费用已包含在合同报价中；

1.4.30: 负责烟道外侧砌筑、烟道挂网抹灰施工；

1.4.32: 中标单位需负责精装修监理单位 16 人的办公及住宿。

1.4.33: 每栋需配置仓库管理员 1 名，每五层配备杂工 2 名，专门负责项目每天的

清洁及工完场清；后期每五层需配置钥匙管理人1名。

1.4.34: 拆除铝合金窗遮阳板及拆除后恢复工作，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.35: 负责精装施工期间质量安全的内页资料整理、收集、以及精装期间资料交档至公司档案库，其中一标段需另配一名资料员至甲方进行精装工程期间的精装修材料和精装质量、精装安全资料等收集整理。

1.4.36: 承包人需充分考虑现场墙面、天花、地面、门洞等平整度、大小头、方正度、净空等问题，承包人交付工程需达到实测实量数据标准，由此产生的冲筋、找平、打磨、阴阳角处理等相关费用合同报价已包含。

1.4.37: 本项目部分墙面为保温墙，保温墙拼缝及与土建墙体交接处裂缝处理由承包人负责，相关费用合同报价已包含。

1.4.38: 本项目所有后开线槽及给水管槽防开裂措施由承包人负责，承包人需在面层施工前对线槽处进行防开裂处理，相关费用合同报价已包含。

1.4.39: 防瓷砖、门槛石、窗台石等空鼓为本项目重点，为避免空鼓所采取的界面剂涂刷、背胶涂刷、瓷砖背面冲洗等措施相关费用合同报价已包含。

1.4.40: 防涂料开裂为本项目重点难点，承包人需提供专项施工方案，报业主审核（方案需制作实体样板），经评审通过后才能批量施工，为避免开裂采取的相关措施费用合同报价已包含。

1.4.41: 涂料工程需达到实测实量数据标准，由此产生的措施如增加阴阳角条、边角条等相关费用合同报价已包含。

1.4.42: 本项目部分墙体为ALC墙板，墙板拼缝防开裂措施由承包人负责，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.43: 本项目部分结构砼墙为免抹灰工艺，为满足装饰工程需求包括对墙面进行脱模剂处理及用浆均包含在承包范围内，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.45: 负责卫生间玻璃窗贴膜，相关费用已包含在合同报价中。

1.4.46: 负责异地工法标准样板实施，相关费用已包含在合同报价中。

异地工法样板清单

序号	区域	样板名称	样板形式	样板要求	备注
1	卫生间	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。结构防水（R角）、保护层、二次排漏、陶粒回填、水泥砂浆层、防水、保护层、铺贴层，其中湿区止水钢带预埋、门槛石冲筋、地漏处瓷砖、排水管等均包含在内。	现场需要构筑卫生间结构（模拟普通砌筑、结构砼墙、ALC墙板及外墙保温板做法）
		墙面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。墙面防水、面层瓷砖铺贴、排水管道砌筑或成品板材封闭、瓷砖阴阳角等、勾缝、给水管、洁具供货及安装（花洒、马桶、淋浴屏、浴室柜、毛巾架、纸巾架）、门套靴、卫生间门供货及安装（门套、门、门吸）等。	
		天花	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。石膏板吊顶、腻子乳胶漆、灯具安装、排气扇安装等。	
2	厨房	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。防水、地砖铺贴等。	现场需要构筑厨房结构

		墙面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。烟道安装、烟道反坎、挂网抹灰、墙砖铺贴、橱柜供货及安装、厨房门供货及安装、墙面插座、给排水管、厨房电器供货及安装（油烟机、洗碗机、燃气灶）、厨房推拉门供货及安装。	(模拟普通砌筑、结构砼墙、ALC墙板及外墙保温板做法)
		天花	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。铝扣板吊顶、灯具供货及安装、凉霸供货及安装等。	
3	客餐厅	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。瓷砖铺贴、木地板铺贴（水泥砂浆找坪、夹板找坪）、石塑地板、铝合金踢脚线、瓷砖踢脚线、木地板踢脚线、不锈钢踢脚线等。	现场需要构筑厨房结构（模拟普通砌筑、结构砼墙、ALC墙板及外墙保温板做法）
		墙面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。强弱电箱预埋、管线线槽、乳胶漆墙面、硬包、软包、墙纸等。要体现不同墙体基层处理工艺、防开裂措施、入户门安装、可视对讲安装、空调面板安装、电视插座、开关安装、窗台石安装工艺、玄关柜、纤瓷板等	
		天花	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。管线线槽、灯具安装、轻钢龙骨石膏板吊顶（局部，有一段转角）	
4	阳台	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。防水做法、瓷砖找坡、地漏口做法、瓷砖铺贴等	
		墙面	实体展示	墙面外墙涂料做法排水管及反坎做法、阳台推拉门	
		天花	实体展示	天花乳胶漆工艺	
5	公区	地面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。地面瓷砖铺贴工艺、大理石铺贴工艺、人造石铺贴工艺、人造石及大理石结晶处理工艺、公区电梯厅门槛石安装工艺	
		墙面	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。瓷砖干挂工艺、瓷砖湿贴工艺、石材干挂工艺、瓷砖湿挂工艺、铝板干挂工艺、岩板干挂工艺、岩板湿贴工艺、电梯轿厢门框封堵做法、管井装饰暗门做法、不锈钢工艺、	

			防火门等	
	天花	实体展示	需要制作出施工工序节点步骤、体现材料品牌型号。检修口做法、天花石膏板吊顶工艺（普通+可上人）、铝方通吊顶工艺	
说明：1、需要体现全部放线、逐步工艺做法、通病预防处理 2、包含所有基层材料、管线、饰面材料、门、窗、厨电、灯具、洁具、开关、插座、小五金、可视对讲、电子门锁等全部样板展示所需内容的供货及安装 3、所有工艺均需进行吊牌标示 4、现场要制作工艺做法说明展示牌 5、各类辅材均应在现场进行单独展示 6、工艺、工法需要能直接展示出来（部分做法截面展示） 7、部分材料需要玻璃龕及灯光展示				

三、合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：42591317.54元（大写：肆仟贰佰伍拾玖万壹仟叁佰壹拾柒元伍角肆分），增值税：3833218.58元（大写：叁佰捌拾叁万叁仟贰佰壹拾捌元伍角捌分），增值税率：9%，含税价：46424536.12元（大写：肆仟陆佰肆拾贰万肆仟伍佰叁拾陆元壹角贰分）。

扣除属于本次承包范围内发包人供应材料设备工程价款后的实际合同金额：

不含税价：34,215,571.64元（大写：叁仟肆佰贰拾壹万伍仟伍佰柒拾壹元陆角肆分），增值税：3,079,401.45元（大写：叁佰零柒万玖仟肆佰零壹元肆角伍分），增值税率：9%，含税价：37,294,973.09元（大写：叁仟柒佰贰拾玖万肆仟玖佰柒拾叁元零玖分）。

承包人已经充分考虑新冠肺炎或其他流行病疫情造成的防护物资及措施费、赶工措施增加、人工材料及机械的价格波动。

2. 工程承包方式：

固定总价包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（不含增值税，含税总价根据实际增值税税率计算确定，下同）一次性包死。

承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更、有效工程现场签证或其他可调整的情形外，工程结算价一律不予调整。其中，措施费部分除模板外按规划许可证载明的本项目建筑面积包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，在下发施工图之后，如采用模拟工程量清单招标的，先签订暂定总价合同，在本工程开工后3个月内核对完工程量，确定合同总价并按固定总价签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等，包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价（不含增值税）一次性包死。若本合同工程开工后3个月后仍未确定合同包干价的，

之后3个月的进度款每个月递减5%，如本合同开工6个月后仍未确定合同价第7个月开始暂停支付工程进度款。

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

如遇国家政策调整增值税率，则合同约定的不含税价不变，增值税率和增值税金根据国家政策调整。

四、合同工期

计划开工日期：___/___/___，竣工日期：___/___/___，合同工期总日历天数210天。

计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）210天。具体开工日期以经发标人或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延，则竣工日期相应顺延。

补充说明：各批次详细工期约定以专用条款第12条为准。

五、质量标准

5.1 依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收，本工程须达到一次性验收合格标准。

5.2 若专业技术要求高于规范要求，应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发包人委托书。

六、组成合同的文件如下：

- (1) 补充合同、补充协议；
- (2) 本合同协议书、补充条款；
- (3) 本合同专用条款和附件；
- (4) 中标通知书（适用于招标工程）或发包人的委托书（适用于非招标工程）；
- (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要等)及其附件；
- (6) 本合同通用条款；
- (7) 标准、规范及有关技术文件；
- (8) 图纸；
- (9) 投标书及其附件（适用于招标工程）或发包人审核后确认的预算书及附件（适用于非招标工程）；
- (10) 工程量清单和设备材料清单；
- (11) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等；
- (12) 双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准，除各方另有特别约定外。

七、承包人向发包人承诺：按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作，确保工程质量和安全，不得擅自转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

八、发包人向承包人承诺：按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。

九、合同生效

本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式陆份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执贰份。

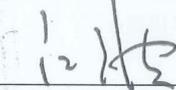
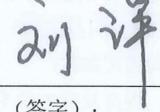
十、特别声明

发包人、承包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容，包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金（质保金）、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解，对各条款的理解不存在异议，且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

合同附件：

- 附件1：工程质量保修书
- 附件2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法
- 附件3：工程现场签证单
- 附件4：价格确认通知书
- 附件5：材料设备品牌表
- 附件6：合规及廉洁交易承诺函
- 附件7：安全生产责任承诺函
- 附件8：无条件、不可撤销履约保函
- 附件9：图纸目录
- 附件10：合同清单
- 附件11：技术标准和要求
- 附件12：成品保护措施
- 附件13：会展湾雍境花园项目总承包及分包生产管理制度
- 附件14：材料样板、辅材样板及工法样板清单
- 附件15：安全文明施工管理协议

(本页为合同签署页)

发包人：（盖章） 	承包人： 
法定代表人：（签字或盖章） 	法定代表人：（签字或盖章） 
委托代理人（签字）：	委托代理人（签字）：
地址：	地址：

4、招商公园 1872 项目 R 地块二标段精装修工程

合同编号: XAGS.XAZSGY1872.001-XAGS-sg-2022-05-0002

招商公园 1872 项目 R 地块二标段精装修工程 建设工程施工三方分包合同(2021 版)

工 程 名 称:招商公园 1872 项目 R 地块二标段精装修工程

工 程 地 点: 启动区西北部 D01 单元, 东至道路 NC3, 西
至道路 NC2 东侧绿带, 南至道路 ED9, 北至道路 EB2。

发 包 人: 河北雄安招元产业发展有限公司

总 承 包 人: 中铁十一局集团有限公司

分 包 人: 北京筑邦建筑装饰工程有限公司



第一部分 协议书

发包人(全称): 河北雄安招元产业发展有限公司(以下简称发包人)

总承包人(全称): 中铁十一局集团有限公司(以下简称总承包人)

分包人(全称): 北京筑邦建筑装饰工程有限公司(以下简称分包人)

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规,以及发包人与总承包人订立的总承包工程合同的约定,并结合本工程的具体情况,发包人和总承包人均同意将本工程由分包人进行承建。三方遵循平等、自愿、公平和诚信的原则,就本分包工程建设施工事项协商一致,共同达成如下协议:

一、分包工程概况

分包工程名称:招商公园 1872 项目 R 地块二标段精装修工程

分包工程地点:项目位于启动区西北部 D01 单元,东至道路 NC3,西至道路 NC2 东侧绿带,南至道路 ED9,北至道路 EB2。

分包工程内容及规模:R 地块建筑面积约 15 万平米。

二、分包工程承包范围及承包方式

1、分包工程承包范围为:

[√] 招标文件(包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件)、招标范围内的全部图纸内容(附件 3)和合同等文件所要求完成的一切工作,亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作(适用于招标工程)。

[/] 发包人委托书和图纸(附件 3)要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作,亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作(适用于非招标工程)。

具体包括但不限于以下内容:(D01-08-13 地块 1-11#楼、D01-08-07 地块 4#、6#、7#、8#楼)住宅户内、公共区域、商业公区、物业用房等批量精装修工程;室内环境检测及材料复试,交付后维修整改工作。2. D01-08-13 地块样板段施工,包含 3 号楼西单元二层西户工艺工法样板间,西单元三层两户 120

户型样板间，一层至3层的大堂、楼梯间、电梯前室的精装修工程；回家大堂精装修工程；4号楼东单元三层两户100户型样板间；室内环境检测及材料复试，交付后维修整改工作。

2、分包工程承包方式：

固定总价包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等，工程造价（不含增值税，含税总价根据实际增值税税率计算确定，下同）一次性包死。

按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更、有效现场签证或其他可调整的情形外，工程结算价一律不予调整。其中，措施费部分按规划许可证载明的本项目建筑面积包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，分包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，分包人在施工图下发之日起 / 日内向发包人报送施工图预算，发包人与分包人双方对工程量进行核对，并自分包人施工图预算报送之日起 / 日内双方签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价（不含增值税）一次性包死。

固定单价（不含增值税）包干，工程量按实结算，措施费按规划许可证载明的本项目建筑面积包干不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。

三、分包合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：28,006,188.17 元（大写：贰仟捌佰万零陆仟壹佰捌拾捌元壹角柒分），增值税：2,520,556.94 元（大写：贰佰伍拾贰万零伍佰伍拾陆元玖角肆分），增值税率：9 %，含税价：30,526,745.11 元（大写：叁仟零伍拾贰万陆仟柒佰肆拾伍元壹角壹分）。

如增值税税率调整，双方同意含税价为本条所述不含税价加上根据款项支付时实际增值税税率计算的增值税（可于结算时一并调整增值税）。

四、分包合同工期

计划开工日期：2022年9月1日，计划竣工日期：2023年4月15日，计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）226天。

二标段范围住宅批量部分：2022年9月1日—2023年4月15日

二标段范围R样板区：2022年5月10日—2022年6月30日

二标段范围R样板区回家大堂：2022年6月15日—2022年7月30日

二标段范围F样板区：2022年5月15日—2022年6月15日

具体开工日期以经甲方或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延，则竣工日期相应顺延。

五、质量标准

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

5.2 若专业技术要求高于规范要求，应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发包人委托书。

六、组成合同的文件如下：

- (1) 补充合同、补充协议；
- (2) 本合同协议书、补充条款；
- (3) 本合同专用条款和附件；
- (4) 中标通知书；
- (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要等)及其附件；
- (6) 本合同通用条款；
- (7) 标准、规范及有关技术文件；
- (8) 图纸；
- (9) 投标书及其附件；
- (10) 工程量清单和设备材料清单；
- (11) 除合同价款外的建设工程施工合同；

(12) 发包人、总承包人、分包人有关分包工程的洽商、变更等书面记录和文件，包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等。

(13) 双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准，除各方另有特别约定外。

七、分包人向总承包人、发包人承诺，按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作，确保工程质量和安全，不得擅自进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担工程质量保修责任。

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

九、合同生效

本合同自各方法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式拾份，均具有同行法律效力，发包人执陆份，总承包人贰份，分包人贰份。

合同订立时间：2022年5月13日

合同订立地点：保定市容城县

合同附件 1：工程质量保修书

合同附件 2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

合同附件 3：图纸目录

合同附件 4：价格确认通知书

合同附件 5：工程现场签证单

合同附件 6：承包人供应材料设备品牌限定表

合同附件 7：合规及廉洁交易承诺函

合同附件 8：无条件、不可撤销履约保函

合同附件 9：工程竣工验收书

合同附件 10：建设工程项目施工安全管理协议

招标文件附件 1：招标范围及界面

- 招标文件附件 2: 总分包管理要求
- 招标文件附件 3: 处罚要求及标准
- 招标文件附件 4: 甲指乙供及甲限乙供材料设备品牌限定表
- 招标文件附件 5: 甲供材料结算办法
- 招标文件附件 6: 展示区精装修样板段展示要求
- 招标文件附件 7: 精装修技术要求
- 招标文件附件 8: BIM 技术要求
- 招标文件附件 9: 农民工实名制及专用账户管理
- 招标文件附件 10: 精装定标材料样板清单
- 招标文件附件 11: 第三方评估体系
- 招标文件附件 12: 工程管理关键动作实施指引及附表
- 招标文件附件 13: 招商蛇口运营亮灯作业指引(2021 版)
- 招标文件附件 14: 住宅批量精装修施工标准化管理作业指引
- 招标文件附件 15: 供应商管理管理要求
- 招标文件附件 16: 招商工程质量痛点治理手册
- 招标文件附件 17: 第三方评估管理要求
- 招标文件附件 18: 投标询标承诺文件
- 招标文件附件 19: 招标答疑回复文件
- 招标文件附件 20: 工程量报价清单

		
发包人: 河北雄安招元产业发展 有限公司(公章)	总承包人: 中铁十一局集团有 限公司(公章)	分包人: 北京筑邦建筑装饰工 程有限公司(公章)
住所: 河北省保定市容城县城南 新区白洋淀大道西容义路路北 001 号丽涛商贸广场 A 座 211-212	住所: 湖北省武汉市武昌区中 山路 277 号	住所: 北京市密云区西滨河路 科技服务楼三层 304 室
法定代表人: 	法定代表人: 	法定代表人: 
委托代理人:	委托代理人:	委托代理人:
电话: 0312-5837980	电话: 027-88710739	电话: 010-82212311
开户银行: 招商银行河北雄安分 行营业部	开户银行: 建行武汉省直支行	开户银行: 中国建设银行北京 月坛支行
帐号: 110945233910801	帐号: 42001868608050003240	帐号: 11001020500056090519
邮 政 编 码: 071700	邮 政 编 码: 430061	邮 政 编 码: 100035

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（招标人）

根据贵方招标工程名为赤湾琅琊湾佳园项目精装修工程（一标段）的工程施工招标文件要求，我司做出如下承诺：

①诚信要求：投标人须书面承诺不存在下列情形，否则投标将被拒绝：

- a、在三年内（自招标公告发布之日起倒推）被政府公布过的不合格供应商，被司法部门处罚过的；
- b、与招标人有合同纠纷，或被索赔过的；
- c、被工商行政管理机关在“国家企业信用信息公示系统”网站（www.gsxt.gov.cn）中列入严重违法失信企业名单；
- d、被最高人民法院在“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）或各级信用信息共享平台中列入失信被执行人名单；
- e、其他法律法规规定禁止投标的情形。

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

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

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

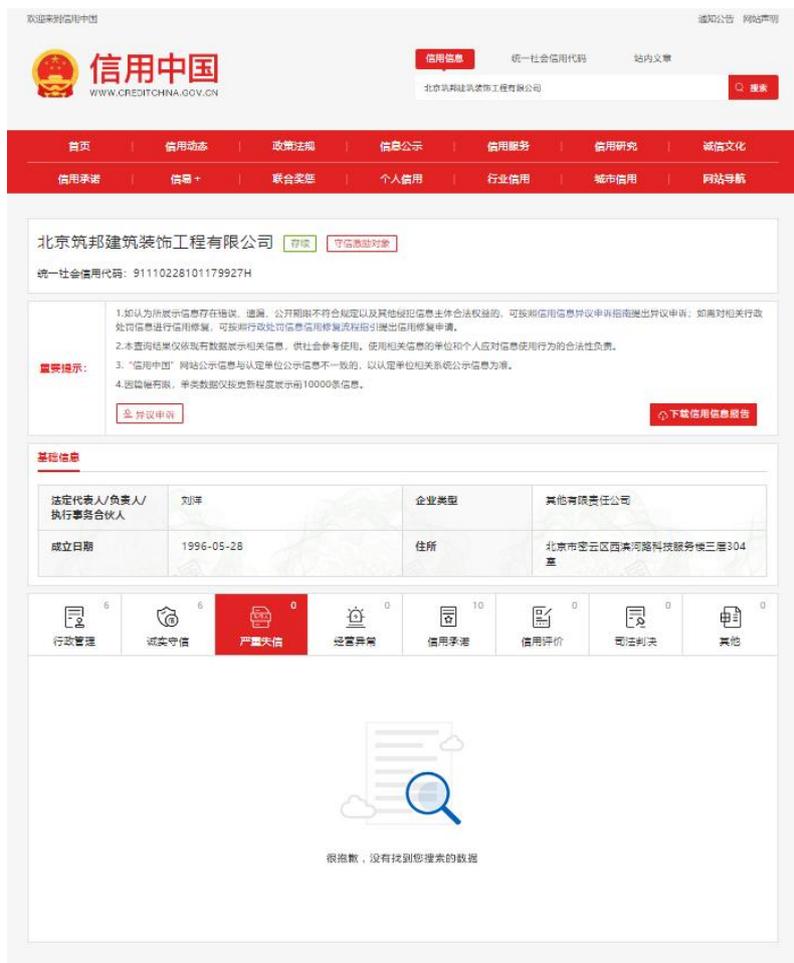
投标人：北京筑邦建筑装饰工程有限公司(盖章)

日期： 2025 年 1 月 14 日

“国家企业信用信息公示系统”网站“严重违法失信企业名单”查询截图



“信用中国”网站“失信惩戒”查询截图



投标承诺书

致：深圳市海越锦实业发展有限公司（招标人）

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：

拟派该项目的项目经理无在施项目。我司承诺若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，确认项目经理无法到岗的，同意
取消其中标资格并解除合同。

我司承诺不存在上述问题，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：北京筑邦建筑装饰工程有限公司(盖章)

日期： 2025 年 1 月 14 日