

标段编号：2020-440326-47-03-016753054001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：龙胜车辆段上盖物业开发项目深铁珑境三期精装修工程一
标段

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市科源建设集团股份有限公司

日期：2025年03月12日

目 录

企业信息变更证明文件	2
一、投标人业绩	4
昆明滇池国际会展中心 8 号地块室内精装工程(五标段)	5
厦门市轨道交通 3 号线机电装修供电工程四工区装修工程	12
灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工	24
江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新建营业办公大楼项目幕墙、室内装修及智能化工程	30
2019HP01 地块（海沧地块）精装修工程（施工）	37
湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目	49
宜家购物中心上海临空项目室内装修专业分包工程（商场部分）	67
吉林银行总行新办公楼装修及设施改造工程—装饰工程部分	88
德弘天下华府 ABC 幢室内住宅精装工程	94
翠园中学新校区新建工程(装饰装修及室外工程)	101
二、项目经理业绩	108
宜家购物中心上海临空项目室内装修专业分包工程（商场部分）	109
昆明宜家家居商场建设项目	132
三、项目经理社保	154
四、项目技术负责人业绩	155
灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工	156
湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目	162
广西壮族自治区崇左至水口高速公路房屋建筑装修工程	180
五、投标人近两年财务报表汇总表	189
六、 投标人近两年财务报表	190
2022 年财务审计报告	190
2023 年财务审计报告	222
七、 企业实力	255
公司信誉	255
履约评价	257
公司获奖	263

企业信息变更证明文件

统一社会信用代码
914403001923609580

营业执照



名称 深圳市科源建设集团股份有限公司

类型 股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

法定代表人 庄宝鑫

成立日期 1992年06月17日

住所 深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路231号3号仓三层302-03室

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一年度年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2022年04月28日



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

国家市场监督管理总局监制

变更(备案)通知书

22207022394

深圳市科源建设集团股份有限公司:

我局已于二〇二二年四月二十八日对你企业申请的(法定代表人信息)变更予以核准; 对你企业的(补照、监事信息、其他董事信息、章程)予以备案, 具体核准变更(备案)事项如下:

补照备案

备案前监事信息: 庄志明(监事), 彭志诚(监事会主席), 邱裕标(监事)

备案后监事信息: 庄志明(监事), 彭志诚(监事会主席), 石峰(监事)

备案前其他董事信息: 段礼乐(董事), 剪爱森(董事), 高菁(董事), 庄志伟(董事), 庄伟商(董事), 庄宝鑫(董事)

备案后其他董事信息: 庄伟商(董事), 庄宝鑫(董事), 庄文志(董事), 剪爱森(董事)

章程备案

变更前法定代表人信息: 庄伟匡

变更后法定代表人信息: 庄宝鑫

税务部门重要提示: 如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票, 因变更名称、住所, 需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



变更（备案）通知书

21902855206

深圳市科源建设集团股份有限公司：

我局已于二〇一九年四月十一日对你企业申请的（企业类型、名称）变更予以核准；对你企业的（升级换照、监事信息、其他董事信息、董事成员、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

升级换照：

备案前监事信息：庄伟香（监事），庄燕妮（监事），庄小英（监事）

备案后监事信息：彭志诚（监事会主席），邱裕标（监事），彭文斌（监事）

备案前其他董事信息：庄加彪（董事），庄根礼（董事），庄宝鑫（副董事长），庄伟商（董事）

备案后其他董事信息：庄志伟（董事），庄宝鑫（董事），段礼乐（董事），庄伟商（董事），剪爱森（董事），高菁（董事）

备案前董事成员：庄伟匡（董事长）

备案后董事成员：庄伟匡（董事长）

章程备案

变更前企业类型：有限责任公司

变更后企业类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

变更前名称：深圳市科源建设集团有限公司

变更后名称：深圳市科源建设集团股份有限公司

税务部门重要提示：如您在国税使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原国税主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



一、投标人业绩

序号	项目名称	建设单位	合同价 (万元)	项目地址	开工日期	竣工日期	备注
1	昆明滇池国际会展中心8号地块室内精装修工程(五标段)	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	28133	云南省昆明市	2021-5-25	2023-6-30	已完
2	厦门市轨道交通3号线机电装修供电工程四工区装修工程	中铁一局集团电务工程有限公司	17580	福建省厦门市	2019-3-31	2021-3-3	已完
3	灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工	灌南硕项湖投资发展有限公司	16785	江苏连云港市	2021-8-10	2022-12-23	已完
4	江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新建营业办公大楼项目幕墙、室内装修及智能化工程	江苏泰兴农村商业银行股份有限公司	14788	江苏省泰兴市	2020-3-20	2021-11-1	已完，国优
5	2019HP01地块（海沧地块）精装修工程（施工）	厦门锦深房地产开发有限公司	14764	福建省厦门市	2021-6-17	2021-12-10	已完
6	湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目	湖北正信电力工程咨询有限公司	13875	湖北省武汉市	2023-5-25	2023-10-6	已完
7	宜家购物中心上海临空项目室内装修专业分包工程（商场部分）	上海英格卡购物中心有限公司	10121	上海市	2021-10-15	2024-5-6	已完
8	吉林银行总行新办公楼装修及设施改造工程—装饰工程部分	吉林银行股份有限公司	9850	吉林省长春市	2022-2-15	在建	在建
9	德弘天下华府ABC幢室内住宅精装工程	深圳茂业（集团）股份有限公司	9255	广东省深圳市	2020-10-8	2021-12-11	已完
10	翠园中学新校区新建工程(装饰装修及室外工程)	深圳市罗湖区建筑工务署	8928	广东省深圳市	2024-8-30	在建	在建

昆明滇池国际会展中心 8 号地块室内精装工程(五标段)

2021-3-7-3-1-CB-134

建设工程施工合同

工程名称：昆明滇池国际会展中心 8 号地块室内精装工程(五标段)

甲 方：云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司

乙 方：深圳市科源建设集团股份有限公司

中华人民共和国建设部
制定
国家工商行政管理局

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司

承包人（全称）：深圳市科源建设集团股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就昆明滇池国际会展中心8号地块室内精装工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：昆明滇池国际会展中心8号地块室内精装工程（五标段）。

2. 工程地点：位于环湖东路与飞虎大道交叉口东南角。

3. 工程立项批准文号：云发改投资备案【2012】0035号文、云发改投资函【2015】45号文。

4. 资金来源：自筹。

5. 工程内容：

五标段5.12号楼，一共2栋超高层；452户精装房，户内装修面积为：96885㎡

具体工作内容以工程量清单为准。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件1）。

6. 工程承包范围：

五标

滇池国际会展中心8号地块5栋、12栋室内装修工程施工图纸范围全部内容达到交钥匙工程，入户门、阳台门、阳台栏杆不在本次范围内（由总包配合完成）。具体范围如下：

（1）装修部分：入户门以内的墙面、地面、顶面的装饰装修；户内门及门套；阳台的踢脚线、涂料面层、吊顶；入户门收口及门套、窗边收口及与幕墙面层收口、阳台门及阳台窗的收口；室内成品楼梯及栏杆；阳台反坎平面、立面收边及铺装；

（2）土建部分：下沉卫生间回填及回填完成后墙、地面二次防水；

（3）安装部分：

(a) 强弱电：5、12 栋户内管线敷设、开关面板、插座、固定灯具；、电脑、电视、电话插座、网络、应急按钮、有线终端面板等；

(b) 给排水：户内给水从室内给水点位末端后计；排水部分：厨房、卫生间三通支管由预留的 40CM 计，其余排水管、支管安装到点位；水箱、节能面板安装。

(C) 智能家居系统：5、12 栋户内智能家居系统设备、开关插座安装，管、线敷设、魔镜。

(4) 卫浴洁具：卫生间图纸所示的全部卫浴洁具（主材甲供），包括但不限于马桶、淋浴系统、面盆、面盆龙头、浴盆、浴盆龙头及配件、卫生间小五金（卷纸架、毛巾架）；阳台柜台盆、台盆龙头；

(5) 柜体：阳台柜或家政柜、卫生间镜柜、台盆柜、主卧衣柜、岛台、玄关柜。厨柜甲供及含安装。

(7) 净水系统（甲供含安装）

(8) 其他：甲供材及设备的保管及配合安装、室内及电梯内的成品保护、精装垃圾清运、室内精细保洁等。

以上所有工作内容以工程量清单为准。发包人有权对发包范围进行调整。

二、合同工期

开工日期：以甲方或监理的开工指令为准。

工期总日历天数：365 天，工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合设计要求，执行标准：《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）、《建筑装饰装修工程质量验收规范 GB50210-2013》、《全国室内装饰行业管理暂行规定》、《建筑制图标准》（GB/T50104-2010）、《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）、《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）、《云南省建筑工程施工质量验收统一标准》（DBJ53/T-23-2014）、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB50325-2010）及其他现行的国家、云南省、昆明市行业规范、质量验收规范及技术标准等。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 合同价为：

人民币（大写）贰亿捌仟壹佰叁拾叁万伍仟陆佰捌拾玖元伍角玖分（¥281,335,689.59 元）；
（其中不含增值税合同额 258,106,137.24 元，增值税税额 23,229,552.35 元，增值税税率 9%）

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）叁佰叁拾柒万伍仟壹佰捌拾元陆角贰分（¥3,375,180.62 元）；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）壹亿零捌拾肆万陆仟玖佰肆拾叁元捌角壹分（¥100,846,943.81 元）；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

（4）暂列金额：

人民币（大写）贰仟壹佰零壹万贰仟元整（¥21,012,000.00 元）。

2. 合同价格形式：固定综合单价。

五、项目经理

承包人项目经理：黄志中。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- （1）中标通知书（如果有）；
- （2）投标函及其附录（如果有）；
- （3）专用合同条款及其附件；
- （4）通用合同条款；
- （5）技术标准和要求；
- （6）图纸；

(7) 已标价工程量清单或预算书;

(8) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改,属于同一类内容的文件,应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

七、承诺

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

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

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

八、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2021 年 4 月 12 日 签订。

十、签订地点

本合同在 云南省昆明市 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜,合同当事人另行签订补充协议,补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自 双方签字盖章后 生效。

十三、合同份数

本合同一式 壹拾贰 份,均具有同等法律效力,发包人执 陆 份,承包人执 陆 份。

发包人（甲方）

单位名称：云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司

法定代表人

或委托代理人：

经办人：王咏峰

地址：云南省昆明市云南城投大厦A座14-A号

邮政编码：

电话：0871-68301809

电子信箱：

统一社会信用代码：91530000083276001E

开户银行：平安银行股份有限公司昆明分行营业部

银行帐号：11014564737009

承包人（乙方）

单位名称：深圳市科源建设集团股份有限公司

法定代表人

或委托代理人：

经办人：庄锦标

地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路231号3号仓二层302-03室

邮政编码：518000

电话：0755-83288388

电子信箱：

统一社会信用代码：914403001923609580

开户银行：平安银行股份有限公司深圳中电支行

银行帐号：11014910182009

工程竣工验收证明书

项目名称	昆明滇池国际会展中心 8 号地块室内精装工程（五标段）		
施工地点	位于环湖东路与飞虎大道交叉口东南角		
开工时间	2021 年 5 月 25 日	竣工时间	2023 年 6 月 30 日
合同工期	365 日历天	合同造价	281335689.59 元
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	设计单位	无
建设单位	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	监理单位	四川四强建设项目管理有限公司
我司已按《昆明滇池国际会展中心 8 号地块室内精装工程（五标段）建设工程施工合同》的要求及施工蓝图要求完成本工程的全部内容，并自检合格。			
竣工检查时间	2023 年 6 月 30 日		
验收结论： ☒ 合格 ☐ 不合格			
预留问题及解决方案： 无			
施工单位意见	监理单位意见	设计单位意见	建设单位
黄志中  (盖章)	 验收合格 2023.6.30 (盖章)	无 (盖章)	验收合格  (盖章)

厦门市轨道交通 3 号线机电装修供电工程四工区装修工程

工程施工专业分包合同

合同编号: FBHT-2019dw2-4

中铁一局集团电务工程有限公司厦门市轨道交通 3 号线机电 装修供电工程四工区项目

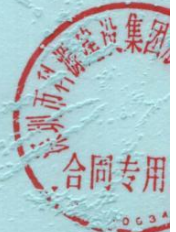
工程专业分包合同书

合同编号: FBHT-2019dw2-4

甲方: 中铁一局集团电务工程有限公司

乙方: 深圳市科源建设集团股份有限公司

二〇一九年六月



工程施工专业分包合同

合同编号: FBHT-2019dw2-4

工程承包人: 中铁一局集团电务工程有限公司 (以下简称甲方)

地址: 陕西省西安市灞桥区灞柳一路 1111 号

工程分包人: 深圳市科源建设集团股份有限公司 (以下简称乙方)

地址: 深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路 231 号 3 号仓三层 302-03 室

法定代表人: 庄伟匡

乙方分包单位资质: 专业承包 资质

合同分包方准入号: CREC019012

乙方纳税人身份: 一般纳税人

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法规、规章规定, 经厦门市轨道交通有限公司 (以下简称“发包人”) 同意, 甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 双方共同达成并签订本合同。

第一条 分包工程概况

1. 分包工程名称: 厦门市轨道交通 3 号线机电装修供电工程四工区装修工程;

2. 分包工程地点: 厦门市翔安区;

3. 分包工程承包范围及工作内容: 洪坑站及物业、林前站、洋塘站、翔安行政中心站、浦边站、后村站、蔡厝站、蔡厝基地站 (其中蔡厝基地站待建) 范围内车站公共区、设备区、出入口通道等建筑装修, 地面附属结构建筑及装修 (具体见附件一《工程量及费用清单》);

4. 分包工程数量: 具体见附件一《工程量及费用清单》。

附件一《工程量及费用清单》中的数量为合同数量, 仅作为双方签订合同的依据, 实际结算数量以发包人及厦门市财政评审中心确认的合格工程数量为准。工程量清单的任何错误和遗漏, 不能免除乙方根据合同规定的义务和按图纸、规范履行合同, 保证线路开通的责任。乙方承诺: 在征得乙方同意的前提下, 甲方可根据施工需要调整乙方承包范围内的施工项目和施工数量, 乙方不得因此而提出索赔。

5. 本项目由中国中铁股份有限公司统一办理相关金融保险, 各工区需承担由中国中铁股份有限公司

唐

乙方: 社

分配的相应金融费用,乙方需依照本合同承担相应分劈费用。

第二条 分包合同价款

1. 合同总价: 暂定为人民币(含 9%增值税) 175806135 元(大写: 壹亿柒仟伍佰捌拾万零陆仟壹佰叁拾伍 元); 不含增值税合同额 161290032.11 元(大写: 壹亿陆仟壹佰贰拾玖万零叁拾贰元壹角壹分)。

此价格仅为双方签订合同时暂定价格,最终结算价以厦门市财政审核中心的结算审定金额为基数下浮 2%。

2. 分项单价: 见附件一《工程量及费用清单》。

本合同单价是按总包合同(《厦门市轨道交通 3 号线工程机电、装修、供电系统设备采购及安装工程合同》, 合同号: 厦轨道(合)【2019】0081 号, 以下简称“总包合同”)质量标准实施和完成本合同《工程量及费用清单》所列项目所有工作内容的综合单价, 除《工程量及费用清单》中注明以外的各项目, 合同单价中已包含了乙方为完成各项目需要的劳务、机械、小型机具、材料及配件、水电气、安装、测试、缺陷修复、利润、环保、调遣(进出场)、冬雨季及夜间施工、特殊地区及特殊施工环境施工、二次搬运(含多次)、临时工程的建设与拆除、治安消防、现场管理等费用, 以及合同明示或暗示的所有责任、义务和一般风险等。

本合同为固定单价合同, 在合同执行过程中, 因工程变更设计及新增项目应以厦门市财政审核中心的审定单价为基数下浮 2%。

第三条 合同工期

1. 合同工期总日历天数为: 457 天。

2. 合同开工日期: 2019 年 7 月 1 日; 合同竣工日期: 2020 年 10 月 01 日(暂定), 其中蔡厝基地站待建, 具体开竣工日期以发包人确定日期为准;

3. 详细施工计划(含节点计划)甲方将根据发包方总工期及分项工期要求另文下达, 作为本合同附件, 乙方必须严格执行。

4. 本合同中对于工程工期暂无法确定时, 开竣工时间以甲方施工计划安排为准。

5. 为保证工期, 乙方须按附件二《乙方投入本合同工程主要机械设备表》中所列项目组织机械进场, 并于发包方场地移交前全部到位, 进场前双方必须办理检验手续。

6. 乙方应按照合同约定工期组织施工, 确保甲方总工期目标的实现。因乙方原因造成的工期延误, 甲方损失的费用由乙方负担; 非乙方原因造成的工期延误及损失, 经甲方同意后, 工期可顺延, 损失可

李

乙方: 庄

2. 乙方要按照国家法律法规设置专职安全管理人员, 进场前对其人员进行安全培训教育, 保障施工现场的安全; 特殊工种操作人员必须经过专业培训, 取得证件, 才能上岗, 乙方人员资格的特别规定: 所有特殊工种人员、各种领班以上人员均应符合有关规定的资格要求, 并且应持有该项工作的上岗证, 在施工期间佩戴其上岗证供监理工程师随时检查。在特殊工种的施工中, 若发现不佩戴上岗证的人员施工, 则按每发现一次, 罚款 100 元/人. 次。累计 10 人. 次则停工整顿, 由此造成的工期延误由乙方承担全部责任。乙方应将人员培训的记录报甲方备案。

3. 乙方对本工程安全负责, 应配备必要的安全防护设施, 负责其作业人员劳动保护用品的配备, 并按照国家有关安全生产法律、行政法规、操作规程执行, 服从甲方安全监督和管理。因乙方责任造成的人身伤亡、机械事故及其他财产损失均由乙方承担。

4. 按照《中华人民共和国职业病防治法》的规定, 乙方应对本单位参建人员进行职业病预防、检查、治疗和康复工作, 并承担由此发生的相关费用。

5. 乙方要健全文明施工和标准化建设。交工前乙方负责对已完工程进行保管并及时清理场地。施工时, 应采取措施防止因施工原因致使工程、农田、水体、建筑物及其他设施受到污染和损害。应及时修建临时排水设施, 保持施工场地排水通畅。按有关规定妥善处理因施工产生的废水、废气、噪声、淤泥、垃圾等各种影响环境污染的因素。由于乙方施工原因造成的环境污染事件, 乙方应负全部责任并承担由此发生的所有费用。

6. 乙方与甲方签订《建设工程承包安全管理协议》, 并作为本合同的组成部分。

第八条 双方驻工地代表

1. 甲方委派的担任驻工地履行本合同的工地代表为: 李鹏, 职务: 项目经理, 负责本工程安全质量监察, 进度及质量控制、检查及其它事项, 负责审批收方结算资料等文件, 签发或发布相关指令。

2. 乙方委派的担任驻工地履行本合同的工地代表为: 庄远辉, 身份证号: 44522219821207061X, 职务: 项目经理, 负责本合同工作内容组织实施, 处理施工中的收方结算、签订补充协议及其他书面往来文件、结算领取工程款等相关事宜。乙方委派的技术负责人为: 张清会, 身份证号: 422301197602124735, 对本合同项下工程施工的技术管理、质量管理、信息管理全面负责, 未经甲方书面许可, 乙方不得更换项目经理, 项目经理在外出离开厦门时, 应将其权力和职责委托给可以胜任的其他人员并须经甲方同意。

3. 双方约定: 甲方出具经甲方审核程序及工地代表亲笔签字并加盖甲方项目部公章的书面收方结算单, 作为施工期间和最终结算、付款的唯一依据, 除此之外任何证明、收条、欠条、信函等文件资料或口头承诺, 都不得作为结算、付款依据。甲方其他人员的任何签字、签认都不具有该事项最终确认的效

李

乙方: 庄

附件四:《甲方提供材料清单》;

附件五:《廉洁工程共建协议书》;

附件六:营业执照、资质证书、安全生产许可证、注册准入资格证明;

附件七:法人授权委托书、法人身份证及履约代理人身份证;

附件八:《安全文明施工协议》;

附件九:《安全、质量、环保承诺书》;

附件十:《不拖欠劳务人员(农民工)工资承诺书》;

附件十一:《人员、机具等资源投入及保证施工进度承诺书》;

附件十二:《治安、消防、防灾、维稳、规范用工承诺书》;

附件十三:《安装与装修界面划分》;

附件十四:《代付工资委托书》;

附件十五:《合规风险管控条款》。

工程承包人: (公章)

法定代表人:

委托代理人:

时间: 2019年6月21日

电话:

传真:

邮政编码:

签约地点:

工程分包人: (公章)

法定代表人:

委托代理人:

时间: 2019年6月21日

电话:

传真:

邮政编码:

(此页无正文)

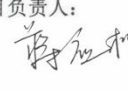
李

乙方: 任

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

合同段：FS04

验收表 6

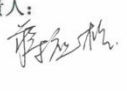
工程名称		厦门市轨道交通 3 号线机电装修供电工程四工区装修工程			
单位（子单位）工程	洪坑站	工程规模	27512.82m²	结构类型	框架结构
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2017年03月31日
项目负责人	庄远辉	项目技术负责人	张清会	完工日期	2021年3月3日
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	分部工程验收	共 2 分部，经检查符合设计及标准规定 2 分部。		验收合格	
2	质量控制资料核查	共 7 项，经核查复核规定 7 项。		全部符合有关规定	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 3 项，符合规定 3 项 共抽查 3 项，符合规定 3 项，经返工处理符合规定 0 项		全部符合有关规定	
4	观感质量验收	共抽查 5 项，达到“好”和“一般”的 5 项，经返修处理符合要求的 0 项。		好	
综合验收结论		工程质量合格			
参加验收单位	总包单位	监理单位	施工单位	设计单位	
	 (公章) 项目负责人:  2021年3月3日	 (公章) 项目负责人:  2021年3月3日	 (公章) 项目负责人:  2021年3月3日	 (公章) 项目负责人:  2021年3月3日	

注：本表为通用表，单位工程验收时不需参加的验收单位可不用签字盖章。

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

合同段：FS04

验收表 6

工程名称		厦门市轨道交通 3 号线机电装修供电工程四工区装修工程			
单位（子单位）工程	林前站	工程规模	11152.45m²	结构类型	框架结构
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2019年03月31日
项目负责人	庄远辉	项目技术负责人	张清会	完工日期	2021年3月3日
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	分部工程验收	共 2 分部，经检查符合设计及标准规定 2 分部。		验收合格	
2	质量控制资料核查	共 7 项，经核查复核规定 7 项。		全部符合有关规定	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 4 项，符合规定 3 项 共抽查 3 项，符合规定 3 项，经返工处理符合规定 0 项		全部符合有关规定	
4	观感质量验收	共抽查 5 项，达到“好”和“一般”的 5 项，经返修处理符合要求的 0 项。		好	
综合验收结论		工程质量合格			
参加验收单位	总包单位	监理单位	施工单位	设计单位	
	(公章)  项目负责人:  2021年3月3日	(公章)  项目负责人:  2021年3月3日	(公章)  项目负责人:  2021年3月3日	(公章)  项目负责人:  2021年3月3日	

注：本表为通用表，单位工程验收时不需参加的验收单位可不用签字盖章。

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

合同段：FS04

验收表 6

工程名称		厦门市轨道交通 3 号线机电装修供电工程四工区装修工程			
单位（子单位）工程	浦边站	工程规模	27805.06m²	结构类型	框架结构
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2017 年 03 月 1 日
项目负责人	庄远辉	项目技术负责人	张清会	完工日期	2021 年 3 月 3 日
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	分部工程验收	共 2 分部，经查符合设计及标准规定 2 分部。		验收合格	
2	质量控制资料核查	共 7 项，经核查复核规定 7 项。		全部符合有关规定	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 3 项，符合规定 3 项 共抽查 3 项，符合规定 3 项，经返工处理符合规定 0 项		全部符合有关规定	
4	观感质量验收	共抽查 5 项，达到“好”和“一般”的 5 项，经返修处理符合要求的 0 项。		好	
综合验收结论		工程质量合格			
参加验收单位	总包单位	监理单位	施工单位	设计单位	
	 (公章) 项目负责人:  2021 年 3 月 3 日	 (公章) 项目负责人:  2021 年 3 月 3 日	 (公章) 项目负责人:  2021 年 3 月 3 日	 (公章) 项目负责人:  2021 年 3 月 3 日	

注：本表为通用表，单位工程验收时不需参加的验收单位可不用签字盖章。

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

合同段：FS04

验收表 6

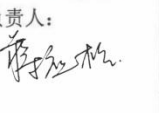
工程名称		厦门市轨道交通 3 号线机电装修供电工程四工区装修工程			
单位（子单位）工程	翔安行政中心站	工程规模	16886.61m²	结构类型	框架结构
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2019年03月31日
项目负责人	庄远辉	项目技术负责人	张清会	完工日期	2019年3月3日
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	分部工程验收	共 2 分部，经检查符合设计及标准规定 2 分部。		验收合格	
2	质量控制资料核查	共 7 项，经核查复核规定 7 项。		全部符合有关规定	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 3 项，符合规定 3 项 共抽查 3 项，符合规定 3 项，经返工处理符合规定 0 项		全部符合有关规定	
4	观感质量验收	共抽查 5 项，达到“好”和“一般”的 5 项，经返修处理符合要求的 0 项。		好	
综合验收结论		工程质量合格			
参加验收单位	总包单位	监理单位	施工单位	设计单位	
	 (公章) 项目负责人:  2019年3月3日	 (公章) 项目负责人:  2019年3月3日	 (公章) 项目负责人:  2019年3月3日	 (公章) 项目负责人:  2019年3月3日	

注：本表为通用表，单位工程验收时不需参加的验收单位可不用签字盖章。

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

合同段：FS04

验收表 6

工程名称		厦门市轨道交通 3 号线机电装修供电工程四工区装修工程			
单位（子单位）工程	洋塘站	工程规模	12179.24m²	结构类型	框架结构
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2021年03月31日
项目负责人	庄远辉	项目技术负责人	张清会	完工日期	2021年3月3日
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	分部工程验收	共 2 分部，经查符合设计及标准规定 2 分部。		验收合格	
2	质量控制资料核查	共 7 项，经核查复核规定 1 项。		全部符合有关规定	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 3 项，符合规定 3 项 共抽查 3 项，符合规定 3 项，经返工处理符合规定 0 项		全部符合有关规定	
4	观感质量验收	共抽查 5 项，达到“好”和“一般”的 5 项，经返修处理符合要求的 0 项。		好	
综合验收结论		工程质量合格			
参加验收单位	总包单位	监理单位	施工单位	设计单位	
	 (公章) 项目负责人:  2021年3月3日	 (公章) 项目负责人:  2021年3月3日	 (公章) 项目负责人:  2021年3月3日	 (公章) 项目负责人:  2021年3月3日	

注：本表为通用表，单位工程验收时不需参加的验收单位可不用签字盖章。

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

合同段：FS04

验收表 6

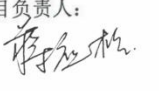
工程名称		厦门市轨道交通 3 号线机电装修供电工程四工区装修工程			
单位（子单位）工程	蔡厝站	工程规模	6127.08m²	结构类型	框架结构
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2019年03月31日
项目负责人	庄远辉	项目技术负责人	张清会	完工日期	2021年1月29日
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	分部工程验收	共 2 分部，经查符合设计及标准规定 2 分部。		验收合格	
2	质量控制资料核查	共 7 项，经核查复核规定 7 项。		全部符合有关规定	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 3 项，符合规定 3 项 共抽查 3 项，符合规定 3 项，经返工处理符合规定 0 项		全部符合有关规定	
4	观感质量验收	共抽查 5 项，达到“好”和“一般”的 5 项，经返修处理符合要求的 0 项。		好	
综合验收结论		工程质量合格			
参加验收单位	总包单位	监理单位	施工单位	设计单位	
	 (公章) 项目负责人:  2021年1月29日	 (公章) 项目负责人:  2021年1月29日	 (公章) 项目负责人:  2021年1月29日	 (公章) 项目负责人:  2021年1月29日	

注：本表为通用表，单位工程验收时不需参加的验收单位可不用签字盖章。

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

合同段：FS04

验收表 6

工程名称		厦门市轨道交通 3 号线机电装修供电工程四工区装修工程			
单位（子单位）工程	后村站	工程规模	12035.75m²	结构类型	框架结构
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2019年03月31日
项目负责人	庄远辉	项目技术负责人	张清会	完工日期	2021年1月29日
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	分部工程验收	共 2 分部，经查符合设计及标准规定 2 分部。		验收合格	
2	质量控制资料核查	共 7 项，经核查复核规定 7 项。		全部符合有关规定	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 5 项，符合规定 5 项 共抽查 5 项，符合规定 5 项，经返工处理符合规定 0 项		全部符合有关规定	
4	观感质量验收	共抽查 3 项，达到“好”和“一般”的 3 项，经返修处理符合要求的 0 项。		好	
综合验收结论		工程质量合格			
参加验收单位	总包单位	监理单位	施工单位	设计单位	
	(公章)  项目负责人：  2021年1月29日	(公章)  项目负责人：  2021年1月29日	(公章)  项目负责人：  2021年1月29日	(公章)  项目负责人：  2021年1月29日	

注：本表为通用表，单位工程验收时不需参加的验收单位可不用签字盖章。

灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工

2021 年328号

灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工

建设工程施工合同

发包人（甲方）：灌南硕项湖投资发展有限公司

承包人（乙方）：深圳市科源建设集团股份有限公司

第一部分 合同协议书

发包人(全称): 灌南硕项湖投资发展有限公司

承包人(全称): 深圳市科源建设集团股份有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称: 灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工

2. 工程地点: 连云港市灌南县幸福大道西侧, 硕项湖北侧

3. 工程立项批准文号: 灌南行政审批(2020)243号

4. 资金来源: 自筹

5. 工程内容: 灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工

6. 工程承包范围: 灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工(包括但不限于硕项湖大酒店二期装修、水、电安装、暖通、智能化、外部景观), 具体详见施工图纸及工程量清单。

二、合同工期

计划开工日期: 2021年08月10日。

计划竣工日期: 2022年05月06日。

工期总日历天数: 270天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的, 以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合合格标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为:

人民币(大写) 壹亿陆仟柒佰捌拾伍万捌仟玖佰零玖元柒角捌分 (¥167858909.78元);

其中:

(1) 安全文明施工费:

人民币(大写) 贰佰壹拾伍万叁仟伍佰壹拾捌元肆角壹分 (¥2153518.41元);

(2) 材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写) / (¥ / 元);

(3) 专业工程暂估价金额:

人民币（大写）贰仟伍佰万元整（¥ 25000000.00 元）；

（4）暂列金额：

人民币（大写）伍佰万元整（¥ 5000000.00 元）。

2. 合同价格形式：固定单价合同。

五、项目经理

承包人项目经理：庄林远。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- （1）中标通知书（如果有）；
- （2）投标函及其附录（如果有）；
- （3）专用合同条款及其附件；
- （4）通用合同条款；
- （5）技术标准和要求；
- （6）图纸；
- （7）已标价工程量清单或预算书；
- （8）其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

七、承诺

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

2、承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

3、发包人和承包人通过招投标形式签订合同的，双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2021 年 08 月 10 日签订。

十、签订地点

本合同在 灌南硕项湖投资发展有限公司 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自 签字盖章后 生效。

十三、合同份数

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。

发包人：灌南硕项湖投资发展有限公司（公章） 承包人：深圳市科源建设集团股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

委托代理人（签字）：

组织机构代码：

组织机构代码：

地 址：

地 址：

邮政编码：

邮政编码：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

电子信箱：

电子信箱：

开户银行：

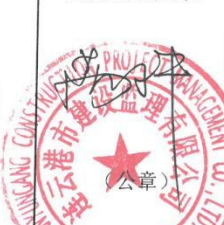
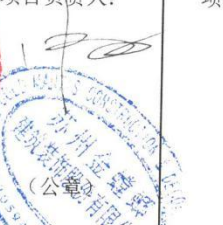
开户银行：

账号：

账号：

单位工程质量竣工验收记录

苏 JG1.2

工程名称	灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工	结构类型	钢结构	层数/建筑面积	地上四层
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2021年8月10日
项目负责人	庄林远	项目技术负责人	李振	完工日期	2022年12月23日
序号	项目	验收记录			验收结论
1	分部工程验收	共 11 分部, 经核查符合设计及标准规定 11 分部			合格
2	质量控制资料核查	共 15 项, 经核查符合规定 15 项			合格
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 23 项, 符合规定 23 项, 共抽查 10 项, 符合规定 10 项, 经返工处理符合规定 0 项			合格
4	观感质量验收	共抽查 15 项, 达到“好”和“一般”的 14 项, 经返修处理符合要求的 1 项			好
综合验收结论		验收合格			
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
	项目负责人:  (公章) 2022年12月23日	总监理工程师:  (公章) 2022年12月23日	项目负责人:  (公章) 2022年12月23日	项目负责人:  (公章) 2022年12月23日	项目负责人: (公章) 年 月 日

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应有相应单位的法人代表书面授权

江苏省建设工程质量监督总站监制

单位工程竣工验收证明书

工程名称: 灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工

验收日期: 2022年12月23日

建设单位	灌南硕项湖投资发展有限公司				监理单位	连云港市建设监理有限公司			
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司				设计单位	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司			
建设面积	22318m ²	工程造价	16785.89 万元	结构层次	4层	开竣工日期	2021.8.10~2022.12.23	质量等级	良好
验收意见	1、已完成合同约定的各项施工内容, 各分项工程施工验收均合格; 2、质保资料齐全有效; 基本参数符合设计要求; 3、工程质量控制资料齐全, 均符合要求; 4、安全和功能检验资料齐全, 均符合要求; 5、工程观感质量检查符合要求; 6、工程质量符合设计及验收标准及《建筑装饰装修工程质量验收规范》(GB50210-2018) 的相关要求。								
建设单位		监理单位		施工单位		设计单位			
(公章) 单位(项目)负责人:  2022年12月23日		(公章) 总监/监理工程师:  2022年12月23日		(公章) 单位负责人:  2022年12月23日		(公章) 单位(项目)负责人:  2022年12月23日			

江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新建营业办公大楼项目幕墙、室内装
修及智能化工程

科源档案室
编号:2019-119

江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新
建营业办公大楼项目幕墙、室内装修及
智能化工程

建设工程施工合同

2019年8月23日

施工合同

建设工程施工合同（示范文本）（GF—2013—0201）

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：江苏泰兴农村商业银行股份有限公司

承包人（全称）：深圳市科源建设集团股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新建营业办公大楼项目幕墙、室内装修及智能化工程 工程施工及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新建营业办公大楼项目幕墙、室内装修及智能化工程

2. 工程地点：泰兴市镇海路东侧、国庆东路北侧

3. 工程立项批准文号：／

4. 资金来源：自筹

5. 工程内容：幕墙、室内装修及智能化工程

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件1）。

6. 工程承包范围

图纸及工程量清单范围内的幕墙、室内装修及智能化工程（具体详见招标文件及工程量清单）

二、合同工期

计划开工日期：2019年8月28日。

计划竣工日期：2021年8月16日。

工期总日历天数：720 天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合：国家质量验收标准（本工程创优目标：确保市优，争创省优）。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）壹亿肆仟柒佰捌拾捌万陆仟叁佰壹拾玖元壹角陆分
(¥147886319.16元)；

其中：

室内装修工程费:

人民币(大写) 柒仟柒佰伍拾万零捌仟壹佰柒拾壹元柒角肆分 (¥ 77508171.74元)。

幕墙工程费:

人民币(大写) 伍仟零壹拾柒万零柒佰贰拾贰元贰角壹分 (¥ 50170722.21元)。

智能化工程费:

人民币(大写) 贰仟零贰拾万零柒仟肆佰贰拾伍元贰角壹分 (¥ 20207425.21元)。

其中:

(1) 安全文明施工费:

人民币(大写) 贰佰陆拾陆万贰仟肆佰贰拾伍元捌角伍分 (¥ 2662425.85 元);

(2) 材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写) 叁佰柒拾柒万捌仟贰佰捌拾元整 (¥ 3778280.00 元);

(3) 专业工程暂估价金额:

人民币(大写) / (¥ / 元);

(4) 暂列金额:

人民币(大写) 壹仟贰佰贰拾伍万元整 (¥ 12250000.00 元)。

2. 合同价格形式: 固定单价。

五、项目负责人

承包人项目负责人: 彭成。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

- (1) 中标通知书(如果有);
- (2) 投标函及其附录(如果有);
- (3) 专用合同条款及其附件;
- (4) 通用合同条款;
- (5) 技术标准和要求;
- (6) 图纸;
- (7) 已标价工程量清单或预算书;
- (8) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改,属于同一类内容的文件,应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定

的期限和方式支付合同价款。

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

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

八、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于年月日签订。

十、签订地点

本合同在泰兴签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自双方签字盖章之日起生效。

十三、合同份数

本合同一式壹拾份，均具有同等法律效力，发包人执伍份，承包人执伍份。

发包人：江苏泰兴农村商业银行股份有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：
（签字）

组织机构代码：91321200722817434U

地 址：泰兴市国庆中路8号

邮政编码：

法定代表人：申和健

委托代理人：

承包人：深圳市科源建设集团股份有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：
（签字）

组织机构代码：914403001923609580

地 址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路231号3号仓三层302-03室

邮政编码：518000

法定代表人：庄伟匡

委托代理人：

电 话:

电 话: 0755-83288388

传 真:

传 真: 0755-83288388

电子信箱:

电子信箱:

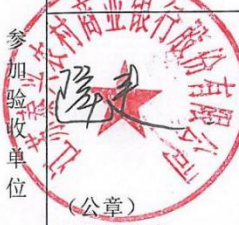
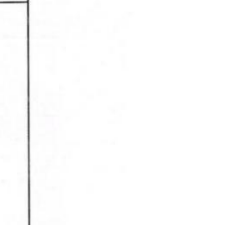
开户银行: 泰兴农村商业银行营业部

开户银行: 平安银行股份有限公司深圳中电支行

账号: 3210250101201000001833

账号: 11014910182009

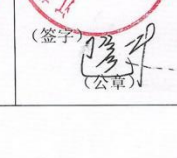
表 H.0.1-1 单位工程质量竣工验收记录

工程名称	江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新建营业办公大楼项目幕墙、室内装修及智能化工程	结构类型	框架剪力墙结构	层数/ 建筑面积	地下一层, 地上 21 层、建筑面积 39800 m ²
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2020 年 3 月 20 日
项目负责人	彭成	项目技术负责人	庄景范	完工日期	2021 年 11 月 1 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	
2	质量控制资料核查	共 8 项, 经核查符合规定 8 项		符合要求	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 17 项, 符合规定 17 项, 共抽查 11 项, 符合规定 11 项, 经返工处理符合规定 项		符合要求	
4	观感质量验收	共抽查 12 项, 达到“好”和“一般”的 12 项, 经返修处理符合要求的 项		符合要求	
5	综合验收结论	合格			
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: 年 月 日	 (公章) 总监理工程师: 年 月 日	 (公章) 项目负责人: 年 月 日	 (公章) 项目负责人: 年 月 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。

单位工程竣工验收证明书

工程名称: 江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新建营业办公大楼项目幕墙、室内装修及智能化工程 验收日期: 2021 年 11 月 1 日

建设单位	江苏泰兴农村商业银行股份有限公司				监理单位	苏州城市建设项目管理有限公司			
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司				设计单位	同济大学建筑设计研究院有限公司 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司			
建设面积	39800 m ²	工程造价	14788 万元	结构层次	框架剪力墙结构	开工日期	2020 年 3 月 20 日	竣工日期	2021 年 11 月 1 日
验收意见	由建设单位组织设计、施工、监理等参建单位组织现场装饰专项验收, 现场确认我方完成所签合同范围内的施工内容, 验收人员形成如下统一验收意见: 1、所含检验批、分项、分部工程的质量验收全部合格; 2、质量控制资料完整; 3、所含分部工程中的有关安全、节能、环境保护和主要使用功能的检验资料完整; 4、主要使用功能的抽查结果符合相关专业验收规范要求。 5、观感质量符合要求。								
施工单位	监理单位		建设单位		设计单位 (同济)		设计单位 (卓艺)		有关单位
项目负责人:  (签字)  (公章)	总监理工程师:  (签字)  (公章)		项目负责人:  (签字)  (公章)		参加人员:  (签字)  (公章)		参加人员:  (签字)  (公章)		参加人员: (签字) (公章)

中国建筑工程装饰奖

获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市科源建设集团股份有限公司

你单位承建的 江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新建营业办公大楼项目幕墙、室内装修及智能化工程 工程

荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围: 裙房 1~3 层, 塔楼 1~21 层的幕墙、装饰装修、给排水和建筑电气安装及智能化工程等

二〇二二年十二月三十一日



2019HP01 地块（海沧地块）精装修工程（施工）

装 修 工 程 施 工 合 同

项目名称：2019HP01 地块（海沧地块）
精装修工程（施工）

合同编号：厦门-2019HP01 地块-C1-JZ-20211750

签订时间：2021 年 05 月

第一部分 协议书

发 包 人(全称): 厦门锦深房地产开发有限公司

承 包 人(全称): 深圳市科源建设集团股份有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,为了便于质量管理,保证工程进度,就本建设工程施工事项协商一致,订立本合同。

一、工程概况

工程名称: 2019HP01 地块(海沧地块)精装修工程(施工)

工程地点: 厦门市海沧新阳东片区新垵北路与乐活路交叉口西北侧。

工程内容: 包括但不限于户内装修及配套水电工程、户内部品工程(含入户门及密码锁、橱柜及厨房电器、洁具及空调工程)、智能家居工程、户型二次改造工程(含户型改造新增管线)等。

二、工程承包范围:

1、工程规模概况: 2019HP01 地块(海沧地块), 总用地面积 41979.075 m² (其中居住用地面积 39780.093 m², 道路用地面积 2198.982 m²) 总建筑面积约为 126394 m², 计容建筑面积 86000 m², 户内可售面积约 8.3036 万 m², 高层(26F) 4 栋, 小高层(17F) 1 栋, 洋房(7-11F) 9 栋, B1 地块两层、B2 地块一层地下室。

2、承包范围: 2019HP01 地块 1#、2#、3#、5#至 12#以及 15#至 17#楼住宅共计 762 户, 主力户型为(A1、A2、B、C、D1、D2、E1、E2)的精装修及配套给排水工程, 包括但不限于户内装修及配套水电工程、户内部品工程(含入户门及密码锁、橱柜及厨房电器、洁具及空调工程)、智能家居工程、户型二次改造工程(含户型改造新增管线)等, 以及在招标文件内所说明及/或招标期间所增减及/或承包人所确认的工程内容、所有在合同文件中、二次设计及深化设计及工程施工设计图所提到和反映的工作, 具体详见施工图纸及工程量清单。

三、合同工期

总工期 340 日历天(含春节、各节假日及改造工期)。

计划开工日期: 2021 年 05 月 30 日 (暂定, 实际开工日期以发包人的书面进场通知为准, 中标人承诺承担本项目施工执照与政府职能部门等事项协调并确保工程按时开工, 相应费用已包含在合同总价内。)

竣工日期: 2022 年 05 月 04 日 (以取得集团《精装联合验收》证明文件, 并完成项目与物业移交的时间为准, 如开工日期顺延或提前则竣工日期、关键节点工期相应顺延或提前。)

其中各关键节点完成日期要求见下表:

序号	完成内容	节点工期/总工期 (日历天)	预计开始 时间	预计结束时 间	赶工措 施费节 点比例	完成标准	备 注
1	完成各户型工法 样板隐蔽工程施 工并验收通过	从开工日期后 30 日 历天	2021 年 5 月 30 日	2021 年 6 月 28 日	5%	相关完成 时间节点 资料和水 印照片	若按时完成此节点, 将此节点的赶工 措施费全部支付给承包方。 若样板验收得分 ≥ 90 分被评定为优 秀, 并组织 3 个项目以上观摩学习, 奖励 5 万元; 奖励款项以签证形式直 接加入当期进度款中。
2	完成各户型样板 交付合同内的全 部施工内容并验 收通过	从开工日期后 55 日 历天	2021 年 5 月 30 日	2021 年 7 月 23 日	10%	相关完成 时间节点 资料和水 印照片	若按时完成此节点, 将此节点的赶工 措施费全部支付给承包方。 若样板验收得分 ≥ 90 分被评定为优 秀, 并组织 3 个项目以上观摩学习, 奖励 5 万元; 奖励款项以签证形式直 接加入当期进度款中。
3	室内完成批量精 装工程机电安装 预埋隐蔽部分 (强弱电配管穿 线、给排水配管 敷设)	从开工日期后 120 日 历天	2021 年 5 月 30 日	2021 年 9 月 26 日	15%	相关完成 时间节点 资料和水 印照片	若按时完成此节点, 将此节点的赶工 措施费全部支付给承包方。 若每提前一天额外奖励 0.5 万元, 于 此类推, 最多奖励 5 万元; 奖励款项 以签证形式直接加入当期进度款中。
4	完成批量精装修 工程墙地砖、石 材施工	从开工日期后 165 日 历天	2021 年 5 月 30 日	2021 年 11 月 10 日	20%	相关完成 时间节点 资料和水 印照片	若按时完成此节点, 将此节点的赶工 措施费全部支付给承包方。 若每提前一天额外奖励 1 万元, 于此 类推, 最多奖励 10 万元; 奖励款项以 签证形式直接加入当期进度款中。
5	完成批量精装修 工程成品木作部 分、乳胶漆施工	从开工日期后 180 日 历天	2021 年 5 月 30 日	2021 年 11 月 25 日	20%	相关完成 时间节点 资料和水 印照片	若按时完成此节点, 将此节点的赶工 措施费全部支付给承包方。 若每提前一天额外奖励 1 万元, 于此 类推, 最多奖励 10 万元; 奖励款项以 签证形式直接加入当期进度款中。
6	完成合同约定的 工作内容并通过 项目部完工确定	从开工日期后 195 日 历天	2021 年 5 月 30 日	2021 年 12 月 10 日	10%	相关完成 时间节点 资料和水 印照片	若按时完成此节点, 将此节点的赶工 措施费全部支付给承包方。且关键节 点序号 3/4/5 相应的赶工措施费仍予 以全额计取。 若每提前一天额外奖励 4 万元, 于此 类推, 最多奖励 20 万元; 奖励款项以 签证形式直接加入当期进度款中。

序号	完成内容	节点工期/总工期 (日历天)	预计开始 时间	预计结束时间	赶工措施 节点比例	完成标准	备 注
7	配合竣工验收,取得竣备证	/	/	/	5%	相关完成时间节点资料	若不晚于2021年12月20日完成此节点,将此节点的赶工措施费全部支付给承包方。
8	完成合同约定的项目改造工程(包括但不限于砼、砌体工程及抹灰工程)	以建设单位书面通知之日起95日历天内完成	2021年12月11日	2022年3月15日	10%	相关完成时间节点资料	若每提前一天额外奖励0.5万元,于此类推,最多奖励5万元;奖励款项以签证形式直接加入当期进度款中。
9	完成交房前一房一验(满足建发集团的制度要求)	以建设单位书面通知之日起140日历天内完成	2021年12月11日	2022年4月29日	5%	相关完成时间节点资料	若每提前一天额外奖励0.5万元,于此类推,最多奖励5万元;奖励款项以签证形式直接加入当期进度款中。
10	完成批量精装修工程交付评估	从开工日期后340日历天(具体评估时间以建设单位书面通知为准)	2021年5月30日	2022年5月4日	/	相关完成时间节点资料	若集团交付评估成绩获得优秀,且防渗漏、功能性进度风险评估均为A,奖励10万元,奖励款项以签证形式直接加入当期进度款中。
赶工措施费节点比重合计					100%		

四、质量标准

工程质量标准: 合格

五、合同价款

金额(大写)(含增值税)人民币: 壹亿肆仟柒佰陆拾肆万陆拾叁元玖角贰分

¥: 147640063.92 元

其中:不含税金额(大写)人民币: 壹亿叁仟伍佰肆拾肆万玖仟伍佰玖拾玖元玖角叁分

¥: 135449599.93 元

增值税(大写)人民币: 壹仟贰佰壹拾玖万肆佰陆拾叁元玖角玖分

¥: 12190463.99 元, 增值税税率 9%。

其中安全文明施工费:含税金额(大写)人民币:玖拾壹万元(¥: 910000.00 元)。

本合同总价为含税价格,承包人应向发包人足额提供符合法律规定的增值税专用发票。

本合同造价明细详见合同附件 44:《按投标函承诺约定平衡调整后的工程报价》。

承包人已参照国家税法规定的应计入建筑安装工程造价内的增值税税金(此税率为 9%,为不可竞争费率)。若相关政府部门调整增值税税率的,则不含税价款不变,增值税税额及固定总价(含税)按照调整后的增值税税率相应调整,但在相关政府部门调整增值税税率前,承包人已依约开票的部分,双方同意不予调整。发包人每次支付工程款前,承

包人应提供正式合法的增值税专用发票，承包人已充分结合本项目实际情况、企业自身纳税人身份及计税方法综合考虑报价。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

1. 补充合同（协议）；
2. 本合同协议书；
3. 本合同专用条款；
4. 本合同通用条款；
5. 中标通知书（如有）；
6. 招标文件及其附件（含招标答疑文件）；
7. 投标澄清、投标文件及其附件；
8. 标准、规范及有关技术文件；
9. 图纸；
10. 工程量清单；
11. 工程报价单或预算书；

有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

七、本协议书有关词语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。

八、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。

九、合同生效

本合同约定 签字盖章 后生效。

合同订立时间：2021 年 05 月 31 日

合同订立地点：

十、本合同正本 贰 份，在封面上注明正本二字，文本加盖骑缝章，各执 壹 份；副本 陆 份，各执 叁 份，具有同等法律效力。

发包人名称：（公章）

法定代表人：

或委托代理人：（签字）

地址：

传真：

开户银行：

银行帐号：

承包人名称：（公章）

法定代表人：

或委托代理人：（签字）

地址：

传真：

开户银行：

银行帐号：

附件1:

福建省房屋建筑工程 竣工验收报告



福建省住房和城乡建设厅 制

填 表 说 明

- 1、竣工验收报告由建设单位负责填写。
- 2、竣工验收报告一式四份，一律用钢笔书写，字迹要清晰工整。建设单位、施工单位、建设档案部门、建设行政主管部门各存一份。
- 3、报告内容必须真实可靠，如发现虚假情况，不予备案。
- 4、报告须经建设、勘察、设计、施工、工程监理单位法定代表人或其委托代理人签字，并加盖单位公章后为有效。
- 5、工程竣工验收报告应附下列复印件：
 - (1) 施工许可证；
 - (2) 工程勘察成果及施工图设计文件审查批准书；
 - (3) 施工单位的工程竣工报告；
 监理单位的工程质量评估报告；
 勘察、设计单位的质量检查报告；
 - (4) 规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或准许使用文件；
 - (5) 施工单位签署的工程质量保修书。

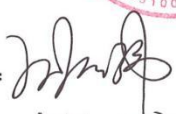
竣工项目审查

表1

工程名称	2019HP01地块精装工程	工程地址	厦门市海沧新阳东片区新坂北路与乐活路交叉口西北侧		
建设单位	厦门锦深房地产开发有限公司	结构形式	框架、剪力墙		
勘察单位	/	层 数	地下1-2层 地上1-26层	幢数	21幢
设计单位	厦门上城建筑设计有限公司	工程规模	建筑总面积：124051.38m2（地上建筑面积93297.59m²，地下室B1地块负二层和B2地块负一层：建筑面积30753.79m²），建筑规模等级：大型，建筑结构：剪力墙、框架结构，共21栋（12栋高层，9栋单层和多层），建筑高度最高79.10m，其中单体面积（1#楼含B1地块）最大为25070.04m²。		
监理单位	厦门象屿工程咨询管理有限公司	开工日期	年 月 日		
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	竣工日期	2021 年 12 月 10 日		
施工许可证号	350200202106170101	总造价(万元)	14764.0063万元		
审 查 项 目 及 内 容		审 查 情 况			
一、完成设计项目情况 1、基础、主体、室内外装饰工程、防水工程 2、给排水工程、燃气工程、消防工程 3、建筑电力安装工程 4、通风与空调工程 5、电梯、电扶梯安装工程 6、室外工程		1、室内装饰工程、防水工程已按设计完成。 2、给排水工程已按设计完成。 3、建筑电气安装工程已按设计完成。 4、通风与空调工程已按设计完成。			
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定		1、已完成合同约定。 2、本工程未发生专业承包合同。			
三、技术档案和施工管理材料 1、建设前期、施工图设计文件审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料		技术档案和施工管理资料齐全、有效。			



续表1

四、进场试验报告 1、主要建筑材料 2、构配件 3、设备 4、主要使用功能检验报告	各项进场试验报告齐全、有效
五、质量评价文件 1、勘察单位质量检查报告 2、设计单位质量检查报告 3、施工单位竣工报告 4、监理单位质量评估报告	1、设计单位质量检查报告，齐全 2、施工单位竣工报告，齐全 3、监理单位质量评估报告，齐全
六、工程质量保修书 1、总、分包单位 2、专业承包单位	工程质量保修书，已办理完成
七、建设单位是否已按合同约定支付工程款	已按合同约定支付工程款
八、住宅工程是否已进行分户验收并验收合格，建设单位是否已按户出具《住宅工程质量分户验收表》	已进行分户验收
九、建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题是否全部整改完毕	全部整改完毕
审查结论： 1、该工程已按合同约定完成所有项目； 2、该工程各分部均按设计图纸进行施工； 3、各种技术及管理资料基本齐全，各主要建筑材料均符合规范要求； 4、该工程的质量合格文件、工程质量保修书均齐全有效。 建设单位工程负责人：  2021 年 12 月 10 日 	

竣工验收组织实施情况

表2

一、验收机构

(一) 领导层

主 任	江灿玮	副 主 任	赖伟胜
成 员	江灿玮、黄松涛、赖伟胜、庄远辉		

(二) 专业组

验收专业组	组 长	组 员
建筑工程	江灿玮	刘靖、刘立、黄明跃、李国庆、庄建民、陈志培、庄益裕、李炎洲、周先明、黄松涛、张文莱
给排水、燃气工程	黄颖辉	李中阳、杨文章、庄小龙、李少坤、李金钰、杨慧、庄海良、李远强、张奇、钟颖
建筑电气、智能化安装工程	黄颖辉	彭春辉、庄志强、黄鑫吉、凌学坤、黄泽川、王帅、杨建红、许建忠、张奇、钟颖
通风与空调工程	黄颖辉	庄奎斌、张辉阳、郑炜峰、杨明辉、徐正明、李晶、黄伟家、张奇、钟颖
电梯安装工程		
室外工程		

注：建设、监理、勘察、设计、施工单位的专业人员均必须参加相应的验收专业组，外聘专家应注明职务、职称。

二、验收组织程序

(一) 建设单位主持验收会议

(二) 施工单位介绍施工情况

(三) 监理单位介绍监理情况

(四) 各验收专业组核查质保资料，并到现场检查

(五) 各验收专业组总结发言，对各专业工程是否合格做出明确结论，建设单位做好记录

(六) 验收领导层根据各专业组验收情况，做出验收是否合格的明确结论

(七) 其他单位发言



工程质量评定

表3

分部工程名称	评定等级	质量保证资料评定	观感质量评定
地基与基础	/	齐全有效、符合要求	符合要求
主体结构	/		
建筑装饰装修	合格		
屋面	/		
建筑给水排水及供暖	合格		
通风与空调	合格		
建筑电气	合格		
智能建筑	/		
建筑节能	/		
电梯	/		
单位工程评定等级 建筑装饰装修、建筑给水排水及供暖、通风与空调、建筑电气工程质量为合格  (公章) 建设单位负责人:  2021 年12月10日			
执行标准情况	建筑装饰装修工程	《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018	
	给排水、燃气工程	《建筑给水排水及采暖工程质量验收规范》GB50242-2002	
	电气、智能化工程	《建筑电气工程施工质量验收规范》(GB50303-2015)	
	通风、空调工程	《通风与空调工程施工质量验收规范》GB50243-2002	
	电梯工程	/	
验收机构意见	建设单位	符合设计及合同要求, 同意验收。	
	设计单位	符合设计要求, 同意验收。	
	施工单位	符合图纸设计及国家规范要求, 同意验收。	
	监理单位	符合设计及合同要求, 施工过程严格执行国家规范要求, 同意验收。	

续表3

竣工验收结论:

由建设单位主持,设计、施工、监理单位参加。并由政府监督部门参与进行的2019 HP01地块精装工程竣工验收会议程序符合《厦门市建设工程竣工验收及备案管理办法》。

经过各方情况汇报及现场实地查验审阅工程档案资料后一致认为:该工程完成了建设工程设计和合同约定的各项内容,其工程质量符合有关法律,法规和工程建设强制性标准,符合设计文件及合同要求。质保资料技术档案齐全,观感一般,评定工程质量为《合格》。

同意竣工验收。

 建设单位 (签章) 项目负责人: (签字) 2021年12月10日	 监理单位 (签章) 总监理工程师: (签字) 2021年12月10日	设计单位 (签章) 项目负责人: (签字) 2021年12月10日	 施工单位 (签章) 项目经理: (签字) 2021年12月10日
--	---	--	---

六通公司

湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目

科源档案室
编号:2020-03

GF-2020-0216

湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标 基地（中天山庄）装饰改造建设项目 设计施工总承包合同

中华人民共和国住房和城乡建设部
国家市场监督管理总局

制定

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：湖北正信电力工程咨询有限公司

承包人（全称）：深圳市科源建设集团股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目的工程设计总承包及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目。

2. 工程地点：湖北省武汉市黄陂区木兰乡木兰湖西岸。

3. 资金来源：建设单位自有资金及银行贷款。

4. 工程内容及规模：总占地面积 4166 m²，改造建设总建筑面积 18438 m²，其中原始总建筑面积为 12818 m²，结构加建建筑面积 5620 m²。

5. 工程承包范围：(1)工程设计：本工程项目的初步设计（含概算）、施工图设计（含施工图预算）、竣工图编制、施工技术支持及现场配合服务等。(2)工程施工：1-4 号楼，改造建设总面积 18438 m²，其中原始总建筑面积 12818 m²，结构加建面积 562

0 m²。包含建筑、装饰、机电、暖通等工程内容（不含通讯、文宣、软装、家具等工程及原建筑物装饰改造需保留的工程项目），完成四栋主体建筑的结构加固加建改造、外墙装饰、消防、水电、暖通及装饰改造，达到具备入驻使用条件。(3) 总体协调配合工作：由业主发包的单位工程，包含且不限于通讯、文宣、软装、家具等单位工程的统筹协调配合施工工作。(4)竣工资料的移交及工程项目竣工移交前的卫生清理。(5)保修期内的服务。

二、合同工期

计划开始工作日期：2023 年 4 月 29 日。

计划开始现场施工日期：2023 年 5 月 23 日。

计划竣工日期：2023 年 7 月 31 日。

工期总日历天数：94 天，工期总日历天数与根据前述计划日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量标准：达到《建筑装饰装修工程质量验收规范》合格标准。项目建设所涉及各类材料（设施、设备）物资均须满足施工设计图纸与有关技术标准、规范的强制性要求。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价（含税）为：

人民币（大写）玖仟贰佰捌拾贰万捌仟肆佰柒拾陆元整
(¥92,828,476.00 元)。

具体构成详见价格清单。其中：

(1) 工程设计及勘察费（含税）：

人民币（大写）伍佰捌拾伍万肆仟肆佰零柒元柒角捌分
（¥ 5,854,407.78 元）；适用税率：6 %，税金为人民币（大
写）叁拾叁万壹仟叁佰捌拾壹元伍角柒分（¥ 331,381.57 元）；

(2) 设备购置费（含税）：

人民币（大写）/（¥ / 元）；适用税率：/ %，税金为
人民币（大写）/（¥ / 元）；

(3) 建筑安装工程费（含税）：

人民币（大写）捌仟叁佰陆拾叁万肆仟陆佰伍拾贰元玖角贰分
（¥ 8,363,652.92 元）；适用税率：9 %，税金为人民币（大
写）陆佰玖拾万零伍仟陆佰壹拾叁元伍角肆分（¥ 6,905,613.54
元）。其中：安全文明施工费（含税）人民币（大写）壹佰壹拾
柒万陆仟伍佰玖拾伍元贰角整（¥ 1,176,595.20 元）；适用
税率：9 %，税金为人民币（大写）玖万柒仟壹佰伍拾元零陆分
（¥ 97,150.06 元）。

(4) 暂估价（含税）：

人民币（大写） / （¥ / 元）。

(5) 暂列金额（含税）：

人民币（大写）叁佰叁拾叁万玖仟肆佰壹拾伍元叁角整
（¥ 3,339,415.30 元）。

(4) 工程施工费价格按上述原则核定的工程造价为基数，乘以费率折扣计算合同价格。

(5) 主要材料损耗率、施工措施按湖北省消耗量定额计算，施工过程中如出现特殊情况，另行协商。

合同当事人对合同价格形式的其他约定：本项目采取施工阶段全过程造价控制，在初设阶段（概算）、施工图设计阶段（预算）进行造价审核，并出具预算审核报告，保证合同内工程造价处于可控范围内。发包人委托造价咨询机构对本项目竣工结算进行审核，合同内经发包人、承包人确认的竣工结算总金额，不得超过签约合同价（含税）。

五、工程总承包项目经理

工程总承包项目经理：宋皋。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 中标通知书（如果有）；
- (2) 投标函及投标函附录（如果有）；
- (3) 专用合同条件及《发包人要求》等附件；
- (4) 通用合同条件；
- (5) 承包人建议书；
- (6) 价格清单；
- (7) 双方约定的其他合同文件。

上述各项合同文件包括双方就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的合同文件应以最新签署的为准。专用合同条件及其附件须经合同当事人签字或盖章。

七、承诺

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

2. 承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，不进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

八、订立时间

本合同于 2023 年 5 月 23 日订立。

九、订立地点

本合同在湖北省武汉市订立。

十、合同生效

本合同经双方签字或盖章后成立，并自 发包人、承包人签字或盖章后 生效。

十一、合同份数

本合同一式 拾 份，均具有同等法律效力，发包人执 陆 份，承包人执 肆 份。

签署页

甲方：湖北正信电力工程咨询
有限公司

(盖章)

法定代表人(负责人)或

授权代表(签字):

签订日期: 2023.5.23

地址: 武汉市武昌区三层楼富
贵里 90 号

联系人: 钱程

电话: 027-88562279

传真: 027-88562279

开户银行: 中国建设银行武汉
电力支行

账号: 42001865308053002548

统一社会信用代码:

91420106728338020J

乙方: 深圳市科源建设集团股份有
限公司

(盖章)

法定代表人(负责人)或

授权代表(签字):

签订日期:

地址: 深圳市罗湖区笋岗街道笋西
社区桃园路 231 号 3 号仓三层 302-
03 室

联系人: 王涛

电话: 0755-83288388

传真: 0755-83288977

开户银行: 平安银行股份有限公司
深圳中电支行

账号: 11014910182009

统一社会信用代码:

914403001923609580

湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标 基地（中天山庄）装饰改造建设项目 设计施工总承包补充合同

发包人：湖北正信电力工程咨询有限公司（以下简称“甲方”）

承包人：深圳市科源建设集团股份有限公司（以下简称“乙方”）

鉴于：

一、2023年5月23日，甲乙双方就湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目（以下简称本项目）签订了湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目设计施工总承包合同（以下简称：施工合同）。

二、施工合同第一部分合同协议书第一条工程概况第五项工程承包范围约定的（1）工程设计：本工程项目的初步设计（含概算）、施工图设计（含施工图预算）、竣工图编制、施工技术支持及现场配合服务等。（2）工程施工：1-4号楼，改造建设总面积18438m²，其中原始总建筑面积12818m²，结构加建面积5620m²。包含建筑、装饰、机电、暖通等工程内容（不含通讯、文宣、软装、家具等工程及原建筑物装饰改造需保留的工程项目），完成四栋主体建筑的结构加固加建改造、外墙装饰、消防、水电、暖通及装饰改造，达到具备入驻使用条件。（3）总体协调配合

工作：由业主发包的单位工程，包含且不限于通讯、文宣、软装、家具等单位工程的统筹协调配合施工工作。（4）竣工资料的移交及工程项目竣工移交前的卫生清理。（5）保修期内的服务。

三、甲乙双方在签订施工合同之后的实施阶段，因所涉装饰装修建筑的建成时间久远，安全性和功能性均不符合国家规范要求 and 甲方的实际使用要求，且考虑到省级评标中心投运的整体布局。因此，甲乙双方在遵循施工合同基本条款的前提下，以符合整体实施效果和建筑安全为目标。

四、甲方根据本项目的实施状况，结合施工合同第二部分通用合同条件之第13条变更与调整内容和第13.3.3项变更估价，经对施工合同内的工程内容、承包范围、合同价格、工期影响与乙方进行确认。

经甲乙双方友好协商，现就本项目涉及的相关事项签订本补充合同。

一、增加补充工程内容：

（1）涉及建筑安全和使用的工程内容：1、建筑加固工程（1-4#楼梁、板粘钢及碳纤维布加固）；2、结构加建工程（1-3#楼新增结构、桩；3#楼一层地面抬高）。

（2）涉及建筑功能调整的工程内容：1、装饰装修工程（1-2#楼增加电子感应门）；2、安装工程（1-4#楼增加防雷接地、1#楼厨房排烟系统；3、外墙装饰工程（增加1-4#楼外墙拆砌、屋

面铝镁锰板、1-4#楼外立面铝单板)；4、机电暖通(增加1#楼原建筑暖通、1-4#一次机电)。

(3) 涉及建筑消防规范的工程内容：1、增加1-3#楼防排烟系统；2、增加室外消防系统；3、增加消防泵房基础。

(4) 涉及到使用功能完善的工程内容：1、增加客房嵌入式家具；2、8号楼原设备平台改造；3、新建1#楼四层健身房；4、新增空气能及空调机组外罩；5、增加1#楼四层客房阳台新增塑木地台；6、新增室外树木移栽；7、增加1-4#楼排水沟；8、增加客房内线电话、IPTV及公共区域及门岗监控安防。

上述工程内容涉及的承包范围为：设计、材料(设备)采购、施工、竣工资料、质保期内维修等全部工作内容。

二、增加补充工程内容的合同价：

签约合同价(含税)为：

人民币(大写) 陆仟零贰拾壹万柒仟叁佰伍拾壹元零贰分(¥ 60,217,351.02元)。本签约合同价(含税)为暂定金额，合同价格组成形式及最终合同价格，按照施工合同协议书“四、签约合同价与合同价格形式”、专用合同条件“14.5 竣工结算”约定据实结算。

具体构成详见价格清单。其中：

(1) 建筑安装工程费(含税)：

人民币(大写) 伍仟柒佰陆拾玖万肆仟陆佰零壹元贰角叁分



(¥57,694,601.23元);适用税率:9%,税金为人民币(大写)
肆佰柒拾陆万叁仟柒佰柒拾肆元肆角壹分(¥4,763,774.41元)。

(2) 其他费用(含税)

含白蚁防治费、沉降检测费、原结构图纸复原费,共计
人民币(大写)壹佰零柒万柒仟叁佰伍拾陆元零贰分
(¥1,077,356.02元);适用税率:6%,税金为人民币(大写)
陆万零玖佰捌拾贰元肆角贰分(¥60,982.42元)。

(5) 暂列金额(含税):

人民币(大写)壹佰肆拾肆万伍仟叁佰玖拾叁元柒角柒分
(¥1,445,393.77元)。

三、增加补充工程内容的合同工期:

1、依据施工合同约定的合同工期,结合增加补充工程内容
涉及的工期影响时间,设计施工总承包合同(含本补充合同)所
涉工期整体竣工时间为2023年10月6日。

2、鉴于本工程项目于2023年10月6日竣工的实际需求,
根据合同通用条款“3.3.4”、“8.8.1”,合同专用条款“8.7.2”
的约定,结合《全国统一建筑安装工程工期定额》、《建设工程
工程量清单计价规范》等国家法律法规的规定,经甲乙双方协商
确定:2023年10月6日按时竣工,竣工结算时按合同约定人工
费在《厅头【2021】2263号文》的基础上,按1.3系数计算合
同价(不含其他费用),计算的合同价包含乙方赶工、加班人工
降效、交叉施工、成品保护等加快工程进度所采取措施的所有费

发包人：（公章）



法定代表人或其委托代理人：

（签字）

2023.9.4

统一社会信用代码：

91420106728338020J

地址：湖北省武汉市武昌区才林街7号

新建居住、商业服务业设施项目（光明馨

城）5、6栋/单元1层（1）商号

邮政编码：430000

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

电子信箱：

开户银行：建行武汉电力支行

账号：42001865308053002548

承包人：（公章）



法定代表人或其委托代理人：

（签字）



统一社会信用代码：

914403001923609580

地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区

桃园路231号3号仓三层302-03室

邮政编码：518031

法定代表人：庄宝鑫

委托代理人：王涛

电话：0755-83288388

传真：0755-83288977

电子信箱：348932079@qq.com

开户银行：平安银行股份有限公司

深圳中电支行

账号：11014910182009

竣工结算审定签署表

工程名称	省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目		工程地址	湖北省武汉市黄陂区木兰乡	
发包人	湖北正信电力工程咨询有限公司		承包人	深圳市科源建设集团股份有限公司	
委托合同编号	/		审定日期	2024年6月28日	
报审结算金额（元）	159,331,512.57	调整 金额 （元）	核增	0.00	
			核减	20,574,256.34	
审定结算金额（元）	大写	壹亿叁仟捌佰柒拾伍万肆仟贰佰伍拾陆元叁角伍分		小写	138,754,256.34
委托单位 （签章）	发包人 （签章）	承包人 （签章）	工程造价咨询企业 （签章）		
法定代表人或其授权人 （签字或盖章）	法定代表人或其授权人 （签字或盖章）	法定代表人或其授权人 （签字或盖章）	法定代表人或其授权人 （签字或盖章）		
			技术负责人 （签字或盖章）		

宝庄

4231090745765
B11204200012526
武汉昱源项目管理
有限公司
有效期至:2024年08月25日

建筑工程竣工验收报告

工程名称: 湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地

(中天山庄)装饰改造 建设项目

建设单位: 湖北正信电力工程咨询有限公司



湖北省建设厅制

工程名称	湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目		结构类型·层数	框架/1#楼地上1~5层，地下1层，2#楼地上1~3层，3#楼地上1~3层，4#楼地上1~3层
建设单位	湖北正信电力工程咨询有限公司		建筑面积	19293.45 m²
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司		基础类型	/
监理单位	武汉中超电网建设监理有限公司		工程总造价	万元
项目经理	宋皋		技术负责人	李振
开工日期	2023年5月25日		竣工验收日期	2023年10月6日
工程完成设计与合同所约定内容情况	该工程已按要求完成了设计与合同所约定的全部施工内容。			
验收组织形式	现场验收			
验收组组成情况	专业		成员名单	
	土建工程			
	给排水及供暖工程			
	电气工程			
	通风与空调工程			
	电梯安装工程			
	智能建筑			
	工程资料			
	验收组组长：			

竣工 验收 程序	采取现场查验,合格一项交接一项的方式。成立项目总验暨工程交接工作组,工作组下设工程实体验收与交接小组、工程资料验收与交接验收小组。由业主项目部、运行单位、总包单位、监理单位及公司工程部有关专家组成,负责项目总验和工程交接的组织与实施,确保总验程序规范、资料完备、交接到位和后续任务明晰。
工程 竣工 验收 组 验收 意见	建设单位执行基本建设程序情况: 建设单位在工程项目建设的过程中,执行基本建设程序,坚持先勘查后设计,再施工的原则,认真履行甲方义务。
	对工程勘察、设计、施工、监理等方面的评价: 工程勘察、设计、施工、监理等单位的行为符合质量管理的有关要求,在工程施工过程中,各责任主体制度落实,质量保证体系健全,运行正常。
	对工程施工、设备安装质量和各管理环节等方面作出总体评体: 工程施工质量、设备安装质量符合要求,各管理环节管理严密,管理制度落实到位,质量保证体系健全,运行正常。
参加验收人员签字: 	

	项目	验收记录	验收结论
工程竣工验收情况	分部工程	共 8 分部, 经查 8 分部, 符合标准及设计要求 8 分部	合格
	质量控制资料	共 31 项, 经审查符合要求 31 项, 经核定符合规范要求 31 项	合格
	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 17 项, 符合要求 17 项, 共抽查 17 项, 符合要求 17 项, 经返工处理符合要求 0 项	合格
	观感质量验收	共核查 22 项, 符合要求 22 项, 不符合要求 0 项	合格
参建各方竣工验收意见	施工单位 (公章)	项目负责人: 宋集 2023年10月6日	
	勘察单位 (公章)	项目负责人: 年 月 日	
	设计单位 (公章)	项目负责人: 曹亮 2023年10月6日	
	监理单位 (公章)	项目负责人: 阳勇 2023年10月6日	
	建设单位 (公章)	项目负责人: 甘如 2023年10月6日	

	项目	验收记录	验收结论
工程竣工验收情况	分部工程	共 8 分部, 经查 8 分部, 符合标准及设计要求 8 分部	合格
	质量控制资料	共 31 项, 经审查符合要求 31 项, 经核定符合规范要求 31 项	合格
	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 17 项, 符合要求 17 项, 共抽查 17 项, 符合要求 17 项, 经返工处理符合要求 0 项	合格
	观感质量验收	共核查 22 项, 符合要求 22 项, 不符合要求 0 项	合格
参建各方竣工验收意见	施工单位 (公章)	项目负责人: 宋攀 2023年10月6日	
	勘察单位 (公章)	项目负责人: 年 月 日	
	设计单位 (公章)	项目负责人: 曾亮 2023年10月6日	
	监理单位 (公章)	项目负责人: 阳勇 2023年10月6日	
	建设单位 (公章)	项目负责人: 王世明 2023年10月6日	

宜家购物中心上海临空项目室内装修专业分包工程（商场部分）



室内装修专业分包工程(商场部分)
INTERIOR FITTING-OUT SPECIALIST
SUBCONTRACT WORKS(SC)

合同文件(第一册/共四册)
CONTRACT DOCUMENT(VOLUME 1 OF 4)
FOR THE CONSTRUCTION OF

宜家购物中心上海临空项目
INGKA CENTRES SHANGHAI LINKONG PROJECT

EMPLOYER/业主

INGKA CENTRES SHANGHAI COMPANY LIMITED

上海英格卡购物中心有限公司

GENERAL CONTRACTOR/总承包商

SHANGHAI CONSTRUCTION GROUP CO.,LTD

上海建工集团股份有限公司

SPECIALIST SUB-CONTRACTOR/专业分包商

SHENZHEN KEYUAN CONSTRUCTION GROUP CO.,LTD

深圳市科源建设集团股份有限公司

QUANTITY SURVEYOR/工料测量师

ARCADIS CONSULTANCY(SHANGHAI)COMPANY LIMITED

凯諦思工程咨询(上海)有限公司

July 2021

2021年7月

INGKA CENTRES SHANGHAI LINKONG PROJECT 宜家购物中心上海临空项目
INTERIOR FITTING-OUT SPECIALIST SUBCONTRACT WORKS 室内装修专业分包工程 (商场部分)

我们 (下面签约双方) 现确认有关宜家购物中心上海临空项目 **室内装修专业分包工程 (商场部分)** 的合同文件包括本合同文件第一册, 并成为由 上海建工集团股份有限公司 (总承包商) 与 深圳市科源建设集团股份有限公司 (专业分包商) 在二〇二一年八月九日签署的协议书之一部分。

We (two parties signing below) hereby confirm that the contract documents of **Interior Fitting-out Specialist Subcontract Works (SC)** of Ingka Centres Shanghai Linkong Project include the Contract Document Volume 1, which forms part of the Agreement signed between Shanghai Construction Group Co., Ltd (hereinafter called "the General Contractor") and Shenzhen Keyuan Construction Group Co., Ltd. (hereinafter called "the Specialist Subcontractor") on the 18th 8, 2021.

兹证明双方签订如下:

In witness whereof the parties have signed as follows:

总承包商: 上海建工集团股份有限公司

The General Contractor: Shanghai Construction Group Co., Ltd

总承包商代表签署

(连盖公章)

SIGNED (with company stamp)

For and on behalf of the General Contractor

(职位 / 职衔) (Position / Title)

专业分包商: 深圳市科源建设集团股份有限公司

The Specialist Subcontractor: Shenzhen Keyuan Construction Group Co., Ltd.

专业分包商代表签署

(连盖公章)

SIGNED (with company stamp)

For and on behalf of the Specialist Subcontractor

(职位 / 职衔) (Position / Title)

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT
专业分包合同协议书

THIS AGREEMENT made the 18th day of August, 2021,
本协议订立于 2021 年 8 月 18 日,

BETWEEN Shanghai Construction Group Co., Ltd., a company incorporated under the Laws of the People's Republic of China (hereinafter called "PRC") and having its registered office at No. 33 Fushan Road, Pudong New District, Shanghai (hereinafter called "**the General Contractor**", which expression shall include its successors in title) of the one party,

订约一方为 上海建工集团股份有限公司, 一家根据中华人民共和国 (以下简称 "中国") 法律成立的公司, 其注册地址为 上海市浦东新区中国 (上海) 自由贸易试验区福山路 33 号 (以下简称 "**总承包商**", 应包括其所有权继承人),

AND Shenzhen Keyuan Construction Group Co., Ltd., a company incorporated under the Laws of PRC and having its registered office at Room 302-03, 3F, Warehouse No.3, 231 Taoyuan Road, Sunxi Community, Sungang Street, Luohu District, Shenzhen (hereinafter called "**the Specialist Subcontractor**", which expression shall include its successors in title) of the other party,

另一方为 深圳市科源建设集团股份有限公司, 一家根据中国法律成立的公司, 其注册地址位于 深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路 231 号 3 号仓三层 302-03 室 (以下称为 "**专业分包商**", 应包括其所有权继承人)。

Whereas

鉴于

The Employer/General Contractor desires that the Works known as Interior Fitting-out Specialist Subcontract Works (SC) (hereinafter called "**the Works**") should be detailedly designed and executed by the Specialist Subcontractor at the project known as Ingka Centres Shanghai Linkong Project (hereinafter called "**the Project**"), and has accepted the Form of Tender and the following amendment by the Specialist Subcontractor for the detail design, execution and completion of the Works and the remedying of any defects therein,

业主/总承包商愿将名为宜家购物中心上海临空项目 (以下简称 "本项目") 中的名为 **室内装修专业分包工程 (商场部分)** (以下简称 "**本工程**") 交由专业分包商深化设计和实施, 并已接受了专业分包商提交的承担深化设计、实施和完成这些工程以及修补其中任何缺陷的投标函及其后的修订,

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书 (续上)

Each party agrees as follows:
各方达成协议如下:

Article 1
第一条

In this Agreement words and expressions shall have the same meanings as are respectively assigned to them in the Conditions of Specialist Subcontract and the other parts of the Contract hereinafter referred to.

本协议书中的词语和措辞的含义应与下文提到的专业分包合同条件及合同其他部分中分别赋予它们的含义相同。

Article 2
第二条

The General Contractor shall pay to Specialist Subcontractor the sum of Renminbi One Hundred and One Million Two Hundred and Sixteen Thousand and Four Yuan and Forty-Six Fen only (RMB 101,216,004.46) (hereinafter called "**Accepted Contract Amount**"), total Accepted Contract Amount without VAT is Renminbi Ninety-Two Million Eight Hundred and Fifty-Eight Thousand Seven Hundred and Nineteen Yuan and Sixty-nine Fen (RMB 92,858,719.69), the sum of 9 % VAT is Renminbi Eight Million Three Hundred and Fifty-Seven Thousand Two Hundred and Eighty-Four Yuan and Seventy-seven Fen (RMB 8,357,284.77), in which the sum of Renminbi One Million Four Thousand Six Hundred and Fifty-nine Yuan and sixty-six Fen only (RMB 1,004,659.66) for Safety and Civilized Construction (incl. VAT) and Renminbi One Hundred and Twenty-Six Thousand and Seventeen Yuan and Seventy-six Fen only (RMB 126,017.76) for Industrial Injury Insurance for migrant workers (incl. VAT), in the manner and at the times set out in the Specialist Subcontract Documents.

总承包商须支付专业分包商人民币 壹亿零壹佰贰拾壹万陆仟零肆元肆角陆分 (RMB 101,216,004.46) (以下简称"**中标合同金额**"), 其中不含增值税中标合同金额为人民币 玖仟贰佰捌拾伍万捌仟柒佰壹拾玖元陆角玖分 (RMB 92,858,719.69), 增值税税率为 9 %, 增值税税金为人民币 捌佰叁拾伍万柒仟贰佰捌拾肆元柒角柒分 (RMB 8,357,284.77), 包括安全文明施工费含税价人民币 壹佰万零肆仟陆佰伍拾玖元陆角陆分 (RMB 1,004,659.66) 及农民工工伤保险费含税价人民币 壹拾贰万陆仟零壹拾柒元柒角陆分 (RMB 126,017.76), 根据专业分包合同文件规定的方式及时间向专业分包商支付。

Article 3
第三条

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书 (续上)

This Agreement is a **Lump Sum Contract** based on the specification, Contract Drawings and all requirements of Contract. The Accepted Contract Amount includes but not limited to all the costs of detail design, preliminaries, safety protection measures, labour, primary and auxiliary material, plant, wastage, transport, insurance, administrative service charge, necessary acceleration, attendance, profit and, tax etc. which are payable to Specialist Subcontractor for his completion of all the work under the Contract. There will be no adjustment to the Accepted Contract Amount for rises or falls in the cost of labour and materials or exchange rates of currencies or any requirement from Government document, except for Variation and for the purpose of this Contract Agreement. If the VAT rate of the contract is adjusted according to the government policy, the VAT amount and the Contract Price shall be adjusted accordingly, while the Contract Price (excl. VAT) and unit rates (excl. VAT) shall not be adjusted.

本协议书是以工程规范、合同图纸及一切合同要求为基础的合同总价固定的**总价包干合同**。中标合同金额包括但不限于深化设计、工程基本措施费、安全防护措施费、人工费、材料费及辅材费、机械费、损耗、运输、保险费、规费、必要的赶工费、管理费、利润及税金等一切专业分包商完成合同项下全部工作所应得的全部费用。中标合同金额及单价不会因人工、物价、费率或汇率之升降或任何调价文件之要求而调整(政策规定之增值税税率调整除外)。除因设计变更或本合同协议书所容许的调整外,该中标合同金额一概不再调整。若按政府政策要求本合同之增值税税率调整,则本合同的增值税税额和含税合同价格相应调整,合同不含增值税总价和不含增值税单价不作调整。

Article 4

第四条

The following documents shall be called the Contract Documents, including:

下列文件统称为合同文件,包括:

1. Specialist Subcontract Agreement and Appendix;
专业分包合同协议书及附件;
2. Clarification Correspondence during the tender;
投标过程中的澄清函;
3. Conditions of Specialist Subcontract and Appendix;
专业分包合同条件及附录/附件;
4. Form of Tender and Appendix;
投标函及附件;
5. Specifications of the Works(and Appendix or Affix);

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书 (续上)

- 工程规范 (及附件或附录);
6. Contract Drawings;
合同图纸;
 7. Instructions to Tenderers and Appendix;
投标人须知及附件;
 8. Principle of Measurement and Preambles
工程量计算原则和工作内容总说明
 9. Schedule of Rates and General Summary.
单价细目表及综合总计。

Each component could complement each other, supplement each other and each party is required to comply with its provisions. In the event of ambiguity between any of the above documents, the order of priority for interpretation shall be the order in which they are listed. 各组成部分能够互相解释, 互为补充与说明, 各方皆须遵守其规定。若上述文件有矛盾, 应按排序在先的文件进行解释。

Further provisions shall be made as follows:
进一步规定如下:

- (a) For those similar explanation order Contract Documents, the document with the latest version or the later issued date shall take precedence.
对于同一解释顺序合同文件, 以其最新版本或最新颁发者为准。
- (b) Unless otherwise stated in the Contract, the agreements, letters, minutes, memoranda, and the like relating to the negotiation or execution of the Contract signed during the making the Contract shall form part of the Contract. The legal explanation order shall be determined based on the relationship between the contents and the other Contract Documents. If failing to determine, then the one on the later prepared date shall take precedence.
除非另有约定, 在合同订立过程中, 签署的与本合同订立或履行有关的协议、信函、纪要、备忘录等文件亦构成合同组成部份。其法律解释顺序应视其内容与其他合同文件的相互关系而定, 如无法确定, 则以较后时间制订的为准。
- (c) In the documents and correspondences submitted by the Specialist Subcontractor during the tendering stage, any conditions or descriptions proposed by the Specialist Subcontractor which do not meet the requirements stated in the Tender Documents shall be of no effect unless accepted by the Employer and the General Contractor in

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书 (续上)

west to Xie He Road; south to Jinzhong Road; north to Beidi Road. The scope of the Works is the works described based on the Contract Drawings, Specification of the Works and other relevant Contract Documents, and the main works is the Interior Fitting-out Specialist Subcontract Works (SC) of Ingka Centres Shanghai Linkong project for Construction. The Specialist Subcontractor promises that he has long and rich construction experience at the area where the Works are located, and is familiar with the conditions around the Site, and is able to foresee and has fully foreseen the risks of performance of this Agreement and other Contract Documents. The Specialist Subcontractor promises that he shall strictly fulfill his obligations in accordance with this Agreement and other Contract Documents.

工程现场位于上海市长宁区，东至福泉路，西至协和路，南至金钟路，北至北翟路。工程范围为按合同图纸、工程规范及其与之相关的其他合同文件所述的工作内容，主要为：宜家购物中心上海临空项目室内装修（商场部分）专业分包工程。专业分包商承诺其在工程所在地有长期、丰富的施工经验，熟悉工程现场周边情况，能够并且已经充分预见到履行本协议及其他合同文件的风险，承诺将按照本协议及其他合同文件的约定严格履行义务。

Article 8

第八条

The Commencement Date of General Contract is 17th September 2018, and Latest Completion Date is 7th April 2023. The Commencement Date shall be subject to the Notice of Commencement issued by the Employer. The foresaid period of the Contract shall include but not limit the time for any preparations, applications to any relevant departments, carrying out the Works, submitting as-built documentation, inspection and acceptance including five-party inspection and acceptance, approvals by the competent government authorities, and registration for completed works, etc.

总承包工程开工日期为 2018 年 9 月 17 日，竣工日期为 2023 年 4 月 7 日。上述合同工期包括但不限于任何准备工作、向主管政府部门的任何申请、进行本工程、提供竣工资料、验收（包括五方验收）及有关部门审批、备案等所需的时间。

The specialist subcontractor shall detailedly design, execute, complete and hand over punctually the specialist subcontract works in accordance with the time stated in the appendix to conditions of specialist subcontract and the construction programme of the General Contractor, cooperating the General Contractor to obtain the written approval and inspection and acceptance by the relevant government department, without any delay affecting the General Contract Works. The programme of the Specialist Subcontract

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书 (续上)

专业分包商必须遵从经业主/工程监理/工程顾问/设计院/总承包商批准的施工图及土建配合图的施工程序来进行安装工作。若因专业分包商不依照此施工程序而引致任何一方或其他专业分包商需要修改或返工, 专业分包商须负起所有责任。

If the Employer required the Specialist Subcontractor to open a bank account with the Employer designated bank for the settlement of the Works of this Contract, the Specialist Subcontractor shall cooperate; and within 1 month the Specialist Subcontractor shall provide the said bank account information to the Employer. Otherwise, the Employer had the right to suspend the payment of until the required condition is fulfilled.

若业主要求专业分包商在业主指定的银行开立账户, 用于本合同项下工程款的结算, 专业分包应当配合, 并在 1 个月以内将开立账户所需的资料递交给业主指定的银行, 否则业主有权暂停支付工程款, 直至上述账户开立为止。

Any approval/agreement as instructed by the Employer shall not relief the liabilities and responsibilities from the General Contractor to the Employer, from the General Contractor to the Specialist Subcontractor, and the Specialist Subcontractor to the General Contractor. The General Contractor and the Specialist Subcontractor shall jointly and severally be liable and responsible for the Employer.

业主的签署及盖章以及依据专业分包合同文件发出批准/同意等指令并不会减免总承包商对业主、总承包商对专业分包商或专业分包商对总承包商的责任, 总承包商和专业分包商应就本专业分包合同工程向业主承担连带责任。

Article 12
第十二条

In Witness whereof both parties hereto have caused this Agreement to be effective and executed the day and year written in accordance with the respective laws of the project location. This Agreement shall be in four (4) original copies, all of which have the same legal effect, the General Contractor shall hold one (1) copy, the Specialist Subcontractor shall hold one (1) copy and the Employer shall hold two (2) copies.

本协议书依据工程所在地法律于盖章之日起生效及实施, 特立此据。本协议书正本一式肆份, 总承包商持壹份, 专业分包商持壹份, 业主持贰份具有同等法律效力。

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书 (续上)

THE GENERAL CONTRACTOR/总承包商:

Shanghai Construction Group Co., Ltd
上海建工集团股份有限公司

(Company Seal)
总承包商公章



Legal Representative / Authorized
Representative's Signature(s):
法定代表人/授权代表签字:

in the capacity of position/职位:

THE SPECIALIST SUBCONTRACTOR/专业分
包商:

Shenzhen Keyuan Construction Group Co.,
Ltd.
深圳市科源建设集团股份有限公司

(Company Seal)
专业分包商公章



Legal Representative / Authorized
Representative's Signature(s):
法定代表人/授权代表签字:

in the capacity of position/职位:

建筑工程综合竣工验收合格通知书

综合验收编号: LS1803000280035800001001

项目编号: 1802CN0012

通知书编号: 2024CN0009

上海英格卡购物中心有限公司:

经组织相关部门审核,你单位申请 宜家购物中心上海临空项目

项目已通过综合竣工验收。验收范围详见《建筑工程综合竣工验收工程明细表》。

特此通知。

附件:《建筑工程综合竣工验收工程明细表》



可通过微信公众号“上海建筑业”扫描二维码查询

固定资产投资代码: 2018-310105-70-03-001387;310105MA1FL3HE820185E3101001



上海市长宁区建设和管理委员会

2024年5月30日



建筑工程综合竣工验收工程明细表

综合验收编号: LS1803000280035800001001

项目编号: 1802CN0012

通知书编号: 2024CN0009

单位工程编码	单位工程名称	工程类型	工程规模	全装修信息
D006	地下室	房屋建筑	总建筑面积(平方米): 256693.0 平方米	—
D007	综合指示牌	构筑物	—	—
D008	地上商办综合楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米): 180479.4 平方米	—
D009	地下联通道(福泉路接口)	房屋建筑	总建筑面积(平方米): 548.8 平方米	—
单位工程合计: 4个				

注: 1、附条件通过的,建设单位应当按照承诺要求,限期完成相关承诺内容。

2、表中涉及建筑面积以规划资源部门验收确定的建筑面积为准。

备注：外窗和外墙淋水试验，应增加影像资料。

建筑工程竣工验收报告

工程名称：宜家购物中心上海临空项目（暂名）

项目编码（报建编码）：1802CN0012

施工许可编码：1802CN0012D01、1802CN0012D02、
1802CN0012D03、1802CN0012D04

建设单位（公章）：上海英格卡购物中心有限公司

开工日期：2018 年 9 月 17 日

竣工验收日期：2024 年 5 月 6 日

(一) 工程概况										
建安工作量	254588.0817 万元 (其中, 宜家家居精装修 1738 万元)					总建筑面积	437931.51 平方			
建设单位	上海英格卡购物中心有限公司					施工单位	上海建工集团股份有限公司 上海景泰建设股份有限公司			
设计单位	华东建筑设计研究院有限公司					勘察单位	上海市岩土地质研究院有限公司			
监理单位	上海建科工程咨询有限公司					风险等级				
项目联系人	雷福鹏 问泽群					联系电话	18516292489 15852862980			
工程类别	☒ 新建 ☐ 扩建 ☐ 改建 (☐ 装饰装修 ☐ 改变用途 ☐ 建筑保温)									
技术检查情况										
建筑工程基本概况										
单位工程	结构类型	使用性质	耐火等级	层数		高度 (m)	长度 (m)	占地面 积 (m²)	建筑面积 (m²)	
				地上	地下				地上	地下
地下室	框架结构	商办、配套停车、公共通道	一级	0	4	-21.200	332.94	70502.8	0	256769.5
地下联通道 (福泉路接)	框架结构	公共通道	一级	0	1	-12.925	53.41	385.5	0	590.5

口)										
地上商办综合楼	框架结构	商业服务业建筑, 商务办公建筑, 市政站场设施	一级	8	0	39.960	301.34	70502.8	180571.51	0
综合指示牌		构筑物				8.000	1.8	1.62		
☑装饰装修	装修部位	☑顶棚 ☑墙面 ☑地面 ☑隔断 ☐固定家具 ☐装饰织物 ☐其他								
	装修面积 (m2)	106221.74 (其中, 宜家家居 21623.2)				装修所在层数		地下1~4层、地上1~8层		
☐改变用途	使用性质					原有用途				
☑建筑保温	材料类别	☑A ☑B1 ☐B2				保温所在层数		地下1~2层、地上1~8层、屋面机房层		
	保温部位	地下室顶板保温、外墙保温、屋面保温				保温材料		XPS绝热用挤塑聚苯乙烯泡沫塑料、岩棉带、保温岩棉板		

竣工 验收 (含消防) 标准	1、现行的国家有关法律、法规，现行的建设工程质量验收规范、强制性标准，建设工程施工质量验收统一标准 GB50300-2013、《上海市无障碍环境建设条例》、《绿色建筑评价标准》等； 2、经审图机构审查通过的设计图纸及设计文件； 3、建设工程施工合同。
工程 竣工 验收 意见 (含消防) 及结 论	1、已完成工程设计和合同约定的各项内容，工程实物质量符合现行的建设工程施工质量验收规范及设计图纸要求； 2、工程质量控制资料完整、齐全； 3、使用功能满足设计要求，无缺陷； 4、本工程无障碍设施符合规定要求，质量情况较好，未发现违反强制性标准和使用功能缺陷问题； 5、本工程建筑节能符合相关规定要求，质量情况较好，未发现违反强制性标准和使用功能缺陷问题； 6、本工程绿色建筑、绿化景观符合国家有关规定，质量情况较好； 7、经验收小组验收，形成一致验收结论：本工程符合国家质量标准，质量等级评定为合格，同意交付使用。 验收组组长： 日 期：2024.5.6

(二) 竣工验收组织

竣工验收组 人员 签名	验收组 职务	姓 名	工作单位	职称	职务
	组 长	陈利华	上海英格卡购物中心有限公司	工程师	项目负责人
副组长	陈利华	上海英格卡购物中心有限公司	工程师	技术负责人	
	雷福鹏	上海建工集团股份有限公司	高级工程师	项目负责人	
成 员	雷福鹏	上海建科工程咨询有限公司	高级工程师	总监理工程师	
	江伟	上海市岩土地质研究院有限公司	高级工程师	项目负责人	
	王震	华东建筑设计研究院有限公司	高级工程师	项目负责人	
	王震	上海建工集团股份有限公司	工程师	项目技术负责人	
	江伟	上海建工集团股份有限公司	工程师	项目施工经理	
	陈明	上海市机械施工集团有限公司	工程师	项目经理	
	方建园	中建深圳装饰有限公司	工程师	项目经理	
	刘江海	中建安装集团有限公司	高级工程师	项目经理	
	陈永峰	上海市安装工程集团有限公司	高级工程师	项目经理	
	陈永峰	上海市安装工程集团有限公司	高级工程师	项目技术负责人	
	曹俊杰	北京江森自控有限公司	工程师	项目经理	
	张海波	深圳市中深建筑装饰设计工程有限公司	一级建造师	项目经理	
	丁晓峰	深圳市科源建设集团股份有限公司	工程师	项目经理	
	周明	上海为绿景观建设有限公司	工程师	项目经理	
	柯勇	北京新时空科技股份有限公司	工程师	项目经理	
	孙健	通力电梯有限公司	工程师	项目经理	
	李嘉文	上海金安泰建筑安装工程工程有限公司	工程师	项目经理	
	薛文才	茂盟(上海)工程技术股份有限公司	工程师	项目经理	
	孙海宇	北京天树导视科技有限公司	/	项目经理	
	孙海宇	上海拓捷阡交通安全设施有限公司	/	项目经理	
同泽群	上海景泰建筑装饰有限公司	工程师	项目经理		
富俊	上海壹标消防工程技术有限公司	工程师	项目经理		
建设单位项目负责人: 陈利华 建设单位法定代表人: (单位公章)					

注: 建设单位对工程竣工验收(含消防)全面负责。建设单位、施工总承包单位、设计单位、监理单位、消防专业分包单位(如有)和消防技术服务单位(如有)项目负责人必须参加工程竣工验收(含消防)。《工程竣工验收报告(含消防)》由建设单位加盖骑缝章。

(三) 竣工验收相关核查内容及意见		
分部 工程 质量 评定 情况	分部工程名称	质量评定结果
	地基与基础工程	符合规范和设计要求
	主体结构工程	符合规范和设计要求
	建筑装饰装修工程	符合规范和设计要求
	屋面工程	符合规范和设计要求
	建筑给水排水及供暖工程	符合规范和设计要求
	通风与空调工程	符合规范和设计要求
	建筑电气工程	符合规范和设计要求
	智能建筑工程	符合规范和设计要求
	建筑节能工程	符合规范和设计要求
	共 9 个分部, 符合标准规范及设计要求共 9 分部	
	验收结论:	
	符合要求	
质量控制 资料核查 (全数核查)	共核查 45 项, 符合要求 45 项	
	验收结论: 符合要求	
结构安全和主 要使用功能检 验, 相关资料核 查 (全数核查)	共核查 27 项, 符合要求 27 项 经返工处理符合要求 / 项	
	验收结论: 符合要求	

分类	检查内容 (全数检查是否符合技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)
土建 质量 验收	主体结构外观	符合要求
	室外墙面	
	变形缝、雨水管	
	屋面	
	室内墙面	
	室内顶棚	
	楼梯、踏步、护栏	
	门窗	
	雨罩、台阶、坡道、散水	

分类	检查内容 (全数检查是否符合技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)
安装 质量 验收	管道接口、坡度、支架	符合要求
	卫生器具、支架、阀门	
	检查口、扫除口、地漏	
	散热器、支架	
	风管、支架	
	风口、风阀	
	风机、空调设备	
	管道、阀门、支架	
	水泵、冷却塔	
	绝热	
	配电箱、盘、板、接线盒	
	设备器具、开关、插座	
	防雷、接地、防火	
	机房设备安装及布置	
	现场设备安装	

建筑工程竣工消防验收要求

一、验收形式：建设单位应当组织设计、施工、监理、技术服务机构等单位进行竣工消防验收，依据国家和本市工程建设消防技术标准、建设管理部门审核意见，重点对建设工程中涉及本报告所列各单项中的子项进行核查自验，并做出单项验收、综合评定的结论，填写本报告，方可提请建设管理部门验收或者备案。

二、过程控制：建设、设计、施工、监理等单位，应当按照消防法规、建设工程质量管理法规、国家和本市工程建设消防技术标准，完善施工质量过程控制体系，落实施工组织、设计变更、施工工艺、材料检验、档案管理等各项制度。

三、单项验收：重点核查单项中各子项，“符合要求”是指符合国家和本市工程建设消防技术标准、建设管理部门审核意见、审查通过的设计图纸，按图施工、设施调试开通，功能和运行参数达到设计要求。

四、综合评定：依据过程控制和单项验收情况，重点核查施工质量控制体系、竣工图纸、质量合格文件、竣工验收原始文件、隐蔽工程验收资料、设备运行调试记录、质量检测和功能性试验资料等内容。

五、填写要求：1.建设工程中涉及的单项，应当在表格中对应单项栏目的“□”中打“√”；2.单项验收由该单项的施工专业分包（或总承包）、监理单位加盖单位印章，同一单项涉及不同施工单位时，每家施工单位分别加盖单位印章；3.综合评定由建设、设计、施工总承包、监理、技术服务机构加盖单位印章；4.按有关规定实行监理的建设工程，需填写“监理单位”栏目中的内容。

单项 (1) (勾选)	☒ 建筑	施工单位 项目负责人	(签名) 回译群 雷福朋
子项名称	检 查 内 容 (是否符合消防技术标准和设计要求)	验 收 结 论 (符合要求/存在问题说明)	
建筑类别	建筑的规模、高度、使用性质符合要求；	符合要求	
总平面布置	消防车道、登高场地、灭火救援窗施工完毕并符合要求；防火间距符合要求；		
耐火等级	各建筑构件的燃烧性能和耐火极限符合要求；		
重要场所的布置	消防控制室、消防水泵房、人员密集场所、歌舞娱乐放映游艺场所、儿童活动场所设置位置和防火分隔符合要求；锅炉房、变压器室、配电室、柴油发电机房、集中瓶装液化石油气间等设备用房设置位置和防火分隔符合要求；		
泄压	爆炸危险场所的泄压设施设置形式、泄压口面积、设置位置符合要求；		
防火分区	防火分区、防烟分区的设置形式符合要求；		
防烟分区	中庭、自动扶梯等上下连通开口部位的防火分隔措施符合要求；挡烟垂壁的设置符合要求；		
建筑构造	防火墙设置位置、墙体材料符合要求；防火分隔墙体设置类型符合要求；各类管井设置、管道设置符合要求；防火封堵符合要求；		

	建筑幕墙防火构造符合要求;		
安全疏散	安全出口设置位置、数量、疏散宽度、疏散距离、疏散门开启方向、逃生门锁装置符合要求;		
	疏散楼梯设置形式、位置、数量、宽度符合要求;前室设置形式、维护结构完整性、面积符合要求;		
	疏散走道设置形式、维护结构完整性、宽度、长度符合要求;		
	避难层(间)设置位置、形式、面积、消防设施设置符合要求;		
消防电梯	消防电梯设置位置、数量、井底排水、手动控制、通讯设施、速度和载重、轿厢内装修材料符合要求;		
施工单位 (盖章)		监理单位 (盖章)	

单项(2) (勾选)	☒ 防火卷帘、防火门	施工单位 (签名)	雷福鹏
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)	项目负责人	何洋群
防火卷帘	设置类型、位置、施工质量符合要求; 测试手动、自动控制功能符合要求; 铭牌、温控释放装置符合要求;	验收结论	符合要求
防火门	设置类型、位置、施工质量、开启方向符合要求; 常开防火门设置类型、功能符合要求; 铭牌、身份证标识、闭门器、顺序器、盖缝板符合要求;		
施工单位 (盖章)		监理单位 (盖章)	

单项(3) (勾选)	☒ 装修防火	施工单位 (签名)	雷福鹏
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)	项目负责人	何洋群
装修情况	装修范围、平面布置、安全疏散、使用的材料、对消防设施的影响等符合要求;	验收结论	符合要求
装修材料	纺织、木质、高分子合成、复合等材料的阻燃制品标识或见证取样检测符合要求;		
施工工艺	施工现场进行的阻燃处理、喷涂、安装等施工符合要求;隐蔽工程施工质量符合要求;		
电气安装	电气安装与装修符合要求; 电气安装的隔热、散热防火保护措施符合要求;		
施工单位 (盖章)		监理单位 (盖章)	

装饰B-5

竣 工 报 告

工程编号	1802CN0012D03	建筑面积	地上部分17030m²	施工总日历天数	
工程名称	宜家购物中心上海临空项目(暂名)地上商办综合楼	结构类型	地上钢结构	有效施工天数	
建设单位	上海英格卡购物中心有限公司	开工日期	2021年10月15日	中途因故停工天数	
设计单位	华东建筑设计研究院有限公司	竣工日期	2024年5月6日	地基处理施工天数	
竣工标准达到情况	1、按照合同约定完成了工程的全部内容和约定的工期； 2、达到质量目标合格标准； 3、工期目标在约定的日期内； 4、安全目标达标； 5、后期维修服务方面良好。				
项目部意见	公司审批意见		建设单位签章		
项目经理： 丁小峰 2024年5月6日	企业技术负责人： 罗晓玲 2024年5月6日		项目经理： 庄利华 2024年5月6日		

装饰B-5

竣 工 报 告

工程编号	1802CN0012D02	建筑面积	地下部分12359m²	施工总日历天数	
工程名称	宜家购物中心上海临空项目(暂名)地下室工程	结构类型	地上钢结构	有效施工天数	
建设单位	上海英格卡购物中心有限公司	开工日期	2021年10月15日	中途因故停工天数	
设计单位	华东建筑设计研究院有限公司	竣工日期	2024年5月6日	地基处理施工天数	
竣工标准达到情况	1、按照合同约定完成了工程的全部内容和约定的工期； 2、达到质量目标合格标准； 3、工期目标在约定的日期内； 4、安全目标达标； 5、后期维修服务方面良好。				
项目部意见	公司审批意见		建设单位签章		
项目经理： 丁佩峰 2024年5月6日	企业技术负责人： 罗强 2024年5月6日		项目经理： 王利华 2024年5月6日		

吉林银行总行新办公楼装修及设施改造工程—装饰工程部分

建设工程施工合同

(示范文本)

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：吉林银行股份有限公司

承包人（全称）：深圳市科源建设集团股份有限公司

根据《民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就

吉林银行总行新办公楼装修及设施改造工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.工程名称：吉林银行总行新办公楼装修及设施改造工程-装饰工程部分。

2.工程地点：长春市南关区人民大街东北亚国际金融中心。

3.工程立项批准文号：吉林银行党委会办公室[2021]14号。

4.资金来源：自筹资金。

5.工程内容：施工图纸和工程量清单包含的全部内容。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件1）。

6.工程承包范围：

1号楼地上一层装修工程（不含科技支行5G网点部分、不含计算机中心机房及UPS机房、不含空调机房防火门以内的部分）；1号楼地上二层装修工程（不含西侧私人银行部分、不含空调机房防火门以内部分）；1号楼地上三层至九层办公空间（不含空调机房防火门以内部分）；1号楼地上十层运动空间部分；2号楼餐厅及厨房装

修及设施改造部分；1、2号楼连廊装修改造部分，关联部分简易维修。包含上述空间的电气管线末端、上下水部分，不含全部机电设备（大堂除外），施工图纸和工程量清单包含的全部内容。

二、合同工期

计划开竣工日期：自合同签订日期起计算 199 总日历天竣工。

工期总日历天数：199 天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合国家《建筑工程施工质量验收统一标准》及相关标准的合格工程标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）玖仟捌佰伍拾万零叁佰柒拾陆元壹角叁分
(¥98,500,376.13 元)；

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）捌拾捌万柒仟零柒拾玖元肆角贰分
(¥887,079.42 元)；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）叁仟捌佰陆拾叁万壹仟捌佰玖拾柒元陆角伍分 (¥38,631,897.65 元)；

(3) 专业工程暂估价金额:

人民币(大写) 捌佰零壹万伍仟元 (¥8,015,000.00 元);

(4) 暂列金额:

人民币(大写) 叁佰万元 (¥3,000,000.00 元)。

(5) 其它分部分项工程:

人民币(大写) 肆仟柒佰玖拾陆万陆仟叁佰玖拾玖元零角陆分 (¥47,966,399.06 元)。

2.合同价格形式: 固定单价合同。

五、项目经理

承包人项目经理: 彭曙红。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

- (1) 中标通知书(如果有);
- (2) 投标函及其附录(如果有);
- (3) 专用合同条款及其附件;
- (4) 通用合同条款;
- (5) 技术标准和要求;
- (6) 图纸;
- (7) 已标价工程量清单或预算书;
- (8) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同

文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

七、承诺

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

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

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

八、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2022 年 5 月 7 日签订。

十、签订地点

本合同在 长春 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合

同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自甲乙双方法定代表人或其授权代理人签字并盖单位章后生效。

十三、合同份数

本合同一式八份，均具有同等法律效力，发包人执四份，承包人执四份。

发包人：(公章)

承包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)



法定代表人或其委托代理人：

(签字)



组织机构代码：9122010170255776XN

地 址：吉林省经开区东南湖大路 1817 号

邮政编码：130000

法定代表人：

委托代理人：

电 话：0431-84992849

传 真：

电子信箱：

开户银行：

账 号：

组织机构代码：914403001923609580

地 址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路 231 号 3 号仓三层 302-03 室

邮政编码：518023

法定代表人：

委托代理人：

电 话：0755-83288388

传 真：0755-83288153

电子信箱：

开户银行：平安银行深圳中电支行

账 号：11014910182009

德弘天下华府 ABC 幢室内住宅精装工程

合同编号: SZ-DHTX-7i

德弘天下华府 ABC 幢室内住宅精装工程 施工合同

工 程 地 点: 广东省深圳市罗湖区

发 包 方: 深圳茂业(集团)股份有限公司

承 包 方: 深圳市科源建设集团股份有限公司

日 期: 2020 年 8 月

项目名称: 德弘天下华府 ABC 幢室内住宅精装工程施工合同 1
合同编号: SZ-DHTX-7i

第一部分 协议书

发包方（甲方）：深圳茂业(集团)股份有限公司

（以下简称“发包方”）

承包方（乙方）：深圳市科源建设集团股份有限公司

（以下简称“承包方”）

为进一步明确发包方及承包方的责任，保障承包方的利益，保证工程的顺利进行，经双方友好协商，在双方自愿以及完全清楚、理解本承包合同的基础上，按照《中华人民共和国合同法》、《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、行政法规的有关规定，根据本工程的具体情况，签订本承包合同。

一、工程概况

1. 工程名称：德弘天下华府 ABC 幢室内住宅精装工程施工合同 此后简称为“本工程”）

2. 工程地点：广东省深圳市罗湖区

3. 工程内容：德弘天下华府 ABC 幢室内住宅精装工程施工合同，包括但不限于：对招标图纸进行施工图深化设计之工作。

二、工程承包方式及承包范围

1. 承包方式：包人工、包材料、包工期、包安全文明施工、包环境保护、包职业健康、包临时设施、包工程质量、包措施费、包管理费、包测试、包验收、包室内环境检测、及所有税收和费用等全部费用包括在工程暂定总造价内；承包方已明白本工程的施工存在与承包方及其它施工单位的交叉施工，承包方所报价格均已考虑成品保护、脚手架配合费用及其它特种设备施工的费用（现场主要施工工人必须为广东师傅）。

2. 承包范围：德弘天下华府 ABC 幢的室内精装及公共走道精装修工程，分标段施工：

ABC 幢室内精装及公共走道精装修工程、304 不锈钢给排水管及安装、无磁无线远程水表及抄录系统、ABC 幢墙体改造及卫生间反坎、ABC 幢凿地面改造

具体包括但不限于以下内容：木地板铺装、墙地砖（地砖高低误差必须控制在 1-2 毫米内）、墙面墙布、油漆、天棚、栏杆、卫生间装饰、水电安装、灯具安装、燃气自动报警系统管线预埋（含接线盒）等施工图范围、工程变更、工程量清单所列全部内容。

详细的施工范围须参阅施工图纸及合同相关条款，承包方不能拒绝执行完成为全部工程而需执行的而上述遗漏的工作；并且发包方有权根据工程的实际情况/需要对承包方的承包范围作出调整（包括增减），承包方不能因此而向发包方提出任何经济索赔。另承包方须无条件接受发包方现场现状，积极自行解决有关问题且相关费用不可另计，并不得影响工程工期。

三、合同工期

本工程施工工期为：计划于 2020 年 8 月 5 日 开工，竣工日期为 2021 年 5 月 31 日（实际开工日

项目名称：德弘天下华府 ABC 幢室内住宅精装工程施工合同 4
合同编号：SZ-DHTX-7i

期以发包方书面通知为准，但竣工日期不作调整)。

四、质量标准

1. 工程质量符合 合格 标准。

五、合同价款

1、本合同采用综合单价包干方式，本工程合同总价暂定为人民币（大写）玖仟贰佰伍拾伍万柒仟肆佰叁拾柒元壹角叁分，即¥92557437.13元（小写），综合包干单价详见“合同工程量清单”。

(i) 合同总价包括但不限于：人工、材料、机械、管理、利润、风险费、包质量、包工期、包环境保护、包职业健康、包临时设施搭设费、包安全与文明施工、设备及材料的保管费、搬运费、检测费、系统调试费、节能检测费、相关规费、税金等为完成对应单位项目所需一切费用。在合同执行过程中，综合单价及措施费不得作出调整。

(ii) 工程量计算：依据本工程施工图及发包方签认的施工范围，参照合同工程量计算规则计算工程量。

六、承包方须根据本承包合同进行及完成全部承包工程，在各方面均须达到发包方之要求，并遵循发包方正确之指示。

七、本协议书中有关词语的含义，除合同专用条款另有约定外，与本合同第二部分通用条款中分别赋予它们的定义相同。

八、在进行本承包工程之前，承包方已充分视察及/或了解了施工现场环境、现场作业条件、发包方之工程管理制度等，并且在报价之中已充分考虑了上述因素的影响。在合同执行过程中承包方以上述原因而提出的任何之索赔将不会被发包方接受。

九、现场因素

9.1 在进行本承包工程之前承包单位的合同价格已经按下列情况进行了充分的考虑：

9.1.1 现场地表以上和地表以下的形状、状态、条件和性质。视察及/或了解了施工现场环境、现场作业条件、发包方之工程管理制度等，已仔细考察全部可能使用或涉及的场地，并充分了解了项目位置、周围情况、储存空间、作业空间、起卸限制、厂内道路(基坑坡道、马道等)状况等情况，应充分认识到各种不利因素；熟悉现场无施工居住条件；熟悉必须与相临施工队伍互相协调并保持同步；熟悉交叉施工对工期的影响和互相配合的费用；亦熟悉政府管理部门对施工作业方式和时间可能的影响或限制；

9.1.2 水文地质条件和气候条件。

9.1.3 为工程施工、竣工以及修补任何缺陷所需的工作和材料的范围和性质。

9.1.4 进入现场的交通条件、工人生活基地的安排及临时工程用地或施工用地。

9.1.5 对工程现状包括但不限于：施工图、电梯基坑支护方案、集水坑基坑支护方案、基坑排水沟等及内业

资料等有充分的了解，并经过足够长的时间对工程现场及内业等合同范围及发包方分包的配合、协调、管理有充分的了解；承包单位理解会有其他施工单位同时或交叉作业，不会独占工作面和作业空间以及施工现场。

在合同执行过程中承包单位确认本合同所约定的合同价款，已包括上述内容等对工期、费用的影响。以上述原因而提出的任何之索赔（费用、工期）将不会被发包方接受。

十、为了本次招标的公平、公正性，在发包方招标过程中，投标单位不得以任何理由直接或间接向发包方员工进行任何形式的馈赠（包括但不限于：红包、现金、礼金、礼品、赠品、样品、购物卡、娱乐票券，各种名义的回扣，给某个员工的特别折扣，投标单位付费的旅行、餐饮、娱乐、健身等形式）。否则，发包方有权立即终止其投标资格。同样，如发包方员工向投标单位提出任何索贿要求或在招标过程中泄标、邀请多家单位围标等，投标单位可以向发包方举报。举报电话：0755-25982222、25983652、25983679；传真：0755-25981387；举报受理邮箱：jbm ail@maoye.cn；举报受理地址：深圳市深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 38 楼茂业集团审计监察部，邮编：518001。

十一、合同的生效

1. 合同订立时间：2020 年 8 月 日
2. 合同订立地点：深圳市
3. 本合同一式肆份，经承包方代表签字盖章后即生效，承包方执贰份，发包方执贰份。

发包方：（公章）

法定注册地址：

开户银行：招商银行雅园支行
银行帐号：8080605810001

法定代表人：

企业电话：0755-82200000
企业地址：深南东路世界金融中心

委托代理人：

承包方：（公章）

法定注册地址：

合同专用章

法定代表人：

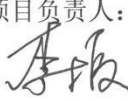
委托代理人：

2020.9.16

单位工程质量竣工验收记录

工程名称	德弘天下华府 ABC 幢室内住宅精装工程-A 幢	结构类型	框架结构	层数/建筑面积	地上 46 层
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2020 年 10 月 8 日
项目经理	李振	项目技术负责人	丁俊峰	竣工日期	2021 年 12 月 11 日

序号	项目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 3 分部, 经查 3 分部, 符合标准及设计要求 3 分部。	合格
2	质量控制资料核查	共 22 项, 经核查符合规定要求 22 项。	合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 13 项, 符合要求 13 项, 共抽查 15 项, 符合要求 15 项, 经返工处理符合要求 0 项。	合格
4	观感质量验收	共抽查 19 项, 达到“好”和“一般”的 19 项, 经返修处理符合要求 0 项。	合格
5	综合验收结论	经对本工程综合验收, 各分部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规定, 单位工程竣工验收合格。	

验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位
	 (公章) 项目负责人:  2021 年 12 月 11 日	 (公章) 总监理工程师:  2021 年 12 月 11 日	 (公章) 项目负责人:  2021 年 12 月 11 日	 (公章) 项目负责人:  2021 年 12 月 11 日

单位工程质量竣工验收记录

工程名称	德弘天下华府ABC幢室内住宅精装修工程-B幢	结构类型	框架结构	层数/建筑面积	地上 46 层
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2020 年 10 月 8 日
项目经理	李振	项目技术负责人	丁俊峰	竣工日期	2021 年 12 月 11 日

序号	项目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 3 分部, 经查 3 分部, 符合标准及设计要求 3 分部。	合格
2	质量控制资料核查	共 19 项, 经核查符合规定要求 19 项。	合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 15 项, 符合要求 15 项, 共抽查 13 项, 符合要求 13 项, 经返工处理符合要求 0 项。	合格
4	观感质量验收	共抽查 21 项, 达到“好”和“一般”的 21 项, 经返修处理符合要求 0 项。	合格
5	综合验收结论	经对本工程综合验收, 各分部与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规定, 单位工程质量验收合格。	

验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位
	 项目负责人:  2021年12月11日	(公章)  总监理工程师:  2021年12月11日	(公章)  项目负责人:  2021年12月11日	(公章)  项目负责人:  2021年12月11日

单位工程质量竣工验收记录

工程名称	德弘天下华府 ABC 幢室内住宅精装工程-C 幢	结构类型	框架结构	层数/建筑面积	地上 46 层
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2020 年 10 月 8 日
项目经理	李振	项目技术负责人	丁俊峰	竣工日期	2021 年 12 月 11 日
序号	项目	验收记录			验收结论
1	分部工程	共 3 分部, 经查 3 分部, 符合标准及设计要求 3 分部。			合格
2	质量控制资料核查	共 24 项, 经核查符合规定要求 24 项。			合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 16 项, 符合要求 16 项, 共抽查 18 项, 符合要求 18 项, 经返工处理符合要求 0 项。			合格
4	观感质量验收	共抽查 23 项, 达到“好”和“一般”的 23 项, 经返修处理符合要求 0 项。			合格
5	综合验收结论	经对本工程综合验收, 各分部工程符合设计要求, 施工质量均满足有关质量验收规范和标准规定, 单位工程竣工验收合格。			
验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	
	 (公章) 项目负责人:  2021 年 12 月 11 日	 (公章) 总监理工程师:  2021 年 12 月 11 日	 (公章) 项目负责人:  2021 年 12 月 11 日	 (公章) 项目负责人:  2021 年 12 月 11 日	

翠园中学新校区新建工程(装饰装修及室外工程)

(2024 年版)

工程编号: _____
合同编号: 翠园新校 2024011

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称: 翠园中学新校区新建工程(装饰装修及室外工程)

工程地点: 深圳市罗湖区

发 包 人: 深圳市罗湖区建筑工务署

承 包 人: 深圳市科源建设集团股份有限公司

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市罗湖区建筑工务署

承包人(全称): 深圳市科源建设集团股份有限公司

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

一、工程概况

工程名称: 翠园中学新校区新建工程(装饰装修及室外工程)

工程地点: 深圳市罗湖区

核准(备案)证编号: /

工程规模及特征: 项目位于罗湖区爱国路 2011 号,规划办学规模为 24 班/1200 学位,主要建设内容包括:新建教学楼、宿舍楼及配套工程等。总建筑面积为 46146 平方米。主要建设内容包括土石方、基坑支护和桩基础工程,主体土建工程:地下室、教学楼、宿舍楼、体育馆和图书馆,主体安装工程:给排水、电气、通风空调、智能化、消防、人防、电梯、燃气、抗震支架等,室外及配套工程,拆除及场地处理工程。

项目投资总概算为 37536.00 万元,其中:工程费用 30255.80 万元,工程建设其他费用 5609.41 万元,预备费 1670.79 万元。

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

二、工程承包范围

本次招标范围包括但不限于翠园中学新校区新建工程(装饰装修及室外工程)的装饰装修工程、给排水工程(不含一次结构预埋)、电气工程(不含一次结构预埋)、通风空调工程(不含一次结构预埋)、消防工程(不含一次结构预埋)、信号塔迁改工程、智能化(管线预埋等)、景观绿化工程(含道路广场、围墙、大门、升旗台、自行车停车设施、橱窗、新闻发布墙等)、室外管网、标识、泛光照明、光伏发电、应急避难、海绵城市设施和水土保持、抗震支架等施工全过

程工作内容，包括对承包工程的质量、工期、安全等国家规定的专项验收工作等全面工作，具体内容详见施工图、工程量清单及发包人技术要求及合同条款。发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。投标人作为有经验的承包人，应预见为完成本项目所须的一切工作内容、费用及风险。

本次招标范围不含土石方、基坑支护、地下室工程、地上主体工程、幕墙工程、给排水工程（一次结构的预埋）、电气工程（含高低压系统）在一次结构内预埋工程、消防工程（火灾自动报警系统、消防电源监控系统、电气火灾监控系统、防火门监控系统、余压监控系统及其它消防相关电气系统）在一次结构内预埋工程、通风空调工程（一次结构的预埋）、屋面工程、人防工程、防雷工程、燃气工程、室外平整工程、白蚁防治、苗木迁移、管线迁改工程、电梯工程、场内硬质铺装拆除、BIM 技术应用等工作内容。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

☐ 地基与基础工程 （ ☐ 基础 ☐ 基坑支护 ☐ 边坡 ☐ 土石方 ☐ 其它_____）；	
☐ 主体结构工程 （ ☐ 钢筋混凝土 ☐ 钢结构 ☐ 网架 ☐ 索膜结构 ☐ 其它_____）；	
☒ 装饰装修工程 （ ☐ 金属门窗 ☐ 幕墙： 平方米 ☐ 其它_____）；	
☒ 通风与空调 （ ☒ 通风 ☒ 空调 ☐ 其它_____）；	

☒ 建筑给水排水及供暖（ ☒ 室内给、排水系统 ☒ 室外给、排水系统 ☐ 其它_____）；		
☒ 建筑电气工程（ ☒ 室外电气 ☒ 电气照明 ☐ 其它_____）；		
☐ 智能建筑	（ ☐ 综合布线系统 ☐ 信息网络系统 ☐ 其它_____）；	
☐ 屋面及防水工程	☐ 建筑节能	☒ 消防工程
☒ 室外工程（ ☒ 室外设施_____ ☐ 附属建筑_____） ☒ 室外环境_____）。		
☐ 燃气工程（户数：_____户；庭院管：_____米）		

3. 二次装饰装修工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

4. 其他工程

三、合同工期

计划开工日期：2024 年 8 月 30 日（实际开工日期以开工令日期为准，若工程未发出任何开工令，则以合同约定的开工日期为准）。若因承包人的方案编制、报批报建、安全文明施工不达标等承包人原因造成无法下达开工令的情况，以发包人、监理下达的开始计算开工时间指令为准；）

计划竣工日期：2025 年 8 月 29 日；

合同工期总日历天数 365 天。

招标工期总日历天数 365 天。

定额工期总日历天数____/____天。

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

四、质量标准

本工程质量标准：达到国家、省、市及行业现行有关工程建设技术标准中的“合格”标准。

五、签约合同价

人民币（大写）捌仟玖佰贰拾捌万肆仟肆佰陆拾肆元伍角伍分
(¥ 89284464.55 元)；

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）贰佰零叁万陆仟零玖拾柒元柒角贰分 (¥ 2036097.72 元)；

(2)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）_____/____/____ (¥_____/____/____元)；

(3)专业工程暂估价金额：

人民币（大写）_____/____/____ (¥_____/____/____元)；

(4)暂列金额：

人民币（大写）肆佰壹拾万捌仟肆佰贰拾元零柒分 (¥ 4108420.07 元)；

(5)BIM 技术应用费用：

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

承包人充分理解并同意：在任何时候若政府指定部门或政府部门委托审核机构审定的金额与上述金额不一致的，本工程竣工结算价以政府指定部门或政府部门委托审核机构审定的金额为准。若因政府原因调整合同金额，不属于发包人违约，承包人承诺不主张任何赔偿或补偿并配合签订有关补充协议。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：以签订本项目《工人工资专户监管协议》

为准。

工人工资款支付专用账户开户银行：以签订本项目《工人工资专户监管协议》
为准。

工人工资款支付专用账户号：以签订本项目《工人工资专户监管协议》
为准。

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

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

八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、承诺

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

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

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

十、合同订立与生效

本合同订立时间: 2024 年 9 月 6 日;

订立地点: 深圳市罗湖区深南东路 2028 号罗湖商务中心 9 楼。

发包人和承包人约定本合同自 双方签字盖章后成立。

本合同一式 壹拾肆 份, 均具有同等法律效力。发包人执 柒 份, 承包人执 柒 份。

发包人: (公章) 深圳市罗湖区建筑工务署

承包人: (公章) 深圳市科源建设集团股份有限公司

法定代表人或其委托代理人:

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

(签字)

统一社会信用代码:

统一社会信用代码: 914403001923609580

地址:

地址: 深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路 231 号 3 号仓三层 302-03 室

邮政编码:

邮政编码: 518023

法定代表人:

法定代表人: 庄宝鑫

委托代理人:

委托代理人: /

电话:

电话: 0755-83288388

传真:

传真: 0755-83288153

电子信箱:

电子信箱: szkeyuan@sz-ky.com

开户银行:

开户银行: 平安银行股份有限公司深圳中电支行

账号:

账号: 11014910182009

二、项目经理业绩

项目名称	建设单位	合同价	项目地址	开工日期	竣工日期	在建/ 已完
宜家购物中心上海临空项目 室内装修专业分包工程（商 场部分）	上海英格卡购物中心 有限公司	10121 万元	上海市	2021-10-15	2024-5-6	已完
昆明宜家家居商场建设项目	昆明宜家家居有限公 司	2977 万元	云南昆明	2019-7-6	2021-10-9	已完

宜家购物中心上海临空项目室内装修专业分包工程（商场部分）



**室内装修专业分包工程(商场部分)
INTERIOR FITTING-OUT SPECIALIST
SUBCONTRACT WORKS(SC)**

**合同文件(第一册/共四册)
CONTRACT DOCUMENT(VOLUME 1 OF 4)
FOR THE CONSTRUCTION OF**

**宜家购物中心上海临空项目
INGKA CENTRES SHANGHAI LINKONG PROJECT**

EMPLOYER/业主

**INGKA CENTRES SHANGHAI COMPANY LIMITED
上海英格卡购物中心有限公司**

GENERAL CONTRACTOR/总承包商

**SHANGHAI CONSTRUCTION GROUP CO.,LTD
上海建工集团股份有限公司**

SPECIALIST SUB-CONTRACTOR/专业分包商

**SHENZHEN KEYUAN CONSTRUCTION GROUP CO.,LTD
深圳市科源建设集团股份有限公司**

QUANTITY SURVEYOR/工料测量师

**ARCADIS CONSULTANCY(SHANGHAI)COMPANY LIMITED
凯諦思工程咨询(上海)有限公司**

July 2021

2021年7月

INGKA CENTRES SHANGHAI LINKONG PROJECT 宜家购物中心上海临空项目
INTERIOR FITTING-OUT SPECIALIST SUBCONTRACT WORKS 室内装修专业分包工程 (商场部分)

我们 (下面签约双方) 现确认有关宜家购物中心上海临空项目 **室内装修专业分包工程 (商场部分)** 的合同文件包括本合同文件第一册, 并成为由 上海建工集团股份有限公司 (总承包商) 与 深圳市科源建设集团股份有限公司 (专业分包商) 在二〇二一年八月九日签署的协议书之一部分。

We (two parties signing below) hereby confirm that the contract documents of **Interior Fitting-out Specialist Subcontract Works (SC)** of Ingka Centres Shanghai Linkong Project include the Contract Document Volume 1, which forms part of the Agreement signed between Shanghai Construction Group Co., Ltd (hereinafter called "the General Contractor") and Shenzhen Keyuan Construction Group Co., Ltd. (hereinafter called "the Specialist Subcontractor") on the 18th 8, 2021.

兹证明双方签订如下:

In witness whereof the parties have signed as follows:

总承包商: 上海建工集团股份有限公司

The General Contractor: Shanghai Construction Group Co., Ltd

总承包商代表签署

(连盖公章)

SIGNED (with company stamp)

For and on behalf of the General Contractor

(职位 / 职衔) (Position / Title)

专业分包商: 深圳市科源建设集团股份有限公司

The Specialist Subcontractor: Shenzhen Keyuan Construction Group Co., Ltd.

专业分包商代表签署

(连盖公章)

SIGNED (with company stamp)

For and on behalf of the Specialist Subcontractor

(职位 / 职衔) (Position / Title)

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT
专业分包合同协议书

THIS AGREEMENT made the 18th day of August, 2021,
本协议订立于 2021 年 8 月 18 日,

BETWEEN Shanghai Construction Group Co., Ltd., a company incorporated under the Laws of the People's Republic of China (hereinafter called "PRC") and having its registered office at No. 33 Fushan Road, Pudong New District, Shanghai (hereinafter called "**the General Contractor**", which expression shall include its successors in title) of the one party,

订约一方为 上海建工集团股份有限公司, 一家根据中华人民共和国 (以下简称"中国") 法律成立的公司, 其注册地址为 上海市浦东新区中国 (上海) 自由贸易试验区福山路 33 号 (以下简称 "**总承包商**", 应包括其所有权继承人),

AND Shenzhen Keyuan Construction Group Co., Ltd., a company incorporated under the Laws of PRC and having its registered office at Room 302-03, 3F, Warehouse No.3, 231 Taoyuan Road, Sunxi Community, Sungang Street, Luohu District, Shenzhen (hereinafter called "**the Specialist Subcontractor**", which expression shall include its successors in title) of the other party,

另一方为 深圳市科源建设集团股份有限公司, 一家根据中国法律成立的公司, 其注册地址位于 深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路 231 号 3 号仓三层 302-03 室 (以下称为 "**专业分包商**", 应包括其所有权继承人)。

Whereas

鉴于

The Employer/General Contractor desires that the Works known as Interior Fitting-out Specialist Subcontract Works (SC) (hereinafter called "**the Works**") should be detailedly designed and executed by the Specialist Subcontractor at the project known as Ingka Centres Shanghai Linkong Project (hereinafter called "**the Project**"), and has accepted the Form of Tender and the following amendment by the Specialist Subcontractor for the detail design, execution and completion of the Works and the remedying of any defects therein,

业主/总承包商愿将名为宜家购物中心上海临空项目 (以下简称"本项目") 中的名为**室内装修专业分包工程 (商场部分)** (以下简称"本工程") 交由专业分包商深化设计和实施, 并已接受了专业分包商提交的承担深化设计、实施和完成这些工程以及修补其中任何缺陷的投标函及其后的修订,

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书 (续上)

Each party agrees as follows:
各方达成协议如下:

Article 1
第一条

In this Agreement words and expressions shall have the same meanings as are respectively assigned to them in the Conditions of Specialist Subcontract and the other parts of the Contract hereinafter referred to.

本协议书中的词语和措辞的含义应与下文提到的专业分包合同条件及合同其他部分中分别赋予它们的含义相同。

Article 2
第二条

The General Contractor shall pay to Specialist Subcontractor the sum of Renminbi One Hundred and One Million Two Hundred and Sixteen Thousand and Four Yuan and Forty-Six Fen only (RMB 101,216,004.46) (hereinafter called "**Accepted Contract Amount**"), total Accepted Contract Amount without VAT is Renminbi Ninety-Two Million Eight Hundred and Fifty-Eight Thousand Seven Hundred and Nineteen Yuan and Sixty-nine Fen (RMB 92,858,719.69), the sum of 9 % VAT is Renminbi Eight Million Three Hundred and Fifty-Seven Thousand Two Hundred and Eighty-Four Yuan and Seventy-seven Fen (RMB 8,357,284.77), in which the sum of Renminbi One Million Four Thousand Six Hundred and Fifty-nine Yuan and sixty-six Fen only (RMB 1,004,659.66) for Safety and Civilized Construction (incl. VAT) and Renminbi One Hundred and Twenty-Six Thousand and Seventeen Yuan and Seventy-six Fen only (RMB 126,017.76) for Industrial Injury Insurance for migrant workers (incl. VAT), in the manner and at the times set out in the Specialist Subcontract Documents.

总承包商须支付专业分包商人民币 壹亿零壹佰贰拾壹万陆仟零肆元肆角陆分 (RMB 101,216,004.46) (以下简称"**中标合同金额**"), 其中不含增值税中标合同金额为人民币 玖仟贰佰捌拾伍万捌仟柒佰壹拾玖元陆角玖分 (RMB 92,858,719.69), 增值税税率为 9 %, 增值税税金为人民币 捌佰叁拾伍万柒仟贰佰捌拾肆元柒角柒分 (RMB 8,357,284.77), 包括安全文明施工费含税价人民币 壹佰万零肆仟陆佰伍拾玖元陆角陆分 (RMB 1,004,659.66) 及农民工工伤保险费含税价人民币 壹拾贰万陆仟零壹拾柒元柒角陆分 (RMB 126,017.76), 根据专业分包合同文件规定的方式及时间向专业分包商支付。

Article 3
第三条

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书 (续上)

This Agreement is a **Lump Sum Contract** based on the specification, Contract Drawings and all requirements of Contract. The Accepted Contract Amount includes but not limited to all the costs of detail design, preliminaries, safety protection measures, labour, primary and auxiliary material, plant, wastage, transport, insurance, administrative service charge, necessary acceleration, attendance, profit and, tax etc. which are payable to Specialist Subcontractor for his completion of all the work under the Contract. There will be no adjustment to the Accepted Contract Amount for rises or falls in the cost of labour and materials or exchange rates of currencies or any requirement from Government document, except for Variation and for the purpose of this Contract Agreement. If the VAT rate of the contract is adjusted according to the government policy, the VAT amount and the Contract Price shall be adjusted accordingly, while the Contract Price (excl. VAT) and unit rates (excl. VAT) shall not be adjusted.

本协议书是以工程规范、合同图纸及一切合同要求为基础的合同总价固定的**总价包干合同**。中标合同金额包括但不限于深化设计、工程基本措施费、安全防护措施费、人工费、材料费及辅材费、机械费、损耗、运输、保险费、规费、必要的赶工费、管理费、利润及税金等一切专业分包商完成合同项下全部工作所应得的全部费用。中标合同金额及单价不会因人工、物价、费率或汇率之升降或任何调价文件之要求而调整(政策规定之增值税税率调整除外)。除因设计变更或本合同协议书所容许的调整外,该中标合同金额一概不再调整。若按政府政策要求本合同之增值税税率调整,则本合同的增值税税额和含税合同价格相应调整,合同不含增值税总价和不含增值税单价不作调整。

Article 4

第四条

The following documents shall be called the Contract Documents, including:

下列文件统称为合同文件,包括:

1. Specialist Subcontract Agreement and Appendix;
专业分包合同协议书及附件;
2. Clarification Correspondence during the tender;
投标过程中的澄清函;
3. Conditions of Specialist Subcontract and Appendix;
专业分包合同条件及附录/附件;
4. Form of Tender and Appendix;
投标函及附件;
5. Specifications of the Works(and Appendix or Affix);

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书 (续上)

- 工程规范 (及附件或附录);
6. Contract Drawings;
合同图纸;
7. Instructions to Tenderers and Appendix;
投标人须知及附件;
8. Principle of Measurement and Preambles
工程量计算原则和工作内容总说明
9. Schedule of Rates and General Summary.
单价细目表及综合总计。

Each component could complement each other, supplement each other and each party is required to comply with its provisions. In the event of ambiguity between any of the above documents, the order of priority for interpretation shall be the order in which they are listed. 各组成部分能够互相解释, 互为补充与说明, 各方皆须遵守其规定。若上述文件有矛盾, 应按排序在先的文件进行解释。

Further provisions shall be made as follows:
进一步规定如下:

- (a) For those similar explanation order Contract Documents, the document with the latest version or the later issued date shall take precedence.
对于同一解释顺序合同文件, 以其最新版本或最新颁发者为准。
- (b) Unless otherwise stated in the Contract, the agreements, letters, minutes, memoranda, and the like relating to the negotiation or execution of the Contract signed-during the making the Contract shall form part of the Contract. The legal explanation order shall be determined based on the relationship between the contents and the other Contract Documents. If failing to determine, then the one on the later prepared date shall take precedence.
除非另有约定, 在合同订立过程中, 签署的与本合同订立或履行有关的协议、信函、纪要、备忘录等文件亦构成合同组成部份。其法律解释顺序应视其内容与其他合同文件的相互关系而定, 如无法确定, 则以较后时间制订的为准。
- (c) In the documents and correspondences submitted by the Specialist Subcontractor during the tendering stage, any conditions or descriptions proposed by the Specialist Subcontractor which do not meet the requirements stated in the Tender Documents shall be of no effect unless accepted by the Employer and the General Contractor in

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书 (续上)

west to Xie He Road; south to Jinzhong Road; north to Beidi Road. The scope of the Works is the works described based on the Contract Drawings, Specification of the Works and other relevant Contract Documents, and the main works is the Interior Fitting-out Specialist Subcontract Works (SC) of Ingka Centres Shanghai Linkong project for Construction. The Specialist Subcontractor promises that he has long and rich construction experience at the area where the Works are located, and is familiar with the conditions around the Site, and is able to foresee and has fully foreseen the risks of performance of this Agreement and other Contract Documents. The Specialist Subcontractor promises that he shall strictly fulfill his obligations in accordance with this Agreement and other Contract Documents.

工程现场位于上海市长宁区，东至福泉路，西至协和路，南至金钟路，北至北翟路。工程范围为按合同图纸、工程规范及其与之相关的其他合同文件所述的工作内容，主要为：宜家购物中心上海临空项目室内装修（商场部分）专业分包工程。专业分包商承诺其在工程所在地有长期、丰富的施工经验，熟悉工程现场周边情况，能够并且已经充分预见到履行本协议及其他合同文件的风险，承诺将按照本协议及其他合同文件的约定严格履行义务。

Article 8

第八条

The Commencement Date of General Contract is 17th September 2018, and Latest Completion Date is 7th April 2023. The Commencement Date shall be subject to the Notice of Commencement issued by the Employer. The foresaid period of the Contract shall include but not limit the time for any preparations, applications to any relevant departments, carrying out the Works, submitting as-built documentation, inspection and acceptance including five-party inspection and acceptance, approvals by the competent government authorities, and registration for completed works, etc.

总承包工程开工日期为 2018 年 9 月 17 日，竣工日期为 2023 年 4 月 7 日。上述合同工期包括但不限于任何准备工作、向主管政府部门任何申请、进行本工程、提供竣工资料、验收（包括五方验收）及有关部门审批、备案等所需的时间。

The specialist subcontractor shall detailedly design, execute, complete and hand over punctually the specialist subcontract works in accordance with the time stated in the appendix to conditions of specialist subcontract and the construction programme of the General Contractor, cooperating the General Contractor to obtain the written approval and inspection and acceptance by the relevant government department, without any delay affecting the General Contract Works. The programme of the Specialist Subcontract

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书 (续上)

专业分包商必须遵从经业主/工程监理/工程顾问/设计院/总承包商批准的施工图及土建配合图的施工程序来进行安装工作。若因专业分包商不依照此施工程序而引致任何一方或其他专业分包商需要修改或返工, 专业分包商须负起所有责任。

If the Employer required the Specialist Subcontractor to open a bank account with the Employer designated bank for the settlement of the Works of this Contract, the Specialist Subcontractor shall cooperate; and within 1 month the Specialist Subcontractor shall provide the said bank account information to the Employer. Otherwise, the Employer had the right to suspend the payment of until the required condition is fulfilled.

若业主要求专业分包商在业主指定的银行开立账户, 用于本合同项下工程款的结算, 专业分包应当配合, 并在 1 个月以内将开立账户所需的资料递交给业主指定的银行, 否则业主有权暂停支付工程款, 直至上述账户开立为止。

Any approval/agreement as instructed by the Employer shall not relief the liabilities and responsibilities from the General Contractor to the Employer, from the General Contractor to the Specialist Subcontractor, and the Specialist Subcontractor to the General Contractor. The General Contractor and the Specialist Subcontractor shall jointly and severally be liable and responsible for the Employer.

业主的签署及盖章以及依据专业分包合同文件发出批准/同意等指令并不会减免总承包商对业主、总承包商对专业分包商或专业分包商对总承包商的责任, 总承包商和专业分包商应就本专业分包合同工程向业主承担连带责任。

Article 12
第十二条

In Witness whereof both parties hereto have caused this Agreement to be effective and executed the day and year written in accordance with the respective laws of the project location. This Agreement shall be in four (4) original copies, all of which have the same legal effect, the General Contractor shall hold one (1) copy, the Specialist Subcontractor shall hold one (1) copy and the Employer shall hold two (2) copies.

本协议书依据工程所在地法律于盖章之日起生效及实施, 特立此据。本协议书正本一式肆份, 总承包商持壹份, 专业分包商持壹份, 业主持贰份具有同等法律效力。

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书 (续上)

THE GENERAL CONTRACTOR/总承包商:

Shanghai Construction Group Co., Ltd
上海建工集团股份有限公司

(Company Seal)
总承包商公章



Legal Representative / Authorized
Representative's Signature(s):
法定代表人/授权代表签字:

in the capacity of position/职位:

THE SPECIALIST SUBCONTRACTOR/专业分
包商:

Shenzhen Keyuan Construction Group Co.,
Ltd.
深圳市科源建设集团股份有限公司

(Company Seal)
专业分包商公章



Legal Representative / Authorized
Representative's Signature(s):
法定代表人/授权代表签字:

in the capacity of position/职位:

management office ,include food hub, kiddy land, neighboring SOHO tunnel & 24hrs pedestrian pathway, metro tunnel connection area all fit-out works. The work scope is shown on the drawings, technical specifications and any other description defined in contract documents. If any of the following description conflicts with other bid documents such as the design drawings and design notes, bidders shall clarify with the Employer during bidding period; otherwise more stringent requirement among these documents as recognized by the Employer would be adopted without any additional cost.

本工作范围所指的是“宜家购物中心上海临空项目商场和综合楼（包括租售中心）”以及“物业管理办公室”的[室内装修]工程内容（包括美食广场、荟聚宝贝以及周边地铁通道连接区，SOHO 办公连接通道 & 24 小时步行通道及交界区室内装修施工）；工作范围已经在图纸、技术规范和合同文件中有所阐述。以下如有与其它招标文件如 设计图纸和设计说明相矛盾，[室内装修]专业分包商应在投标期间向业主提出并澄清，否则在相关条目中将以业主认为的更为严格的要求为准，并且不产生附加费用。

The Fit-out works of this project will contain 2 packages:

本项目室内装修工作划分为两个工作包：

Package 1: All fit-out works in the area on B4 to B1 level of shopping center, includes all internal areas but excludes back of house areas and tenant retail units, includes neighboring SOHO tunnel & 24hrs pedestrian pathway, metro tunnel connection area all fit-out works. Includes work on the boundary line, including ceiling, wall, expansion joint cover plate, etc. All fit-out works in the area on L1(Include kiddy land) to L4 level and L5 partial of shopping center, includes all internal areas but excludes back of house areas and tenant retail units, includes work on the boundary line, including ceiling, wall, expansion joint cover plate, etc.

工作包 1: 购物中心 B4 层至 B1 层的室内装修工作，包括除后场区和租户区的所有室内公共区域，包含美食广场、周边地铁通道连接区、SOHO 办公连接通道 & 24 小时步行通道及交界区室内装修工作；包含分界线上的工作，含天花、墙体、伸缩缝盖板等。购物中心 L1 层（包含荟聚宝贝）至 L4 层及 L5 层局部的室内装修工作，包括除后场区和租户区的所有室内公共区域，包含分界线上的工作，含天花、墙体、伸缩缝盖板等。

Package2: Mixed use Building area scope includes all public areas of 5 buildings (A-E) which are defined, but not limited to such as: entrance lobby, waiting area, public toilets, pantry room, lift lobby, welcome hall at car parking area, typical floor, mock-up units, sales center and integration areas (with shopping center), Property management office, Tenants Area etc. Includes work on the boundary line, including ceiling, wall, expansion joint cover plate, etc.

工作包 2: 综合楼区域包括 5 栋办公楼（A-E）所有的公共区域，但不限于如下定义的区域：入口门厅，大堂，等待区域，公共卫生间，茶水间，电梯厅，停车区欢迎厅，标准层，物业管理办公室和相关功能用房，租售中心及交界区域（购物中心），办公租户区域等。包含分界线上的工作，含天花、墙体、伸缩缝盖板等。

Note: Refer to attachment –2 boundary line for 3 packages for details. Scope for secondary MEP system is subject to terminal location according to above principle, including corresponding wiring and conduit etc. (though it may be installed at the other side). For the material and device in shopping mall that may impact visual effect like lighting fixture,



合同信息报送编号: W2021100133779

上海市建设工程合同信息表（施工专业分包）

1802CN0012CZ01F33

项目名称	宜家购物中心上海临空项目		
建设单位	上海英格卡购物中心有限公司		
工程地点	上海市长宁区新泾镇342街坊1/1丘四至：东至福泉路西至协和路南至金钟路北至北翟路	所在区县	长宁
发包单位	上海建工集团股份有限公司		
合同名称	宜家购物中心上海临空项目室内装修专业分包工程（商场部分）	发包方式	直接发包
承包单位	深圳市科源建设集团股份有限公司（主）		
项目负责人	丁俊峰		
证件类型	身份证	证件号	412701197403150551
项目类别	建筑装修装饰工程		
工程类别	装修装饰工程		
工程规模			
承包内容描述	按合同图纸、工程规格及其与之相关的其他合同文件所述的工程内容，主要为宜家购物中心上海临空项目室内装修专业分包工程（商场部分）专业分包工程。		
进、退场日期	2021年10月15日 至 2023年4月7日	合同价(万元)	10121.6004
合同起止日期(合同有效期)	2021-08-18	合同签订日期	2021年8月18日
合同工期（日历天）	540		
附注及其他说明：			
发包人和承包人承诺依法签订合同，对合同报送信息的真实性和准确性负责。			
上海建工集团股份有限公司, 深圳市科源建设集团股份有限公司签章：			
			

建筑工程综合竣工验收合格通知书

综合验收编号: LS1803000280035800001001

项目编号: 1802CN0012

通知书编号: 2024CN0009

上海英格卡购物中心有限公司:

经组织相关部门审核,你单位申请 宜家购物中心上海临空项目

项目已通过综合竣工验收。验收范围详见《建筑工程综合竣工验收工程明细表》。

特此通知。

附件:《建筑工程综合竣工验收工程明细表》



可通过微信公众号“上海建筑业”扫描二维码查询

固定资产投资代码: 2018-310105-70-03-001387;310105MA1FL3HE820185E3101001



建筑工程综合竣工验收工程明细表

综合验收编号: LS1803000280035800001001

项目编号: 1802CN0012

通知书编号: 2024CN0009

单位工程编码	单位工程名称	工程类型	工程规模	全装修信息
D006	地下室	房屋建筑	总建筑面积(平方米): 256693.0 平方米	—
D007	综合指示牌	构筑物	—	—
D008	地上商办综合楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米): 180479.4 平方米	—
D009	地下联通道(福泉路接口)	房屋建筑	总建筑面积(平方米): 548.8 平方米	—
单位工程合计: 4个				

注: 1、附条件通过的,建设单位应当按照承诺要求,限期完成相关承诺内容。

2、表中涉及建筑面积以规划资源部门验收确定的建筑面积为准。

备注：外窗和外墙淋水试验，应增加影像资料。

建筑工程竣工验收报告

工程名称：宜家购物中心上海临空项目（暂名）

项目编码（报建编码）：1802CN0012

施工许可编码：1802CN0012D01、1802CN0012D02、
1802CN0012D03、1802CN0012D04

建设单位（公章）：上海英格卡购物中心有限公司

开工日期：2018 年 9 月 17 日

竣工验收日期：2024 年 5 月 6 日

(一) 工程概况										
建安工作量	254588.0817 万元 (其中, 宜家家居精装修 1738 万元)				总建筑面积		437931.51 平方			
建设单位	上海英格卡购物中心有限公司				施工单位		上海建工集团股份有限公司 上海景泰建设股份有限公司			
设计单位	华东建筑设计研究院有限公司				勘察单位		上海市岩土地质研究院有限公司			
监理单位	上海建科工程咨询有限公司				风险等级					
项目联系人	雷福鹏 问泽群				联系电话		18516292489 15852862980			
工程类别	☒ 新建 ☐ 扩建 ☐ 改建 (☐ 装饰装修 ☐ 改变用途 ☐ 建筑保温)									
技术检查情况										
建筑工程基本概况										
单位工程	结构类型	使用性质	耐火等级	层数		高度 (m)	长度 (m)	占地面 积 (m²)	建筑面积 (m²)	
				地上	地下				地上	地下
地下室	框架结构	商办、配套停车、公共通道	一级	0	4	-21.200	332.94	70502.8	0	256769.5
地下联通道 (福泉路接)	框架结构	公共通道	一级	0	1	-12.925	53.41	385.5	0	590.5

口)										
地上商办综合楼	框架结构	商业服务业建筑, 商务办公建筑, 市政站场设施	一级	8	0	39.960	301.34	70502.8	180571.51	0
综合指示牌		构筑物				8.000	1.8	1.62		
☑装饰装修	装修部位	☑顶棚 ☑墙面 ☑地面 ☑隔断 ☐固定家具 ☐装饰织物 ☐其他								
	装修面积 (m ²)	106221.74 (其中, 宜家家居 21623.2)	装修所在层数		地下1~4层、地上1~8层					
☐改变用途	使用性质		原有用途							
☑建筑保温	材料类别	☑A ☑B1 ☐B2	保温所在层数		地下1~2层、地上1~8层、屋面机房层					
	保温部位	地下室顶板保温、外墙保温、屋面保温	保温材料		XPS绝热用挤塑聚苯乙烯泡沫塑料、岩棉带、保温岩棉板					

竣工 验收 (含消防) 标准	1、现行的国家有关法律、法规，现行的建设工程质量验收规范、强制性标准，建设工程施工质量验收统一标准 GB50300-2013、《上海市无障碍环境建设条例》、《绿色建筑评价标准》等； 2、经审图机构审查通过的设计图纸及设计文件； 3、建设工程施工合同。
工程 竣工 验收 意见 (含消防) 及结 论	1、已完成工程设计和合同约定的各项内容，工程实物质量符合现行的建设工程施工质量验收规范及设计图纸要求； 2、工程质量控制资料完整、齐全； 3、使用功能满足设计要求，无缺陷； 4、本工程无障碍设施符合规定要求，质量情况较好，未发现违反强制性标准和使用功能缺陷问题； 5、本工程建筑节能符合相关规定要求，质量情况较好，未发现违反强制性标准和使用功能缺陷问题； 6、本工程绿色建筑、绿化景观符合国家有关规定，质量情况较好； 7、经验收小组验收，形成一致验收结论：本工程符合国家质量标准，质量等级评定为合格，同意交付使用。 验收组组长： 日期：2024.5.6

(二) 竣工验收组织

竣工验收组 人员 签名	验收组 职务	姓 名	工作单位	职称	职务
	组 长	陈利华	上海英格卡购物中心有限公司	工程师	项目负责人
副组长	陈利华	上海英格卡购物中心有限公司	工程师	技术负责人	
	雷福鹏	上海建工集团股份有限公司	高级工程师	项目负责人	
成 员	雷福鹏	上海建科工程咨询有限公司	高级工程师	总监理工程师	
	江伟	上海市岩土地质研究院有限公司	高级工程师	项目负责人	
	王震	华东建筑设计研究院有限公司	高级工程师	项目负责人	
	王震	上海建工集团股份有限公司	工程师	项目技术负责人	
	江伟	上海建工集团股份有限公司	工程师	项目施工经理	
	陈明	上海市机械施工集团有限公司	工程师	项目经理	
	方建园	中建深圳装饰有限公司	工程师	项目经理	
	刘江海	中建安装集团有限公司	高级工程师	项目经理	
	陈永峰	上海市安装工程集团有限公司	高级工程师	项目经理	
	陈永峰	上海市安装工程集团有限公司	高级工程师	项目技术负责人	
	曹俊杰	北京江森自控有限公司	工程师	项目经理	
	张海波	深圳市中深建筑装饰设计工程有限公司	一级建造师	项目经理	
	丁晓峰	深圳市科源建设集团股份有限公司	工程师	项目经理	
	周明	上海为绿景观建设有限公司	工程师	项目经理	
	柯勇	北京新时空科技股份有限公司	工程师	项目经理	
	孙健	通力电梯有限公司	工程师	项目经理	
	李嘉文	上海金安泰建筑安装工程工程有限公司	工程师	项目经理	
	薛文才	茂盟(上海)工程技术股份有限公司	工程师	项目经理	
	孙海宇	北京天树导视科技有限公司	/	项目经理	
	孙海宇	上海拓捷阡交通安全设施有限公司	/	项目经理	
同泽群	上海景泰建筑装饰有限公司	工程师	项目经理		
富俊	上海壹标消防工程技术有限公司	工程师	项目经理		
建设单位项目负责人: 陈利华 建设单位法定代表人: (单位公章)					

注: 建设单位对工程竣工验收(含消防)全面负责。建设单位、施工总承包单位、设计单位、监理单位、消防专业分包单位(如有)和消防技术服务单位(如有)项目负责人必须参加工程竣工验收(含消防)。《工程竣工验收报告(含消防)》由建设单位加盖骑缝章。

(三) 竣工验收相关核查内容及意见		
分部 工程 质量 评定 情况	分部工程名称	质量评定结果
	地基与基础工程	符合规范和设计要求
	主体结构工程	符合规范和设计要求
	建筑装饰装修工程	符合规范和设计要求
	屋面工程	符合规范和设计要求
	建筑给水排水及供暖工程	符合规范和设计要求
	通风与空调工程	符合规范和设计要求
	建筑电气工程	符合规范和设计要求
	智能建筑工程	符合规范和设计要求
	建筑节能工程	符合规范和设计要求
	共 9 个分部，符合标准规范及设计要求共 9 分部	
	验收结论： 符合要求	
质量控制 资料核查 (全数核查)	共核查 45 项，符合要求 45 项	
	验收结论： 符合要求	
结构安全和主 要使用功能检 验，相关资料核 查 (全数核查)	共核查 27 项，符合要求 27 项 经返工处理符合要求 / 项	
	验收结论： 符合要求	

分类	检查内容 (全数检查是否符合技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)
土建 质量 验收	主体结构外观	符合要求
	室外墙面	
	变形缝、雨水管	
	屋面	
	室内墙面	
	室内顶棚	
	楼梯、踏步、护栏	
	门窗	
	雨罩、台阶、坡道、散水	

分类	检查内容 (全数检查是否符合技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)
安装 质量 验收	管道接口、坡度、支架	符合要求
	卫生器具、支架、阀门	
	检查口、扫除口、地漏	
	散热器、支架	
	风管、支架	
	风口、风阀	
	风机、空调设备	
	管道、阀门、支架	
	水泵、冷却塔	
	绝热	
	配电箱、盘、板、接线盒	
	设备器具、开关、插座	
	防雷、接地、防火	
	机房设备安装及布置	
	现场设备安装	

建筑工程竣工消防验收要求

一、验收形式：建设单位应当组织设计、施工、监理、技术服务机构等单位进行竣工消防验收，依据国家和本市工程建设消防技术标准、建设管理部门审核意见，重点对建设工程中涉及本报告所列各单项中的子项进行核查自验，并做出单项验收、综合评定的结论，填写本报告，方可提请建设管理部门验收或者备案。

二、过程控制：建设、设计、施工、监理等单位，应当按照消防法规、建设工程质量管理法规、国家和本市工程建设消防技术标准，完善施工质量过程控制体系，落实施工组织、设计变更、施工工艺、材料检验、档案管理等各项制度。

三、单项验收：重点核查单项中各子项，“符合要求”是指符合国家和本市工程建设消防技术标准、建设管理部门审核意见、审查通过的设计图纸，按图施工、设施调试开通，功能和运行参数达到设计要求。

四、综合评定：依据过程控制和单项验收情况，重点核查施工质量控制体系、竣工图纸、质量合格文件、竣工验收原始文件、隐蔽工程验收资料、设备运行调试记录、质量检测和功能性试验资料等内容。

五、填写要求：1.建设工程中涉及的单项，应当在表格中对应单项栏目的“□”中打“√”；2.单项验收由该单项的施工专业分包（或总承包）、监理单位加盖单位印章，同一单项涉及不同施工单位时，每家施工单位分别加盖单位印章；3.综合评定由建设、设计、施工总承包、监理、技术服务机构加盖单位印章；4.按有关规定实行监理的建设工程，需填写“监理单位”栏目中的内容。

单项 (1) (勾选)	☒ 建筑	施工单位 项目负责人	(签名) 田泽群 雷福朋
子项名称	检 查 内 容 (是否符合消防技术标准和设计要求)	验 收 结 论 (符合要求/存在问题说明)	
建筑类别	建筑的规模、高度、使用性质符合要求；	符合要求	
总平面布置	消防车道、登高场地、灭火救援窗施工完毕并符合要求；防火间距符合要求；		
耐火等级	各建筑构件的燃烧性能和耐火极限符合要求；		
重要场所的布置	消防控制室、消防水泵房、人员密集场所、歌舞娱乐放映游艺场所、儿童活动场所设置位置和防火分隔符合要求；锅炉房、变压器室、配电室、柴油发电机房、集中瓶装液化石油气间等设备用房设置位置和防火分隔符合要求；		
泄压	爆炸危险场所的泄压设施设置形式、泄压口面积、设置位置符合要求；		
防火分区	防火分区、防烟分区的设置形式符合要求；		
防烟分区	中庭、自动扶梯等上下连通开口部位的防火分隔措施符合要求；挡烟垂壁的设置符合要求；		
建筑构造	防火墙设置位置、墙体材料符合要求；防火分隔墙体设置类型符合要求；各类管井设置、管道设置符合要求；防火封堵符合要求；		

	建筑幕墙防火构造符合要求;		
安全疏散	安全出口设置位置、数量、疏散宽度、疏散距离、疏散门开启方向、逃生门锁装置符合要求;		
	疏散楼梯设置形式、位置、数量、宽度符合要求;前室设置形式、维护结构完整性、面积符合要求;		
	疏散走道设置形式、维护结构完整性、宽度、长度符合要求;		
	避难层(间)设置位置、形式、面积、消防设施设置符合要求;		
消防电梯	消防电梯设置位置、数量、井底排水、手动控制、通讯设施、速度和载重、轿厢内装修材料符合要求;		
施工单位 (盖章)		监理单位 (盖章)	

单项(2) (勾选)	☒ 防火卷帘、防火门	施工单位 (签名)	雷福鹏
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)	项目负责人	何洋群
防火卷帘	设置类型、位置、施工质量符合要求; 测试手动、自动控制功能符合要求; 铭牌、温控释放装置符合要求;	验收结论	符合要求
防火门	设置类型、位置、施工质量、开启方向符合要求; 常开防火门设置类型、功能符合要求; 铭牌、身份证标识、闭门器、顺序器、盖缝板符合要求;		
施工单位 (盖章)		监理单位 (盖章)	

单项(3) (勾选)	☒ 装修防火	施工单位 (签名)	雷福鹏
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)	项目负责人	何洋群
装修情况	装修范围、平面布置、安全疏散、使用的材料、对消防设施的影响等符合要求;	验收结论	符合要求
装修材料	纺织、木质、高分子合成、复合等材料的阻燃制品标识或见证取样检测符合要求;		
施工工艺	施工现场进行的阻燃处理、喷涂、安装等施工符合要求;隐蔽工程施工质量符合要求;		
电气安装	电气安装与装修符合要求; 电气安装的隔热、散热防火保护措施符合要求;		
施工单位 (盖章)		监理单位 (盖章)	

装饰B-5

竣 工 报 告

工程编号	1802CN0012D03	建筑面积	地上部分17030m²	施工总日历天数	
工程名称	宜家购物中心上海临空项目(暂名)地上商办综合楼	结构类型	地上钢结构	有效施工天数	
建设单位	上海英格卡购物中心有限公司	开工日期	2021年10月15日	中途因故停工天数	
设计单位	华东建筑设计研究院有限公司	竣工日期	2024年5月6日	地基处理施工天数	
竣工标准达到情况	1、按照合同约定完成了工程的全部内容和约定的工期； 2、达到质量目标合格标准； 3、工期目标在约定的日期内； 4、安全目标达标； 5、后期维修服务方面良好。				
项目部意见	公司审批意见		建设单位签章		
项目经理： 丁小峰 2024年5月6日	企业技术负责人： 罗晓玲 2024年5月6日		项目经理： 庄利华 2024年5月6日		

装饰B-5

竣 工 报 告

工程编号	1802CN0012D02	建筑面积	地下部分12359m²	施工总日历天数	
工程名称	宜家购物中心上海临空项目(暂名)地下室工程	结构类型	地上钢结构	有效施工天数	
建设单位	上海英格卡购物中心有限公司	开工日期	2021年10月15日	中途因故停工天数	
设计单位	华东建筑设计研究院有限公司	竣工日期	2024年5月6日	地基处理施工天数	
竣工标准达到情况	1、按照合同约定完成了工程的全部内容和约定的工期； 2、达到质量目标合格标准； 3、工期目标在约定的日期内； 4、安全目标达标； 5、后期维修服务方面良好。				
项目部意见	公司审批意见		建设单位签章		
项目经理： 丁佩峰 2024年5月6日	企业技术负责人： 罗瑞 2024年5月6日		项目经理： 王利华 2024年5月6日		

昆明宜家家居商场建设项目

LETTER OF ACCEPTANCE 中标通知书

LETTER OF ACCEPTANCE
中标通知书

Construction Fitting-Out Sub-contract Works for IKEA Kunming Store Project
昆明宜家家居商场项目初装修分包工程

The purpose of this letter is to set for the intention of Tongzhou General Construction Group Co., Ltd. ("TZJZ") to enter into an agreement with Shenzhen Keyuan Construction Group Co., Ltd. ("SZKY") to appoint it as the Construction Fitting-Out (CFO) Sub-contractor of IKEA Kunming Store Project ("The Works"). The total lump sum price agreed by the parties shall be **RMB29,770,000.00**. The said contract sum comprises the amount excluding VAT of **RMB27,311,926.61** and VAT of **RMB2,458,073.39**.

就昆明宜家家居商场项目初装修分包工程，经昆明宜家家居有限公司（以下简称：“昆明宜家”）建设，通州建总集团有限公司（以下简称：“通州建总”）同意和深圳市科源建设集团股份有限公司（以下简称：“深圳科源”）达成协议，即由“深圳科源”承担此昆明宜家家居商场项目初装修分包工程（以下简称：“本分包工程”），双方已确定合同总价为人民币 29,770,000.00，其中不含税总价为人民币 27,311,926.61，增值税为人民币 2,458,073.39，“通州建总”兹此签发本通知书。

1. This letter and the contract for IKEA Kunming Store Project Construction Fitting-Out Sub-contract Works shall be based on the following documents:

本通知书以及双方将签署的昆明宜家家居商场项目初装修分包工程合同应基于以下文件：

Tender Documents, Tender Addendum, Tender Queries, Replied of Tenderer's Queries, Commercial and Technical Tender Clarification Questionnaire to "SZKY" for the CFO Sub-contract work of IKEA Kunming Store Project, details are as follows:

昆明宜家家居商场项目初装修分包工程招标文件，招标文件修改，图纸询问函，投标人疑问回复，商务及技术澄清问卷，明细如下：

- a) Issued Commercial & Technical Tender Clarification Questionnaire No.5 & No.7 dated on 21th January, 2021;

2021 年 01 月 21 日，商务澄清问卷（五）及技术投标疑问卷（七）；

- b) Issued Tender Addendum No.9, dated on 14th January, 2021;

2021 年 01 月 14 日，招标补遗（九）；

- c) Issued Tender Addendum No.8, Commercial Tender Clarification Questionnaire No.4 dated on 11st January, 2021;

2021 年 01 月 11 日，招标补遗（八）、商务澄清问卷（四）；

1. Tender Documents, Tender Addendum, Tender Queries, Replied of Tenderer's Queries, Commercial and Technical Tender Clarification Questionnaire to "SZKY" for the CFO Sub-contract work of IKEA Kunming Store Project, details are as follows (Cont'd):

昆明宜家家居商场项目初装修分包工程招标文件，招标文件修改，图纸询问函，投标人疑问回复，商务及技术澄清问卷，明细如下（续）：

- d) Issued Tender Queries for reference, dated on 08th January, 2021;

2021 年 01 月 08 日，图纸询问函 (014) ；

- e) Issued Tender Queries for reference – based on official Tender Document, Replied of Tenderer's Queries No.4, dated on 30th December, 2020;

2020 年 12 月 30 日，图纸询问函 (011) & (012) & (013) - 基于正式招标图纸、投标人疑问（五）回复；

- f) Issued Tender Addendum No.7, Technical Tender Clarification Questionnaire No.6, dated on 28th December, 2020;

2020 年 12 月 28 日，招标补遗（七）、技术疑问卷（六）；

- g) Issued Tender Addendum No.6- official Tender Document, Technical Tender Clarification Questionnaire No.5 – based on official Tender Document, Commercial Tender Clarification Questionnaire No.3, dated on 14th December, 2020;

2020 年 12 月 14 日，招标补遗（六）- 正式招标图纸、技术疑问卷（五）- 基于正式招标图纸、商务澄清问卷（三）；

- h) Issued Commercial & Technical Tender Clarification Questionnaire No.2 & No.4, dated on 23th July, 2020;

2020 年 07 月 23 日，商务澄清问卷（二）、技术疑问卷（四）；

- i) Issued Technical Tender Clarification Questionnaire No.3, dated on 24th June, 2020;

2020 年 06 月 24 日，技术疑问卷（三）；

- j) Issued Tender Addendum No.5, Replied of Tenderer's Queries No.4, dated on 09th June, 2020;

2020 年 06 月 09 日，招标补遗（五）、投标人疑问（四）回复；

1. Tender Documents, Tender Addendum, Tender Queries, Replied of Tenderer's Queries, Commercial and Technical Tender Clarification Questionnaire to "SZKY" for the CFO Sub-contract work of IKEA Kunming Store Project, details are as follows (Cont'd):

昆明宜家家居商场项目初装修分包工程招标文件，招标文件修改，图纸询问函，投标人疑问回复，商务及技术澄清问卷，明细如下（续）：

- k) Issued Tender Addendum No.4, Tender Queries for reference (009) & (010), Replied of Tenderer's Queries No.3, dated on 05th June, 2020;

2020 年 06 月 05 日，招标补遗（四）、图纸询问函 (009) & (010)、投标人疑问（三）回复；

- l) Issued Technical Tender Clarification Questionnaire No.2, dated on 21th May, 2020;

2020 年 05 月 21 日，技术疑问卷（二）；

- m) Issued Tender Addendum No.3, dated on 21th May, 2020;

2020 年 05 月 18 日，招标补遗（三）；

- n) Issued Technical Tender Clarification Questionnaire No.2, on dated 10th April, 2020;

2020 年 04 月 10 日，技术疑问卷（二）；

- o) Issued Tender Addendum No.2, Tender Queries (007) for reference, dated on 17th Dec, 2019;

2019 年 12 月 17 日，招标补遗（二）、图纸询问函 (007)；

- p) Issued Technical Tender Clarification Questionnaire No.1, Tender Addendum No.1, dated on 10th Dec, 2019;

2019 年 12 月 10 日，技术疑问卷（一）、招标补遗（一）；

- q) Issued Technical , Tender Queries (006) for reference, dated on 03rd Dec, 2019;

2019 年 12 月 03 日，图纸询问函 (006)；

- r) Issued Technical , Tender Queries (004)&(005) for reference, dated on 29th Nov, 2019;

2019 年 11 月 29 日，图纸询问函 (004)&(005)；

- s) Issued Technical , Tender Queries (003) for reference, dated on 26th Nov, 2019;

2019 年 11 月 26 日，图纸询问函 (003)；

1. Tender Documents, Tender Addendum, Tender Queries, Replied of Tenderer's Queries, Commercial and Technical Tender Clarification Questionnaire to "SZKY" for the CFO Sub-contract work of IKEA Kunming Store Project, details are as follows (Cont'd):

昆明宜家家居商场项目初装修分包工程招标文件，招标文件修改，图纸询问函，投标人疑问回复，商务及技术澄清问卷，明细如下（续）：

- t) Replied of Tenderer's Queries, dated on 14th November, 2019;

2019 年 11 月 14 日，投标人疑问；

- u) Issued of Tender Documents, dated on 05th November, 2019;

2019 年 11 月 05 日，招标文件；

- v) Issued of Invitation to Bid, dated on 29th October, 2019;

2019 年 10 月 29 日，邀标函；

2. Supplementary confirmations are as follows:

补充确认项如下:

- a) The updated SOR signed by "SZKY" will be put into the Contract.

“深圳科源”确认重新整理的单价表将经雇主审核后由其盖章并纳入合同文件内。

- b) "SZKY" shall not make any claim for additional protection measures, personnel and equipment arrangement, material purchase and all other expenses during the construction period due to infectious diseases (including but not limited to COVID-19). The relevant fees have been included in the total contract amount.

“深圳科源”确认不得因传染病（包括但不限于此次突发新型冠状病毒疫情）而于施工期间需增加的防护措施、人员设备安排、材料采购及其他一切费用提出任何索赔，相关费用已包含在合同总价中。

- c) If "SZKY" is not able to perform any obligations as stipulated in the contract (only to unforeseeable, unavoidable and insurmountable circumstances, which constitute to an event of force majeure) due to the project construction period affects by infectious diseases after the work ordered is commenced, "SZKY" has confirmed to comply with Article 19 of the Conditions of Contract – Force Majeure, any expenses incurred (including but not limited to, labor costs, efficiency reduction, procurement cost, etc.) due to infectious diseases shall be borne by the "SZKY", which have been included in the total contract amount.

若在开工令发出之后，此项目工期因传染病而导致“深圳科源”履行本合同规定的任何义务受到阻碍（仅限不能预见、不能避免且不能克服的情形而构成不可抗力的），“深圳科源”确认遵守合同条件第十九条-不可抗力的处理方式，因传染病而产生的任何费用（包括但不限于人工成本、降效、采购成本等）由“深圳科源”自行承担，相关费用已包含在合同总价中。

3. Both parties agree that the terms and conditions of this letter are confidential and shall not be disclosed to any other person or party without the prior written consent from the other party.

双方同意对本中标通知书内容保密，不向第三者透露，除非得到对方事先的书面同意。

4. Both parties mutually acknowledge that the details and documentations of CFO Sub-contract Works for IKEA Kunming Store Project will be executed within 30 days after this letter issued.

双方一致认同关于昆明宜家家居商场项目初装修分包工程合同将在本中标通知书发出后 30 天内签订。

5. The bid security deposit will not be returned to "SZKY" until the signing of the Sub-contract and providing the performance security.

“深圳科源”提交予“昆明宜家”的投标保证金将于双方完成合同签署及“深圳科源”提交履约保函后返还。

6. Should "SZKY" agree and accept the terms and conditions hereof, it shall sign this letter at the end of last page and return it to the "General Contractor" and "IKEA Kunming" by _____, 2021. Then, "SZKY" shall precede immediately with the construction works according to the requirements of "IKEA Kunming."

“深圳科源”如同意以上内容，应于本中标通知书页末签字处确认且于2021年__月__日前交还给“总包”和“昆明宜家”，并应立即按照“昆明宜家”要求的工程进度执行及安排工程施工。



Project Name: IKEA Kunming Store Project
Project Code: KMSTO621C-047/ KMOFB052-047/ KMSTO621R-005

Tongzhou General Construction Group Co., Ltd.

通州建总集团有限公司



2021 年 3 月 1 日

Our Company hereby confirm fully understand and accept all the contents of the above letter of acceptance.

本公司兹此确认完全理解并接受上述中标通知书的所有内容。

Shenzhen Keyuan Construction Group Co., Ltd.

深圳市科源建设集团股份有限公司

(公章)



2021 年 3 月 1 日

Our company agrees "SZKY" as the Sub-Contractor of this Sub-Contract according to the General Contract signed and sealed on July, 2019.

本公司依据于 2019 年 7 月签署及盖章的总承包合同，同意“深圳科源”为本分包工程的分包商。



IKEA Kunming Co., Ltd.

昆明宜家家居有限公司

2021 年 3 月 1 日

正本

CONTRACT DOCUMENTS

合同文件

FOR

IKEA KUNMING STORE PROJECT

昆明宜家家居商场项目

CONSTRUCTION FITTING-OUT SUB-CONTRACT WORKS

初装修分包工程

March 2021

2021 年 3 月

PART 1 OF 4

第一册/共四册

Employer

雇主

IKEA Kunming Co., Ltd

昆明宜家家居有限公司

Project Manager

项目管理公司

Arcadis Shanghai Limited

凯帝思建设工程咨询（上海）有限公司

Quantity Surveyor

工料测量师

Currie & Brown (Shanghai) Limited

上海伟历信工程咨询有限公司

General Contractor:

总承包商

Tongzhou General Construction Group Co., Ltd.

通州建总集团有限公司

Subcontractor:

分包商

Shenzhen Keyuan Construction Group Co., Ltd.

深圳市科源建设集团股份有限公司

CONTRACT AGREEMENT OF CONSTRUCTION FITTING-OUT SUB-CONTRACT WORKS

初装修分包工程合同协议书

Contract ID: KMSTO621C-047/ KMOFB052-047/ KMSTO621R-005

合同编号: KMSTO621C-047/ KMOFB052-047/ KMSTO621R-005

Project Name: IKEA Kunming Store Project

项目名称: 昆明宜家家居商场建设项目

Project Code: STO621/OFB052

项目编号: STO621/OFB052

Total Contract Value: RMB29,770,000.00

合同总金额: 人民币贰仟玖佰柒拾柒万

in which, the amount excluding VAT :RMB27,311,926.61

其中: 不含增值税总金额: 人民币贰仟柒佰叁拾壹万壹仟玖佰贰拾陆元陆角壹分

VAT amount: RMB2,458,073.39

增值税: 人民币贰佰肆拾伍万捌仟零柒拾叁元叁角玖分

Between

协议双方为

Tongzhou General Construction Group Co., Ltd.

[通州建总集团有限公司]

And

和

Shenzhen Keyuan Construction Group Co., Ltd.

[深圳市科源建设集团股份有限公司]

CONTRACT AGREEMENT

合同协议书

This Agreement made the 20th day of 3 2021
本协议于 2021 年 3 月 1 日

BETWEEN

由下述双方签署:

Tongzhou General Construction Group Co., Ltd. a company incorporated under the Laws of P.C.R and having its registered office at No. 998, New Century Avenue, High-tech Zone, Nantong (hereinafter called "the Contractor", which expression shall include its successors in title) of the other part.

通州建总集团有限公司, 一家依据中国法律成立的公司, 注册地址为南通高新区新世纪大道 998 号 (以下简称“总承包商”, 应包括其所有权继承人);

AND

和

Shenzhen Keyuan Construction Group Co., Ltd. a company incorporated under the Laws of P.C.R and having its registered office at Floor 8-13, Union Building, Shangbu Middle Road, Futian District, Shenzhen (hereinafter called "the Subcontractor", which expression shall include its successors in title) of the other part.

深圳市科源建设集团股份有限公司, 一家依据中国法律成立的公司, 注册地址为深圳市福田区上步中路工会大厦 8~13 楼 (以下简称“分包商”, 应包括其所有权继承人);

Whereas the Contractor desires that the Works known as Construction Fitting Out Sub-contract Works of IKEA Kunming Store Project should be executed by the Sub-contractor, and has accepted a Tender by the Sub-contractor for the execution and completion of these Works and the remedying of any defects therein.

鉴于, 总承包商愿将名为昆明宜家家居商场建设项目初装修分包工程交由分包商实施, 并已接受了分包商提交的承担实施和完成这些工程以及修补其中任何缺陷的投标书。

The Contractor and the Sub-contractor agree as follows:

总承包商与分包商达成协议如下:

1. General Conditions of Construction Contract is the contract condition of the General Contract's work. The sub-contractor shall strictly fulfil and comply with the aforesaid contract condition (except those not applicable).
工程承包合同条款为总承包工程的合同条款, 分包商应严格遵循和履行此合同条件 (不适用本分包商除外)。

2. In this Agreement words and expressions shall have the same meanings as are respectively assigned to them in the Conditions of Contract hereinafter referred to.
本协议书中的词语和措辞的含义应与下文提到的合同条件中分别赋予它们的含义相。
3. The following documents shall be deemed to form and be read and construed as part of this Agreement:
下列文件应视为是组成本协议书的一部分，并应作为其一部分阅读和解释：
- (a) The Letter of Acceptance dated 2021/02/01;
2021/02/01 的中标函；
 - (b) Correspondence relating to Contract;
与合同立约有关的往来函件；
 - (c) General Conditions of Construction of Contract and Appendices;
工程承包合同条款及附录/附件；
 - (d) Letter of bidder and relevant appendices
投标函及其附录；
 - (e) Specifications (and Appendices);
工程规范（及附件或附录）；
 - (f) Contract Drawings and Tender Drawings Query and Response;
合同图纸及招标图纸疑问卷及回复；
 - (g) Instructions to Tenderers and Appendices;
投标人须知及附件；
 - (h) Preambles, Method of Measurement, Comprehensive Total, Schedule of Rates Pricing Documents;
计算规则及单价说明，综合总计及单价细目表；
 - (i) Technical bid.
技术标回标文件。
4. In consideration of the payments to be made by the Contractor to the Sub-contractor as hereinafter mentioned, the Sub-contractor hereby covenants with the Contractor to execute and complete the Works and remedy any defects therein, in conformity with the provisions of the Contract. (Please refer to Sub-contract Escrow Payment Agreement)
鉴于总承包商将按下文所述付给分包商各种款项，分包商特此与总承包商签约，保证按照本合同的各项规定，实施和完成本工程并修补其任何缺陷。（具体详见《分包工程付款协议》）
5. The Contractor hereby covenants to pay the Sub-contractor, in consideration of the execution and completion of the Works and the remedying of defects therein, the Contract Price at the times and in the manner prescribed by the Contract. (Please refer to Sub-contract Escrow Payment Agreement).
鉴于分包商将承担本工程的实施和完成及修补其任何缺陷，总承包商特此立约，保证按照本合同规定的时间和方式，向承包商支付合同价格。（具体详见《分包工程付款协议》）

6. Breakdown of Contract amount, please refer to the schedule of rate. The unit rate of Schedule of Rate will be used for payment, variation and final account in the future. The quantity in the Schedule of Rate shall not form part of the Subcontract.
合同金额的组成明细详见单价细目表。单价细目表中的综合单价将作为日后计算进度款、工程变更及结算的依据。单价细目表内承包商填报的各项工程工程量，均不构成本合同的一部分，其准确性由分包商负责。
7. The Employer's Representative is designated by the Employer as the sole authorized representative under this Agreement to fully act the Employer being responsible for all issue with regard to the Project. All confirmation, revision, documentation, memorandum, meeting minutes and other record with regard to the Project shall not be effective without the signature of the Employer's Representative. Information of the Employer's Representative refer to Appendix to Conditions of Contract.
昆明宜家家居有限公司（“宜家”）指定的雇主代表将作为其在本协议书项下唯一的全权代表代表“宜家”处理与项目有关的所有事宜，所有与项目有关的认可、变更、文件、备忘录、会议纪录及其他记录均应由雇主代表签署后生效。雇主代表信息详见合同附录。
8. Definitions.
定义

IKEA/Employer/Owner 宜家/业主/雇主/建设单位	IKEA Kunming Co., Ltd. 昆明宜家家居有限公司
General Contractor/Contractor 总承包商/总承包方/总包/总承包单位/承包商	The Contractor employed by the Employer for the Main Contract is the party to this Subcontract Agreement. 由雇主雇佣，进行总承包工程之施工单位，为本分包合同的一方。
Subcontractor 分包商	Qualified company, to execute and complete a part of the works as specified in the Contract documents, i.e. the contracting party with the General Contractor under the Subcontract Agreement. 进行和完成在合同文件中所要求的工程之一部分的具备相关资质的公司，即为本分包合同中与总承包签署的另一方。
Contractor 承包商	Means General Contractor in the Conditions of Contract, which means Subcontractor in this Subcontract documents excluding the Conditions of Contract. 在《工程承包合同条款》中指的是总承包商，在《工程承包合同条款》以外的地方指的是分包商。

In Witness whereof the parties hereto have caused this Agreement to be executed the day and year first before written in accordance with their respective laws.

本协议由双方根据各自法律于签字之日起实施，特立此据。

SIGNED by: _____ SIGNED by: _____
签字人签字: 签字人签字:



CHOP OF THE CONTRACTOR
总承包商公章



CHOP OF THE SUBCONTRACTOR
分包商公章

(3) 项目团队人力资源安排表

管理团队人力资源分配进度表

Name 姓名	Position 职位	Full/part time 全职/兼 职	Activities 工作内容	In the Form of a Bar Chart (monthly) 以条形图表示 (按月)						Number of months 月数总计
				1 st month 第一个月	2 nd month 第二个月	3 rd month 第三个月	4 st month 第四个月	4 st month 第五个月	6 st month 第六个月	
苏有安	项目总负责人	兼职	全面负责商务洽谈							Subtotal (2个月)
丁俊峰	项目经理	全职	负责实施全面项目管理							Subtotal (5个月7天)
陆晓阳	技术负责人	全职	负责对设计图纸的技术管理							Subtotal (5 个月7天)
李中阳	施工经理	全职	负责本工程项目的施工质量、进度、工程技术、安全工作							Subtotal (5个月7天)
谈李进	安全经理	全职	负责组织安全措施的实施							Subtotal (4个月22天)

1. PROJECT PROFILE

项目概况

1.1 Background

背景

IKEA Kunming Co., Ltd. (hereinafter abbreviated as "IKEA" or "Owner" or "Employer") is intending to build out a new Store in Wuhua District, Kunming City, Yunnan Province, P.R.C. and intends to select a CFO Sub-contractor (hereinafter abbreviated as "subcontractor") to perform the CFO construction work of the project.

昆明宜家家居有限公司（以下简称“宜家”或“业主”或“雇主”）将在云南省昆明市五华区新建商场，现有意为此项目选择初装修承包商（以下简称“承包商”）进行该项目的初装修施工。

The authorized representative is designated by the Employer as the sole authorized representative under this Agreement to fully act for IKEA being responsible for all issues with regard to the Project. All confirmation, revision, documentation, memorandum, meeting minutes and other record with regard to the Project shall not be effective without the signature of Employer's representative.

雇主指定授权的雇主代表作为其在本协议书项下唯一的全权代表代表宜家负责处理与项目有关的所有事宜，所有与项目有关的认可、变更、文件、备忘录、会议记录及其他纪录均应由雇主代表签署后生效。

The employer intends to divide CFO package of the project into two bidding sections. The employer will decide whether the two bidding sections shall be undertaken by the same contractor or by two different contractors according to the result of the tender. Specific scope of work for the two sections is described in part 2.

雇主拟将本项目中的初装修工作分解为两个标段执行，雇主将根据招标结果决定两个标段是否由同一承包商负责或由两个不同的承包商负责。两个标段具体的工作范围如第2部分所述。

1.2 Project name

项目名称

The name of this project is "IKEA Kunming Project" (thereafter referred to as "the project"). And, the Employer has entrusted Arcadis (Shanghai) Co., Ltd. (thereafter referred to as "PCM") and CURRIE & BROWN (SHANGHAI) LTD. (thereafter referred to as "QS" or "C&B", as Project QS Consultant of the project.

项目名称为昆明宜家家居商场建设项目（以下称“本项目”），凯谛思建设工程咨询（上海）有限公司（以下称“管理公司”或“Arcadis”）和上海伟历信工程咨询有限公司（以下称“造价公司”或“伟历信”）已接受雇主委托作为此项目的管理顾问和造价顾问。

1.3 Project location and Building Description

项目位置及建筑物描述：

IKEA Kunming Co., Ltd. plans to build a IKEA Kunming store (thereafter referred to as "the Project"). The Project is enclosed by north of Wangqiong Road, east of Wukun Highway, west of Xiaotun road and south of a planning road, Pan-Asia Science District, Wuhua District, Kunming, Yunnan Province, P. R. C. The project covers an area of about 56000.88 m² and a building area of about 124,614.96 m². The proposed shopping mall consists of two-storey basement and three-storey reinforced concrete building with frame structure. Currently it is intended to procure a CFO contractor to implement the Project.

拟建项目名称为昆明宜家家居商场项目（以下称“本项目”），本项目位于云南省昆明市五华区泛亚科技园园区，王筇公路北侧，武昆高速东侧，小屯路西侧，规划道路南侧地块。本项目占地面积约为56000.88 m²，建筑面积约124,614.96 m²。拟建商场包括二层地下室

及三层框架结构的钢筋混凝土建筑。现有意为此项目选择施工单位实施该项目的初装修工程。

Main building consists of two underground floors and three floors above ground (part of the area is two floors above ground). The 2nd basement is garage and equipment rooms (Class B civil air defense in wartime); The first basement is garage and equipment rooms; The first floor are retail shops, catering and children's entertainment, Dikanon and other commercial stores ; The second floor is IKEA store, elevated storage shopping area; The third floor is IKEA office, restaurant and small commodity trading area; The roof is equipped with rooms, outdoor air conditioners, smoke exhausters, solar water heating system, etc.

主体建筑包括地下二层和地上三层（局部两层）。其中地下二层为车库、设备用房（战时为乙级人防）；地下一层为车库、设备用房；一层为商铺零售、餐饮及儿童娱乐、迪卡侬等商业；二层为宜家购物中心、高架仓储式购物区；三层为宜家办公、餐厅及小商品交易区；屋面放置设备用房、室外空调机、排烟机、太阳能热水系统等；

1.4 Site and environment 现场条件和周围环境

1.4.1 Construction conditions are ready now. The water supply point, power supply point, waster/storm water access point, temporary road and entrances are done. Please see B.10:Site temporary facilities schematic drawing for detail. (temporary power and water supply point reserved by GC: at least 8 secondary power distribution boxes provided by GC on each floor, and extra 2 power distribution boxes in Kids Land area on the 1st floor)

本工程施工场地(现场)已经具备施工条件。施工场地(现场)临时水源接口位置、临时电源接口位置、临时排污口位置、建筑红线位置、道路交通和出入口、以及施工场地(现场)等情况详见“现场临时设施示意图”（临时水电接口由总包提供：每层至少预留8个二级配电箱，首层北侧Kids Land区域额外预留不少于2个二级配电箱）。

1.4.2 The contractor has visited the site (provide site investigation photos) and its surroundings perfect knowledge of construction conditions of jobsite, any resulting questions and comments and he has a should be directed to PCM/IKEA before submitting his offer.

承包商被认为已在本工程投标阶段踏勘现场（提供踏勘现场照片）时充分了解本工程现场条件和周围环境，任何存在的问题和建议在投标前直接告知管理公司/宜家并已在其投标时就此给予了充分的考虑。

1.5 Definition of Documents and Data 资料和信息的使用

1.5.1 If there any interference between the contract documents and Chinese Standard, Code and Regulation, CFO subcontractor should ask Employer for clarification formally. CFO subcontractor

should execute according to the strictest standard, except Employer has special instruction.

构成合同文件的任何内容与适用的规范、标准和规程之间出现矛盾，初装修承包商应书面要求雇主予以澄清，除雇主有特别指示外，初装修承包商应按照其中要求最严格的标准执行。

1.5.2 Except it is otherwise agreed in the guaranty contract, all the material, construction process of this project should follow this contract's request and current Chinese standards and codes. If current Chinese standards and codes are updated by government relative department, after the contract is awarded to contractor, contractor should execute according to the updated standards and codes.

除合同另有约定外，材料、施工工艺和本工程都应依照本技术标准和要求以及适用的现行规

according to the floors, which are as follows:

初装修合同范围内工作根据楼层划分为两个标段，具体如下：

B2, B1, Evacuation floor (including non-motorized garage), F1 all the CFO work scope belongs to the bid section 1;

The ceiling and lightings in the outdoor corridor of entrance in the northwest corner of F1 belong to section 1;

All the CFO work from F1 to F2 open area belongs to section 1, including the ground surface layer, wall surface layer, column surface layer, ceiling, second floor slab side surface and edge railing, etc.

The coordination of the decoration of the tenants on F1 belongs to section 1;

负二层、负一层、疏散通道夹层（包括非机动车库）、一层所有初装修工作范围属于标段一；

一层西北角出入口室外外廊范围内吊顶和灯具属于标段一；

一层至二层挑空区范围内全部初装修工作属于标段一，包括地面面层、墙面面层、柱面包封、吊顶、二层楼板侧面包封及临边栏杆等；

一层租户装修协调工作属于标段一；

All the CFO work on the F2 and F3 belongs to section 2.

All the CFO work in the stairwells across two floors of the bid section belongs to the bid section 2, including the interior wall surface of the stairwells, the ground surface of the stairwells, etc. The CFO work of the front room of stairs, the front room of Shared use, the corridor and other areas belongs to its own section by floors.

The PVC floor in the elevator cage belongs to section 2;

二层、三层所有初装修工作范围属于标段二；

涉及两个标段楼层的楼梯间内全部初装修工作属于标段二，包括楼梯间涉及所有内侧墙体面层、楼梯间内地面面层等；楼梯前室、合用前室、走道等区域初装修工作含于所属楼层标段；

电梯轿厢内PVC地面属于标段二；

The general scope of CFO work of the package comprises but is not limited to the following:

本项目的初装修工程总体工作范围包括但不限于以下：

- (1) Preliminaries (incl. IWAY MUST requirement and etc.)

开办费（包括 IWAY MUST 的要求等）

- (2) BREEAM Certificate Cost (including all the cost for construction in accordance with the requirements of Green Construction documents and ultimately obtain the BREEAM certificate, the level intends for the project is "Very Good". The Green Construction documents please refer to Part B);

绿色建筑评估体系（BREEAM）认证措施费（包括按照绿色施工技术文件要求进行施工，并最终获得绿色建筑评估体系认证，目标认证等级为“Very Good”；而产生的所有施工费用，绿色施工技术文件请参照招标文件 B 部分）；

- (3) Green Building (2-star) construction management

绿建二星认证措施费

- (4) HSE Measure Cost (including Personal Protective Equipment (PPE), Environmental Protection, Site Housekeeping and Cleaning, Safety Protection

Guarding and Barricading, Special Safety Equipment and Supplements, Firefighting Facilities, Emergency Response & First Aid, Security Facilities and etc.), Please refer to B&Q Note for HSE part in Part D;

安全文明施工措施费（包括个人防护用品、环境保护、文明施工与清洁、安全防护、安全设备、初装修设施、应急响应和急救和安保设施等），请参见 Part D 中安全部分的工程量清单说明；

- (5) Site temporary facilities (including build and remove temporary facilities etc.);

现场临时设施（包括搭设并拆除现场临时设施等）；

- (6) Physical Construction

实体工程

- a. Drawing Development

图纸深化设计

- b. Partition Wall;

轻质隔墙

- c. Room finishes, including watering proofing, floor finishes, skirting, wall finishes, column finishes, ceiling, painting, etc;

房间饰面基层及面层，包括防水、地面饰面、踢脚线、墙面饰面、柱面饰面、吊顶、顶棚饰面，油漆等；

- d. Internal doors and windows and its hardware on light partition wall; the windows and doors on the concrete/sure block and CCA wall will be done by Employer;

所有轻质隔墙上的内门窗及其五金；混凝土/砌体墙/CCA，墙上的门窗由其他承包商完成；

- e. Sanitary ware

卫生洁具

- f. Part of general lighting

部分普通照明

- g. Smoke Curtain

挡烟垂壁

- h. Wall protection

墙体保护

- i. hand railing

栏杆扶手

- j. Testing & Commission, include and not limited decoration material testing, interior air testing, etc. All the materials test shall within contractor scope, include the materials provided by IKEA.

检测与验收，包括但不限于装修材料检测、室内空气采样检测等。对于甲供材的所有检测包括在初装修承包商范围内。

- k. The cost of spare parts list should be considered in the quotation;

总报价中含备品备件清单的相关报价。

The work-scope described above includes, but not limit to, the provision of design (where required), supervision, labor, materials & plant & equipment, transport (including material & equipment handling), service, relevant taxes & fee and any relevant fees necessary to complete this scope of work as indicated on the drawings and in accordance with the specifications and contract conditions and to the satisfaction of statutory authorities and relevant standards.

以上工作范围包括，但不限于：提供根据图纸、规范、合同条款并满足政府条文和相关标准的设计（只要在需要处）、监督、人力、材料 & 设备 & 器材、运输（包括材料设备搬运）、服务、相关税费等一切相关费用以完成工作。

Professional contractor or supplier designated by the employer on the implementation of a formal (permanent) engineering: outdoor landscaping engineering, elevator (including escalators, elevators, sidewalk) supplies, commercial grid condole top, IT equipment, security equipment, warehouse shelves system, ikea food supply system, outdoor advertising and marking system.

由雇主指定的专业承包商或供应商实施的正式（永久）工程：室外景观美化工程、电梯（包括自动扶梯、电梯、自动人行道）的供应、商业格栅吊顶、IT设备、安防设备、仓库货架系统、宜家食品供应系统、室外广告和标识系统。

The following materials are supplied by party a. the contractor is responsible for receiving, storing and installing the materials.

1. Grey PVC floor surface material;
2. Surface coating except the wall and top surface of underground garage, building equipment room (power distribution room, fresh air room, water pump room, etc.), evacuation stairwell and front room;
3. Finished products storage cabinet on the first floor;
4. A general lighting fixture of the first floor marked "IMS supply" in the table of "b. 02 Technical Specifications";

如下材料属于甲供，承包商负责收货、储存及安装等工作。

1. 灰色PVC地坪面层材料；
2. 除地下车库、建筑设备机房（配电室、新风机房、水泵房等）、疏散楼梯间及前室等区域的墙面、顶面之外的面层涂料；
3. 一层成品储物柜；
4. 在“B.02 Technical Specifications”灯具表中写明“IMS supply”的一层普通照明灯具；

Among them, the anti-static PVC ground of IT and fire fighting machine room does not belong to the material supplied by a, and the color PVC(It includes all color, imitation wood grain, imitation cement and other PVC except gray PVC in the drawing) ground does not belong to the material supplied by a, the contractor shall be responsible for the supply and installation. Coating on the wall and ceiling surface of underground garage, building equipment room (power distribution room, fresh air room, water pump room, etc.), evacuation stairwell and front room are not materials for party a, which shall be supplied and constructed by the contractor. The coating for a is only coating, and the materials for finishing base treatment shall be supplied and constructed by the supplier.

其中IT、消防机房的防静电PVC地面不属于甲供材料，彩色PVC（包括图纸中除灰色PVC外所有彩色、仿木纹、仿水泥等PVC）地面不属于甲供材料，需承包商负责供货并安装。地下车库、建筑设备机房（配电室、新风机房、水泵房等）、疏散楼梯间及前室等区域的墙面、顶面面层涂料不属于甲供材料，需承包商供货并施工。甲供涂料仅为面层涂料，饰面基层处理的材料需供应商供货并施工。

This project implementation process, the contractor should obey the employer, PCM, Jianli and QS, still need to meet other advice or a third party audit company management, these third-party consulting or audit company including but not limited to: HSE audit company, IWAY audit, testing, debugging consultancy, BREEAM consultant and structure consultant, FM fire protection agency (NFPA) consultant, etc. If the third party consulting company or auditing

昆明市五华区房屋建筑和市政基础设施 工程竣工联合验收意见书

昆五联验字（2021）28号

建设单位：昆明宜家家居有限公司

工程名称	昆明宜家家居商场建设项目	工程地点	五华区王筇路与小电路交叉口
勘察单位	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	设计单位	信息产业电子第十一设计研究院科技工程股份有限公司
监理单位	上海同济工程项目管理咨询有限公司	施工单位	通州建总集团有限公司
开完工日期	2019年7月6日-2021年8月25日	联合竣工验收日期	2021年10月9日
施工许可证号	5301022006020101-SX-001		
验收内容、范围及数量	本次验收范围昆明宜家家居商场建设项目工程竣工联合验收内容 1、自然资源和规划局部门验收内容：总建筑面积 122913.16 平方米，地上建筑面积 65900.31 平方米，地上计容 65120.28 平方米，地下建筑面积 57012.85 平方米。地上 3 层，地下 2 层； 2、消防部门验收内容：总平面布局、建筑防火、平面布置、室外消火栓系统、室内消火栓系统、自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、气体灭火系统、灭火器、应急照明和疏散指示标志、防排烟系统、防火门和防火卷帘门等消防设施； 3、人防部门验收内容：防空地下室竣工面积为 26327.33 平方米，人防设备运行情况，防护等级为常六级乙类，设 14 个防护单元，平时为停车库； 4、住建部门验收内容：设计图纸、合同约定内容及档案资料，总建筑面积为 122913.16 平方米，结构为框架-剪力墙形式，包含地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑给排水、建筑电气、建筑通风、智能、节能、电梯等九个分部工程。		
验收结论	该项目通过联合验收		
自然资源和规划局部门	 (盖章) 年 月 日	人防部门	 (盖章) 年 月 日
住建部门	 (盖章) 年 月 日	消防部门	 (盖章) 年 月 日

本意见书一式六份，建设单位、质量监督部门、备案机构、规划部门、人防部门、消防部门各一份。

特殊建设工程消防验收意见书

昆五建消验字（2021）第 030 号

昆明宜家家居有限公司：

根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》等有关规定，你单位于 2021 年 9 月 29 日申请昆明宜家家居商场建设项目[地址：昆明市五华区王筇路与小屯路交叉口；建筑类别：多层公共建筑；建筑层数：地下 2 层，地上 3 层；建筑高度：20m；使用性质：地上 1~3 层：商业、办公，夹层：非机动车库；地下 1 层：I 类汽车库、设备用房、办公；地下 2 层：I 类汽车库、消防水池、消防水泵房、设备用房；总建筑面积：122913.16 m²（含地下建筑面积 57012.85 m²）消防验收（特殊建设工程消防验收申请受理凭证文号：昆五建消验凭字（2021）第 030 号]。按照国家工程建设消防技术标准和建设工程消防验收有关规定，根据申请材料及建设工程现场评定情况，结论如下：

☒ 合格。

☐ 不合格。

主要存在以下问题：……

如不服本决定，可以在接到本意见书之日起 60 日内，依法向五华区人民政府申请复议，或者在 6 个月内依法向五华区人民法院提起行政诉讼。



建设单位签收：

陈涛

2021 年 10 月 9 日

备注：本意见书一式两份，一份交建设单位，一份存档。

三、项目经理社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表 (个人)

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2023	03	202228	8000.0	1120.0	640.0	2	12964	77.78	25.93	1	8000	40.0	8000	21.12	2360	16.52	7.08
2023	04	202228	8000.0	1120.0	640.0	2	12964	77.78	25.93	1	8000	40.0	8000	21.12	2360	16.52	7.08
2023	05	202228	8000.0	1120.0	640.0	2	12964	77.78	25.93	1	8000	40.0	8000	26.4	2360	16.52	7.08
2023	06	202228	8000.0	1120.0	640.0	2	12964	77.78	25.93	1	8000	40.0	8000	26.4	2360	16.52	7.08
2023	07	202228	8000.0	1120.0	640.0	2	12964	77.78	25.93	1	8000	40.0	8000	26.4	2360	16.52	7.08
2023	08	202228	8000.0	1120.0	640.0	2	12964	77.78	25.93	1	8000	40.0	8000	26.4	2360	16.52	7.08
2023	09	202228	8000.0	1120.0	640.0	2	12964	77.78	25.93	1	8000	40.0	8000	26.4	2360	16.52	7.08
2023	10	202228	8000.0	1120.0	640.0	2	8000	120.0	40.0	1	8000	40.0	8000	26.4	2360	16.52	7.08
2023	11	202228	8000.0	1120.0	640.0	2	8000	120.0	40.0	1	8000	40.0	8000	26.4	2360	16.52	7.08
2023	12	202228	8000.0	1120.0	640.0	2	8000	120.0	40.0	1	8000	40.0	8000	26.4	2360	16.52	7.08
2024	01	202228	8000.0	1120.0	640.0	2	8000	120.0	40.0	1	8000	40.0	8000	26.4	8000	64.0	16.0
2024	02	202228	8000.0	1120.0	640.0	2	8000	120.0	40.0	1	8000	40.0	8000	26.4	8000	64.0	16.0
2024	03	202228	8000.0	1120.0	640.0	2	8000	120.0	40.0	1	8000	40.0	8000	52.8	8000	64.0	16.0
2024	04	202228	8000.0	1200.0	640.0	2	8000	120.0	40.0	1	8000	40.0	8000	52.8	8000	64.0	16.0
2024	05	202228	8000.0	1200.0	640.0	2	8000	120.0	40.0	1	8000	40.0	8000	52.8	8000	64.0	16.0
2024	06	202228	8000.0	1200.0	640.0	2	8000	120.0	40.0	1	8000	40.0	8000	52.8	8000	64.0	16.0
2024	07	202228	8000.0	1200.0	640.0	2	8000	120.0	40.0	1	8000	40.0	8000	72.0	8000	64.0	16.0
2024	08	202228	8000.0	1200.0	640.0	2	8000	120.0	40.0	1	8000	40.0	8000	72.0	8000	64.0	16.0
2024	09	202228	8000.0	1200.0	640.0	2	8000	120.0	40.0	1	8000	40.0	8000	72.0	8000	64.0	16.0
2024	10	202228	8000.0	1200.0	640.0	2	8000	120.0	40.0	1	8000	40.0	8000	72.0	8000	64.0	16.0
2024	11	202228	8000.0	1200.0	640.0	2	8000	120.0	40.0	1	8000	40.0	8000	72.0	8000	64.0	16.0
2024	12	202228	8000.0	1200.0	640.0	2	8000	120.0	40.0	1	8000	40.0	8000	72.0	8000	64.0	16.0
2025	01	202228	8000.0	1280.0	640.0	2	8000	120.0	40.0	1	8000	40.0	8000	72.0	8000	64.0	16.0
2025	02	202228	8000.0	1280.0	640.0	2	8000	120.0	40.0	1	8000	40.0	8000	72.0	8000	64.0	16.0
合计			27920.0	15360.0			2584.46	861.51			960.0			1093.44	1061.2		294.8

单位名称
深圳市科源建设集团股份有限公司



四、项目技术负责人业绩

项目名称	建设单位	合同价	项目地址	开工日期	竣工日期	在建/已完
灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工	灌南硕项湖投资发展有限公司	16785 万元	江苏连云港市	2021-8-10	2022-12-23	已完
湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目	湖北正信电力工程咨询有限公司	13875 万元	广西崇左市	2023-5-25	2023-10-6	已完
广西壮族自治区崇左至水口高速公路房屋建筑装修工程	广西崇瑞高速公路有限公司	4798 万元	广东省深圳市	2019-8-18	2020-5-16	已完

灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工

2021 年328号

灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工

建设工程施工合同

发包人（甲方）：灌南硕项湖投资发展有限公司

承包人（乙方）：深圳市科源建设集团股份有限公司

第一部分 合同协议书

发包人(全称): 灌南硕项湖投资发展有限公司

承包人(全称): 深圳市科源建设集团股份有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称: 灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工

2. 工程地点: 连云港市灌南县幸福大道西侧, 硕项湖北侧

3. 工程立项批准文号: 灌南行政审批(2020) 243 号

4. 资金来源: 自筹

5. 工程内容: 灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工

6. 工程承包范围: 灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工(包括但不限于硕项湖大酒店二期装修、水、电安装、暖通、智能化、外部景观), 具体详见施工图纸及工程量清单。

二、合同工期

计划开工日期: 2021 年 08 月 10 日。

计划竣工日期: 2022 年 05 月 06 日。

工期总日历天数: 270 天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的, 以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合 合格 标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为:

人民币(大写) 壹亿陆仟柒佰捌拾伍万捌仟玖佰零玖元柒角捌分 (¥ 167858909.78 元);

其中:

(1) 安全文明施工费:

人民币(大写) 贰佰壹拾伍万叁仟伍佰壹拾捌元肆角壹分 (¥ 2153518.41 元);

(2) 材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写) / (¥ / 元);

(3) 专业工程暂估价金额:

人民币（大写）贰仟伍佰万元整（¥ 25000000.00 元）；

（4）暂列金额：

人民币（大写）伍佰万元整（¥ 5000000.00 元）。

2. 合同价格形式：固定单价合同。

五、项目经理

承包人项目经理：庄林远。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- （1）中标通知书（如果有）；
- （2）投标函及其附录（如果有）；
- （3）专用合同条款及其附件；
- （4）通用合同条款；
- （5）技术标准和要求；
- （6）图纸；
- （7）已标价工程量清单或预算书；
- （8）其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

七、承诺

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

2、承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

3、发包人和承包人通过招投标形式签订合同的，双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2021 年 08 月 10 日签订。

十、签订地点

本合同在 灌南硕项湖投资发展有限公司 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自 签字盖章后 生效。

十三、合同份数

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。

发包人：灌南硕项湖投资发展有限公司（公章） 承包人：深圳市科源建设集团股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

委托代理人（签字）：

组织机构代码：

组织机构代码：

地 址：

地 址：

邮政编码：

邮政编码：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

电子信箱：

电子信箱：

开户银行：

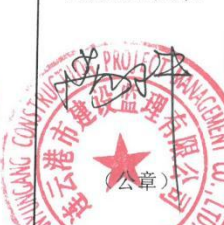
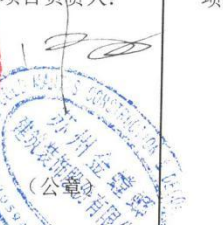
开户银行：

账号：

账号：

单位工程质量竣工验收记录

苏 JG1.2

工程名称	灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工	结构类型	钢结构	层数/建筑面积	地上四层
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2021年8月10日
项目负责人	庄林远	项目技术负责人	李振	完工日期	2022年12月23日
序号	项目	验收记录			验收结论
1	分部工程验收	共 11 分部, 经核查符合设计及标准规定 11 分部			合格
2	质量控制资料核查	共 15 项, 经核查符合规定 15 项			合格
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 23 项, 符合规定 23 项, 共抽查 10 项, 符合规定 10 项, 经返工处理符合规定 0 项			合格
4	观感质量验收	共抽查 15 项, 达到“好”和“一般”的 14 项, 经返修处理符合要求的 1 项			好
综合验收结论		验收合格			
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
	项目负责人:  (公章) 2022年12月23日	总监理工程师:  (公章) 2022年12月23日	项目负责人:  (公章) 2022年12月23日	项目负责人:  (公章) 2022年12月23日	项目负责人: (公章) 年 月 日

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应有相应单位的法人代表书面授权

江苏省建设工程质量监督总站监制

单位工程竣工验收证明书

工程名称： 灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工

验收日期： 2022年12月23日

建设单位	灌南硕项湖投资发展有限公司				监理单位	连云港市建设监理有限公司			
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司				设计单位	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司			
建设面积	22318m ²	工程造价	16785.89 万元	结构层次	4层	开竣工日期	2021.8.10~2022.12.23	质量等级	良好
验收意见	1、已完成合同约定的各项施工内容，各分项工程施工验收均合格； 2、质保资料齐全有效；基本参数符合设计要求； 3、工程质量控制资料齐全，均符合要求； 4、安全和功能检验资料齐全，均符合要求； 5、工程观感质量检查符合要求； 6、工程质量符合设计及验收标准及《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210-2018）的相关要求。								
建设单位		监理单位		施工单位		设计单位			
(公章) 单位(项目)负责人:  2022年12月23日		(公章) 总监理工程师:  2022年12月23日		(公章) 单位负责人:  2022年12月23日		(公章) 单位(项目)负责人:  2022年12月23日			

湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设 项目

GF-2020-0216

科源档案室
编号:2020-0216

湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标 基地（中天山庄）装饰改造建设项目 设计施工总承包合同

中华人民共和国住房和城乡建设部
国家市场监督管理总局

制定

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：湖北正信电力工程咨询有限公司

承包人（全称）：深圳市科源建设集团股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目的工程设计总承包及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目。

2. 工程地点：湖北省武汉市黄陂区木兰乡木兰湖西岸。

3. 资金来源：建设单位自有资金及银行贷款。

4. 工程内容及规模：总占地面积 4166 m²，改造建设总建筑面积 18438 m²，其中原始总建筑面积为 12818 m²，结构加建建筑面积 5620 m²。

5. 工程承包范围：(1)工程设计：本工程项目的初步设计（含概算）、施工图设计（含施工图预算）、竣工图编制、施工技术支持及现场配合服务等。(2)工程施工：1-4 号楼，改造建设总面积 18438 m²，其中原始总建筑面积 12818 m²，结构加建面积 562

0 m²。包含建筑、装饰、机电、暖通等工程内容（不含通讯、文宣、软装、家具等工程及原建筑物装饰改造需保留的工程项目），完成四栋主体建筑的结构加固加建改造、外墙装饰、消防、水电、暖通及装饰改造，达到具备入驻使用条件。(3) 总体协调配合工作：由业主发包的单位工程，包含且不限于通讯、文宣、软装、家具等单位工程的统筹协调配合施工工作。(4)竣工资料的移交及工程项目竣工移交前的卫生清理。(5)保修期内的服务。

二、合同工期

计划开始工作日期：2023 年 4 月 29 日。

计划开始现场施工日期：2023 年 5 月 23 日。

计划竣工日期：2023 年 7 月 31 日。

工期总日历天数：94 天，工期总日历天数与根据前述计划日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量标准：达到《建筑装饰装修工程质量验收规范》合格标准。项目建设所涉及各类材料（设施、设备）物资均须满足施工设计图纸与有关技术标准、规范的强制性要求。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价（含税）为：

人民币（大写）玖仟贰佰捌拾贰万捌仟肆佰柒拾陆元整
(¥92,828,476.00 元)。

具体构成详见价格清单。其中：

(1) 工程设计及勘察费（含税）：

人民币（大写）伍佰捌拾伍万肆仟肆佰零柒元柒角捌分
（¥ 5,854,407.78 元）；适用税率：6 %，税金为人民币（大
写）叁拾叁万壹仟叁佰捌拾壹元伍角柒分（¥ 331,381.57 元）；

(2) 设备购置费（含税）：

人民币（大写）/（¥ / 元）；适用税率：/ %，税金为
人民币（大写）/（¥ / 元）；

(3) 建筑安装工程费（含税）：

人民币（大写）捌仟叁佰陆拾叁万肆仟陆佰伍拾贰元玖角贰分
（¥ 8,363,652.92 元）；适用税率：9 %，税金为人民币（大
写）陆佰玖拾万零伍仟陆佰壹拾叁元伍角肆分（¥ 6,905,613.54
元）。其中：安全文明施工费（含税）人民币（大写）壹佰壹拾
柒万陆仟伍佰玖拾伍元贰角整（¥ 1,176,595.20 元）；适用
税率：9 %，税金为人民币（大写）玖万柒仟壹佰伍拾元零陆分
（¥ 97,150.06 元）。

(4) 暂估价（含税）：

人民币（大写） / （¥ / 元）。

(5) 暂列金额（含税）：

人民币（大写）叁佰叁拾叁万玖仟肆佰壹拾伍元叁角整
（¥ 3,339,415.30 元）。

(4) 工程施工费价格按上述原则核定的工程造价为基数，乘以费率折扣计算合同价格。

(5) 主要材料损耗率、施工措施按湖北省消耗量定额计算，施工过程中如出现特殊情况，另行协商。

合同当事人对合同价格形式的其他约定：本项目采取施工阶段全过程造价控制，在初设阶段（概算）、施工图设计阶段（预算）进行造价审核，并出具预算审核报告，保证合同内工程造价处于可控范围内。发包人委托造价咨询机构对本项目竣工结算进行审核，合同内经发包人、承包人确认的竣工结算总金额，不得超过签约合同价（含税）。

五、工程总承包项目经理

工程总承包项目经理：宋皋。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 中标通知书（如果有）；
- (2) 投标函及投标函附录（如果有）；
- (3) 专用合同条件及《发包人要求》等附件；
- (4) 通用合同条件；
- (5) 承包人建议书；
- (6) 价格清单；
- (7) 双方约定的其他合同文件。

上述各项合同文件包括双方就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的合同文件应以最新签署的为准。专用合同条件及其附件须经合同当事人签字或盖章。

七、承诺

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

2. 承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，不进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

八、订立时间

本合同于 2023 年 5 月 23 日订立。

九、订立地点

本合同在湖北省武汉市订立。

十、合同生效

本合同经双方签字或盖章后成立，并自 发包人、承包人签字或盖章后 生效。

十一、合同份数

本合同一式 拾 份，均具有同等法律效力，发包人执 陆 份，承包人执 肆 份。

签署页

甲方：湖北正信电力工程咨询
有限公司

(盖章)

法定代表人(负责人)或

授权代表(签字):

签订日期: 2023.5.23

地址: 武汉市武昌区三层楼富
贵里 90 号

联系人: 钱程

电话: 027-88562279

传真: 027-88562279

开户银行: 中国建设银行武汉
电力支行

账号: 42001865308053002548

统一社会信用代码:

91420106728338020J

乙方: 深圳市科源建设集团股份有
限公司

(盖章)

法定代表人(负责人)或

授权代表(签字):

签订日期:

地址: 深圳市罗湖区笋岗街道笋西
社区桃园路 231 号 3 号仓三层 302-
03 室

联系人: 王涛

电话: 0755-83288388

传真: 0755-83288977

开户银行: 平安银行股份有限公司
深圳中电支行

账号: 11014910182009

统一社会信用代码:

914403001923609580

湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标 基地（中天山庄）装饰改造建设项目 设计施工总承包补充合同

发包人：湖北正信电力工程咨询有限公司（以下简称“甲方”）

承包人：深圳市科源建设集团股份有限公司（以下简称“乙方”）

鉴于：

一、2023年5月23日，甲乙双方就湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目（以下简称本项目）签订了湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目设计施工总承包合同（以下简称：施工合同）。

二、施工合同第一部分合同协议书第一条工程概况第五项工程承包范围约定的（1）工程设计：本工程项目的初步设计（含概算）、施工图设计（含施工图预算）、竣工图编制、施工技术支持及现场配合服务等。（2）工程施工：1-4号楼，改造建设总面积18438m²，其中原始总建筑面积12818m²，结构加建面积5620m²。包含建筑、装饰、机电、暖通等工程内容（不含通讯、文宣、软装、家具等工程及原建筑物装饰改造需保留的工程项目），完成四栋主体建筑的结构加固加建改造、外墙装饰、消防、水电、暖通及装饰改造，达到具备入驻使用条件。（3）总体协调配合

工作：由业主发包的单位工程，包含且不限于通讯、文宣、软装、家具等单位工程的统筹协调配合施工工作。（4）竣工资料的移交及工程项目竣工移交前的卫生清理。（5）保修期内的服务。

三、甲乙双方在签订施工合同之后的实施阶段，因所涉装饰装修建筑的建成时间久远，安全性和功能性均不符合国家规范要求 and 甲方的实际使用要求，且考虑到省级评标中心投运的整体布局。因此，甲乙双方在遵循施工合同基本条款的前提下，以符合整体实施效果和建筑安全为目标。

四、甲方根据本项目的实施状况，结合施工合同第二部分通用合同条件之第13条变更与调整内容和第13.3.3项变更估价，经对施工合同内的工程内容、承包范围、合同价格、工期影响与乙方进行确认。

经甲乙双方友好协商，现就本项目涉及的相关事项签订本补充合同。

一、增加补充工程内容：

（1）涉及建筑安全和使用的工程内容：1、建筑加固工程（1-4#楼梁、板粘钢及碳纤维布加固）；2、结构加建工程（1-3#楼新增结构、桩；3#楼一层地面抬高）。

（2）涉及建筑功能调整的工程内容：1、装饰装修工程（1-2#楼增加电子感应门）；2、安装工程（1-4#楼增加防雷接地、1#楼厨房排烟系统；3、外墙装饰工程（增加1-4#楼外墙拆砌、屋

面铝镁锰板、1-4#楼外立面铝单板)；4、机电暖通(增加1#楼原建筑暖通、1-4#一次机电)。

(3) 涉及建筑消防规范的工程内容：1、增加1-3#楼防排烟系统；2、增加室外消防系统；3、增加消防泵房基础。

(4) 涉及到使用功能完善的工程内容：1、增加客房嵌入式家具；2、8号楼原设备平台改造；3、新建1#楼四层健身房；4、新增空气能及空调机组外罩；5、增加1#楼四层客房阳台新增塑木地台；6、新增室外树木移栽；7、增加1-4#楼排水沟；8、增加客房内线电话、IPTV及公共区域及门岗监控安防。

上述工程内容涉及的承包范围为：设计、材料(设备)采购、施工、竣工资料、质保期内维修等全部工作内容。

二、增加补充工程内容的合同价：

签约合同价(含税)为：

人民币(大写) 陆仟零贰拾壹万柒仟叁佰伍拾壹元零贰分(¥ 60,217,351.02元)。本签约合同价(含税)为暂定金额，合同价格组成形式及最终合同价格，按照施工合同协议书“四、签约合同价与合同价格形式”、专用合同条件“14.5 竣工结算”约定据实结算。

具体构成详见价格清单。其中：

(1) 建筑安装工程费(含税)：

人民币(大写) 伍仟柒佰陆拾玖万肆仟陆佰零壹元贰角叁分



(¥57,694,601.23元);适用税率:9%,税金为人民币(大写)
肆佰柒拾陆万叁仟柒佰柒拾肆元肆角壹分(¥4,763,774.41元)。

(2) 其他费用(含税)

含白蚁防治费、沉降检测费、原结构图纸复原费,共计
人民币(大写)壹佰零柒万柒仟叁佰伍拾陆元零贰分
(¥1,077,356.02元);适用税率:6%,税金为人民币(大写)
陆万零玖佰捌拾贰元肆角贰分(¥60,982.42元)。

(5) 暂列金额(含税):

人民币(大写)壹佰肆拾肆万伍仟叁佰玖拾叁元柒角柒分
(¥1,445,393.77元)。

三、增加补充工程内容的合同工期:

1、依据施工合同约定的合同工期,结合增加补充工程内容
涉及的工期影响时间,设计施工总承包合同(含本补充合同)所
涉工期整体竣工时间为2023年10月6日。

2、鉴于本工程项目于2023年10月6日竣工的实际需求,
根据合同通用条款“3.3.4”、“8.8.1”,合同专用条款“8.7.2”
的约定,结合《全国统一建筑安装工程工期定额》、《建设工程
工程量清单计价规范》等国家法律法规的规定,经甲乙双方协商
确定:2023年10月6日按时竣工,竣工结算时按合同约定人工
费在《厅头【2021】2263号文》的基础上,按1.3系数计算合
同价(不含其他费用),计算的合同价包含乙方赶工、加班人工
降效、交叉施工、成品保护等加快工程进度所采取措施的所有费

发包人：（公章）



法定代表人或其委托代理人：

（签字）

2023.9.4

统一社会信用代码：_

91420106728338020J

地址：湖北省武汉市武昌区才林街7号

新建居住、商业服务业设施项目（光明馨

城）5、6栋/单元1层（1）商号

邮政编码：430000

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电话：_____

传真：_____

电子信箱：_____

开户银行：建行武汉电力支行

账号：42001865308053002548

承包人：（公章）



法定代表人或其委托代理人：

（签字）



统一社会信用代码：_

914403001923609580

地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区

桃园路231号3号仓三层302-03室

邮政编码：518031

法定代表人：庄宝鑫

委托代理人：王涛

电话：0755-83288388

传真：0755-83288977

电子信箱：348932079@qq.com

开户银行：平安银行股份有限公司

司深圳中电支行

账号：11014910182009

竣工结算审定签署表

工程名称	省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目		工程地址	湖北省武汉市黄陂区木兰乡	
发包人	湖北正信电力工程咨询有限公司		承包人	深圳市科源建设集团股份有限公司	
委托合同编号	/		审定日期	2024年6月28日	
报审结算金额（元）	159,331,512.57	调整 金额 （元）	核增	0.00	
			核减	20,574,256.34	
审定结算金额（元）	大写	壹亿叁仟捌佰柒拾伍万肆仟贰佰伍拾陆元叁角伍分		小写	138,754,256.34
委托单位 （签章）	发包人 （签章）	承包人 （签章）	工程造价咨询企业 （签章）		
法定代表人或其授权人 （签字或盖章）	法定代表人或其授权人 （签字或盖章）	法定代表人或其授权人 （签字或盖章）	法定代表人或其授权人 （签字或盖章）		
			技术负责人 （签字或盖章）		

发
印
俊

宝
庄

4201090145768
B11204200012526
武汉昱源项目管理
有限公司
有效期至：2024年08月25日

建筑工程竣工验收报告

工程名称: 湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地

(中天山庄)装饰改造 建设项目

建设单位: 湖北正信电力工程咨询有限公司



湖北省建设厅制

工程名称	湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目		结构类型·层数	框架/1#楼地上1~5层，地下1层，2#楼地上1~3层，3#楼地上1~3层，4#楼地上1~3层
建设单位	湖北正信电力工程咨询有限公司		建筑面积	19293.45 m²
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司		基础类型	/
监理单位	武汉中超电网建设监理有限公司		工程总造价	万元
项目经理	宋皋	技术负责人	李振	
开工日期	2023年5月25日		竣工验收日期	2023年10月6日
工程完成设计与合同所约定内容情况	该工程已按要求完成了设计与合同所约定的全部施工内容。			
验收组织形式	现场验收			
验收组组成情况	专业	成员名单		
	土建工程			
	给排水及供暖工程			
	电气工程			
	通风与空调工程			
	电梯安装工程			
	智能建筑			
	工程资料			
验收组组长：				

竣工 验收 程序	采取现场查验,合格一项交接一项的方式。成立项目总验暨工程交接工作组,工作组下设工程实体验收与交接小组、工程资料验收与交接验收小组。由业主项目部、运行单位、总包单位、监理单位及公司工程部有关专家组成,负责项目总验和工程交接的组织与实施,确保总验程序规范、资料完备、交接到位和后续任务明晰。
工程 竣工 验收 组 验收 意见	建设单位执行基本建设程序情况: 建设单位在工程项目建设的过程中,执行基本建设程序,坚持先勘查后设计,再施工的原则,认真履行甲方义务。
	对工程勘察、设计、施工、监理等方面的评价: 工程勘察、设计、施工、监理等单位的行为符合质量管理的有关要求,在工程施工过程中,各责任主体制度落实,质量保证体系健全,运行正常。
	对工程施工、设备安装质量和各管理环节等方面作出总体评体: 工程施工质量、设备安装质量符合要求,各管理环节管理严密,管理制度落实到位,质量保证体系健全,运行正常。
参加验收人员签字: 	

	项目	验收记录	验收结论
工程竣工验收情况	分部工程	共 8 分部, 经查 8 分部, 符合标准及设计要求 8 分部	合格
	质量控制资料	共 31 项, 经审查符合要求 31 项, 经核定符合规范要求 31 项	合格
	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 17 项, 符合要求 17 项, 共抽查 17 项, 符合要求 17 项, 经返工处理符合要求 0 项	合格
	观感质量验收	共核查 22 项, 符合要求 22 项, 不符合要求 0 项	合格
参建各方竣工验收意见	施工单位 (公章)	项目负责人: 宋攀 2023年10月6日	
	勘察单位 (公章)	项目负责人: 年 月 日	
	设计单位 (公章)	项目负责人: 曹亮 2023年10月6日	
	监理单位 (公章)	项目负责人: 阳勇 2023年10月6日	
	建设单位 (公章)	项目负责人: 甘如 2023年10月6日	

项目	验收记录	验收结论
分部工程	共 8 分部, 经查 8 分部, 符合标准及设计要求 8 分部	合格
质量控制资料	共 31 项, 经审查符合要求 31 项, 经核定符合规范要求 31 项	合格
安全和主要使用 功能核查及抽查 结果	共核查 17 项, 符合要求 17 项, 共抽查 17 项, 符合要求 17 项, 经返工处理符合要求 0 项	合格
观感质量验收	共核查 22 项, 符合要求 22 项, 不符合要求 0 项	合格

施工单位 (公章)	项目负责人: 宋攀 2023年10月6日
勘察单位 (公章)	项目负责人: 年 月 日
设计单位 (公章)	项目负责人: 曹宽 2023年10月6日
监理单位 (公章)	项目负责人: 阳勇为 2023年10月6日
建设单位 (公章)	项目负责人: 王世明 2023年10月6日

广西壮族自治区崇左至水口高速公路房屋建筑装修工程

科源档案室
编号: 2019-154

副本

广西壮族自治区崇左至水口高速公路房屋
建筑装修工程施工

合同文件

N0FJ2 合同段



建设单位: 广西崇瑞高速公路有限公司

施工单位: 深圳市科源建设集团股份有限公司

一、合同协议书

发包人（全称）：广西崇瑞高速公路有限公司

承包人（全称）：深圳市科源建设集团股份有限公司

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

1. 工程概况

工程名称：广西壮族自治区崇左至水口高速公路房屋建筑装修工程

工程建设单位（发包人）：广西崇瑞高速公路有限公司

工程地址：广西崇左市

群体工程应附承包人承揽工程项目一览表

工程立项批准文号：桂发改交通[2015]1389号、1390号、1391号

2. 工程承包范围

承包范围：龙州至水口段的龙州分公司（含办公楼、1#、2#、3#宿舍楼、综合楼、配电室、水泵房、门卫室）、龙州收费站（含收费站综合楼、门卫室、收费天棚、柴油发电机房）、下冻收费站（含收费站综合楼、门卫室、收费天棚、柴油发电机房）、水口主线收费站（含收费站综合楼、1#、2#宿舍楼、食堂、柴油发电机房、门卫室、收费天棚）、水口服务区（含服务楼、加油站、修理车间、水泵房、变配电房）的房屋建筑装修施工（包括协助配合对局部设计图纸进行优化、深化设计），装修面积 20856 平方米。

3. 合同工期

施工合同段：NQFJ2

开工日期：2019 年 8 月 16 日

竣工日期：2020 年 1 月 13 日

合同工期总日历天数 150 天。

其中计划中间竣工工程范围：\\

4. 质量标准

工程质量标准：达到国家施工验收规范合格标准。

施工工地要求：满足发包人对施工现场标准化及安全文明施工要求，杜绝死亡事故，无安全生产责任事故、平安工地考核达标，争创广西自治区建筑施工安全文明工地。

5. 合同价款

签约合同价（大写）：肆仟柒佰玖拾捌万伍仟贰佰壹拾贰元（人民币）（小写）¥：47985212.00（元），

其中不含税总价为人民币（大写）：肆仟肆佰零贰万叁仟壹佰叁拾元贰角捌分（小写：44023130.28元），增值税总额为人民币（大写）叁佰玖拾陆万贰仟零捌拾壹元柒角贰分（小写：3962081.72元）。

6. 组成合同的文件

6.1 组成本合同的文件包括：

- (1) 本合同协议书；
- (2) 中标通知书；
- (3) 本合同专用条款；
- (4) 本合同通用条款；
- (5) 标准、规范及有关技术文件；
- (6) 合同图纸；
- (7) 已标价工程量清单；
- (8) 招标文件中具有合同约束力的其它组成部分；
- (9) 投标文件中具有合同约束力的其它组成部分；

上述文件内容如有不一致的，以顺序在先者为准。

除非另有约定，在本合同的履行过程中，发包人和承包人双方签署的有关工程洽商、变更的协议或其它书面文件亦构成合同文件的组成部分，其优先解释顺序应视其内容与其它合同文件的相互关系而定。

6.2 双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

7. 本协议书中有词语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。

8. 承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。

9. 发包人承诺按照合同约定的条件、时间和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

10. 本协议书正本一式二份，副本十份，合同双方各执正本一份，副本五份，当正副本内容不一致时以正本为准。

11. 合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。

12. 合同生效

12.1 合同订立时间：2019年8月16日

12.2 合同订立地点：广西崇左市。

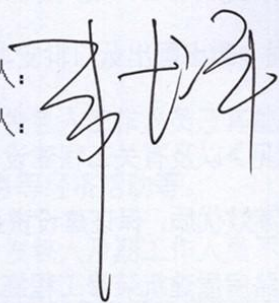
12.3 本合同双方约定在双方签字盖章，履约保证金缴纳或提交履约保证金保函后生效。

发包人：广西崇瑞高速公路有限公司（公章） 承包人：深圳市科源建设集团股份有限公司（公

住所:

法定代表人:

授权代理人:

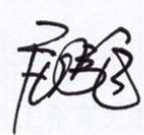


章)

住所:

法定代表人:

授权代理人:



十九、拟投入本项目主要管理人员和技术人员资历表（含证书彩色复印件）

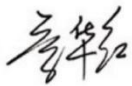
广西壮族自治区崇左至水口高速公路房屋建筑工程N0FJ2标段施工（招标项目名称）

岗位	姓名	职称	执业或职业资格证明				是否缴纳近3月社保	社保证明材料备注
			证书名称	级别	证号	专业		
项目经理	刘靖	高级工程师	建造师	壹级	粤 144060806192	建筑工程	是	604596030
项目副经理	彭志诚	工程师	建造师	壹级	粤 144151529612	建筑工程	是	606034317
项目技术负责人	李振	高级工程师	职称证	高级	粤高职证字第1300101060042	建筑装饰	是	621591357
专职安全员	赵志君	/	安全生产考核C证	/	粤建安C(2014)0018383	建筑工程	是	642139228
专职安全员	戴金胜	/	安全生产考核C证	/	粤建安C(2012)0002393	建筑工程	是	620741361
装饰装修专业工程师	庄远辉	工程师	施工员岗位证	中级	44171020001196	装饰装修	是	606358434
施工员	余木远	工程师	施工员岗位证	中级	44161020001739	装饰装修	是	600678783
施工员	庄向航	工程师	施工员岗位证	中级	44171020001199	装饰装修	是	604560438
施工员	庄国校	工程师	施工员岗位证	中级	44171020001197	装饰装修	是	608755205
质量员	刘良峰	工程师	质量员岗位证	中级	44171070001159	装饰装修	是	611468025

质量员	顾卫雄	/	质量员 岗位证	/	36161070100666	装饰装修	是	636506047
材料员	罗剑锋	工程师	材料员 岗位证	中级	44161110002115	建筑装饰	是	613677382
材料员	庄景青	工程师	材料员 岗位证	中级	44161110002108	建筑工程	是	3022697
计量支付 工程师	刘小波	高级工 程师	造价师 岗位证	高级	建【造】 01440007053	工程造价	是	604105249
造价员	欧阳 智勇	工程师	造价师 岗位证	中级	建【造】 07440008782	工程造价	是	604629422
资料员	叶高翔	助理 工程师	资料员 岗位证	中级	44161140003290	建筑工程	是	626779303
测量员	张海鹏	工程师	测量员 岗位证	中级	JZ1707000755	建筑工程	是	607538569
财务负责人	庄雪亮	/	会计师 岗位证	/	6005217	会计	是	605270654

【备注：附已录入广西建筑业企业诚信信息库的各岗位人员资格证件复印件。以上复印件均为原件的复印件】

严格按合同要求完成各项施工任务。

总监理工程师: 

广西双建工程咨询有限公司广西崇左至水口高速
公路工程建设№III-LS 总监理工程师办公室

2019年8月18日

抄送: 广西崇瑞高速公路有限公司。

广西崇左至水口高速公路工程建设№III-LS 总监理工程师办公室

2019年8月18日印发

公路交工验收证书

交工验收时间：2019.12.9

合同段交工验收证书第 07 号

工程名称：广西壮族自治区崇左至水口高速公路房屋建筑装修工程施工	合同名称及编号：NqFJ2 合同段
项目法人：广西崇瑞高速公路有限公司	设计单位：北京交科公路勘察设计研究院
施工单位：深圳市科源建设集团股份有限公司	监理单位：广西双建工程咨询有限公司

本合同段主要工程量：

龙州至水口段的龙州分公司（含办公楼、1#、2#、3#宿舍楼、综合楼、配电室、水泵房、门卫室）、龙州收费站（含收费站综合楼、门卫室、收费天棚、柴油发电机房）、下冻收费站（含收费站综合楼、门卫室、收费天棚、柴油发电机房）、水口主线收费站（含收费站综合楼、1#、2#宿舍楼、食堂、柴油发电机房、门卫室、收费天棚）、水口服务区（含服务楼、加油站、修理车间、水泵房、变配电房）的房屋建筑装修施工（包括协助配合对局部设计图纸进行优化、深化设计），装修面积 20856 平方米。

本合同段价款	原合同	47985212 元	实际	
本合同段工期	原合同	150 日历天	实际	107 日历天

对工程质量、合同执行情况的评价、遗留问题、缺陷的处理意见及有关决定（内容较多时，可用附件）

一、工程质量评价

各工程相关技术指标均符合设计及规范要求，分项工程合格率 100%，工程实体质量和外观质量良好。承包人有完整的原始纪录、质量自检资料，数据真实可靠，满足技术规范的有关规定。监理单位签认和抽查检验资料齐全真实，抽检频率满足规范要求，工程施工中的过程控制情况良好。监理对工程质量按《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210-2018）进行认真的评定，标段工程质量评分为 99.1 分，工程质量合格。

二、合同执行情况评价

合同工程施工管理规范，承包人管理制度健全，质量保证体系完整有效，施工中能按照有关法律、法规、规范、规章制度及合同文件的要求履行自己的义务，合同执行情况良好。监理工作规范科学、合理有效，对工程质量、进度、投资、安全、环保等方面达到了监督、控制的目的，很好地履行了合同文件规定的职责。合同约定工作内容已完成，合同执行情况良好，工程质量合格。

同意交工。

三、存在问题及处理意见

部分装修细节及细部瑕疵需及时完善处理。

(施工单位意见)

施工单位法人代表或授权人(签字)



单位盖章

2020年 5 月 12 日

(合同段监理单位对有关问题的意见)

合同段监理单位法人代表或授权人(签字)



单位盖章

2020年 5 月 12 日

(设计单位的意见)

设计单位法人代表或授权人(签字)



单位盖章

2020年 5 月 16 日

(项目法人的意见)

项目法人代表或授权人(签字)



单位盖章

2020年 5 月 18 日

(注:表中内容较多时可用附件)

五、投标人近两年财务报表汇总表

单位：万元

资产负债表				利润表			
2022 年		2023 年		2022 年		2023 年	
资产规模 (万元)	资产负债率	资产规模 (万元)	资产负债率	营业收入 (万元)	净利润 (万元)	营业收入 (万元)	净利润 (万元)
249551.01	61.22%	235107.22	58.52%	208976.45	912.77	229134.57	1579.07

六、投标人近两年财务报表

2022 年财务审计报告

深圳中致会计师事务所（普通合伙）



关于深圳市科源建设集团股份有限公司

二〇二二年度财务报表的

审 计 报 告

目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润表	5
3、现金流量表	6
4、现金流量表补充资料	7
5、所有者权益变动表	8-9
5、财务报表附注	10-29
三、营业执照及执业许可证	

地址：深圳市宝安区西乡街道臣田社区宝田二路6号雍华源A栋商务楼1503
电话：0755-83697616 传真：0755-83698016

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编号：粤234YHK3T9Q





深圳中致会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市宝安区西乡街道臣田社区宝田二路6号雍华源A栋商务楼1503 邮编：518034

电话：83697616

传真：83698016

审计报告

深中致会审字[2023]第095号

深圳市科源建设集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市科源建设集团股份有限公司（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（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。





五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



中国注册会计师

中国注册会计师

2023年3月30日





资产负债表

2022/12/31

编制单位：深圳市科安建设集团股份有限公司



(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	346,682,188.06	234,488,631.99
交易性金融资产		-	30,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据	2	19,290,857.56	20,201,810.33
应收账款	3	940,652,307.27	1,361,073,150.60
应收款项融资		-	16,350,000.00
预付款项	4	11,074,592.87	9,096,849.04
其他应收款	5	72,642,278.50	52,791,471.44
存货	6	107,207,842.85	101,529,398.25
合同资产	7	568,652,540.59	508,891,458.92
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		106,979,334.64	117,666,467.30
流动资产合计		2,173,181,942.34	2,452,089,237.87
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	8	62,400,000.00	62,400,000.00
投资性房地产	9	79,235,549.92	84,663,249.40
固定资产	10	21,401,475.40	23,694,147.64
在建工程		21,547,936.55	8,576,600.11
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	11	53,914,531.83	56,135,932.31
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	12	19,013.38	35,310.34
递延所得税资产		83,809,684.00	83,809,684.00
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		322,328,191.08	319,314,923.80
资产总计		2,495,510,133.42	2,771,404,161.67

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





资产负债表（续）

2022/12/31

编制单位：深圳市科源建设集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	13	136,000,000.00	143,599,763.73
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	14	115,926,363.52	131,602,886.48
应付账款	15	1,014,695,854.61	1,201,581,581.17
预收款项		-	-
合同负债	16	61,533,954.25	96,800,068.15
应付职工薪酬	17	7,655,497.59	9,386,251.75
应交税费		1,098,055.33	16,881,703.87
其他应付款	18	56,586,978.00	40,354,574.42
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		119,261,521.45	171,041,748.90
流动负债合计		1,512,758,224.75	1,811,248,578.47
非流动负债：			
长期借款		13,000,000.00	-
应付债券			-
长期应付款			-
长期应付职工薪酬			
预计负债	19	1,910,000.00	1,910,000.00
递延收益			-
递延所得税负债			-
其他非流动负债			
非流动负债合计		14,910,000.00	1,910,000.00
负债合计		1,527,668,224.75	1,813,158,578.47
股东权益：			
股本	20	212,000,000.00	212,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	21	502,146,961.04	502,146,961.04
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		28,930,583.37	28,017,804.50
未分配利润		224,764,364.26	216,080,817.66
归属于母公司股东权益合计		967,841,908.67	958,245,583.20
少数股东权益			
股东权益合计		967,841,908.67	958,245,583.20
负债和股东权益总计		2,495,510,133.42	2,771,404,161.67

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





利润表
2022年度

编制单位：深圳市科源建设集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业总收入	22	2,089,764,526.82	2,511,572,229.74
减：营业成本		1,974,262,207.10	2,309,752,882.28
税金及附加		8,255,920.31	11,257,331.51
销售费用		15,857,774.59	18,383,081.48
管理费用		42,033,049.51	59,825,344.55
研发费用		16,451,321.09	17,983,665.56
财务费用	23	11,346,360.45	14,328,488.43
其中：利息费用		6,607,878.49	5,997,667.99
利息收入		1,693,019.61	1,698,794.60
加：其他收益		2,117,599.08	1,718,267.11
投资收益		457,770.24	1,160,410.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	-12,655,994.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-15,483.55	-13,483,571.24
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润		24,117,779.54	56,780,548.53
加：营业外收入	24	390,304.52	14,322,082.10
减：营业外支出	25	2,292,706.70	4,530,889.55
三、利润总额		22,215,377.36	66,571,741.08
减：所得税费用		13,087,588.68	23,178,642.06
四、净利润		9,127,788.68	43,393,099.02
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类		-	-
持续经营净利润		9,127,788.68	43,393,099.02
终止经营净利润		-	-
（二）按所有权归属分类		-	-
归属于母公司所有者的净利润		9,127,788.68	43,393,099.02
少数股东损益			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		9,127,788.68	43,393,099.02
七、每股收益：			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





现金流量表
2022年度

编制单位：深圳市科源建设集团股份有限公司



(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注六	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		2,481,872,843.47	2,482,802,822.43
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		59,614,057.11	80,812,840.65
经营活动现金流入小计		2,541,486,900.58	2,563,615,663.08
购买商品、接受劳务支付的现金		2,225,842,441.02	2,346,361,180.88
支付给职工以及为职工支付的现金		83,338,202.17	91,339,459.31
支付的各项税费		70,932,885.87	67,739,803.89
支付其他与经营活动有关的现金		113,142,503.73	92,048,030.94
经营活动现金流出小计		2,493,256,032.79	2,597,488,475.02
经营活动产生的现金流量净额		48,230,867.79	-33,872,811.94
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		90,011,085.80	280,000,000.00
取得投资收益收到的现金		446,684.44	1,225,917.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	120,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		90,457,770.24	281,345,917.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,491,431.51	6,841,807.62
投资支付的现金		60,000,000.00	295,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		73,491,431.51	301,841,807.62
投资活动产生的现金流量净额		16,966,338.73	(20,495,889.98)
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		149,000,000.00	186,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		16,609,486.68	-
筹资活动现金流入小计		165,609,486.68	186,500,000.00
偿还债务支付的现金		136,500,000.00	149,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,706,780.87	6,135,350.51
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		143,206,780.87	155,135,350.51
筹资活动产生的现金流量净额		22,402,705.81	31,364,649.49
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		87,599,912.33	(23,004,052.43)
加：年初现金及现金等价物余额		217,212,139.64	240,216,192.07
六、期末现金及现金等价物余额		304,812,051.97	217,212,139.64

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

张 明

会计机构负责人：

张 明





现金流量表补充资料

编制单位：深圳市科源建设集团股份有限公司

2022年12月31日

单位：人民币元

1、将净利润调节为经营活动现金流量

	本年金额	上年金额
净利润	9,127,788.68	43,393,099.02
加：资产减值准备	15,483.55	26,139,565.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,685,018.90	4,714,255.86
无形资产摊销	2,566,533.22	2,537,418.12
长期待摊费用摊销	16,296.96	166,572.84
投资性房地产累计折旧	5,427,699.48	4,197,733.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	11,346,360.45	14,328,488.43
投资损失（收益以“－”号填列）	-457,770.24	-1,160,410.76
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-	-4,574,639.46
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“－”号填列）	-5,678,444.60	8,467,306.89
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	356,092,163.54	-187,296,309.01
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-239,110,362.54	24,601,337.16
其他	-93,799,899.61	30,612,770.23
经营活动产生的现金流量净额	48,230,867.79	-33,872,811.94

2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

融资租入固定资产

3、现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	304,812,051.97	217,212,139.64
减：现金的期初余额	217,212,139.64	240,216,192.07
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	87,599,912.33	-23,004,052.43



已 审 验
深圳中致会计师事务所(普通合伙)

股东权益变动表

2022年度

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项 目	本期金额						
	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
一、上年年末余额	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	-	-	28,017,804.50
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	-	-	28,017,804.50
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	912,778.87
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	912,778.87
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	-	-	28,930,583.37
未分配利润	-	-	-	-	-	-	224,764,364.26
少数股东权益	-	-	-	-	-	-	-
股东权益合计	-	-	-	-	-	-	958,714,119.99
所有者权益合计	-	-	-	-	-	-	958,714,119.99

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

编制单位: 深圳市科源建设集团股份有限公司

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





股东权益变动表

2022年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

编制单位: 深圳前海建设集团股份有限公司	上期金额									
	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	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	-	8,165,622.68	23,678,494.60	177,027,328.54	-	923,022,106.86
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	-	8,165,622.68	23,678,494.60	177,027,328.54	-	923,022,106.86
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-8,165,622.68	4,339,309.90	39,053,768.12	-	35,223,478.34
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-8,165,622.68	-	43,393,099.02	-	43,393,099.02
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-4,339,309.90	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-4,339,309.90	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-8,165,622.68	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	8,165,622.68	-	-	-	-
四、本年年末余额	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	-	-	28,017,804.50	215,060,817.66	-	555,245,583.20

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





深圳市科源建设集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

单位：人民币 元

一、 公司基本情况

深圳市科源建设集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 1992 年 06 月 17 日在深圳市市场监督管理局登记注册，并领取了统一社会信用代码为 914403001923609580 的营业执照；法定代表人：庄伟匡；认缴注册资本：人民币 21200 万元；经济性质：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)；

经营住所：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路 231 号 3 号仓三层 302-03 室；

经营范围：一般经营项目是：建筑装修装饰工程专业承包壹级，建筑幕墙工程专业承包壹级，电子与智能化工程专业承包壹级，金属门窗工程专业承包壹级，机电设备安装工程专业承包壹级，消防设施工程专业承包壹级；建筑幕墙工程设计专项甲级资质，建筑装饰工程设计专项甲级资质，建筑智能化系统设计专项甲级；建筑门窗工程、建筑幕墙工程的施工；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；洁净空调工程、空气净化工程设计与施工；计算机系统集成、软件开发；钢结构工程设计与施工。物业租赁。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营），许可经营项目是：III类医疗器械销售；机动车停放服务。。

二、 财务报表的编制基础

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

三、 遵循企业会计准则的声明

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

四、 重要会计政策、会计估计的说明

1、公司执行的会计准则和会计制度

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





2、会计年度

公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

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

5、现金及现金等价物的确定标准

(1) 现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；

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

6、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

(2) 外币财务报表的折算

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

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

7、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

金融资产和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资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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





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

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

②持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3)金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

①所转移金融资产的账面价值；

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分





和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

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

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

(4)金融负债终止确认条件

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

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

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

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

(5)金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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。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。在估值时，本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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

(6)金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

①可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。





本公司对可供出售债务工具投资减值的认定标准为：债务工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使债务工具投资人可能无法收回投资成本。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：一般而言，对于在流动性良好的市场上交易活跃的权益性投资，超过 50% 的跌幅则认为属于严重下跌。

公允价值下跌“非暂时性”的标准为：一般而言，如果连续下跌时间超过 6 个月，则认为属于“非暂时性下跌”。

②持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

8、应收款项坏账准备

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。

分为单项金额重大和非重大的应收款项进行减值测试，对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，根据其未来可回收金额低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项以及单独测试后未发生减值的单项金额重大的应收款项（扣除关联单位往来、已作出费用预提的个人往来），不计提坏账准备：

确认坏账的标准是：①因债务人撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等；②因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的。对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，确认为坏账损失，冲销已提取的坏账准备。

9、存货

存货的分类：公司存货主要包括原材料、周转材料、包装物、低值易耗品、在产品、产成品、未完工程和已完工程等。

存货取得和发出的计价方法：存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用个别认定法、分批实际法确定其实际成本。

低值易耗品和包装物的摊销：采用一次转销法进行摊销。

10、长期股权投资

(1)共同控制、重大影响的判断标准

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，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。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的联营企业。

(2)初始投资成本的确定





①企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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和应支付的相关税费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。

(3) 后续计量及损益确认方法

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

公司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，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可辨认净资产的公允价值为基础，并按照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。在持有投资





期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照相关政策进行会计处理。

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

③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，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其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，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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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；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，改按金融工具确认和计量准则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。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

11、投资性房地产

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，在使用寿命内扣除预计净残值后按年限平





均法计提折旧或进行摊销。

12、固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产的确认标准

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

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产分类：房屋建筑物、机器设备、运输设备、其他设备。

(3) 固定资产计价：按实际的成本或确定的价值计价。

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

资产类别	残值率	估计使用年限	年折旧率
房屋建筑物	5%	20	4.75%
机器设备	5%	10	9.5%
电子设备	5%	3	31.76%
运输设备	5%	4	23.75%
其他设备	5%	5	19%

13、在建工程

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

14、无形资产计价和摊销方法

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

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

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

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





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

15、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产,于资产负债表日存在减值迹象的,进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试,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。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时,按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的,按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,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,并与相关账面价值相比较,确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

16、长期待摊费用摊销方法

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

17、借款费用

(1)借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:





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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2)借款费用资本化期间

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

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

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

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

(3)暂停资本化期间

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

(4)借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18、职工薪酬

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

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

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





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

19、预计负债

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的,应当确认为预计负债:

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

(2) 预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如所需支出存在一个连续范围,且该范围内各种结果发生的可能性相同的,最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下,最佳估计数分别下列情况处理:

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

20、持有待售资产

本公司将在当前状况下根据惯常条款可立即出售,已经作出处置决议、已经与受让方签订了不可撤销的转让协议、并且该项转让将在一年内完成的固定资产、无形资产、成本模式后续计量的投资性房地产、长期股权投资等非流动资产(不包括递延所得税资产),划分为持有待售资产。按账面价值与预计可变现净值孰低者计量持有待售资产,账面价值高于预计可变现净值之间的差额确认为资产减值损失。

21、收入确认原则

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或服务控制权时,按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务,是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

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。

本公司在合同开始日即对合同进行评估,识别该合同所包含的各单项履约义务,并确定各单项履约义务是在某一时段内履行,还是某一时点履行。满足下列条件之一的,属于在某一时间段内履行的履约义务,本公司按照履约进度,在一段时间内确认收入:(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。否则,本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务,本公司根据商品和劳务的性质,采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度(投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度)。当履约进度不能合理确定时,公司已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。





22、政府补助

(1)政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

本公司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。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与收益相关的政府补助，应当分别下列情况处理：

①用于补偿企业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用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(2) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

①企业能够满足政府补助所附条件；

②企业能够收到政府补助。

已确认的政府补助需要返还的，应当分别下列情况处理：

①存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

②不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

23、递延所得税资产和递延所得税负债

(1)确认递延所得税资产的依据

公司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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

(2)确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债





以抵销后的净额列报。

24、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产和递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度抵扣的亏损和税款递减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- （1）纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- （2）递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

25、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

本公司本期无会计政策变更事项。

（2）会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

五、 税项

公司主要税项及其税率列示如下：

税 种	计税依据	税 率
增 值 税	货物销售收入或应税服务收入（小规模）	3%、5%、6%、





税 种	计税依据	税 率
	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%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、 财务报表主要项目注释：

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2021 年 12 月 31 日，“期末”指 2022 年 12 月 31 日，“上期”指 2021 年度，“本期”指 2022 年度。

1、 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
现 金	210,019.91	33,928.61
银行存款	302,559,578.24	176,233,875.58
其他货币资金	43,912,589.91	58,220,827.80
合 计	346,682,188.06	234,488,631.99

注：期末受限货币资金 41,870,136.09 元，编制现金流量表时已剔除期末受限货币资金。

2、 应收票据

类别	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	5,800,000.00	6,942,479.00
商业汇票	14,674,576.87	14,443,050.64
小 计	20,474,576.87	21,385,529.64
减：坏账准备	1,183,719.31	1,183,719.31
合 计	19,290,857.56	20,201,810.33

3、 应收账款

公司期末应收账款其账面余额和坏账准备列示如下：





类别	期末余额	年初余额
工程、设计款	1,221,092,084.48	1,641,512,927.81
减：坏账准备	280,439,777.21	280,439,777.21
合 计	940,652,307.27	1,361,073,150.60

4、 预付款项

类别	期末余额	年初余额
工程款	11,074,592.87	9,096,849.04

5、 其他应收款

公司期末其他应收款账面其账面余额和坏账准备列示如下：

类别	期末余额	年初余额
保证金、往来及其他	82,979,811.59	63,129,719.68
减：坏账准备	10,337,533.09	10,338,248.24
合 计	72,642,278.50	52,791,471.44

6、 存货

类别	期末余额	年初余额
工程施工		14,362,257,766.50
(减) 工程结算		14,260,728,368.25
合同履约成本	107,207,842.85	-
合 计	107,207,842.85	101,529,398.25

7、 合同资产

类别	期末余额	年初余额
工程、设计款	611,929,540.57	552,168,458.90
减：减值准备	43,276,999.98	43,276,999.98
合 计	568,652,540.59	508,891,458.92

8、 长期股权投资

类别	期末余额	年初余额
惠州科源建筑科技产品有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
深圳市科源园林景观工程有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00





深圳市科源智能工程有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
深圳市科源钢结构幕墙有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
深圳市必达智造科技有限公司	1,400,000.00	1,400,000.00
深圳周和庄置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
合 计	62,400,000.00	62,400,000.00

9、投资性房地产

原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	114,821,607.04	-	-	114,821,607.04
累计折旧	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	30,158,357.64	5,427,699.48	-	35,586,057.12
减值准备	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物				
合 计	-			
净 额	84,663,249.40			79,235,549.92

10、固定资产及累计折旧

固定资产及累计折旧增减变动情况

固定资产原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	49,812,542.66	-	-	49,812,542.66
运输设备	4,334,648.96	398,000.00	-	4,732,648.96
电子设备	2,607,957.12	7,422.89	73,858.19	2,541,521.82
其他设备	905,813.91	-	-	905,813.91
合 计	57,660,962.65	405,422.89	73,858.19	57,992,527.35
累计折旧	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	28,262,826.23	1,794,109.92	-	30,056,936.15
运输设备	3,195,072.28	475,110.56	-	3,670,182.84
电子设备	2,016,363.10	249,461.82	60,781.96	2,205,042.96
其他设备	492,553.40	166,336.60	-	658,890.00
合 计	33,966,815.01	2,685,018.90	60,781.96	36,591,051.95
净 值				
	23,694,147.64			21,401,475.40
减值准备	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物				
运输设备				
电子设备				





固定资产原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他设备				
合 计	-	-	-	-
净 额	23,694,147.64			21,401,475.40

11、 无形资产

(1) 无形资产增减变动情况

原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地使用权	61,500,054.93			61,500,054.93
软件	5,318,578.17	345,132.74		5,663,710.91
合 计	66,818,633.10	345,132.74	-	67,163,765.84
累计摊销	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地使用权	8,944,706.56	2,005,206.24		10,949,912.80
软件	1,737,994.23	561,326.98		2,299,321.21
合 计	10,682,700.79	2,566,533.22	-	13,249,234.01
净 额	56,135,932.31			53,914,531.83

(2) 公司期末无形资产账面价值低于可收回金额，未计提减值准备。

12、 长期待摊费用

项目名称	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
长期待摊费用	35,310.34		16,296.96	19,013.38

13、 短期借款

类 别	期末余额	年初余额
借 款	136,000,000.00	143,599,763.73

14、 应付票据

类 别	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	105,926,363.52	131,602,886.48
信用证	10,000,000.00	
合 计	115,926,363.52	131,602,886.48





15、 应付账款

类 别	期末余额	年初余额
工程款	1,014,695,854.61	1,201,581,581.17

16、 合同负债

类别	期末余额	年初余额
工程款	61,533,954.25	96,800,068.15

17、 应付职工薪酬

类别	期末余额	年初余额
工资	7,583,011.94	9,352,095.07
社保	72,485.65	34,156.68
合 计	7,655,497.59	9,386,251.75

18、 其他应付款

类别	期末余额	年初余额
往来及其他	56,586,978.00	40,354,574.42

19、 预计负债

项目	期末余额	年初余额
西安东大置业有限责任公司	1,910,000.00	1,910,000.00

20、 实收资本

出资方	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
庄根礼	14,250,000.00	-		14,250,000.00
庄燕妮	14,250,000.00	-		14,250,000.00
庄宝鑫	93,000,000.00	-		93,000,000.00





出资方	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
庄伟国	15,750,000.00	-		15,750,000.00
庄伟商	7,125,000.00	-		7,125,000.00
庄伟香	5,625,000.00	-		5,625,000.00
深圳市茂强投资控股 合伙企业(有限合伙)	30,000,000.00	-		30,000,000.00
深圳市兆利源投资 控股合伙企业(有限 合伙)	11,600,000.00	-		11,600,000.00
深圳市景茂投资控 股合伙企业(有限合 伙)	16,150,000.00	-		16,150,000.00
彭冠东	3,000,000.00			3,000,000.00
庄加彪	1,250,000.00			1,250,000.00
合 计	212,000,000.00		-	212,000,000.00

21、 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	54,375,000.00	-	-	54,375,000.00
其他	447,771,961.04	-	-	447,771,961.04
合 计	502,146,961.04	-	-	502,146,961.04

22、 营业收入及营业成本

类 别	本期金额	上期金额
主营业务收入	2,078,391,173.38	2,506,516,226.23
其他业务收入	11,373,353.44	5,056,003.51
合 计	2,089,764,526.82	2,511,572,229.74
主营业务成本	1,968,800,545.34	2,305,521,186.53
其他业务成本	5,461,661.76	4,231,695.75
合 计	1,974,262,207.10	2,309,752,882.28

23、 财务费用

类 别	本期金额	上期金额
利息支出	6,607,878.49	5,997,667.99
减：利息收入	1,693,019.61	1,698,794.60





贴现息	418,515.37	921,498.07
保理融资费	2,789,126.29	6,961,270.28
手续费	3,223,859.91	2,146,846.69
合 计	11,346,360.45	14,328,488.43

24、 营业外收入

类别	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得		92,500.16
赔偿收入	24,067.41	14,229,581.94
其他	366,237.11	
合 计	390,304.52	14,322,082.10

25、 营业外支出

类别	期末余额	上期金额
非流动资产处置损失	13,076.23	68,239.46
捐赠支出	272,800.00	2,365,577.79
罚款支出	19,412.06	25,200.00
滞纳金	1,445,736.82	1,290,684.35
违约金	495,657.53	124,674.29
其他	46,024.06	656,513.66
合 计	2,292,706.70	4,530,889.55

七、 或有事项

截止至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需披露的或有事项。

八、 承诺事项

截止至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需披露的承诺事项。

九、 资产负债表日后非调整事项

截止至 2022 年 12 月 31 日，本公司无资产负债表日后事项。

十、 其他事项说明

本次审计是以贵企业提供的资料为基础，对未提供的资料事项，深圳中致会计师事务所（普通合伙）不负相关责任。





营业执照

统一社会信用代码
91440300MA5F9U2B30



(副本)



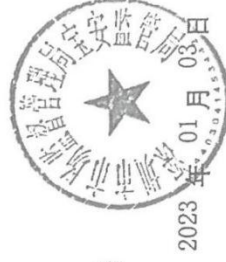
名称 深圳中致会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙
执行事务合伙人 王冬梅

成立日期 2018年08月27日

主要经营场所 深圳市宝安区西乡街道臣田社区宝田二路6号源华源A栋商务楼1503

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

登记机关



2023年01月03日

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

深圳中致会计师事务所

名称:

(普通合伙)

首席合伙人: 王冬梅

主任会计师: 深圳市宝安区西乡街道臣田社区宝田二路6

经营场所: 号雍华源A栋商务楼1503

组织形式: 普通合伙

47470279

执业证书编号: 深财会[2018]123号

批准执业文号: 2018年11月02日

批准执业日期:



证书序号: 0016966

说明

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



发证机关:

二〇一八年一月一日

中华人民共和国财政部制

2023 年财务审计报告

深圳中致会计师事务所（普通合伙）

已 审 验
深圳中致会计师事务所(普通合伙)

关于深圳市科源建设集团股份有限公司

二〇二三年度财务报表的

审 计 报 告

目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润表	5
3、现金流量表	6
4、现金流量表补充资料	7
5、所有者权益变动表	8-9
5、财务报表附注	10-30
三、营业执照及执业许可证	

地址：深圳市宝安区西乡街道臣田社区宝田二路 6 号雍华源 A 栋商务楼 1503
电话：0755-83697616 传真：0755-83698016

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：粤2484W4LLXP





深圳中致会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市宝安区西乡街道臣田社区宝田二路6号雍华源A栋商务楼1503 邮编：518034

电话：83697616

传真：83698016

审计报告

深中致会审字[2024]第018号

深圳市科源建设集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市科源建设集团股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2023年12月31日的资产负债表，2023年度的利润表、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2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

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

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。





五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

深圳中致会计师事务所（普通合伙）



中国 · 深圳

中国注册会计师



中国注册会计师



2024年3月15日



资产负债表

2023/12/31



编制单位：深圳市科源建设集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	230,531,786.89	346,682,188.06
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产			
应收票据	2	23,192,122.39	19,290,857.56
应收账款	3	968,567,659.36	940,652,307.27
应收款项融资		-	-
预付款项	4	15,668,811.79	11,074,592.87
其他应收款	5	70,360,930.39	72,642,278.50
存货	6	127,049,357.90	107,207,842.85
合同资产	7	461,887,824.67	568,652,540.59
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		115,445,701.71	106,979,334.64
流动资产合计		2,012,704,195.10	2,173,181,942.34
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	8	62,400,000.00	62,400,000.00
投资性房地产	9	73,807,850.44	79,235,549.92
固定资产	10	19,061,057.46	21,401,475.40
在建工程	11	47,944,467.89	21,547,936.55
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	12	51,342,246.39	53,914,531.83
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	13	2,716.42	19,013.38
递延所得税资产		83,809,684.00	83,809,684.00
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		338,368,022.60	322,328,191.08
资产总计		2,351,072,217.70	2,495,510,133.42

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





资产负债表（续）

2023/12/31

编制单位：深圳市科源建设集团股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	14	131,000,000.00	136,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	15	194,634,119.69	115,926,363.52
应付账款	16	794,813,917.91	1,014,695,854.61
预收款项		-	-
合同负债	17	44,425,646.47	61,533,954.25
应付职工薪酬	18	6,915,104.36	7,655,497.59
应交税费		2,265,711.50	1,098,055.33
其他应付款	19	58,278,235.08	56,586,978.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		108,303,239.77	119,261,521.45
流动负债合计		1,340,635,974.78	1,512,758,224.75
非流动负债：			
长期借款	20	33,200,492.51	13,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	21	1,910,000.00	1,910,000.00
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		35,110,492.51	14,910,000.00
负债合计		1,375,746,467.29	1,527,668,224.75
股东权益：			
股本	22	212,000,000.00	212,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	23	502,146,961.04	502,146,961.04
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	24	30,509,656.42	28,930,583.37
未分配利润		230,669,132.95	224,764,364.26
归属于母公司股东权益合计		975,325,750.41	967,841,908.67
少数股东权益			
股东权益合计		975,325,750.41	967,841,908.67
负债和股东权益总计		2,351,072,217.70	2,495,510,133.42

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





利润表

2023年度

编制单位：深圳市科源建设集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业总收入	25	2,291,345,758.48	2,089,764,526.82
减：营业成本		2,189,206,057.37	1,974,262,207.10
税金及附加		7,744,330.22	8,255,920.31
销售费用		11,624,157.69	15,857,774.59
管理费用		38,153,719.74	42,033,049.51
研发费用		11,660,242.26	16,451,321.09
财务费用	26	8,377,675.86	11,346,360.45
其中：利息费用		5,541,829.37	6,607,878.49
利息收入		1,693,243.03	1,693,019.61
加：其他收益		210,763.70	2,117,599.08
投资收益			457,770.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-15,483.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润		24,790,339.04	24,117,779.54
加：营业外收入	27	620,127.68	390,304.52
减：营业外支出	28	4,705,536.25	2,292,706.70
三、利润总额		20,704,930.47	22,215,377.36
减：所得税费用		4,914,199.93	13,087,588.68
四、净利润		15,790,730.54	9,127,788.68
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类		-	-
持续经营净利润		15,790,730.54	9,127,788.68
终止经营净利润		-	-
（二）按所有权归属分类		-	-
归属于母公司所有者的净利润		15,790,730.54	9,127,788.68
少数股东损益			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		15,790,730.54	9,127,788.68
七、每股收益：			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





现金流量表

2023年度

编制单位：深圳市科源建设集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	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		2,453,215,392.52	2,481,872,843.47
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		41,616,082.75	59,614,057.11
经营活动现金流入小计		2,494,831,475.27	2,541,486,900.58
购买商品、接受劳务支付的现金		2,394,902,545.14	2,225,842,441.02
支付给职工以及为职工支付的现金		68,839,942.39	83,338,202.17
支付的各项税费		60,437,606.42	70,932,885.87
支付其他与经营活动有关的现金		71,525,634.37	113,142,503.73
经营活动现金流出小计		2,595,705,728.32	2,493,256,032.79
经营活动产生的现金流量净额		-100,874,253.05	48,230,867.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	90,011,085.80
取得投资收益收到的现金		-	446,684.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	90,457,770.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,829,730.99	13,491,431.51
投资支付的现金		-	60,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		25,829,730.99	73,491,431.51
投资活动产生的现金流量净额		-25,829,730.99	16,966,338.73
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		151,200,492.51	149,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	16,609,486.68
筹资活动现金流入小计		151,200,492.51	165,609,486.68
偿还债务支付的现金		136,000,000.00	136,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,983,572.62	6,706,780.87
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		142,983,572.62	143,206,780.87
筹资活动产生的现金流量净额		8,216,919.89	22,402,705.81
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		-118,487,064.15	87,599,912.33
加：年初现金及现金等价物余额		304,812,051.97	217,212,139.64
六、期末现金及现金等价物余额		186,324,987.82	304,812,051.97

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





现金流量表补充资料

编制单位：深圳市科源建设集团股份有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

1、将净利润调节为经营活动现金流量：

本年金额

上年金额

净利润	15,790,730.54	9,127,788.68
加：资产减值准备		15,483.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,369,783.48	2,685,018.90
无形资产摊销	2,572,285.44	2,566,533.22
长期待摊费用摊销	16,296.96	16,296.96
投资性房地产累计折旧	5,427,699.48	5,427,699.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	8,377,675.86	11,346,360.45
投资损失（收益以“－”号填列）	-	-457,770.24
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“－”号填列）	-19,841,515.05	-5,678,444.60
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	64,168,861.12	356,092,163.54
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-167,122,249.97	-239,110,362.54
其他	-12,633,820.91	-93,799,899.61
经营活动产生的现金流量净额	-100,874,253.05	48,230,867.79

2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

债务转为资本	-
一年内到期的可转换公司债券	-
融资租入固定资产	-

3、现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	186,324,987.82	304,812,051.97
减：现金的期初余额	304,812,051.97	217,212,139.64
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	-118,487,064.15	87,599,912.33



股东权益变动表

2023年度

编制单位：深圳市科源建设集团股份有限公司

编制单位：深圳市科源建设集团股份有限公司

	本期金额					
	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
一、上年年末余额	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	-	-
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	-	-
归属于母公司股东权益	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
股本	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	-	-
其他权益工具	-	-	-	-	-	-
资本公积	-	-	-	-	-	-
减：库存股	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益合计	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	-	-
少数股东权益	-	-	-	-	-	-
少数股东权益合计	-	-	-	-	-	-
股东权益合计	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	-	-

(后附财务报表附注中财务报表组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



for

for





股东权益变动表

2023年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



编制单位: 深圳市宝鑫会计师事务所(普通合伙)

上期金额

	归属于母公司股东权益						上期金额	
	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
一、上年年末余额	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	-	-	28,017,804.50	216,080,817.66
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	-	-	28,017,804.50	216,549,354.45
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	912,778.87	8,215,009.81
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	9,127,788.68
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	912,778.87	-912,778.87
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	912,778.87	-912,778.87
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	-	-	28,930,583.37	224,764,364.26
								957,841,908.67

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)



企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





深圳市科源建设集团股份有限公司

财务报表附注

2023 年度

单位：人民币 元

一、 公司基本情况

深圳市科源建设集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 1992 年 06 月 17 日在深圳市市场监督管理局登记注册，并领取了统一社会信用代码为 914403001923609580 的营业执照；法定代表人：庄伟匡；认缴注册资本：人民币 21200 万元；经济性质：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)；

经营住所：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路 231 号 3 号仓三层 302-03 室；

经营范围：一般经营项目是：建筑装修装饰工程专业承包壹级，建筑幕墙工程专业承包壹级，电子与智能化工程专业承包壹级，金属门窗工程专业承包壹级，机电设备安装工程专业承包壹级，消防设施工程专业承包壹级；建筑幕墙工程设计专项甲级资质，建筑装饰工程设计专项甲级资质，建筑智能化系统设计专项甲级；建筑门窗工程、建筑幕墙工程的施工；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；洁净空调工程、空气净化工程设计与施工；计算机系统集成、软件开发；钢结构工程设计与施工。物业租赁。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营），许可经营项目是：III类医疗器械销售；机动车停放服务。。

二、 财务报表的编制基础

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

三、 遵循企业会计准则的声明

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

四、 重要会计政策、会计估计的说明

1、 公司执行的会计准则和会计制度

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





2、会计年度

公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

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

5、现金及现金等价物的确定标准

(1) 现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；

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

6、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

(2) 外币财务报表的折算

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

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

7、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

金融资产和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资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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





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

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

②持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3)金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

①所转移金融资产的账面价值；

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分





和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

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

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

(4)金融负债终止确认条件

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

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

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

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

(5)金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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。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。在估值时，本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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

(6)金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

①可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。





本公司对可供出售债务工具投资减值的认定标准为：债务工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使债务工具投资人可能无法收回投资成本。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：一般而言，对于在流动性良好的市场上交易活跃的权益性投资，超过 50% 的跌幅则认为属于严重下跌。

公允价值下跌“非暂时性”的标准为：一般而言，如果连续下跌时间超过 6 个月，则认为属于“非暂时性下跌”。

②持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

8、应收款项坏账准备

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。

分为单项金额重大和非重大的应收款项进行减值测试，对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，根据其未来可回收金额低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项以及单独测试后未发生减值的单项金额重大的应收款项（扣除关联单位往来、已作出费用预提的个人往来），不计提坏账准备：

确认坏账的标准是：①因债务人撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等；②因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的。对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，确认为坏账损失，冲销已提取的坏账准备。

9、存货

存货的分类：公司存货主要包括原材料、周转材料、包装物、低值易耗品、在产品、产成品、未完工程和已完工程等。

存货取得和发出的计价方法：存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用个别认定法、分批实际法确定其实际成本。

低值易耗品和包装物的摊销：采用一次转销法进行摊销。

10、长期股权投资

(1)共同控制、重大影响的判断标准

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，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。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企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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和应支付的相关税费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。

(3) 后续计量及损益确认方法

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

公司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，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可辨认净资产的公允价值为基础，并按照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。在持有投资





期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照相关政策进行会计处理。

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

③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，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其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，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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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；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，改按金融工具确认和计量准则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。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

11、投资性房地产

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，在使用寿命内扣除预计净残值后按年限平





均法计提折旧或进行摊销。

12、固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产的确认标准

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

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产分类：房屋建筑物、机器设备、运输设备、其他设备。

(3) 固定资产计价：按实际的成本或确定的价值计价。

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

资产类别	残值率	估计使用年限	年折旧率
房屋建筑物	5%	20	4.75%
机器设备	5%	10	9.5%
电子设备	5%	3	31.76%
运输设备	5%	4	23.75%
其他设备	5%	5	19%

13、在建工程

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

14、无形资产计价和摊销方法

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

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

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

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





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

15、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产,于资产负债表日存在减值迹象的,进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试,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。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时,按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的,按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,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,并与相关账面价值相比较,确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

16、长期待摊费用摊销方法

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

17、借款费用

(1)借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:





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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2)借款费用资本化期间

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

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

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

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

(3)暂停资本化期间

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

(4)借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18、职工薪酬

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

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

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





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

19、预计负债

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

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

(2) 预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

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

20、持有待售资产

本公司将在当前状况下根据惯常条款可立即出售，已经作出处置决议、已经与受让方签订了不可撤销的转让协议、并且该项转让将在一年内完成的固定资产、无形资产、成本模式后续计量的投资性房地产、长期股权投资等非流动资产（不包括递延所得税资产），划分为持有待售资产。按账面价值与预计可变现净值孰低者计量持有待售资产，账面价值高于预计可变现净值之间的差额确认为资产减值损失。

21、收入确认原则

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或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

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。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。





22、政府补助

(1)政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

本公司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。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与收益相关的政府补助，应当分别下列情况处理：

①用于补偿企业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用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(2) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

①企业能够满足政府补助所附条件；

②企业能够收到政府补助。

已确认的政府补助需要返还的，应当分别下列情况处理：

①存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

②不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

23、递延所得税资产和递延所得税负债

(1)确认递延所得税资产的依据

公司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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

(2)确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债





以抵销后的净额列报。

24、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产和递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度抵扣的亏损和税款递减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- （1）纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- （2）递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

25、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

本公司本期无会计政策变更事项。

（2）会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

五、 税项

公司主要税项及其税率列示如下：

税 种	计税依据	税 率
增 值 税	货物销售收入或应税服务收入（小规模）	3%、5%、6%、





税 种	计税依据	税 率
	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%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、 财务报表主要项目注释：

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元：“年初”指 2022 年 12 月 31 日，“期末”指 2023 年 12 月 31 日，“上期”指 2022 年度，“本期”指 2023 年度。

1、 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
现 金	66,672.96	210,019.91
银行存款	179,298,707.58	302,559,578.24
其他货币资金	51,166,406.35	43,912,589.91
合 计	230,531,786.89	346,682,188.06

注：期末受限货币资金 44,206,799.07 元，编制现金流量表时已剔除期末受限货币资金。

2、 应收票据

类别	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	10,000.00	5,800,000.00
商业汇票	13,768,577.25	14,674,576.87
云信汇票	10,597,264.45	
小 计	24,375,841.70	20,474,576.87
减：坏账准备	1,183,719.31	1,183,719.31
合 计	23,192,122.39	19,290,857.56

3、 应收账款





公司期末应收账款其账面余额和坏账准备列示如下：

类别	期末余额	年初余额
工程、设计款	1,249,007,436.57	1,221,092,084.48
减：坏账准备	280,439,777.21	280,439,777.21
合 计	968,567,659.36	940,652,307.27

4、 预付款项

类别	期末余额	年初余额
工程款	15,668,811.79	11,074,592.87

5、 其他应收款

公司期末其他应收款账面其账面余额和坏账准备列示如下：

类别	期末余额	年初余额
保证金、往来及其他	80,698,708.68	82,979,811.59
减：坏账准备	10,337,778.29	10,337,533.09
合 计	70,360,930.39	72,642,278.50

6、 存货

类别	期末余额	年初余额
合同履约成本	127,049,357.90	107,207,842.85
合 计	127,049,357.90	107,207,842.85

7、合同资产

类别	期末余额	年初余额
工程、设计款	505,164,824.65	611,929,540.57
减：减值准备	43,276,999.98	43,276,999.98
合 计	461,887,824.67	568,652,540.59

8、长期股权投资

类别	期末余额	年初余额
惠州科源建筑科技产品有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
深圳市科源园林景观工程有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00





深圳市科源智能工程有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
深圳市科源钢结构幕墙有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
深圳市必达智造科技有限公司	1,400,000.00	1,400,000.00
深圳周和庄置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
合 计	62,400,000.00	62,400,000.00

9、投资性房地产

原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	114,821,607.04	-	-	114,821,607.04
累计折旧	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	35,586,057.12	5,427,699.48	-	41,013,756.60
减值准备	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物				
合 计	-			
净 额	79,235,549.92			73,807,850.44

10、固定资产及累计折旧

固定资产及累计折旧增减变动情况

固定资产原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	49,812,542.66			49,812,542.66
运输设备	4,732,648.96			4,732,648.96
电子设备	2,541,521.82	29,621.68	5,122.01	2,566,021.49
其他设备	905,813.91			905,813.91
合 计	57,992,527.35	29,621.68	5,122.01	58,017,027.02
累计折旧	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	30,056,936.15	1,794,109.92		31,851,046.07
运输设备	3,670,182.84	289,089.12		3,959,271.96
电子设备	2,205,042.96	176,189.09	4,865.87	2,376,366.18
其他设备	658,890.00	110,395.35		769,285.35
合 计	36,591,051.95	2,369,783.48	4,865.87	38,955,969.56
净 值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物				
运输设备				
电子设备				
减值准备	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物				
运输设备				
电子设备				





固定资产原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他设备				
合 计	-	-	-	-
净 额	21,401,475.40			19,061,057.46

11、 在建工程

项目	期末余额	年初余额
周和庄大厦	47,944,467.89	21,547,936.55
合 计	47,944,467.89	21,547,936.55

12、 无形资产

(1) 无形资产增减变动情况

原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地使用权	61,492,975.28			61,492,975.28
软件	5,670,790.56			5,670,790.56
合 计	67,163,765.84	-	-	67,163,765.84
累计摊销	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地使用权	10,949,912.80	2,005,206.24		12,955,119.04
软件	2,299,321.21	567,079.20		2,866,400.41
合 计	13,249,234.01	2,572,285.44	-	15,821,519.45
净 额	53,914,531.83			51,342,246.39

(2) 公司期末无形资产账面价值低于可收回金额，未计提减值准备。

13、 长期待摊费用

项目名称	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
长期待摊费用	19,013.38		16,296.96	2,716.42

14、 短期借款

类 别	期末余额	年初余额
借 款	131,000,000.00	136,000,000.00





15、 应付票据

类 别	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	169,634,119.69	105,926,363.52
信用证	25,000,000.00	10,000,000.00
合 计	194,634,119.69	115,926,363.52

16、 应付账款

类 别	期末余额	年初余额
工程款	794,813,917.91	1,014,695,854.61

17、 合同负债

类别	期末余额	年初余额
工程款	44,425,646.47	61,533,954.25

18、 应付职工薪酬

类别	期末余额	年初余额
工资	6,873,698.13	7,583,011.94
社保	41,406.23	72,485.65
合 计	6,915,104.36	7,655,497.59

19、 其他应付款

类别	期末余额	年初余额
往来及其他	58,278,235.08	56,586,978.00

20、 长期借款

类别	期末余额	年初余额
抵押借款	33,200,492.51	13,000,000.00





21、 预计负债

项目	期末余额	年初余额
西安东大置业有限责任公司	1,910,000.00	1,910,000.00

22、 实收资本

出资方	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
庄根礼	14,250,000.00	-		14,250,000.00
庄燕妮	14,250,000.00	-		14,250,000.00
庄宝鑫	93,000,000.00	-		93,000,000.00
庄伟匡	15,750,000.00	-		15,750,000.00
庄伟商	7,125,000.00	-		7,125,000.00
庄伟香	5,625,000.00	-		5,625,000.00
深圳市茂强投资控 股合伙企业(有限合 伙)	30,000,000.00	-		30,000,000.00
深圳市兆利源投资 控股合伙企业(有限 合伙)	11,600,000.00	-		11,600,000.00
深圳市景茂投资控 股合伙企业(有限合 伙)	16,150,000.00	-		16,150,000.00
彭冠东	3,000,000.00			3,000,000.00
庄加彪	1,250,000.00			1,250,000.00
合 计	212,000,000.00		-	212,000,000.00

23、 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	54,375,000.00	-	-	54,375,000.00
其他	447,771,961.04	-	-	447,771,961.04
合 计	502,146,961.04	-	-	502,146,961.04

24、 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	28,930,583.37	1,579,073.05	-	30,509,656.42
合 计	28,930,583.37	1,579,073.05	-	30,509,656.42

25、 营业收入及营业成本

类 别	本期金额	上期金额
主营业务收入	2,280,621,520.09	2,078,391,173.38
其他业务收入	10,724,238.39	11,373,353.44
合 计	2,291,345,758.48	2,089,764,526.82
主营业务成本	2,183,752,886.18	1,968,800,545.34
其他业务成本	5,453,171.19	5,461,661.76
合 计	2,189,206,057.37	1,974,262,207.10

26、 财务费用

类 别	本期金额	上期金额
利息支出	5,541,829.37	6,607,878.49
减：利息收入	1,693,243.03	1,693,019.61
贴现息	373,430.62	418,515.37
保理融资费	2,249,832.94	2,789,126.29
手续费	1,905,825.96	3,223,859.91
合 计	8,377,675.86	11,346,360.45

27、 营业外收入

类别	本期金额	上期金额
赔偿收入	169,559.76	24,067.41
其他	450,567.92	366,237.11
合 计	620,127.68	390,304.52

28、 营业外支出

类别	期末余额	上期金额
非流动资产处置损失	256.14	13,076.23
捐赠支出	1,330,000.00	272,800.00
罚款支出	450.00	19,412.06
滞纳金	2,809,643.36	1,445,736.82
违约金	168,515.25	495,657.53
其他	396,671.50	46,024.06





类别	期末余额	上期金额
合 计	4,705,536.25	2,292,706.70

七、 或有事项

截止至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需披露的或有事项。

八、 承诺事项

截止至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需披露的承诺事项。

九、 资产负债表日后非调整事项

截止至 2023 年 12 月 31 日，本公司无资产负债表日后事项。

十、 其他事项说明

本次审计是以贵企业提供的资料为基础，对未提供的资料事项，深圳中致会计师事务所（普通合伙）不负相关责任。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5F9U2B30



名称 深圳中致会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 王冬梅

成立日期 2018年08月27日

主要经营场所 深圳市宝安区西乡街道臣田社区宝田二路6号雍华源A栋商务楼1503



重要提示

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

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

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

登记机关



2023年01月03日

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：深圳中致会计师事务所
（普通合伙）
首席合伙人：王冬梅
主任会计师：深圳市宝安区西乡街道臣田社区宝田二路6
经营场所：号雍华源A栋商务楼1503

组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470279
批准执业文号：深财会[2018]123号
批准执业日期：2018年11月02日



证书序号：0016966

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

七、企业实力

公司信誉



信用 证书



公示：深圳市科源建设集团股份有限公司

连续二十八年（1995-2022）

广东省守合同重信用企业



扫描二维码查看企业公示情况



信用 证书



深圳市科源建设集团股份有限公司

依据《守合同重信用企业等级评定规范》T/GDMA 38—2024 团体标准，经审核，评定贵单位为

AAAA级（2021年度）

广东省守合同重信用企业



扫描二维码查看企业公示情况



履约评价

履约评价情况反馈表

(评价单位) 名称	深圳市农科集团有限公司		评价期限	2020年03月20日至 2021年09月12日	
企业名称	深圳市科源建设集团股份有限公司		企业资质	建筑装饰装修工程专业承包壹级	
法定代表人及联系方式	庄伟匡 0755-83288388		项目负责人及联系方式	彭曙红 0755-83288388	
企业地址	深圳市福田区上步中路1011号工会大厦A座11楼				
工程名称	农业科普和花卉展示博览园公共部位装饰装修工程	承包范围	包括室内公共精装修部分,主要包含了各楼层室内电梯厅、公共走道、卫生间等区域(合计装修面积约1万平方米)。(1)包含但不限于地面、天花、墙面、部分门窗、防水工程及相关成品保护。安装部分包含但不限于室内外、二次电气、给排水、空调;(2)招标文件中所包含的其他事项(详见施工图)		
工程地点	深圳市福田区蜜湖街道红荔路与香蜜湖路交汇处香蜜公园内园区		工程合同价	1534.555953(万元)	
合同开工日期	2020/03/20	合同竣工日期	2020/06/13	合同工期	85日历天
实际开工日期	2020/03/20	实际竣工日期	2021/09/12	实际工期	541日历天
四、履约评价分项得分					
分 项 内 容					得 分
一、机构人员配备 (满分14分)					13.60
二、技术经济实力 (满分18分)					17.50
三、工程实施过程管理 (满分45分)					43.20
四、工期控制 (满分10分)					8.60
五、协调配合与服务 (满分13分)					13.0
合计					95.90
备注:					
评价单位对该企业履约表现的总体评价: 严格履行合同对工期、质量、进度款支付、现场签证及设计变更管理的要求与要求。					
法人或主要负责人 (加盖单位公章)					
日期: 2021年11月16日					
评价等级	优秀 ☒ 良好 ☐ 较好 ☐ 一般 ☐ 差 ☐				

说明: 1. 评价栏中需评价单位法定代表人或主要负责人签字并加盖单位公章, 无签名无效。

2. 履约情况分为优秀、良好、较好、一般、差, 请首先在对应的类别前打“√”, 然后在“具体情况”一栏详细说明情况。

履约评价情况反馈表

(评价单位) 名称	深圳市深业中城有限公司		评价期限	2020年05月04日至 2020年12月22日	
企业名称	深圳市科源建设集团股份有限公司		企业资质	建筑装修装饰工程专业承包壹级	
法定代表人及联系方式	庄伟匡 0755-83288388		项目负责人及联系方式	刘金浩 0755-83288388	
企业地址	深圳市福田区上步中路1011号工会大厦A座11楼				
工程名称	深业中城项目 B302-0040地块(原 05-01地块)6B#楼公寓 户内及公区(一标段)精 装修工程	承包 范围	6B#楼公寓-3层~17层户内、电梯厅、公 共走道、大堂及电梯轿厢等精装修工程 (其中2层至5层只完成公共部分电梯 厅精装修,4层酒店大堂及6至9层公 共部分电梯厅不在本次招标范围内)		
工程地点	深圳市福田区红荔西路与农坊 路西侧、农园路东侧		工程合同价	4230.989633 (万元)	
合同开工日期	2020/05/04	合同竣工日期	2020/10/31	合同工期	180日历天
实际开工日期	2020/05/04	实际竣工日期	2020/12/22	实际工期	232日历天
四、履约评价分项得分					
分 项 内 容				得 分	
一、机构人员配备 (满分14分)				12	
二、技术经济实力 (满分18分)				15	
三、工程实施过程管理 (满分45分)				38	
四、工期控制 (满分10分)				8	
五、协调配合与服务 (满分13分)				11	
合计				84	
备注:					
评价单位对该企业履约表现的总体评价: 整体表现良好. 法人或主要负责人 (加盖单位公章) 日期: 2021年 11 月 30 日					
评价等级	优秀 ☐ 良好 ☒ 较好 ☐ 一般 ☐ 差 ☐				

说明: 1. 评价栏中需评价单位法定代表人或主要负责人签字并加盖单位公章, 无签名无效。

2. 履约情况分为优秀、良好、较好、一般、差, 请首先在对应的类别前打“√”, 然后在“具体情况”一栏详细说明情况。

履约评价情况反馈表

(评价单位)名称	连云港市中医院		评价期限	2021年05月04日至 2021年12月22日	
企业名称	深圳市科源建设集团股份有限公司		企业资质	建筑装修装饰工程专业承包壹级	
法定代表人及联系方式	庄伟匡 0755-83288388		项目负责人及联系方式	宋皋 0755-83288388	
企业地址	深圳市福田区上步中路1011号工会大厦A座11楼				
工程名称	连云港中医院养康复综合楼一期工程-装修工程	承包范围	连云港中医院医养康复综合楼一期工程9#-12#楼拆除、加固改造(含桩基、砌体加固、植筋)、装饰装修、消防、水电安装等,具体详见工程量清单。		
工程地点	海州区朝阳中路连云港市中医院南、康泰南路西		工程合同价	2446.552370(万元)	
合同开工日期	2019/07/23	合同竣工日期	2020/01/30	合同工期	191日历天
实际开工日期	2019/10/14	实际竣工日期	2020/10/22	实际工期	375日历天
四、履约评价分项得分					
分 项 内 容				得 分	
一、机构人员配备 (满分14分)				13.5	
二、技术经济实力 (满分18分)				17.5	
三、工程实施过程管理 (满分45分)				44	
四、工期控制 (满分10分)				9.5	
五、协调配合与服务 (满分13分)				12.5	
合计				97.	
备注:					
评价单位对该企业履约表现的总体评价: 施工过程中严格执行合同,工程质量合格,工期履约,履约评价为:优秀 法人或主要负责人(加盖单位公章) 日期:2022年5月12日					
评价等级	优秀 ☒ 良好 ☐ 较好 ☐ 一般 ☐ 差 ☐				

说明:1.评价栏中需评价单位法定代表人或主要负责人签字并加盖单位公章,无签名无效。

2.履约情况分为优秀、良好、较好、一般、差,请首先在对应的类别前打“√”,然后在“具体情况”一栏详细说明情况。

履约评价情况反馈表

(评价单位)名称	新沂市中医医院		评价期限	2019年12月04日至 2020年05月20日	
企业名称	深圳市科源建设集团股份有限公司		企业资质	建筑装修装饰工程专业承包壹级	
法定代表人及联系方式	庄伟匡 0755-83288388		项目负责人及联系方式	宋皋 0755-83288388	
企业地址	深圳市福田区上步中路1011号工会大厦A座11楼				
工程名称	新沂市中医医院迁建新院项目装修工程	承包范围	新沂市中医医院迁建新院项目装修工程, 包括门诊楼和病房大楼。室内装饰装修工程施工, 工程量清单所含施工图全部内容; 装修面积为91147.99平方米, 室内装饰装修工程施工, 工程量清单所含施工图全部内容。		
工程地点	新沂市锡沂工业园区沐东大道北侧、长江路西侧、晶江路东侧		工程合同价	9896.149257 (万元)	
合同开工日期	2017/04/30	合同竣工日期	2017/12/26	合同工期	240 日历天
实际开工日期	2017/07/01	实际竣工日期	2019/08/02	实际工期	763 日历天
四、履约评价分项得分					
分 项 内 容					得 分
一、机构人员配备 (满分14分)					13
二、技术经济实力 (满分18分)					16.5
三、工程实施过程管理 (满分45分)					44.5
四、工期控制 (满分10分)					9.5
五、协调配合与服务 (满分13分)					12
合计					95.5
备注:					
评价单位对该企业履约表现的总体评价: 施工单位严格执行合同, 工期提前, 2期及现场协调配合方面工作非常到位, 得到业主及甲方的一致好评, 综合评价给予: 优秀 法人或主要负责人 (加盖单位公章) 日期: 2020年5月14日 宋皋					
评价等级	优秀 ☒ 良好 ☐ 较好 ☐ 一般 ☐ 差 ☐				

说明: 1. 评价栏中需评价单位法定代表人或主要负责人签字并加盖单位公章, 无签名无效。
2. 履约情况分为优秀、良好、较好、一般、差, 请首先在对应的类别前打“√”, 然后在“具体情况”一栏详细说明情况。

深圳市科源建设集团股份有限公司

合同履约评价表

工程名称: 厦门市轨道交通3号线机电装修供电四区		编号: QR-7.2-1-8	
评价单位 (公章)	中铁一局电务工程有限公司	项目负责人/代表	安科
		联系电话	18291312679
一、 合同概况	1. 工程范围和内容: 洪坑、林前、洋塘、翔安行政中心、浦边、后村、蔡厝。施工任务为动力照明系统、通风空调系统、给排水消防系统、设备区装修、公共区装修及地面材料。 2. 工 期: 2019年10月15日 — 2020年10月1日 3. 质量要求: 4. 安全要求: 5. 其它要求:		
二、 评价内容 (此栏由评价单位填写, 包括但不限于右栏所列内容, 在相应栏的“□”内打“√”或文字说明)	1. 施工组织是否科学合理, 施工和技术管理是否满足要求 ☒ 是 ☐ 一般 ☐ 其他说明: 2. 人员配备是否适宜充分、是否及时到位 ☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他说明: 3. 进场主要材料是否供货及时、是否符合有关要求 ☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他说明: 4. 实际工期与计划工期是否吻合 ☒ 吻合 ☐ 基本吻合 ☐ 滞后 ☐ 其他说明: 5. 工程质量情况 ☒ 合格 ☐ 稳定 ☐ 不稳定 ☐ 不合格 ☐ 其他说明: 6. 安全文明施工管理以及环境保护情况 ☒ 控制到位 ☐ 一般 ☐ 差 ☐ 其他说明: 7. 与甲方、其他专业配合及服务态度情况 ☒ 好 ☐ 一般 ☐ 差 ☐ 其他说明: 8. 对分包管理情况 ☒ 有效 ☐ 一般 ☐ 差 ☐ 其他说明: 9. 成品保护 ☒ 及时有效 ☐ 一般 ☐ 差 ☐ 其他说明: 10. 问题或突发事件应急响应能力 ☒ 主动及时 ☐ 一般 ☐ 差 ☐ 其他说明: 11. 其他: 项目负责人/代表签名: 安科 日期: 2020年5月22日		
三、 工程部综合分析	现场施工质量管理, 进度满足既定工期要求及规范图纸要求。 签名: 廖明军 日期: 2020.5.22		

备注: 1. 评价单位应为每个项目合同的甲方/发包方, 如建设单位或总承包单位;

2. 每年至少进行一次合同履约评价, 每个项目至少评价一次。

深圳市科源建设集团股份有限公司

合同履约评价表

工程名称:

编号: QR-7.2-1-8

评价单位 (公章)	项目负责人/代表	联系电话
一、 合同概况	1. 工程范围和内容: 2. 工 期: 3. 质量要求: 4. 安全要求: 5. 其它要求:	
二、 评价内容 (此栏由评价单位填写,包括但不限于右栏所列内容,在相应栏的“□”内打“√”或文字说明)	1. 施工组织是否科学合理,施工和技术管理是否满足要求 ☒ 是 ☐ 一般 ☐ 其他说明: 2. 人员配备是否适宜充分、是否及时到位 ☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他说明: 3. 进场主要材料是否供货及时、是否符合有关要求 ☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他说明: 4. 实际工期与计划工期是否吻合 ☐ 吻合 ☒ 基本吻合 ☐ 滞后 ☐ 其他说明: 5. 工程质量情况 ☒ 合格 ☐ 稳定 ☐ 不稳定 ☐ 不合格 ☐ 其他说明: 6. 安全文明施工管理以及环境保护情况 ☒ 控制到位 ☐ 一般 ☐ 差 ☐ 其他说明: 7. 与甲方、其他专业配合及服务态度情况 ☒ 好 ☐ 一般 ☐ 差 ☐ 其他说明: 8. 对分包管理情况 ☒ 有效 ☐ 一般 ☐ 差 ☐ 其他说明: 9. 成品保护 ☒ 及时有效 ☐ 一般 ☐ 差 ☐ 其他说明: 10. 问题或突发事件应急响应能力 ☒ 主动及时 ☐ 一般 ☐ 差 ☐ 其他说明: 11. 其他:	
三、 工程部综合分析	项目负责人/代表签名:  日期: 2020.5.18	
	签名:	日期:

备注: 1. 评价单位应为每个项目合同的甲方/发包方, 如建设单位或总承包单位;

2. 每年至少进行一次合同履约评价, 每个项目至少评价一次。

公司获奖



2023年度中国建筑装饰行业

综合数据统计

深圳市科源建设集团股份有限公司

装饰类 NO. 003

2024年12月10日





2023年度中国建筑装饰行业

综合数据统计

深圳市科源建设集团股份有限公司

设计类 NO. 004

2024年12月10日





2023年度中国建筑装饰行业

综合数据统计

深圳市科源建设集团股份有限公司

幕墙类 NO. 002

2024年12月10日



中国建筑工程装饰奖

获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市科源建设集团股份有限公司

你单位承建的 江苏吴江农村商业银行股份有限公司新建综合办公营业大楼项目二标段装饰工程 工程
荣获二〇二三~二〇二四年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围: 江苏吴江农村商业银行股份有限公司新建综合办公营业大楼项目二标段装饰工程



中国建筑工程装饰奖

获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市科源建设集团股份有限公司

你单位承建的 深圳市中医院综合楼项目精装修工程 工程
荣获二〇二三~二〇二四年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围: 综合楼(地下室3层,地上22层)精装修工程(包括主楼、与现有门诊楼三楼连廊)及防辐射工程等。



中国建筑工程装饰奖

获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市科源建设集团股份有限公司

你单位承建的 中原银行大厦精装修施工 工程
荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围: 负一层, 地上一层~七层精装修, 8~26 层公共部分装修等



中国建筑装饰协会 颁发

中国建筑工程装饰奖

获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市科源建设集团股份有限公司

你单位承建的 九寨鲁能中查沟一期文化小镇希尔顿花园酒店 精装修工程施工 工程
荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围: 九寨鲁能中查沟一期文化小镇希尔顿花园酒店精装修施工工程范围包括: 九寨鲁能文化小镇希尔顿花园酒店大堂、全日餐厅、电梯厅、会议前厅、会议室、儿童活动中心、健身房、公共卫生间、后勤区等共计 2700 平米, 316 间客房共计 12000 平米、客房走廊 3000 平米的装修工程、机电安装工程、给排水工程。主要施工内容有地面垫层、防水、瓷砖、大理石、地毯、塑胶地板等的施工; 墙面乳胶漆、涂料、瓷砖、大理石、木饰面板、壁纸、玻璃、不锈钢等的施工; 天棚轻钢龙骨石膏板吊顶、乳胶漆饰面、装饰门、柜体、成品隔断、卫浴五金等的施工; 安装工程施工内容有功能灯具、应急疏散灯具、冷、热水给水支管、排水支管等的供应、安装, 开关面板、卫浴洁具的安装等



中国建筑装饰协会 颁发

中国建筑工程装饰奖 获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市科源建设集团股份有限公司

你单位承建的 兴业银行天津分行汇融大厦北塔装修改造项目 工程
荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围: 1-4层、16-27层室内装修拆除工程、装饰装修工程、强、弱
电气及照明工程、综合布线系统安装工程、安防工程、通风空
调工程、地暖工程、给排水工程等



二〇二二年六月十六日

中国建筑工程装饰奖 获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市科源建设集团股份有限公司

你单位承建的 镇江凤凰文化广场商业综合体室内外装修工程 工程
荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围: 地下一层、二层,地上1至4层电梯厅、办公区域、中庭、
下沉广场、办公区、卫生间的装饰装修、给排水及采暖、建
筑电气安装等



二〇二二年六月十六日

中国建筑工程装饰奖 获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市科源建设集团股份有限公司

你单位承建的 北京城市副中心机关办公区工程 A2 号楼工程
精装修工程专业分包 (九标段) 工程

荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围: 地下一层、地上一层、二层、三层的楼地面、墙面、天棚精装修工程, 机电安装工程, 卫生洁具、灯具、开关、插座、面板安装, 配管、穿线等



二〇二二年六月十六日

中国建筑工程装饰奖 获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市科源建设集团股份有限公司

你单位承建的 新沂市中医医院迁建新院项目装修工程 工程

荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围: 门诊楼和连廊层病房楼东区、病房楼西区范围内主要施工内容如下: 天棚吊顶工程、墙、柱面工程、隔断工程、涂料油漆工程、楼地面工程、门窗工程、家具工程、电气安装工程、给排水工程、其他工程等



二〇二二年六月十六日

中国建筑工程装饰奖

获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市科源建设集团股份有限公司

你单位承建的 光谷金融中心建设项目皇冠假日酒店室内精装修工程 (三标段) 工程

荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围: 酒店16-20层客房区走廊、电梯厅、所有客房(总统套除外)、客房辅助区(布草间、卫生间、消毒间等); 20层区域总统套房; 21层区域电梯厅、走廊、行政酒廊、健身房、瑜伽练操房、男女更衣室、后勤区、泳池区(地面防水及铺贴、管线、工程灯具和地漏等)



中国建筑工程装饰奖

获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市科源建设集团股份有限公司

你单位承建的 英特尔大连非易失性存储器项目一期扩建工程 工程

荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围: MSB (Mc、M2、B10连廊、B11连廊) 生产厂房、生产支持厂房等区域装饰装修和卫生洁具安装等

