

标段编号：2503-440300-04-01-800013001001

# 深圳市建设工程施工招标 投标文件

工程名称：万利商务中心项目园林景观施工工程

投标文件内容：资信标部分

投标人：深圳市天磊建设工程有限公司

日期：2025年04月15日

## 同类工程业绩情况一览表

1. 项目名称：南京桥北万象汇项目景观施工工程  
（建设单位：华润润泽商业发展(南京)有限公司；合同额：1348.39 万元（**结算金额：2051.76 万元**）；竣工验收时间：2023.10.22）
2. 项目名称：中海神州半岛项目 D-19 地块项目园建及绿化分包工程  
（建设单位：中海鼎业(万宁)房地产有限公司；合同额：1817.73 万元；竣工验收时间：2023.04.30）
3. 项目名称：中海神州半岛 D-13 地块项目园建及绿化分包工程(第二批次)标段二  
（建设单位：万宁仁和发展有限公司；合同额：1425.91 万元（**结算金额：1578.97 万元**）；竣工验收时间：2020.12.30）
4. 项目名称：中海神州半岛 D-15 地块项目园建及绿化分包工程(第二批次)  
（建设单位：万宁仁和发展有限公司；合同额：1465.16 万元；竣工验收时间：2023.04.30）
5. 项目名称：湛江红星天铂广场项目 A2 地块园林景观分包工程  
（建设单位：湛江市海新美凯投资有限公司；合同额：1400.38 万元；竣工验收时间：2021.11.08）
6. 项目名称：中海神州半岛 D-13 地块项目园建及绿化分包工程(第二批次)标段一  
（建设单位：万宁仁和发展有限公司；合同额：1072.91 万元；竣工验收时间：2020.12.30）

备注：须按《资信标要求一览表》要求附上相关证明材料



## 中选通知书

致：深圳市天磊建设工程有限公司

华润置地商服事业部南京桥北华润万象汇项目景观施工工程采购工作已圆满结束，最终确定贵公司在本项目采购工作中中选。

请务必于《中选通知书》发出之日起 30 天内带齐有关文件到(地点：南京市浦口区迎江雅居 4 栋 104-117 室华润办公室)商议签订合同，并依响应文件中的承诺向华润润泽商业发展（南京）有限公司提供相应服务。

华润润泽商业发展（南京）有限公司

2020 年 8 月 26 日



### 回执

深圳市天磊建设工程有限公司

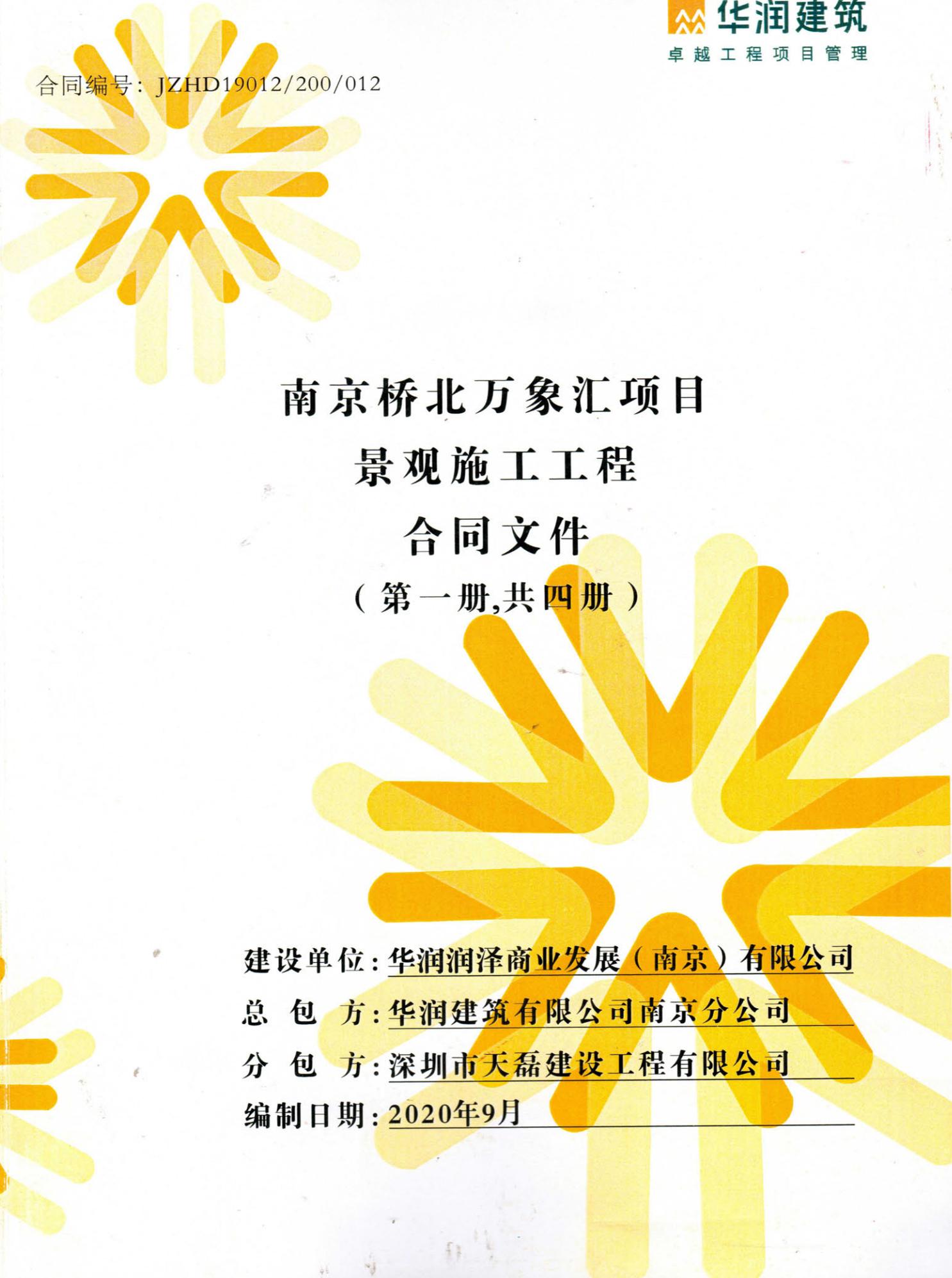
签署及盖章同意按采购方发出的华润置地商服事业部南京桥北华润万象汇项目景观施工工程中选通知书的全部内容，接受并按要求完成合同签订。

中选单位名称：深圳市天磊建设工程有限公司(盖章)

授权代表人签署：

日期：

合同编号：JZHD19012/200/012



**南京桥北万象汇项目**  
**景观施工工程**  
**合同文件**  
(第一册,共四册)

**建设单位：**华润润泽商业发展（南京）有限公司

**总包方：**华润建筑有限公司南京分公司

**分包方：**深圳市天磊建设工程有限公司

**编制日期：**2020年9月

## 本分包协议书

由

总承包方（总承包人）：华润建筑有限公司南京分公司注册办事处

设于江苏省南京市建邺区新悦天地6楼为一方

与

分包单位（分包人）：深圳市天磊建设工程有限公司注册办事处

设于广东省深圳市南山区创业路现代城华庭5栋20A的为另一方所  
签订。

鉴于

1. 华润润泽商业发展（南京）有限公司（“发包方”）负责在中国江苏南京市江北新区浦珠北路与桥荫路交汇的工地改建名为“南京江北华润万象汇”的建设项目。
2. 发包方已委托了总承包方负责该项建设工程（“总承包工程”），并于二零20年9月与总承包人签订总承包合同（在下文简称“总承包合同”）拟改建本项目的整项工程（在下文简称“总承包工程”）。
3. 依据总承包合同，总承包方须将总承包工程中的专业分包工程分包给由业主选择确定的分包单位，具体内容详列于本分包合同协议书的分包合同范围中（下文简称“分包工程”）。
4. 分包人承诺在投标前已经有合适的机会和时间去阅读、了解并明白总承包合同文件（或副本）中除了工程量清单表内涉及具体报价外的全部内容。
5. 分包人已经提供给发包人/业主一份附有全部标价的工程量清单表及汇总表，并就分包合同总价与发包人进行友好协商，达成一致意见。

### 兹达成协议如下：

- 1 分包人同意按照和根据本分包合同进行及完成全部分包工程，在各方面均须

达到合同规定要求，并遵循业主和总承包方的合理指示。

## 2 合同价款

2.1 本分包合同含税总价为大写人民币 壹仟叁佰肆拾捌万叁仟玖佰叁拾壹元伍角捌分（小写：¥ 13,483,931.58）（下称“分包合同总价”），增值税税率 9%；不含税总价为大写人民币 壹仟贰佰叁拾柒万零伍佰柒拾玖元四角叁分（小写：¥ 12,370,579.43）；其中暂列金额为含税 ¥ 263,000.00。除暂定金额、暂列清单、暂估价项按实结算，招标范围内图纸总价包干，并须按分包合同文件的规定执行结算。

2.2 分包人同意以此分包合同总价进行深化设计、供应、安装、测试、竣工验收、检查、维修及完成工程，此分包合同总价须按分包合同条款的规定作出调整。价款需包括进口税、增值税、营业税、所得税、地方税费、劳保基金及其它一切税项。

## 3 分包合同范围

3.1 按本分包合同中所指的“分包工程”范围详见工程技术要求。

3.2 本分包工程为构成总承包工程之组成部分

## 4 付款

4.1 依照“分包合同专用条款”第3.3条执行

## 5 履约保函

专业承包方须获得一间银行与专业承包方以不可撤销的履约保函按合同条件附录所列的金额共同及分别向业主方保证专业承包方会正确地履行本合同。该银行和银行履约保函的内容须经业主方批准，而获得银行履约保函的费用由专业承包方负责。

该银行履约保函的格式及内容依从附于后的样本（详见附件一）。

如合同期限延长或发生拖延时，履约保函必须延期，而相应的费用由专业分包人自行承担。

兹证明双方签订如下：

总承包人：华润建筑有限公司南京分公司（章）



法定代表人或授权代表签署

许金德

姓名与职位（正楷）

分包人：深圳市天磊建设工程有限公司（章）



法定代表人或授权代表签署

何伟

姓名与职位（正楷）

## 分包/分供结算协议书

分包/分供合同名称：南京江北华润万象汇项目南京桥北万象汇项目景观施工工程  
合同编号：JZHD19012/200/012

工程地点：南京市江北新区浦珠路与桥荫路交口

分包/分供方单位名称：深圳市天磊建设工程有限公司

发包方：华润建筑有限公司南京分公司

经分包方深圳市天磊建设工程有限公司与发包方华润建筑有限公司南京分公司共同核对并同意最终结算工程款项如下：

本合同最终结算金额〔（一）+（二）〕： 20517612.38

一、合同结算金额（税前）： 18823497.60

二、税金： 1694114.78

三、预留保修金〔（一）+（二）〕\*3%： 615528.37

四、截至\_\_\_/已付工程款项（现金支票）： 18270000.00

五、本次结算尾款实际应付金额〔（一）+（二）-（三）-（四）〕： 1632084.01

本协议自签字盖章起生效，上述之结算金额已包括分包方在南京江北华润万象汇项目项目完成的南京桥北万象汇项目景观施工工程 分项工程所应得之一切权益，3%保修金。分包方对上述结算数据在今后均不得提出任何异议，特此立据。

分包/分供方（签章）：

法定代表人或授权委托人：

日期：

发包方（签章）：

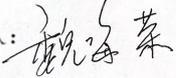
法定代表人或授权委托人：

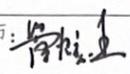
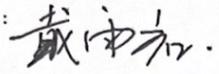
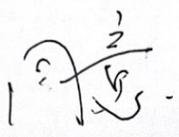
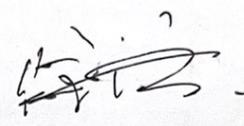
日期：



## 工程验收表

编号: CRML-C-SY-GC-007-F02      版本: 01      生效日期: 2021年12月27日      序号:

工程名称	南京桥北华润万象汇景观施工工程	验收时间	2023年10月22日
施工单位	深圳市天磊建设工程有限公司		
工程内容	<p>1、7块绿化台边石材掉落损坏需更换</p> <p>2、616块广场地面石材多处破损需更换</p> <p>3、11处市政管井被石材暗敷需恢复</p> <p>4、2处儿童游乐设施蹦蹦床故障，配件坏及弹簧断需修复</p> <p>5、2处儿童游乐设施处，地胶破损需修复</p> <p>6、15处儿童游乐设施处，攀岩支撑点配件需修复</p> <p>7、9处翻牌积木缺失需补齐</p> <p>8、220平方绿化需灌木补种</p> <p>9、8棵乔木枯死需要补种</p> <p>以上问题在2023年5月份发现，遗留未解决。</p>		
施工单位验收结论	<p>同意</p> <p>验收人:       负责人: </p> 		
项目物业意见	<p>经过为期5个月整改剩余以下问题:</p> <p>1、绿化补种对方在2022年10月进行全面补种，补种树苗共计7334棵，同时后期地面维修人为破坏不负责（存有物业沟通记录）。树苗目前仍有6棵榉树，若干小树死亡，根据市场价榉树1800元一棵，共计协商扣除质保金13200元。</p> <p>2、地面石材多处破损需更换，非人员破损扣除其质保金3000元。</p> <p>3、儿童游乐设施以及地胶、积木等，在2022年也维修过2次以上，后为人为损坏，不在质保范围内。再考虑之前已经维修2次以上，故协商后期扣除维修费3500元。（预估维修部分地坪费）</p> <p>4、市政管井抬升11处，与天磊直接相关4处，扣除其质保金13630元。</p> <p>以上共计扣除费用：33330元（叁万叁仟叁佰叁拾元）</p> <p>其余施工内容，截止2023年10月24日暂无问题，验收合格。</p>		

	专业工程师:  工程负责人:  物业负责人: 
相关部门 意见	 部门负责人:
领导 意见	 公司领导: 



华润万象生活发展(南京)有限公司

# 中标通知书

深圳市天磊建设工程有限公司：

经过慎重研究，决定接受你公司最后一次报价，总价为人民币（大写）壹仟捌佰壹拾柒万柒仟叁佰零捌元整（¥18,177,308.00），成为中海神州半岛 D-19 地块项目围建及绿化分包工程中标人，特此确认！

我们认为你公司已清楚知晓中海对品质的执着追求，希望你公司认真履约。基于该工程的重要性，万请跟进材料采购的完整性，以及手工和收口的细节要求，希望你公司认真落实，务必做好质量，不得转包，加快进场，顺利完成最后一道工序。

期盼双方合作愉快！

中海鼎业（万达）房地产有限公司



葛臻 常务副总经理

二零二一年八月二十四日

中海神州半岛项目 D-19 地块项目  
园建及绿化  
分包工程  
合同文件

发 包 人：中海鼎业（万宁）房地产有限公司

分 包 人：深圳市天磊建设工程有限公司

2021 年 08 月

编号：HIX00110/HTG/020

## 分包合同协议书

本合同由

发 包 人：中海鼎业（万宁）房地产有限公司

分 包 人：深圳市天磊建设工程有限公司

于 2021 年 09 月 04 日在 海南省万宁市 签订。

鉴于：

1. 发包人愿将名称为中海神州半岛 D-19 地块项目园建及绿化分包工程交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付以及修复其中任何的缺陷并完成竣工备案及验收所收取的下述报酬金额。
2. 分包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与发包人及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，进而保证本工程的圆满竣工。

兹订立协议如下：

### 1 工程概况

1.1 工程名称：中海神州半岛 D-19 地块项目园建及绿化分包工程

1.2 工程地点：海南省万宁市东澳镇中海神州半岛 D19 地块

1.3 工程内容：园建及绿化工程。

1.4 工程承包范围：土方工程、园建工程、绿化工程、水电工程、泳池设备工程、室外景观小品及雕塑等。具体承包范围详见附件《承包范围》。

### 2 工程价款

2.1 计价方式：本合同为固定总价合同。

2.2 合同价款：本工程合同含税总价为人民币(大写)壹仟捌佰壹拾柒万柒仟叁佰零捌元整 (¥18,177,308.00)，其中增值税税金为人民币(大写)壹佰伍拾万零捌佰柒拾捌元陆角肆分 (¥1,500,878.64)，适用税率为 9%。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。本合同总价包干，任何项目单价均为包干，材料调差详见调差办法。单价视为已包含了所有人工费、材料费、机械费、工具费、检测试验费、施工管理费、公司管理费、保险、规费、利润、国家及地方政府税收及收费，预期的市场价格的涨跌、汇率的变动、国家与地方政府政策的改变引起的费用；在限定的工期内完成施工项目及整项工程并达到合同规定的质量标准所需要的费用；隐含的为完成该项目而必须发生的费用。承包人确认上述单价不会因人工、物价、费率或汇率之升降或任何调价文件之要求而调整，该单价将作

4.1 本工程合同工期为 **492** 个日历天(不含春节因素 30 天), 开工日期自 **2021** 年 **08** 月 **26** 日起计, 具体开工时间以发包人书面通知为准, 实际竣工日期以合同范围内全部建筑单体竣工验收合格、取得工程竣工验收备案单并完成完工验收之日为准, 分包人须根据发包人进度要求进行施工, 具体节点工期约定如下:

序号	关键节点名称	最迟完成时间	绝对工期	备注
1	(1) 小游园建及绿化完成及开放;	2021/9/30	36	小院最迟 9 月 30 日完成
2	第一流水段; (1) 场地清表、施工区域土方平整完成 100%; 施工区域地形平整完成 100%; (2) 种植土回填及种植地形平整 100%; (3) 给排水、电气管网管线预埋完成 90%; (4) 园路、园建结构完成 50%; (5) 乔木种植完成 50%; (6) 灯具照明基础及引线穿线及给水灌溉设备安装 50%;	2021/10/30	66	第一流水段
3	第一流水段; (1) 给排水、电气管网管线预埋完成 100%; (2) 园路、园建结构完成 100%; (3) 乔木种植完成 100%; (4) 灯具照明基础及引线穿线及给水灌溉设备安装 100%; 第二、三流水段; (1) 场地清表、施工区域土方平整完成 100%; 施工区域地形平整完成 100%; (2) 种植土回填及种植地形平整 100%; (3) 给排水、电气管网管线预埋完成 50%; (4) 园路、园建结构完成 50%; (5) 乔木种植完成 50%; (6) 灯具照明基础及引线穿线及给水灌溉设备安装 50%;	2021/11/30	97	第二、三流水段
4	第一、二、三流水段; (1) 园路、园建结构完成 100%, 园区内饰面完成 50% (2) 小区大门施工完成 (3) 院墙大门施工完成 (4) 乔木种植完成 100%; (5) 竣工备案完成	2021/12/30	127	第一、二、三流水段; (竣备)
5	第一、二、三流水段; (1) 园区内饰面完成 100%	2022/1/30	158	第一、二、三流水段;
6	第一、第二、三流水段;	2022/5/30	278	第一、

	(1) 地被完成 100% (2) 灌木、大区加建围墙及绿篱围墙完成 100%			二、三流水段;
7	合同内的全部工作完成, 移交物业完成。	2022/12/30	492	

4.2 本工程工期逾期赔偿约定如下:

4.2.1 总工期逾期, 逾期赔偿率为每日日历天人民币20,000 元。

4.2.2 各关键节点工期逾期, 逾期赔偿率为每日日历天人民币10,000元。

4.2.3 赔偿额由发包人在应付分包人的工程款项中扣除, 累计赔偿额不超过合同价款的3%。

4.2.4 在节点工期逾期, 但总工期符合要求的情况下, 上述节点工期逾期的违约金发包人仍不予免除。

5 工程质量及安全文明施工

5.1 本工程要求质量为合格, 同时配合总承包结构工程获得    市    杯, 同时达到    市安全文明工地称号。

5.2 本工程质量、安全、满意度目标:

(1) 交付景观园林观感质量:  $\geq 80$  分;

(2) 物业承接查验销项率: 入伙前  $\geq 98\%$ ;

(3) 入伙三个月内的维修指标: 销项率  $\geq 95\%$ 、销项及时率  $\geq 95\%$ ;

(4) 入伙三个月至一年内的维修指标: 销项率  $\geq 98\%$ 、销项及时率  $\geq 98\%$ ;

(5) 材料抽检: 100%合格;

(6) 安全目标: 无死亡、无受伤;

(7) 负面报道、维修群诉: 无。

5.3 本工程质量、安全、满意度及评优未达目标相关处罚约定如下:

5.3.1 质量、安全、满意度处罚:

a. 交付景观园林观感质量: 低于合格线  $x$  分, 园林单位处以罚款人民币  $x*5$  万元;

b. 物业承接查验销项率: 责任单位处以 5 千-5 万元不等的罚款;

c. 入伙三个月内/入伙三个月至一年内的维修指标: 低于合格线  $x\%$ , 第一个月对相关责任单位处以罚款人民币  $x*2$  万元, 第二个月对相关责任单位处以罚款人民币  $x*4$  万元, 第三个月对相关责任单位处以罚款人民币  $x*8$  万元, 依次类推;

d. 材料抽检: 对供货单位处以合同额  $5\%$  的罚款, 由此造成的一切拆改损失由供货单位承担;

e. 安全目标/负面报道及维修群诉: 视安全事故情况, 对责任单位制定详细的处罚规则。

签署页：

发包人：中海鼎业（万宁）房地产有限公司

（盖章）

法定代表人（负责人）或授权代表

（签字）：\_\_\_\_\_

姓名与职位(打印)：刘显勇/董事长

地址：海南省万宁市神州半岛综合办公楼

统一社会信用代码：

91469006671066166E

分包人：深圳市天磊建设工程有限公司

（盖章）

法定代表人（负责人）或授权代表

（签字）：\_\_\_\_\_

姓名与职位(打印)：何伟/总经理

地址：深圳市南山区南山街道南光社区南光路 17 号现代城华庭 5 栋 20A

统一社会信用代码：

91440300360242716T

邮编：518000

联系人：何伟

电话：13652388977

Email：125478515@qq.com

\*授权委托书附后（如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书）。

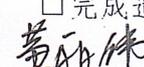
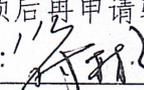
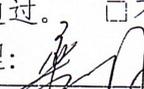
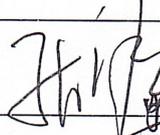
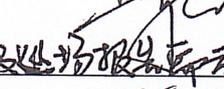
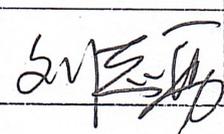
分包工程竣工验收报告

项目名称： 中海神州半岛 D-19 地块项目

分包工程： 中海神州半岛 D-19 地块项目园建及绿化分包工程

施工单位： 深圳市天磊建设工程有限公司

验收日期：

验收记录	分项工程内容： 合同内容已全部施工完成。 施工单位项目经理： 			
	验收需要整改的事项： 已全部整改完成。 施工单位项目经理： 			
	工期履约： <input type="checkbox"/> 按时完工。 <input checked="" type="checkbox"/> 有延误，但未对项目总工期和其他分包工程工期产生影响。 <input type="checkbox"/> 有延误，导致：项目总工期延误_____天。总包工程延误_____天。分包工程延误_____天。			
	质量履约： <input type="checkbox"/> 达到或超过合同质量标准。 <input checked="" type="checkbox"/> 基本达到合同质量标准。 <input type="checkbox"/> 未达到合同质量标准，但可接受。			
监理部 验收意见	<input checked="" type="checkbox"/> 同意验收。 <input type="checkbox"/> 完成遗漏工作和整改事项后再申请验收。 总监（代表）：  日期： 2023.4.30			
项目验收 意见	技术资料审核情况： <input type="checkbox"/> 未提交 <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 正在整改 提交日期： _____			
	<input type="checkbox"/> 验收通过。 <input type="checkbox"/> 完成遗漏工作和整改事项后再申请验收。 内业工程师：  现场工程师：  日期： 2023.4.30			
	<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过。 <input type="checkbox"/> 不同意验收。 项目经理：  日期： 2023.4.30 项目总监：  日期： 2023.4.30			
其他部门	部门	验收意见	代表签名	日期
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	合约管理部	同意		2023.4.30
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	设计管理部	同意		2023.4.30
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	物业工程部	同意		2023.4.30
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	客户服务部	同意	黄敏	2023.4.30
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	报建管理部	同意	田建航	2023.4.30
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	营销管理部	同意	龙奕雯	2023.4.30
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	工程管理部	同意		2023.4.30

编号: HN/SZBD/D13/DBBG/2019017-2

## 中标通知书

深圳市天磊建设工程有限公司:

经过慎重研究,决定接受你公司最后一次报价,标段二总价为人民币(大写)壹仟肆佰贰拾伍万玖仟壹佰玖拾贰元(¥14,259,192.00),成为中海神州半岛D-13地块项目园建及绿化分包工程(第二批)II标段中标人,特此确认!

我们认为你公司已清楚知晓中海对品质的执着追求;不允许所谓优化更改材料和设计,认真履约。基于该项目工期紧的要求,希望迅速深化节点,完成样板及试验,着手全方位采购,力争提前进场,以全面配合整体项目的进度需要!

期盼双方合作愉快!



日期: 二〇二〇年 二月 二十一日

正本

中海神州半岛 D-13 地块项目  
园建及绿化分包工程（第二批次）

标段二

合同文件

发 包 人：万宁仁和发展有限公司

分 包 人：深圳市天磊建设工程有限公司

2020 年 04 月

合同编号：HIX00119/HTG/044

## 分包合同协议书

本合同由

发 包 人：万宁仁和发展有限公司

分 包 人：深圳市天磊建设工程有限公司

于 2020 年 04 月 02 日在 万宁 签订。

鉴于：

1. 发包人愿将名称为 中海神州半岛 D-13 地块项目园建及绿化分包工程（第二批次）标段二 工程交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付以及修复其中任何的缺陷并完成竣工备案及验收所收取的下述报酬金额。
2. 分包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与发包人及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，进而保证本工程的圆满竣工。

兹订立协议如下：

### 1 工程概况

- 1.1 工程名称：中海神州半岛 D-13 地块项目园建及绿化分包工程（第二批次）标段二
- 1.2 工程地点：中国海南省万宁市东澳镇神州半岛 D-13 地块
- 1.3 工程内容：园建及绿化工程
- 1.4 工程承包范围：土方工程、园建工程、绿化工程、水电工程、室外景观小品及雕塑等。具体承包范围详见附件《承包范围》。

### 2 工程价款

- 2.1 计价方式：本合同为  固定总价合同。
- 2.2 合同价款：本工程合同含税总价为人民币(大写) 壹仟肆佰贰拾伍万玖仟壹佰玖拾贰元 (¥14,259,192.00)，其中增值税税金为人民币(大写) 壹佰壹拾柒万柒仟叁佰陆拾肆元肆角捌分 (¥1,177,364.48)，适用税率为 9 %。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。  本合同总价包干，任何项目单价均为包干，材料调差详见调差办法。单价视为已包含了所有人工费、材料费、机械费、工具费、检测试验费、施工管理费、公司管理费、保险、规费、利润、国家及地方政府税收及收费，预期的市场价格的涨跌、汇率的变动、国家与地方政府政策的改变引起的费用；在限定的工期内完成施工项目及整项工程并达到合同规定的质量标准所需要的费用；隐含的为完成该项目而必须发生的费用。承包人确认上述单价不会因人工、物价、费率或汇率之升降或任何调价文件之要求而调整，该

单价将作为日后计算变更工程的计算依据。如合同中没有适用或类似于变更工程的单价，由双方根据当时的市场价格协商确定。若因国家政策原因导致增值税率调整，应根据最新的税率对未支付合同价款进行调整，最终适用税率以国家政策公布的适用税率为准，调整后含税价格=原合同含税价格/（1+原合同增值税率）\*（1+调整后增值税率）。

### 3 付款方式

3.1 分包人在签订合同前向发包人提供合同总金额 0% 的履约保函，或者缴纳人民币 142.60 万元的履约保证金，提供的保函或保证金的存续期截止日须约定至合同范围内全部建筑单体竣工验收合格、取得工程竣工验收备案单并完成完工验收之日。

3.2 本工程预付款为合同总金额的 0%，在合同签订后且分包人提供银行开具的预付款保函后支付，该预付款将在第 1 — 1 次付款中等额扣回。

3.3 进度款支付频率：本工程选用 A 类付款：

#### A类—按节点付款

a. 分包人在完成相应节点工程且达到合同约定的质量标准后，提交付款申请书（含相关节点工期及质量标准证明材料）交发包人审批。对于1个月中完成多个付款节点的，应将多个付款节点合并进行申请，两次付款申请的间隔期未达到1个月时，应延至下一节点完成后一并申请支付。相关节点对应合同金额如下（单位：人民币元）：

期数	节点工程内容	最迟完成时间	对应合同金额		
			实体工程	开办费	合计
1	<u>B</u> 区 园建：总平附属工程结构（硬景结构、景墙基础及砌筑抹灰、水系等结构基层）全部施工完成，园区道路基层浇筑完成； 绿化：种植土回填完成	2020/03/30	1,565,254.22	16,977.22	1,582,231.44
2	<u>B</u> 区 乔木栽植完成。 <u>C</u> 区 园建：总平附属工程结构（硬景结构、景墙基础及砌筑抹灰、水系等结构基层）全部施工完成，园区道路基层浇筑完成； 绿化：种植土回填完成	2020/04/30	3,688,321.33	40,004.64	3,728,325.97
3	<u>BC</u> 区 园建：铺装、面层镶贴等园建工程全部完工 <u>C</u> 区 绿化：乔木栽植完成。	2020/05/30	5,219,868.96	56,616.27	5,276,485.23
4	<u>BC</u> 区 绿化：灌木及地被栽植完成 全部施工完成	2020/06/30	3,632,747.49	39,401.87	3,672,149.36

签署页:

发包人: 万宁仁和发展有限公司  
(盖章)

法定代表人(负责人)或授权代表

(签字): 刘显勇

姓名与职位(打印): 刘显勇/董事长

地址: 海南省万宁市神州半岛综合办  
公楼

统一社会信用代码:

91469006793104175X

分包人: 深圳市天和建设工程有限公司

(盖章)

法定代表人(负责人)或授权代表

(签字): 何伟

姓名与职位(打印): 何伟/总经理

地址: 深圳市南山区创业路现代城华  
庭5栋20A

统一社会信用代码:

91440300360242716T

邮编: 518054

联系人: 何伟

电话: 13652388977

Email: 125478515@126.com

\*授权委托书附后(如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书)。

# 工程结算协议书

工程项目： 神州半岛 D-13 地块项目  
工程地点： 海南省万宁市东澳镇神州半岛 D-13 地块  
合同名称： 园建及绿化分包工程（第二批次） - 标段二  
合同编号： HIX00119/HTG/044  
承 包 人： 深圳市天磊建设工程有限公司

经 万宁仁和发展有限公司（发包人）和 深圳市天磊建设工程有限公司（承包人）  
双方核对并同意，最终结算工程款项如下：

(1) 原合同金额：	RMB	14,259,192.00	元
(2) 增减金额：	RMB	1,530,527.84	元
(3) 结算金额：	RMB	15,789,719.84	元
应扣超额甲供材料金额：	RMB	-4,279.59	元
成本净额：	RMB	15,785,440.25	元
(4) 往来款金额：	RMB	0.00	元
(5) 尚余保修金金额：	RMB	1,227,242.14	元

（该保修金将视乙方履行保修责任情况而全额或部分退还）

双方同意：

1. 本结算协议书的签定仅意味着原合同价款金额的调整，并不解除承包人按原合同中规定的所有责任与义务，双方的一切权益、义务仍以原合同为准，除非该合同已圆满履行完毕；
2. 双方同意除承包人未能履行合同规定的责任而发生保修金扣款（余额不足时业主保留追索权利）外，从本结算书签定之日起，双方互不向对方提出增减工程费用要求；
3. 于 2023 年 1 月 15 日保修期满，承包人圆满履行完成保修责任经验收合格后，剩余保修金将按原合同之相关规定发还。

双方在 2022 年 5 月 7 日盖章/签署：

发包人：万宁仁和发展有限公司  
（盖章）

法定代表人或授权代表签署

（签字）

刘响

承包人：深圳市天磊建设工程有限公司  
（盖章）

法定代表人或授权代表签署

（签字）

何伟

### 分包工程竣工验收报告

项目名称：中海神州半岛 D-13 地块项目

分包工程：园建及绿化分包工程（第二批次）标段二

施工单位：深圳市天磊建设工程有限公司

验收日期：2020.12.30

验收记录	分项工程内容：合同内容已全部施工完成。 施工单位项目经理：[Signature] 2020.12.30			
	验收需要整改的事项：已全部整改完成。 施工单位项目经理：[Signature] 2020.12.30			
	工期履约： <input type="checkbox"/> 按时完工。 <input checked="" type="checkbox"/> 有延误，但未对项目总工期和其他分包工程工期产生影响。 <input type="checkbox"/> 有延误，导致：项目总工期延误 _____ 天。总包工程延误 _____ 天。分包工程延误 _____ 天。			
验收意见	质量履约： <input type="checkbox"/> 达到或超过合同质量标准。 <input checked="" type="checkbox"/> 基本达到合同质量标准。 <input type="checkbox"/> 未达到合同质量标准，但可接受。			
	监理单位： <input checked="" type="checkbox"/> 同意验收。 <input type="checkbox"/> 完成遗漏工作和整改事项后再申请验收。 总监（代表）：[Signature] 日期：			
	技术资料审核情况： <input type="checkbox"/> 未提交 <input checked="" type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 正在整改 提交日期：			
项目验收意见	<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过。 <input type="checkbox"/> 完成遗漏工作和整改事项后再申请验收。 内业工程师：[Signature] 现场工程师：[Signature] 日期：			
	<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过。 <input type="checkbox"/> 不同意验收。 项目经理：[Signature] 日期：		<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过。 <input type="checkbox"/> 不同意验收。 项目总监：[Signature] 日期：	
	其他部门			
	部门	验收意见	代表签名	日期
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	合约管理部	[Signature]	[Signature]	
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	设计管理部	[Signature]	[Signature]	

<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	物业工程部	同意	陈嘉	
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	客户服务部	同意	杨利军	
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	报建管理部	同意	符馨匀	
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	营销管理部	同意	李阳	
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	工程管理部	同意	熊祥国	

## 中标通知书

深圳市天磊建设工程有限公司：

经过慎重研究，决定接受你公司最后一次报价，总价为人民币(大写)壹仟肆佰陆拾伍万壹仟陆佰叁拾捌元整(¥14,651,638.00)，成为中海神州半岛 D-15 地块项目园建及绿化分包工程(第二批次)工程中标人，特此确认！

我们认为你公司已清楚知晓中海对品质的执着追求，万请跟进本工程包含的所有材料采购、施工的完整性，以及施工中的细节要求，希望你公司认真履约，务必做好质量品质保证，不得转包，加快进场，顺利完成工程，直到取得竣工图纸！

期盼双方合作愉快！

万宁仁和发展有限公司

葛臻

常任副总经理

二零二一年九月六日



副本

中海神州半岛 D-15 地块项目  
园建及绿化分包工程（第二批次）

合同文件

发 包 人：万宁仁和发展有限公司

分 包 人：深圳市天磊建设工程有限公司

2021 年 10 月

合同编号：HIX00120/HTG/051

## 分包合同协议书

本合同由

发 包 人：万宁仁和发展有限公司

分 包 人：深圳市天磊建设工程有限公司

于 2021 年 10 月      日在海南省万宁市签订。

鉴于：

1. 发包人愿将名称为中海神州半岛 D-15 地块项目园建及绿化分包工程（第二批次）交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付以及修复其中任何的缺陷并完成竣工备案及验收所收取的下述报酬金额。
2. 分包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与发包人及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，进而保证本工程的圆满竣工。

兹订立协议如下：

### 1 工程概况

- 1.1 工程名称：中海神州半岛 D-15 地块项目园建及绿化分包工程（第二批次）
- 1.2 工程地点：海南省万宁市东澳镇中海神州半岛 D-15 地块
- 1.3 工程内容：园建及绿化工程。
- 1.4 工程承包范围：土方工程、园建工程、绿化工程、水电工程、室外景观小品及雕塑等，具体详见《承包范围》。

### 2 工程价款

- 2.1 计价方式：本合同为  固定总价合同。
- 2.2 合同价款：本工程合同含税总价为人民币(大写)壹仟肆佰陆拾伍万壹仟陆佰叁拾捌元整 (¥14,651,638.00)，其中增值税税金为人民币(大写)壹佰贰拾万玖仟柒佰陆拾捌元贰角捌分 (¥1,209,768.28)，适用税率为 9 %。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。  本合同总价包干，任何项目单价均为包干。单价视为已包含了所有人工费、材料费、机械费、工具费、检测试验费、施工管理费、公司管理费、保险、规费、利润、国家及地方政府税收及收费，预期的市场价格的涨跌、汇率的变动、国家与地方政府政策的改变引起的费用；在限定的工期内完成施工项目及整项工程并达到合同规定的质量标准所需要的费用；隐含的为完成该项目而必须发生的费用。承包人确认上述单价不会因人工、物价、费率或汇率之升降或任何调价文件之要求而调整，该单价将作为日后计算变更工程的

则提供增值税发票即可。

3.11 发包人对按合同约定留取的保修金以及未到期合同价款，均无投资及增值义务，该类款项将按合同约定的时间及方式无息支付。

#### 4 工程工期

4.1 本工程合同工期为 424 个日历天，开工日期自 2021 年 11 月 01 日起计，具体开工时间（D）以发包人书面通知为准，实际竣工日期以合同范围内全部建筑单体竣工验收合格、取得工程竣工验收备案单并完成完工验收之日为准，分包人须根据发包人进度要求进行施工，具体节点工期约定如下：

关键节点名称	最迟完成时间	日历天數	备注
<p>第一流水段：</p> <p>(1) 场地清表、施工区域土方平整完成 100%；施工区域地形平整完成 100%；</p> <p>(2) 种植土回填及种植地形平整 60%；</p> <p>(3) 给排水、电气管网管线预埋完成 50%；</p> <p>(4) 园路、园建结构完成 50%；</p> <p>(5) 乔木种植完成 50%；</p> <p>(6) 灯具照明基础及引线穿线及给水灌溉设备安装 50%；</p> <p>(7) 院墙大门施工完成 50%。</p>	2022/1/30	D+90	
<p>第一流水段：</p> <p>(1) 种植土回填及种植地形平整 100%；</p> <p>(2) 给排水、电气管网管线预埋完成 100%；</p> <p>(3) 园路、园建结构完成 80%；</p> <p>(4) 乔木种植完成 85%；</p> <p>(5) 灯具照明基础及引线穿线及给水灌溉设备安装 80%；</p> <p>(6) 院墙大门施工完成 80%。</p>	2022/2/28	D+119	
<p>第二流水段：</p> <p>(1) 场地清表、施工区域土方平整完成 100%；施工区域地形平整完成 100%；</p> <p>(2) 种植土回填及种植地形平整 60%；</p> <p>(3) 给排水、电气管网管线预埋完成 50%；</p> <p>(4) 园路、园建结构完成 50%；</p> <p>(5) 乔木种植完成 50%；</p> <p>(6) 灯具照明基础及引线穿线及给水灌溉设备安装 50%；</p>	2022/3/30	D+149	

(7) 院墙大门施工完成 50%。			
第二流水段： (1) 种植土回填及种植地形平整 100%； (2) 给排水、电气管网管线预埋完成 100%； (3) 园路、园建结构完成 80%； (4) 乔木种植完成 85%； (5) 灯具照明基础及引线穿线及给水灌溉设备安装 80%； (6) 院墙大门施工完成 80%。	2022/4/30	D+180	
第一、二流水段： (1) 园路、园建结构完成 100%； (2) 乔木种植完成 100%； (3) 灯具照明基础及引线穿线及给水灌溉设备安装 100%； (4) 院墙大门施工完成； (5) 竣工备案完成。	2022/5/30	D+210	
第一、二流水段： (1) 地被完成 100%； (2) 灌木、大区加建围墙及绿篱围墙完成 100%。	2022/6/30	D+241	
合同内的全部工作完成，移交物业完成。	2022/12/30	D+424	

4.2 本工程工期逾期赔偿约定如下：

4.2.1 总工期逾期，逾期赔偿率为每日日历天人民币20,000元。

4.2.2 各关键节点工期逾期，逾期赔偿率为每日日历天人民币10,000元。

4.2.3 赔偿额由发包人在应付分包人的工程款项中扣除，累计赔偿额不超过合同价款的3%。

4.2.4 在节点工期逾期，但总工期符合要求的情况下，上述节点工期逾期的违约金发包人仍不予免除。

## 5 工程质量及安全文明施工

5.1 本工程要求质量为合格，同时配合总承包结构工程获得  / 市 / 杯，同时达到  / 市安全文明工地称号。

5.2 本工程质量、安全、满意度目标：

(1) 交付景观园林观感质量：≥80分；

(2) 物业承接查验销项率：入伙前≥98%；

(3) 入伙三个月内的维修指标：销项率≥95%、销项及时率≥95%；

(4) 入伙三个月至一年内的维修指标：销项率≥98%、销项及时率≥98%；

签署页:

发包人: 万宁仁和发展有限公司  
(盖章)



法定代表人 (负责人) 或授权代表

(签字):

姓名与职位(打印): 刘显勇/董事长

地址: 海南省万宁市神州半岛综合办公  
楼

统一社会信用代码:

91469006793104175X

分包人: 深圳市天磊建设工程有限公司  
(盖章)



法定代表人 (负责人) 或授权代表

(签字):

姓名与职位(打印): 何伟/总经理

地址: 深圳市南山区南山街道南光社  
区南光路 17 号现代城华庭 5  
栋 20A

统一社会信用代码:

91440300360242716T

邮编: 518000

联系人: 何伟

电话: 13652388977

Email: 125478515@qq.com

\*授权委托书附后 (如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书)。

分包工程竣工验收报告

项目名称： 中海神州半岛 D-15 地块项目

分包工程： 中海神州半岛 D-15 地块项目园建及绿化分包工程（第二批次）

施工单位： 深圳市天磊建设工程有限公司

验收日期： 2023.4.30

验收记录	分项工程内容： 合同内容已全部施工完成。 施工单位项目经理：			
	验收需要整改的事项： 已全部整改完成。 施工单位项目经理：			
	工期履约： <input type="checkbox"/> 按时完工。 <input checked="" type="checkbox"/> 有延误，但未对项目总工期和其他分包工程工期产生影响。 <input type="checkbox"/> 有延误，导致：项目总工期延误_____天。总包工程延误_____天。分包工程延误_____天。			
	质量履约： <input type="checkbox"/> 达到或超过合同质量标准。 <input checked="" type="checkbox"/> 基本达到合同质量标准。 <input type="checkbox"/> 未达到合同质量标准但可接受。			
监理部 验收意见	<input checked="" type="checkbox"/> 同意验收。 <input type="checkbox"/> 完成遗漏工作和整改事项后再申请验收。 总监（代表）： _____ 日期： _____			
项目验收 意见	技术资料审核情况： <input type="checkbox"/> 未提交 <input checked="" type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 正在整改 提交日期： _____			
	<input type="checkbox"/> 验收通过。 <input type="checkbox"/> 完成遗漏工作和整改事项后再申请验收。 内业工程师： _____ 现场工程师： _____ 日期： 2023.4.30			
	<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过。 <input type="checkbox"/> 不同意验收。 项目经理： _____ 日期： _____		项目总监： _____ 日期： _____	
其他部门	部门	验收意见	代表签名	日期
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	合约管理部	同意	_____	2023.4.30
<input type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	设计管理部	同意	_____	2023.4.30
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	物业工程部	同意	_____	2023.4.30
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	客户服务部	同意	_____	2023.4.30
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	报建管理部	同意	_____	2023.4.30
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	营销管理部	同意	_____	2023.4.30
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	工程管理部	同意	_____	2023.4.30



合同编号: ZJXSDXLXM-Q02-JA-2021-05-0082

湛江红星天铂广场项目  
A2 地块园林景观分包工程  
合同文件

发包人: 湛江市海新美凯投资有限公司

分包人: 深圳市天磊建设工程有限公司

2021 年 05 月



## 分包合同协议书

本协议条款由

发 包 人：湛江市海新美凯投资有限公司

联系地址：湛江市霞山区东新路 2 号爱琴海国际广场 2 楼

与

分 包 人：深圳市天磊建设工程有限公司

联系地址：深圳市南山区南山街道南光社区南光路 17 号现代城华庭 5 栋 20A

于 2021 年 5 月 日签订。

鉴于发包人愿将名称为 湛江红星天铂广场项目 A2 地块园林景观分包工程 交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付并修复其中任何的缺陷，并完成档案及验收所收取的下述报酬金额。

又鉴于分包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与发包人、总承包人及本工程涉及的任何其他人员保持充分有效的合作，进而保证本工程的圆满竣工。

兹订立协议如下：

1. 本工程合同含增值税总价为人民币(大写) 壹仟肆佰万零叁仟捌佰陆拾玖元伍角贰分 (¥ 14,003,869.52)，其中不含增值税总价人民币(大写) 壹仟贰佰捌拾肆万柒仟伍佰捌拾陆元柒角贰分 (¥ 12,847,586.72)，增值税税率适用 9 %，增值税税额为人民币(大写) 壹佰壹拾伍万陆仟贰佰捌拾贰元捌角 (¥ 1,156,282.80)。本合同为 总价包干。合同价格(含固定单价合同)以不含税价格为基准，当国家政策法规对增值税率有调整时，则本协议增值税率同步调整。
2. 承包范围  
承包范围详见合同文件中“承包范围”的相关约定。
3. 本工程合同工期为 120 个日历天，开工日期暂按自 2021 年 5 月 10 日 起计，具体时  
间以发包人正式签发的开工令为准，承包人须根据发包人进度要求进行施工，具体节点工期约定如下(根据正式开工令时期调整)

关键节点名称	最迟完成时间	日历天	备注
A2 地块一标段	2021-7-8	60	/
A2 地块二标段	2021-9-5	60	/

若由于发包人发展计划调整、政府拆迁进度滞后等客观原因，发包人有权调整总体



## 承包范围

### 1. 概述

本工程为湛江红星天铂广场项目 A2 地块园林景观分包工程，涵盖景观图纸中所包含的红线内的所有工作，含所有的铺装、种植、水电等工作。

本工程总建筑面积约 195809.71m<sup>2</sup>，总用地面积为 54272.70m<sup>2</sup>，景观面积约 29694m<sup>2</sup>。

### 2. 作为简单的介绍，本工程包括但不限于：

本工程包括湛江红星天铂广场项目 A2 地块园林景观分包工程（包括但不限于）：

- 园路、广场、路面、人行道、水景、水井、平台、树池、铺地、残疾人坡道、单元门以外的台阶及坡道等红线范围内的铺装等（包括基层处理、基础、结构、饰面等）；
- 饰面工程（包括石材工程、混凝土砖工程、水泥砖铺装、植草砖、汀步铺装、雨花石（卵石）铺装、水洗石子地面工程、石材饰面工程、沥青饰面工程等）；
- 地面构筑物的装饰（非涂料部分）
- 所有防腐木及塑木工程（包括防腐、防虫、防白蚁、防火处理等）；
- 土方工程（总包已回填至相对标高-0.6m，分包单位应根据景观图标高回填土方至相应标高。绿植部分预留不少于 30cm 种植土的回填量，具体以现场测量方格网为准）；
- 所有乔木种植及养护、灌木及地被植物种植及养护、水生植物种植及养护；
- 种植槽排水口施工；
- 水电安装工程（包括景观的电气工程、室外监控工程、水景机电、喷灌工程、小区内雨水的收集及通入市政管网等）；
- 市政管网工程（包括雨水口以及接入雨污水井的这段管道安装）
- 园林井盖及雨水篦子、市政管井的升降修整。
- 木质平台、花架、车库出入口的顶棚、花钵、雕塑、休闲座椅、垃圾桶等室外家具；
- 综合管井盖板在铺装范围内的，表层嵌设与周围地面面层材料一样的材料，负责协调窨井与乔木位置，标高根据图纸或招标方要求进行调整。
- 通过建委的景观验收和规划绿化率验收所需的费用。

### 3. 以下的项目，不包括在本工程合同范围内

- (1) 入口大门人行摆闸、车行道闸；
- (2) 小区标识不属于本工程范围；
- (3) 水电煤气等配套工程不属于本工程范围；



合同名称：湛江红星天铂广场项目 A2 地块园林景观分包工程  
 合同总价：14,003,869.52 元

分包合同协议书

户 名： 湛江市海新美凯投资有限公司

开户账号： 320001230900002761

地 址： 湛江市霞山区新兴街道新村村委会办公楼

电 话： 1771702568

纳税人识别号： 91440803MA51H5TF03

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

兹证明双方签订如下：



发 包 人： \_\_\_\_\_ (章)

法定代表人或授权代表签署



姓名与职位(打印)

分 包 人： \_\_\_\_\_ (章)



法定代表人或授权代表签署



姓名与职位(打印)

\*授权委托书附后（如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书）。

# 工程完工验收单

合同内容及要求				
合同名称	湛江红星天铂广场A2地块园林景观分包工程			
施工单位	深圳市天磊建设工程有限公司			
开工日期	2021年9月10日	完工日期	2021年11月8日	
工期目标	60日历天	质量目标	合格	
承包范围及内容				
<p>本工程为湛江红星天铂广场项目A2 地块园林景观分包工程一标段，涵盖景观合同及签证图纸中所包含的红线内的所有工作，含所有的铺装、种植、水电等工作</p>				
验收评定项目				
工程质量符合合同要求	工程质量符合合同要求			
工期符合合同要求	工期符合合同要求			
承包内容根据合同完成情况	已按照承包合同完成清关			
现场安全文明施工	施工期间未发生过安全事故			
竣工资料完成情况	竣工资料齐全有效			
验收意见	施工单位	监理单位	建设单位	物业单位
	项目专业工程师：  项目经理： 	专业监理工程师：  总监： 	 	  2022.6.17

编号: HN/SZBD/D13/DBBG/2019017-1

## 中标通知书

深圳市天磊建设工程有限公司:

经过慎重研究,决定接受你公司最后一次报价,标段一总价为人民币(大写)壹仟零柒拾贰万玖仟壹佰零壹元(¥10,729,101.00),成为中海神州半岛 D-13 地块项目园建及绿化分包工程(第二批) I 标段中标人,特此确认!

我们认为你公司已清楚知晓中海对品质的执着追求;不允许所谓优化更改材料和设计,认真履约。基于该项目工期紧的要求,希望迅速深化节点,完成样板及试验,着手全方位采购,力争提前进场,以全面配合整体项目的进度需要!

期盼双方合作愉快!



日期: 二〇二〇 年 二 月 二十一 日

正本

中海神州半岛 D-13 地块项目  
园建及绿化分包工程（第二批次）

标段一

合同文件

发 包 人：万宁仁和发展有限公司

分 包 人：深圳市天磊建设工程有限公司

2020 年 04 月

合同编号：HIX00119/HTG/043

## 分包合同协议书

本合同由

发 包 人：万宁仁和发展有限公司

分 包 人：深圳市天磊建设工程有限公司

于 2020 年 04 月 02 日在 万宁 签订。

鉴于：

1. 发包人愿将名称为 中海神州半岛 D-13 地块项目园建及绿化分包工程（第二批次）标段一 工程交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付以及修复其中任何的缺陷并完成竣工备案及验收所收取的下述报酬金额。
2. 分包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与发包人及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，进而保证本工程的圆满竣工。

兹订立协议如下：

### 1 工程概况

- 1.1 工程名称：中海神州半岛 D-13 地块项目园建及绿化分包工程（第二批次）标段一
- 1.2 工程地点：中国海南省万宁市东澳镇神州半岛 D-13 地块
- 1.3 工程内容：园建及绿化工程
- 1.4 工程承包范围：土方工程、园建工程、绿化工程、水电工程、室外景观小品及雕塑等。  
具体承包范围详见附件《承包范围》。

### 2 工程价款

- 2.1 计价方式：本合同为  固定总价合同。
- 2.2 合同价款：本工程合同含税总价为人民币(大写)壹仟零柒拾贰万玖仟壹佰零壹元 (¥10,729,101.00)，其中增值税税金为人民币(大写)捌拾捌万伍仟捌佰捌拾玖元零柒分 (¥885,889.07)，适用税率为 9 %。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。 本合同总价包干，任何项目单价均为包干，材料调差详见调差办法。单价视为已包含了所有人工费、材料费、机械费、工具费、检测试验费、施工管理费、公司管理费、保险、规费、利润、国家及地方政府税收及收费，预期的市场价格的涨跌、汇率的变动、国家与地方政府政策的改变引起的费用；在限定的工期内完成施工项目及整项工程并达到合同规定的质量标准所需要的费用；隐含的为完成该项目而必须发生的费用。承包人确认上述单价不会因人工、物价、费率或汇率之升降或任何调价文件之要求而调整，该单价将

作为日后计算变更工程的计算依据。如合同中没有适用或类似于变更工程的单价，由双方根据当时的市场价格协商确定。若因国家政策原因导致增值税率调整，应根据最新的税率对未支付合同价款进行调整，最终适用税率以国家政策公布的适用税率为准，调整后含税价格=原合同含税价格/（1+原合同增值税率）\*（1+调整后增值税率）。

### 3 付款方法

3.1 分包人在签订合同前向发包人提供合同总金额 10% 的履约保函，或者缴纳人民币 107.30 万元的履约保证金，提供的保函或保证金的存续期截止日须约定至合同范围内全部建筑单体竣工验收合格、取得工程竣工验收备案单并完成完工验收之日。

3.2 本工程预付款为合同总金额的 0%，在合同签订后且分包人提供银行开具的预付款保函后支付，该预付款将在第 1 — 1 次付款中等额扣回。

3.3 进度款支付频率：本工程选用 A 类付款：

A类—按节点付款

a. 分包人在完成相应节点工程且达到合同约定的质量标准后，提交付款申请书（含相关节点工期及质量标准证明材料）交发包人审批。对于1个月中完成多个付款节点的，应将多个付款节点合并进行申请，两次付款申请的间隔期未达到1个月时，应延至下一节点完成后一并申请支付。相关节点对应合同金额如下（单位：人民币元）：

期数	节点工程内容	最迟完成时间	对应合同金额		
			实体工程	开办费	合计
1	A区 园建：总平附属工程结构（硬景结构、景墙基础及砌筑抹灰、水系等结构基层）全部施工完成，园区道路基层浇筑完成； 绿化：种植土回填完成	2020/03/30	1,058,762.56	14,809.13	1,073,571.69
2	A区 乔木栽植完成。	2020/04/30	3,018,050.30	42,214.08	3,060,264.38
3	A区 园建：铺装、面层镶贴等园建工程全部完工	2020/05/30	1,492,964.38	20,882.39	1,513,846.77
4	A区 绿化：灌木及地被栽植完成。全部施工完成。 K区 园建、水电、绿化所有全部施工完成。	2020/06/30	5,011,323.76	70,094.4	5,081,418.16
合 计			10,581,101	148,000	10,729,101

合同总价中暂定工程金额为 0.00 元，未包含在上述节点对应合同金额中，待实际发生后确认已完合同金额，于最近一次节点付款合并支付。

签署页:

发包人: 万宁仁和发展有限公司  
(盖章)



法定代表人(负责人)或授权代表

(签字):

刘显勇

姓名与职位(打印): 刘显勇/董事长

地址: 海南省万宁市神州半岛综合办  
公楼

统一社会信用代码:

91469006793104175X

分包人: 深圳市万福建设工程有限公司

(盖章)



法定代表人(负责人)或授权代表

(签字):

何伟

姓名与职位(打印): 何伟/总经理

地址: 深圳市南山区创业路现代城华  
庭5栋20A

统一社会信用代码:

91440300360242716T

邮编: 518054

联系人: 何伟

电话: 13652388977

Email: 125478515@126.com

\*授权委托书附后(如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书)。

### 分包工程竣工验收报告

项目名称：中海神州半岛 D-13 地块项目

分包工程：园建及绿化分包工程（第二批次）标段一

施工单位：深圳市天磊建设工程有限公司

验收日期：2020.12.30

验收记录	分项工程内容：合同内容已全部施工完成。			
	施工单位项目经理：张承 (2020.12.30)			
	验收需要整改的事项：已全部整改完成。			
	施工单位项目经理：张承 (2020.12.30)			
验收记录	工期履约：			
	<input type="checkbox"/> 按时完工。 <input checked="" type="checkbox"/> 有延误，但未对项目总工期和其他分包工程工期产生影响。 <input type="checkbox"/> 有延误，导致：项目总工期延误 _____ 天。总包工程延误 _____ 天。分包工程延误 _____ 天。			
	质量履约：			
验收记录	<input type="checkbox"/> 达到或超过合同质量标准。 <input checked="" type="checkbox"/> 基本达到合同质量标准。 <input type="checkbox"/> 未达到合同质量标准，但可接受。			
	监理单位：中海神州半岛 D-13 地块 园建及绿化分包工程			
监理部	<input checked="" type="checkbox"/> 同意验收。 <input type="checkbox"/> 完成遗漏工作和整改事项后再申请验收。 总监（代表）：杨俊红 日期：			
项目验收意见	技术资料审核情况： <input type="checkbox"/> 未提交 <input checked="" type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 正在整改 提交日期：			
	<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过。 <input type="checkbox"/> 完成遗漏工作和整改事项后再申请验收。 内业工程师：陈宇 现场工程师：杨青 日期：			
	<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过。 <input type="checkbox"/> 不同意验收。 项目经理：张承 日期：		项目总监：张承 日期：	
其他部门	部门	验收意见	代表签名	日期
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	合约管理部	同意	江国琳	
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	设计管理部	同意	何海峰	

<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	物业工程部	陈嘉同	陈嘉	
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	客户服务部	同意	杨利军	
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	报建管理部	同意	符黎白	
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	营销管理部	同意	李万羽	
<input checked="" type="checkbox"/> 验收通过 <input type="checkbox"/> 不同意验收	工程管理部	同意	钟祥国	

## 投标人获奖情况一览表

序号	颁发单位	获奖名称	获奖时间	获奖级别(国家/省/市/其它级)
1	深圳中海地产有限公司	领潮协作奖	2025年03月28日	其它级
2	中国海外发展湘赣公司	领潮协作奖	2024年03月	其它级
3	惠州市中海宏洋地产有限公司	精工品质奖	2023年08月	其它级
4	南京海昌房地产开发有限公司	最佳新锐奖	2023年	其它级
5	广西万昌投资集团有限公司	最佳合作伙伴奖	2021年09月	其它级
6	深圳市云龙城投资发展有限公司	卓越贡献奖	2021年08月	其它级

备注：须按《资信标要求一览表》要求附上相关证明材料。



领潮



中海地产

始创于1979·共创美好生活

# 荣誉证书

深圳市天磊建设工程有限公司:

贵公司在2022年项目施工过程中追求卓越,

精益求精, 被授予:

## 精工品质奖

特发此证, 以资鼓励

惠州市中海宏洋地产有限公司

颁发于二〇二三年八月





深圳市天磊建设工程有限公司

# 最佳新锐奖



2023  
中海·南京



授予：

深圳市天磊建设工程有限公司

**最佳合作伙伴奖**

广西万昌投资集团有限公司  
二〇二一年九月

## 荣誉证书

HONORARY CREDENTIAL

深圳市天磊建设工程有限公司：

在中海阳光橡树园项目冲刺竣工备案工作中，表现突出，成绩喜人，  
现授予：

**卓越贡献奖**

特发此证，以兹鼓励！

深圳市云龙城投资发展有限公司  
积谷田项目管理部  
二〇二一年八月

深圳市天磊建设工程有限公司  
2024 年度审计报告

目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、企业财务报表	
1. 资产负债表	4-5
2. 利润表	6
3. 现金流量表	7-8
4. 所有者权益（或股东权益）变动表	9
5. 财务报表附注	10-18
三、本所《执业证书》复印件	
本所《合伙企业营业执照》复印件	



# 深圳国信泰会计师事务所(普通合伙)

SHENZHEN GUOXINTAI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (COMMON COOPERATE)

地址: 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道 17 号求是大厦东座 0810

电话: 82840486 83458489 传真: 82840529 手机: 13902999958 网址: www.szgxtcpa.com

---

深国信审字[2025]A007 号

## 审计报告

深圳市天磊建设工程有限公司全体股东:

### 一、审计意见

我们审计了深圳市天磊建设工程有限公司财务报表, 包括2024年12月31日的资产负债表, 2024年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为, 后附的深圳市天磊建设工程有限公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了深圳市天磊建设工程有限公司2024年12月31日的财务状况以及2024年度的经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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

### 三、其他信息

深圳市天磊建设工程有限公司管理层(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**

深圳市天磊建设工程有限公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估深圳市天磊建设工程有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算深圳市天磊建设工程有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳市天磊建设工程有限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，就可能导致对深圳市天磊建设工程有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深圳市天磊建设工程有限公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允

反映相关交易和事项。

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

深圳国信泰会计师事务所（普通合伙）



地址：中国 . 深圳

中国注册会计师



中国注册会计师



2025年02月14日

# 资产负债表

编制单位：深圳市天磊建设工程有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期初余额	期末余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	7,819,386.47	6,906,990.04
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2	34,083,280.24	37,110,901.27
预付款项	3	5,211,609.98	5,382,595.02
应收利息			
其他应收款	4	3,831,800.80	2,259,574.28
存货	5	3,045,922.27	1,122,333.64
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		53,991,999.76	52,782,394.25
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6	1,000,000.00	1,000,000.00
投资性房地产			
固定资产	7	3,698,007.58	4,016,249.71
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,698,007.58	5,016,249.71
资产总计		58,690,007.34	57,798,643.96

## 资产负债表（续）

编制单位：深圳市天磊建设工程有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期初余额	期末余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	8	4,511,799.20	5,179,697.94
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	9	2,682,235.47	1,505,978.01
应付账款	10	23,849,701.78	24,743,515.04
预收款项	11	4,185,914.10	2,088,535.73
应付职工薪酬	12	850,000.00	532,202.00
应交税费	13	-219,930.51	-95,376.45
其他应付款	14	-257,264.79	-429,389.59
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		35,602,455.25	33,525,162.68
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		0.00	0.00
负债合计		35,602,455.25	33,525,162.68
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	15	2,850,000.00	2,850,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	16	4,000,000.00	4,000,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	17	16,237,552.09	17,423,481.28
所有者权益（或股东权益）合计		23,087,552.09	24,273,481.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计		58,690,007.34	57,798,643.96

# 利润表

编制单位：深圳市天磊建设工程有限公司

2024年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额
一、营业收入	18	65,010,155.15
减：营业成本	19	58,850,979.68
税金及附加	20	55,411.81
销售费用		
管理费用	21	1,314,762.73
研发费用		
财务费用	22	371,740.12
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,417,260.81
加：营业外收入	23	11,721.37
减：营业外支出	24	173,279.19
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,255,702.99
减：所得税费用		69,773.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,185,929.19
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		0.00
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		0.00
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额		4,185,929.19
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

# 现金流量表

编制单位：深圳市天磊建设工程有限公司

2024年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额
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		59,885,155.75
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		7,411,823.09
经营活动现金流入小计		67,296,978.84
购买商品、接受劳务支付的现金		56,555,924.94
支付给职工以及为职工支付的现金		3,704,222.00
支付的各项税费		649,739.67
支付其他与经营活动有关的现金		4,254,123.89
经营活动现金流出小计		65,164,010.50
经营活动产生的现金流量净额		2,132,968.34
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		713,263.51
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		713,263.51
投资活动产生的现金流量净额		-713,263.51
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		0.00
取得借款收到的现金		667,898.74
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		667,898.74
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		3,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-2,332,101.26
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		
		-912,396.43
加：期初现金及现金等价物余额		7,819,386.47
六、期末现金及现金等价物余额		
		6,906,990.04

## 现金流量表（续）

编制单位：深圳市天磊建设工程有限公司

2024年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额
补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润		4,185,929.19
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		395,021.38
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		1,923,588.63
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		-1,626,379.55
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）		-2,745,191.31
其他		
经营活动产生的现金流量净额		2,132,968.34
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		6,906,990.04
减：现金的期初余额		7,819,386.47
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		-912,396.43

## 所有者权益（或股东权益）变动表

编制单位：深圳市天益建设工程有限公司

2024年度

单位：人民币元

项 目	实收资本（或股本）		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益（或股东权益）合计
	2,850,000.00	0.00	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,850,000.00				4,000,000.00		0.00		0.00	16,237,552.09	23,087,552.09
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,850,000.00		0.00		4,000,000.00	0.00	0.00		0.00	16,237,552.09	23,087,552.09
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00		0.00		0.00	0.00	0.00		0.00	1,185,929.19	1,185,929.19
（一）综合收益总额							0.00		0.00	4,185,929.19	4,185,929.19
（二）所有者（或股东）投入和减少资本	0.00		0.00		0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
1.所有者（或股东）投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益（或股东权益）的金额											
4.其他											
（三）利润分配	0.00		0.00		0.00	0.00	0.00		0.00	-3,000,000.00	-3,000,000.00
1.提取盈余公积											
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（四）所有者权益（或股东权益）内部结转	0.00		0.00		0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
（五）专项储备	0.00		0.00		0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,850,000.00		0.00		4,000,000.00	0.00	0.00		0.00	17,423,481.28	24,273,481.28

# 深圳市天磊建设工程有限公司

## 财务报表附注

二〇二四年度

单位:人民币元

### 一、 公司基本情况

#### (一) 公司简介

公司名称: 深圳市天磊建设工程有限公司

成立时间: 2016年03月03日

注册地址: 深圳市南山区南山街道南光社区南光路17号现代城华庭5栋20A

注册资本: 1800万元人民币

统一社会信用代码: 91440300360242716T

法定代表人: 何伟

经营期限: 永续经营

#### (二) 公司的经营范围

一般经营项目是:

新型建筑材料研发, 建筑装饰材料销售, 雕塑设计与上门安装, 展览展示设计。

许可经营项目是:

装修装饰工程; 幕墙工程; 市政公用工程; 建筑工程; 园林绿化工程; 绿化养护; 建筑智能化工程; 机电设备安装工程; 钢结构工程; 防水防腐保温工程; 环保工程; 水利水电工程; 城市道路照明工程; 金属门窗工程; 工程设计。石材加工与销售。

### 二、 公司财务报表的编制基准

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、 公司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、存货核算方法

存货的分类：公司存货主要包括原材料、包装物、低值易耗品、在产品、库存商品等。

存货取得和发出的计价方法：存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用月末一次加权平均法确定其实际成本。

低值易耗品和包装物的摊销：采用一次转销法进行摊销。

### 8、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、电子设备、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
机器设备	5%	10	9.5%
电子设备	5%	3	31.67%
运输设备	5%	4	23.75%
其他设备	5%	5	19%

## 9、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。

## 10、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。

## 11、收入确认原则

### (1)销售商品收入确认和计量原则

#### ①销售商品收入确认和计量的总体原则

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

#### ②本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

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

### (2) 确认让渡资产使用权收入的依据

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

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 12、所得税

本公司采用资产负债表债务法/应付税款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。

## 五、税项

公司适用的主要税种、税率：

税 项	计税基础	税 率
增值税	应税收入	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、财务报表主要项目附注：

### 附注 1、货币资金

项 目	期初余额	期末余额
货币资金	7,819,386.47	6,906,990.04
合 计	7,819,386.47	6,906,990.04

### 附注 2、应收账款

项 目	期初余额	期末余额
应收帐款	34,083,280.24	37,110,901.27
合 计	34,083,280.24	37,110,901.27

### 附注 3、预付款项

项 目	期初余额	期末余额
预付款项	5,211,609.98	5,382,595.02
合 计	5,211,609.98	5,382,595.02

### 附注 4、其他应收款

项 目	期初余额	期末余额
其他应收款	3,831,800.80	2,259,574.28
合 计	3,831,800.80	2,259,574.28

#### 附注 5、存货

项 目	期初余额	期末余额
存 货	3,045,922.27	1,122,333.64
合 计	3,045,922.27	1,122,333.64

#### 附注 6、长期股权投资

项 目	期初余额	期末余额
长期股权投资	1,000,000.00	1,000,000.00
合 计	1,000,000.00	1,000,000.00

#### 附注 7、固定资产

项 目	期初余额	期末余额
固定资产	3,698,007.58	4,016,249.71
合 计	3,698,007.58	4,016,249.71

#### 附注 8、短期借款

项 目	期初余额	期末余额
银行借款	4,511,799.20	5,179,697.94
合 计	4,511,799.20	5,179,697.94

#### 附注 9、应付票据

项 目	期初余额	期末余额
应付票据	2,682,235.47	1,505,978.01
合 计	2,682,235.47	1,505,978.01

#### 附注 10、应付账款

项 目	期初余额	期末余额
应付账款	23,849,701.78	24,743,515.04
合 计	23,849,701.78	24,743,515.04

#### 附注 11、预收款项

项 目	期初余额	期末余额
预收款项	4,185,914.10	2,088,535.73
合 计	4,185,914.10	2,088,535.73

#### 附注 12、应付职工薪酬

项目	期初余额	期末余额
应付职工薪酬	850,000.00	532,202.00
合计	850,000.00	532,202.00

#### 附注 13、应交税金

项目	期初余额	期末余额
应交税金	-219,930.51	-95,376.45
合计	-219,930.51	-95,376.45

#### 附注 14、其他应付款

项目	期初余额	期末余额
其他应付款	-257,264.79	-429,389.59
合计	-257,264.79	-429,389.59

#### 附注 15、实收资本

项目	期初余额	期末余额
实收资本	2,850,000.00	2,850,000.00
合计	2,850,000.00	2,850,000.00

#### 附注 16、资本公积

项目	期初余额	期末余额
资本公积	4,000,000.00	4,000,000.00
合计	4,000,000.00	4,000,000.00

#### 附注 17、未分配利润

	金 额
期初未分配利润	16,237,552.09
本期增加	--
(1) 本年净利润	4,185,929.19
本期减少	--
(1) 提取法定盈余公积	--
(2) 提取公益金	--
(3) 提取任意盈余公积	--
(4) 其他	--
期末未分配利润	17,423,481.28

#### 附注 18、营业收入

项 目	本期金额
营业收入	65,010,155.15
合 计	65,010,155.15

#### 附注 19、营业成本

项 目	本期金额
营业成本	58,850,979.68
合 计	58,850,979.68

#### 附注 20、税金及附加

项 目	本期金额
税金及附加	55,411.81
合 计	55,411.81

#### 附注 21、管理费用

项 目	本期金额
管理费用	1,314,762.73
合 计	1,314,762.73

#### 附注 22、财务费用

项 目	本期金额
财务费用	371,740.12
合 计	371,740.12

#### 附注 23、营业外收入

项 目	本期金额
营业外收入	11,721.37
合 计	11,721.37

#### 附注 24、营业外支出

项 目	本期金额
营业外支出	173,279.19
合 计	173,279.19

#### 七、或有事项

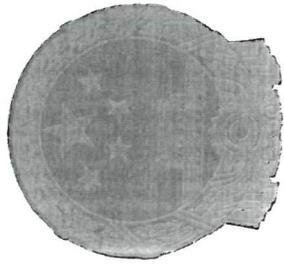
本公司本年度没有需要说明的或有事项。

## 八、承诺事项

本公司本年度没有需要说明的承诺事项。

## 九、资产负债表日后事项中的非调整事项

本公司本年度没有需要说明的资产负债表日后事项中的非调整事项。



# 会计师事务所 执业证书

名称：深圳国信泰会计师事务所  
(普通合伙)  
李清明  
首席合伙人：  
主任会计师：  
经营场所：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道求是大厦东座 0810

组织形式：普通合伙  
执业证书编号：47470176  
批准执业文号：深财会[2006]27号  
批准执业日期：2006年05月15日



证书序号：0012531

## 说明

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



发证机关：深圳市财政局

二〇〇六年一月五日

中华人民共和国财政部制



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300789220069W



名称 深圳国信泰会计师事务所 (普通合伙)

类型 合伙企业

执行事务合伙人 李清明

成立日期 2006年05月25日

主要经营场所

深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦东座0810



## 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



深圳市天磊建设工程有限公司  
2023 年度审计报告

目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、企业财务报表	
1. 资产负债表	4-5
2. 利润表	6
3. 现金流量表	7-8
4. 所有者权益（或股东权益）变动表	9
5. 财务报表附注	10-18
三、本所《执业证书》复印件	
本所《合伙企业营业执照》复印件	



# 深圳国信泰会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN GUOXINTAI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (COMMON COOPERATE)

地址：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道 17 号求是大厦东座 0810

电话：82840486 83458489 传真：82840529 手机：13902999958 网址：www.szgxtcpa.com

\*机密\*

深国信审字[2024]A265号

## 审计报告

深圳市天磊建设工程有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了深圳市天磊建设工程有限公司财务报表，包括2023年12月31日的资产负债表，2023年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的深圳市天磊建设工程有限公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深圳市天磊建设工程有限公司2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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

### 三、其他信息

深圳市天磊建设工程有限公司管理层（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

深圳市天磊建设工程有限公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估深圳市天磊建设工程有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算深圳市天磊建设工程有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳市天磊建设工程有限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，就可能导致对深圳市天磊建设工程有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深圳市天磊建设工程有限公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允

反映相关交易和事项。

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



地址：中国 · 深圳

中国注册会计师



中国注册会计师



2024年04月25日

# 资产负债表

编制单位：深圳市天磊建设工程有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期初余额	期末余额
流动资产：			
货币资金	1	8,089,089.91	7,819,386.47
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2	22,929,699.92	34,083,280.24
预付款项	3	5,828,577.87	5,211,609.98
应收利息			
其他应收款	4	5,947,067.07	3,831,800.80
存货	5	3,301,128.40	3,045,922.27
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		46,095,563.17	53,991,999.76
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6	1,000,000.00	1,000,000.00
投资性房地产			
固定资产	7	3,014,231.60	3,698,007.58
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,014,231.60	4,698,007.58
资产总计		50,109,794.77	58,690,007.34

## 资产负债表（续）

编制单位：深圳市天磊建设工程有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期初余额	期末余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	8	5,911,781.00	4,511,799.20
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	9	1,493,049.12	2,682,235.47
应付账款	10	18,714,211.21	23,849,701.78
预收款项	11	3,157,643.37	4,185,914.10
应付职工薪酬	12	1,500,000.00	850,000.00
应交税费	13	-40,421.88	-219,930.51
其他应付款	14	1,087,518.23	-257,264.79
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		31,823,781.05	35,602,455.25
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		0.00	0.00
负债合计		31,823,781.05	35,602,455.25
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	15	2,850,000.00	2,850,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	16	4,000,000.00	4,000,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	17	11,436,013.72	16,237,552.09
所有者权益（或股东权益）合计		18,286,013.72	23,087,552.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计		50,109,794.77	58,690,007.34

# 利润表

编制单位：深圳市天磊建设工程有限公司

2023年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额
一、营业收入	18	70,913,666.59
减：营业成本	19	64,736,707.71
税金及附加	20	65,837.37
销售费用		
管理费用	21	852,031.89
研发费用		
财务费用	22	368,460.55
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,890,629.07
加：营业外收入	23	509.32
减：营业外支出	24	9,345.92
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,881,792.47
减：所得税费用		80,254.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,801,538.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		0.00
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		0.00
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额		4,801,538.37
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

# 现金流量表

编制单位：深圳市天磊建设工程有限公司

2023年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额
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		60,788,357.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		8,921,064.61
经营活动现金流入小计		69,709,421.61
购买商品、接受劳务支付的现金		56,868,982.98
支付给职工以及为职工支付的现金		3,952,280.01
支付的各项税费		715,085.69
支付其他与经营活动有关的现金		6,081,162.48
经营活动现金流出小计		67,617,511.16
经营活动产生的现金流量净额		2,091,910.45
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		961,632.09
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		961,632.09
投资活动产生的现金流量净额		-961,632.09
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		0.00
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		0.00
偿还债务支付的现金		1,399,981.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		1,399,981.80
筹资活动产生的现金流量净额		-1,399,981.80
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		
		-269,703.44
加：期初现金及现金等价物余额		8,089,089.91
六、期末现金及现金等价物余额		
		7,819,386.47

## 现金流量表（续）

编制单位：深圳市天磊建设工程有限公司

2023年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额
补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润		4,801,538.37
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		277,856.11
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		255,206.13
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		-8,421,346.16
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）		5,178,656.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额		2,091,910.45
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		7,819,386.47
减：现金的期初余额		8,089,089.91
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		-269,703.44

# 所有者权益（或股东权益）变动表

2023年度

编制单位：深圳市天益建设工程有限公司

单位：人民币元

项 目	实收资本（或股本）		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益（或股东权益）合计
			永续债	其他								
一、上年期末余额	2,850,000.00				4,000,000.00			0.00	0.00	0.00	11,436,013.72	18,286,013.72
加：会计政策变更												0.00
前期差错更正												0.00
其他												0.00
二、本年期初余额	2,850,000.00		0.00	0.00	4,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,436,013.72	18,286,013.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,801,538.37	4,801,538.37
（一）综合收益总额											4,801,538.37	4,801,538.37
（二）所有者（或股东）投入和减少资本	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.所有者（或股东）投入的普通股												0.00
2.其他权益工具持有者投入资本												0.00
3.股份支付计入所有者权益（或股东权益）的金额												0.00
4.其他												0.00
（三）利润分配	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.提取盈余公积												0.00
2.对所有者（或股东）的分配												0.00
3.其他												0.00
（四）所有者权益（或股东权益）内部结转	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本（或股本）												0.00
2.盈余公积转增资本（或股本）												0.00
3.盈余公积弥补亏损												0.00
4.设定受益计划变动额结转留存收益												0.00
5.其他												0.00
（五）专项储备	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.本期提取												0.00
2.本期使用												0.00
（六）其他												0.00
四、本期期末余额	2,850,000.00		0.00	0.00	4,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16,237,552.09	23,087,552.09

# 深圳市天磊建设工程有限公司

## 财务报表附注

二〇二三年度

单位:人民币元

### 一、 公司基本情况

#### (一) 公司简介

公司名称: 深圳市天磊建设工程有限公司

成立时间: 2016年03月03日

注册地址: 深圳市南山区南山街道南光社区南光路17号现代城华庭5栋20A

注册资本: 1800万元人民币

统一社会信用代码: 91440300360242716T

法定代表人: 何伟

经营期限: 永续经营

#### (二) 公司的经营范围

一般经营项目是:

新型建筑材料研发, 建筑装饰材料销售, 雕塑设计与上门安装, 展览展示设计。

许可经营项目是:

装修装饰工程; 幕墙工程; 市政公用工程; 建筑工程; 园林绿化工程; 绿化养护; 建筑智能化工程; 机电设备安装工程; 钢结构工程; 防水防腐保温工程; 环保工程; 水利水电工程; 城市道路照明工程; 金属门窗工程; 工程设计。石材加工与销售。

### 二、 公司财务报表的编制基准

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、 公司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、存货核算方法

存货的分类：公司存货主要包括原材料、包装物、低值易耗品、在产品、库存商品等。

存货取得和发出的计价方法：存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用月末一次加权平均法确定其实际成本。

低值易耗品和包装物的摊销：采用一次转销法进行摊销。

### 8、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、电子设备、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
机器设备	5%	10	9.5%
电子设备	5%	3	31.67%
运输设备	5%	4	23.75%
其他设备	5%	5	19%

## 9、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。

## 10、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。

## 11、收入确认原则

### (1)销售商品收入确认和计量原则

#### ①销售商品收入确认和计量的总体原则

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

#### ②本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

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

### (2) 确认让渡资产使用权收入的依据

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

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 12、所得税

本公司采用资产负债表债务法/应付税款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。

## 五、税项

公司适用的主要税种、税率：

税 项	计税基础	税 率
增值税	应税收入	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、财务报表主要项目附注：

### 附注 1、货币资金

项 目	期初余额	期末余额
货币资金	8,089,089.91	7,819,386.47
合 计	8,089,089.91	7,819,386.47

### 附注 2、应收账款

项 目	期初余额	期末余额
应收帐款	22,929,699.92	34,083,280.24
合 计	22,929,699.92	34,083,280.24

### 附注 3、预付款项

项 目	期初余额	期末余额
预付款项	5,828,577.87	5,211,609.98
合 计	5,828,577.87	5,211,609.98

### 附注 4、其他应收款

项 目	期初余额	期末余额
其他应收款	5,947,067.07	3,831,800.80
合 计	5,947,067.07	3,831,800.80

#### 附注 5、存货

项 目	期初余额	期末余额
存货	3,301,128.40	3,045,922.27
合 计	3,301,128.40	3,045,922.27

#### 附注 6、长期股权投资

项 目	期初余额	期末余额
长期股权投资	1,000,000.00	1,000,000.00
合 计	1,000,000.00	1,000,000.00

#### 附注 7、固定资产

项 目	期初余额	期末余额
固定资产	3,014,231.60	3,698,007.58
合 计	3,014,231.60	3,698,007.58

#### 附注 8、短期借款

项 目	期初余额	期末余额
银行借款	5,911,781.00	4,511,799.20
合 计	5,911,781.00	4,511,799.20

#### 附注 9、应付票据

项 目	期初余额	期末余额
应付票据	1,493,049.12	2,682,235.47
合 计	1,493,049.12	2,682,235.47

#### 附注 10、应付账款

项 目	期初余额	期末余额
应付账款	18,714,211.21	23,849,701.78
合 计	18,714,211.21	23,849,701.78

#### 附注 11、预收款项

项 目	期初余额	期末余额
预收款项	3,157,643.37	4,185,914.10
合 计	3,157,643.37	4,185,914.10

#### 附注 12、应付职工薪酬

项 目	期初余额	期末余额
应付职工薪酬	1,500,000.00	850,000.00
合 计	1,500,000.00	850,000.00

#### 附注 13、应交税金

项 目	期初余额	期末余额
应交税金	-40,421.88	-219,930.51
合 计	-40,421.88	-219,930.51

#### 附注 14、其他应付款

项 目	期初余额	期末余额
其他应付款	1,087,518.23	-257,264.79
合 计	1,087,518.23	-257,264.79

#### 附注 15、实收资本

项 目	期初余额	期末余额
实收资本	2,850,000.00	2,850,000.00
合 计	2,850,000.00	2,850,000.00

#### 附注 16、资本公积

项 目	期初余额	期末余额
资本公积	4,000,000.00	4,000,000.00
合 计	4,000,000.00	4,000,000.00

#### 附注 17、未分配利润

	金 额
期初未分配利润	11,436,013.72
本期增加	--
（1）本年净利润	4,801,538.37
本期减少	--
（1）提取法定盈余公积	--
（2）提取公益金	--
（3）提取任意盈余公积	--
（4）其他	--
期末未分配利润	16,237,552.09

#### 附注 18、营业收入

项 目	本期金额
营业收入	70,913,666.59
合 计	70,913,666.59

#### 附注 19、营业成本

项 目	本期金额
营业成本	64,736,707.71
合 计	64,736,707.71

#### 附注 20、税金及附加

项 目	本期金额
税金及附加	65,837.37
合 计	65,837.37

#### 附注 21、管理费用

项 目	本期金额
管理费用	852,031.89
合 计	852,031.89

#### 附注 22、财务费用

项 目	本期金额
财务费用	368,460.55
合 计	368,460.55

#### 附注 23、营业外收入

项 目	本期金额
营业外收入	509.32
合 计	509.32

#### 附注 24、营业外支出

项 目	本期金额
营业外支出	9,345.92
合 计	9,345.92

#### 七、或有事项

本公司本年度没有需要说明的或有事项。

## 八、承诺事项

本公司本年度没有需要说明的承诺事项。

## 九、资产负债表日后事项中的非调整事项

本公司本年度没有需要说明的资产负债表日后事项中的非调整事项。

证书序号: 0012531

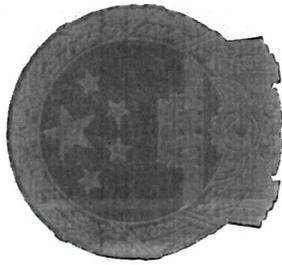
## 说明

- 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》。



二〇二一年一月五日

中华人民共和国财政部制



# 会计师事务所 执业证书

名称: 深圳国信泰会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人: 李清明

主任会计师:

经营场所:

深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道求是大厦东座 0810

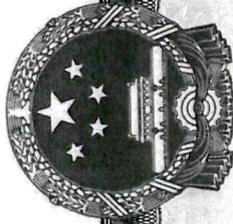
组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470176

批准执业文号: 深财会[2006]27号

批准执业日期: 2006年05月15日





# 营业执照

(副本)



统一社会信用代码  
91440300789220069W

名称 深圳国信泰会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

执行事务合伙人 李清明

成立日期 2006年05月25日

主要经营场所 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦东座0810



## 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

