

标段编号：4403932025062300101Y001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：松岗车辆段上盖物业开发项目深铁璟城（二期）泛光照明
工程

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市捷士达实业有限公司

日期：2025年08月06日

一、投标人业绩

序号	项目名称	建设地点	合同价格	建设单位	合同签署日期	备注
1	鸿荣源前海金融中心泛光照明工程	深圳市前海合作区	5907039.60	深圳市前海冠泽物业管理有限公司	2020.11.03	已完工
2	深国际前海颐都大厦泛光照明工程	深圳市前海合作区	3562787.68	深国际前海资产管理（深圳）有限公司	2020.9.8	已完工
3	深国际前海颐锦广场泛光照明工程	深圳市前海合作区	2065950.80	深国际前海置业（深圳）有限公司	2020.9.8	已完工
4	招商局历史博物馆泛光照明工程	深圳市南山区	747893.69	深圳招商房地产有限公司	2022.5.12	已完工
5	华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块泛光照明工程	深圳市福田区	5983836.61	华润（深圳）有限公司	2022.9.14	已完工
6	前海周大福金融大厦泛光照明工程	深圳市前海合作区	10080000.00 万	深圳天得房地产有限公司	2021.5.6	已完工

7	半山港湾花园泛光照明工程	深圳市南山区	2098503.20	深圳市赤湾房地产开发有限公司	2021.8.6	已完工
8	招商臻城花园泛光照明工程	深圳龙岗区	1754410.16	深圳招商安业投资发展有限公司	2021.9.6	已完工
9	龙岗区保障性住房 2016 年 EPC 项目 泛光照明工程	深圳龙岗区	1488048.44	江苏省华建建设股份有限公司深圳分公司	2022.11.1	已完工
10	东莞松山湖松月广场-商业地块项目 泛光照明工程	东莞市松山湖	2499935.31	东莞松山湖华侨城投资开发有限公司	2024.9.1	在建

附：投标人业绩证明材料。

1.1 鸿荣源前海金融中心泛光照明工程

合同编号：鸿（深前二）施工 2020006

鸿荣源前海金融中心泛光照明工程 施工合同

甲方（全称）：深圳市前海冠泽物业管理有限公司

乙方（全称）：深圳市捷士达实业有限公司

合同订立时间：2020年11月3日

合同订立地点：广东省深圳市宝安区

第一部分:合同

发包人(以下简称甲方): 深圳市前海冠泽物业管理有限公司
地址: 深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室号
电话: 0755-81219935

承包人(以下简称乙方): 深圳市捷士达实业有限公司
地址: 深圳市福田区下梅林一街9号路桥集团办公楼二楼
电话: 0755-83197849

为保障甲、乙双方的合法权益,根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律法规,结合本工程具体情况,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,经甲乙双方友好协商,就甲方委托乙方承接鸿荣源前海金融中心泛光照明工程施工事宜达成一致意见,签订本合同,以资双方共同遵守。

1. 词语定义

- 1.1. 合同:是指发包人和承包人之间为实施工程达成的明确相互权利和义务关系的协议,以及双方协商同意的与合同有关的全部文件。
- 1.2. 发包人(简称甲方):合同约定的具有工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人。
- 1.3. 承包人(简称乙方):合同约定的具有工程承包主体资格并被甲方接受的当事人。
- 1.4. 甲方驻工地代表(简称甲方代表):合同约定甲方在相应条款内指定的履行合同的负责人。
- 1.5. 乙方驻工地代表(简称乙方代表):合同约定乙方在相应条款内指定的履行合同的负责人。
- 1.6. 总承包人:承担工程主体结构工程,同时按合同约定对工程负有一定管理、协调及配合其他承包人工作的承包人。
- 1.7. 监理单位:合同约定甲方委托具备法定资格的工程建设监理单位对工程进行的监理。
- 1.8. 总监理工程师(简称总监):合同约定工程建设监理单位委派的监理总负责人。

- 2.1.4. 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料；
- 2.1.5. 图纸或材料样板；
- 2.1.6. 经双方认可的投标文件及澄清；
- 2.1.7. 招标文件及招标文件补遗及修订。
- 2.2. 当合同文件之间内容含糊不清或不一致时，上述文件的排序将作为对合同解释的优先次序。涉及技术要求有冲突的应以最高要求为准。若往来函件内容彼此不一致或矛盾时，则以日期较后者为准。

3. 工程概况及各方代表

- 3.1. 工程概况：项目总用地面积为 49152.18m²，建设用地面积为 37516 m²，总建筑面积为约 534184.46m²，其中酒店 45900 m²，办公面积 209682.4 m²，公寓面积 56179.39 m²，商业 65938.03 m²，配套 25914.38 m²，地库 130570.25 m²。
工程名称：鸿荣源前海金融中心泛光照明工程
工程地点：深圳市前海合作区南山街道临海大道东面滨海大道北面
工程规模（幕墙面积）：详见合同图纸
- 3.2. 甲方代表：左松柏，联系方式：13925233292；
- 3.3. 乙方代表：王昭，联系方式：13823601303；
- 3.4. 监理单位：李绍军，联系方式：13691787012；
- 3.5. 施工总承包单位：华西，联系方式：；
- 3.6. 机电设备安装单位：华西安装，联系方式：；
- 3.7. 智能化施工单位：泰英，联系方式：18688953329；
- 3.8. 其他相关单位：无，联系方式：。

4. 承包范围

- 4.1. 施工图纸：20200909 深圳鸿荣源·前海冠泽金融中心商业及办公区域泛光照明（图纸目录详见附件 12）。
- 4.2. 依据上述图纸及技术规范要求完成泛光照明工程的深化设计（如有）、设备材料的供货及安装、工程调试、验收及售后服务等，包括但不限于以下内容：
 - 4.2.1. 本泛光照明工程的深化设计（如有），乙方须根据招标图纸

和实际施工要求优化和深化施工图，使其全面满足当地规划、市政部门的审图意见及现场泛光工程的施工要求，并确保通过当地规划、市政部门审核；

4.2.2. 配电系统：泛光照明工程的配电箱、控制箱、电线电缆保护管、电线电缆及系统接地的供货及安装，包括上一级配电箱或分箱至泛光照明配电箱、控制箱的线缆保护管及电线电缆的施工由乙方负责；

4.2.3. 灯具的采购、抽样检测及安装；灯具基础浇筑和灯具支架制作安装；

4.2.4. 负责灯具接地装置的设置和接地连接；

4.2.5. 配合智能化施工单位完成景观照明控制系统的智能化集成及调试（提供包括接口卡、接口协议、系统软件等，负责控制线缆及套管的埋设、主控制器、分控器、交换机、设备等的供应安装调试等；

4.2.6. 局部试灯、灯光效果调整、系统调试、工程验收、工程保修，以及在砌建筑结构上安全开孔、开槽、修复及采取的安全施工措施等所有为完成本工程所需的工作内容。提供灯具安装布置图至幕墙单位，与幕墙单位配合提前预留灯槽、穿线孔位及防水封堵修复等；

4.2.7. 负责所供应设备、材料的运输、二次搬运和保管，负责工程移交前的成品保护；

4.2.8. 负责本泛光照明系统的调试、验收、操作培训等工作；

4.2.9. 负责对现有设计图提出优化设计建议，对灯具安装条件进行审核，中标后提供完善的安装大样图，并提供优化设计方案和设计图纸（如有）；

4.2.10. 《总分包工程界面划分（如有）》详见附件1；

4.2.11. 《甲供材/甲分包/甲控乙供材料表》详见附件5；

4.3. 乙方负责办理本工程一切涉及政府有关部门及相关单位的对接、报建、报批、验收等事宜。

4.4. 甲方有权根据工程的实际情况调整乙方工程承包范围，乙方不得以任何理由拒绝接受。

5. 承包方式

- 5.1. 承包方式：本合同按承包范围的内容包干，合同价款包括但不限于乙方为完成本工程而发生的包深化设计、包审图及报建、包施工（含设备费、材料费、人工费、机械费、管理费、规费、利润、税金等）、包施工用水电、包施工措施费、包缺陷修复费、包预留预埋、包赶工措施费、包临时停水停电引起的误工及窝工补偿费、包工期、包质量、包风险、包环境保护、包安全、包文明施工、包临时设施、包甲供材料设备的验收和卸货（卸货责任按附件5约定执行）、包材料二次搬运、包成品及半成品保护、包垃圾清理、包系统调试、包软件升级、二次集成开发与密钥、包通过质量安全检查、包竣工图及竣工资料编制整理移交、包验收合格、包后续维保、包国家规定各种税费、预期的市场价格的涨跌、汇率的变动、国家与地方政府政策发生的变化等所发生的全部费用。
- 5.2. 本合同不含总包管理费及配合费（总包管理费及配合费由甲方直接支付给总承包方）。
- 5.3. 安全文明施工押金及水电费：乙方在施工期间向总包单位缴纳安全文明施工押金，具体数额及缴退办法按总包合同约定执行，金额不超过1万元。水电费用由乙方承担（乙方向总包单位缴纳），按总包合同约定执行本合同总额0.3%一次计取。以上费用除特别说明由甲方承担外，其余费用均由乙方承担支付。

6. 合同价款及结算办法

- 6.1. 本合同暂定含税总价为：（小写）¥5,907,039.60元，人民币（大写）：伍佰玖拾万零柒仟零叁拾玖元陆角，合同中所述合同价款含增值税价款（其中含增值税税率为9%），同时合同付款时，乙方需提供等额有效符合国家税法要求的的增值税发票方可付款。如因国家政策下调增值税税率，不含税单价不变，含税总价按新的计税政策作相应下调。
- 6.2. 合同价款是指甲方支付乙方按照合同约定完成乙方承包范围内的全部工程和质量保修责任的款项。附件4《工程计价清单》对应的各项综合单价为完成承包范围内该项工作内容的全部工序和与之相关的一切辅助工作，与之相关的辅助工作中未列明的费用均含在各单价中，不再分解另行计价。除清单对应的工程量按甲方验收合格并确认的工程量进行结算外，其他费用如有错漏，概由乙方负责。
- 6.3. 各项综合单价中已充分考虑市场价格波动风险及其他可预见和不可预见因素，除甲方提出的设计变更外综合单价不再调整。乙方承诺在签

验要求时，乙方应按要求进行剥离，并在检验后重新进行覆盖或修复。检验合格，甲方承担由此发生的费用，并相应顺延工期。检验不合格，乙方承担发生的费用，工期不予顺延。

- 7.3.3. 乙方应按质量验收标准对工程进行分项、分部和单位工程质量进行评定，并及时将单位工程质量评定结果送甲方代表、监理和质量监督站。
- 7.3.4. 乙方在施工中发生质量事故，应及时报告甲方代表、监理和当地建筑工程质量监督站。一般质量事故的处理结果应送甲方、监理和质量监督站备案；重大质量事故的处理方案，应经设计单位、质量监督站、甲方、监理等单位共同研究，并经各方签字后实施。
- 7.3.5. 如遇工程质量问题需要整改时，在质量问题整改完成前，所涉及部分工程款不予支付。
- 7.3.6. 根据工程需要，甲方要求乙方在施工前制作主要材料样板/样板工程的，乙方应按要求制作样板/样板工程，样板/样板工程经甲方代表书面确认合格后方可进行大面积施工，样板/样板工程由甲乙双方封存，并作为甲方竣工验收的实物标准。

8. 工期

- 8.1. 开工日期：2020年9月15日（具体以甲方通知为准）；
- 8.2. 竣工日期：2021年3月15日；总日历工期天数：180天。
- 8.3. 总工期及各阶段工期必须满足现场施工进度及甲方要求。甲方有权根据项目进度情况调整相关工期，乙方需无条件予以配合、执行，并按照合同约定按期、保质的完成施工任务。
- 8.4. 因以下原因造成工期延误，经总监初步审查，甲方代表确认工期相应顺延：
 - 8.4.1. 甲方未能按本合同的约定提供图纸及开工条件；
 - 8.4.2. 设计发生重大变更和增加工程量，确需增加工期；
 - 8.4.3. 不可抗力；
 - 8.4.4. 本合同约定或甲方同意工期顺延的其他情况。
- 8.5. 因甲方造成的延误，工期相应顺延，费用不予以补偿。

以下无正文

甲方：深圳市前海冠泽物业管理有限公司（盖章）

法定代表人/委托代理人：

乙方：深圳市捷士达实业有限公司（盖章）

法定代表人/委托代理人：

合同签订日期：2020年11月3日

表格编号:

版本号: A/0

商业 泛光照明 系统验收移交表

移交区域:

移交日期: 年 月 日

建设单位	深圳市前海冠泽物业管理有限公司	联系人	陈宏宝	电话	13424388805
施工单位	深圳捷士达实业有限公司	联系人	高建华	电话	15920032830
合同名称	鸿荣源前海金融中心泛光照明工程	合同编号	鸿(深前二)施工 2020006		
接收管理单位	壹方商用置业有限公司前海分公司	联系人		电话	
合同验收移交内容	1、商业配电箱 6 台 2、交换机 8 台 3、分控器 98 台 4、电脑主机及显示屏 1 台 5、其他附属				
变更/未完成事项	/				

施工单位

签字(盖章)

日期:

建设单位

签字(盖章): 陈宏宝

日期:

接管单位

签字(盖章): 蔡子明

日期:

蔡子明 2020.10.11.

1.2 深国际前海颐都大厦泛光照明工程

工程编号：_____

合同编号：_____

深圳市建设工程 施工(总价)合同

工程名称： 深国际前海颐都大厦泛光照明工程

工程地点： 前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧，属 19

单元的 06 街坊

发 包 人： 深国际前海资产管理（深圳）有限公司

承 包 人： 深圳市捷士达实业有限公司

2015 年版

第一部分 协议书

发包人(全称): 深国际前海资产管理(深圳)有限公司

承包人(全称): 深圳市捷士达实业有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法(2011 修正)》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2004 修正)》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: 深国际前海颐都大厦泛光照明工程

工程地点: 前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧,属 19 单元的 06 街坊

核准(备案)证编号:

工程规模及特征: 深国际前海颐都大厦总建筑面积 56902.8 m² (地上 37997.64 m², 地下 18905.16 m²), 建筑总高度 99.80 m, 地上 22 层, 地下 2 层; 地上部分为一栋高层办公楼和裙房(商业及办公), 地下部分为停车库和设备用房, 地下共两层, 地下二层局部为人防工程; 高层为框架核心筒结构, 裙房为框架结构, 抗震设防烈度为 7 度; 人防工程建面 4384.2M, 防护等级为核(常)六级, 防化等级为丙级, 功能为战时二等人员掩蔽所, 平时为汽车库。

资金来源: 财政投入%; 国有资本 100%; 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

1) 泛光照明施工图纸的深化: 包含照明工程所需的机电管线深化设计、控制系统深化设计; 上述深化设计图需得到设计单位和甲方的认可后方可实施, 深化设计的费用已包含在合同总费用中。机电管线安装及供应、控制布线及照明设备及控制设备的安装和供应。

(2) 负责泛光照明工程内灯具、控制系统设备及主机、管线槽的供应及安装;

(3) 泛光照明工程的调试、验收。

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)

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
---------------------------------	------	---------------------------------	---

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

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程 (<input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土方 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 主体结构工程 (<input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 钢管混凝土 <input type="checkbox"/> 型钢混凝土 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程 (<input type="checkbox"/> 门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙: 平方米 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 建筑给水排水及供暖 (<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水管网 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑电气工程 (<input type="checkbox"/> 室外电气 <input checked="" type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 智能建筑	(<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它);	
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input type="checkbox"/> 建筑节能	<input type="checkbox"/> 消防工程
<input type="checkbox"/> 室外工程 (<input type="checkbox"/> 室外设施 <input type="checkbox"/> 附属建筑 □室外环境_____) 。		
<input type="checkbox"/> 燃气工程 (户数: _____; 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)

<input type="checkbox"/> 消防工程	<input type="checkbox"/> 门窗	<input type="checkbox"/> 防水工程	<input type="checkbox"/> 电气照明	<input type="checkbox"/> 建筑节能
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它);				
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 (<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它);				
<input type="checkbox"/> 智能建筑 (<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它);				
<input type="checkbox"/> 其它:				

4. 其他工程

∕

三、合同工期

计划开工日期：2020 年 7 月 21 日（具体以发包人发出的开工令为准）；

计划竣工日期：2020 年 11 月 10 日；

合同工期总日历天数 113 天。

招标工期总日历天数 113 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：合格，质量达到招标文件、施工图纸及相关规范要求。

五、签约合同价

人民币（大写）叁佰伍拾陆万贰仟柒佰捌拾柒元陆角捌分（¥3562787.68 元）；

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）伍万伍仟肆佰肆拾肆元零角肆分（¥55444.04 元）；

(2)总包管理服务费：

人民币（大写）伍万贰仟陆佰伍拾贰元零叁分（¥52652.03 元）；

六、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书面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。

七、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。

八、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。

九、合同订立与生效

本合同订立时间: 2020 年 7 月 8 日;

订立地点: 深圳临海大道 59 号海运中心 12F

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立。

本合同一式拾陆份,均具有同等法律效力,发包人执拾贰份,承包人执肆份。

发包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：914403003594960301

地址：深圳市前海深港合作区南山街道临海大道 59 号海运中心主塔楼 1202-1

邮政编码：518000

法定代表人：周密

委托代理人：

电话：0755-83571336

传真：0755-83571300

电子信箱：/

开户银行：平安银行股份有限公司总行营业部

账号：11014951220009

承包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：914403002793554735

地址：深圳市福田区梅林一街 9 号路桥集团办公楼二楼北侧部分

邮政编码：518049

法定代表人：王宁

委托代理人：

电话：0755-83197849

传真：0755-83197977

电子信箱：accesssz@163.com

开户银行：中国银行股份有限公司深圳滨河支行

账号：7666 5794 8885

工程竣工验收表

编号: (验) _____ 号

工程名称	深国际前海颐都大厦泛光照明工程		工程地点	前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧, 属 19 单元的 06 街坊	
建筑面积	56902.8m ²		工程造价 (万元)	3562787.68 元	
结构类型			层数		
建设单位	深国际前海资产管理 (深圳) 有限公司		联系人/电话	黎勇/13728974703	
施工单位	深圳市捷士达实业有限公司		负责人/电话	高建华/15920032830	
设计单位	深圳市前海卢森特照明咨询有限公司		负责人/电话	石亮/15818696407	
开工日期	2020 年 11 月 10 日		验收日期	2021 年 8 月 25 日	
工程 质量 评定 意见	分部分项工程名称	质量控制资料核查	安全和主要功能核查及抽查结果	观感质量验收	验收意见
	照明配电箱安装	√	符合要求	合格	通过
	导管、线槽敷设	√	符合要求	合格	通过
	电线电缆敷设	√	符合要求	合格	通过
	灯具安装	√	符合要求	合格	通过
	通电试验运行	√	符合要求	合格	通过
验收意见:					
质量评定:			保修期限: 2023 年 8 月 25 日止		
参加验收单位签章	施工单位 高建华 2021.8.25 签验人:	监理单位 签验人:	设计单位 签验人:	建设单位 黄有明 2021.8.25 签验人:	其他单位/部门 签验人:

注: 1、本表一式四份, 施工单位、监理单位、设计单位、建设单位各一份。

1.3 深国际前海颐锦广场泛光照明工程

工程编号：_____

合同编号：_____

深圳市建设工程 施工(总价)合同

工程名称： 深国际前海颐锦广场泛光照明工程

工程地点： 前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧，属 19

单元的 06 街坊

发 包 人： 深国际前海商业发展（深圳）有限公司

承 包 人： 深圳市捷士达实业有限公司

2015 年版

第一部分 协议书

发包人(全称): 深国际前海商业发展(深圳)有限公司

承包人(全称): 深圳市捷士达实业有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法(2011 修正)》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2004 修正)》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: 深国际前海颐锦广场泛光照明工程

工程地点: 前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧,属 19 单元的 06 街坊

核准(备案)证编号:

工程规模及特征: 深国际前海颐锦广场总建筑面积 22618.55 m²,总建筑面积 53401.72 m²(地上 12048.56 m²,地下 41353.16 m²),建筑总高度 18.15m,地上 3 层,地下 2 层,停车 179 辆;市政道路两条(自贸东街及港城街),总长 444m,市政桥梁一座(自贸东街跨 2#渠桥),跨径一跨 20m,道路红线宽度 16m。

资金来源: 财政投入%; 国有资本 100%; 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

1) 泛光照明施工图纸的深化: 包含照明工程所需的机电管线深化设计、控制系统深化设计; 上述深化设计图需得到设计单位和甲方的认可后方可实施,深化设计的费用已包含在合同总费用中。机电管线安装及供应、控制布线及照明设备及控制设备的安装和供应。

(2) 负责泛光照明工程内灯具、控制系统设备及主机、管线槽的供应及安装;

(3) 泛光照明工程的调试、验收。

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)

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程	长: 米; 宽: 米; 高: 米	<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d

<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程	长: 米 宽: 米	<input type="checkbox"/> 隧道工程	长: 米 宽: 米 高: 米
<input type="checkbox"/> 桥梁工程	座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程	长: 米 宽: 米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程	长: 米 宽: 米 高: 米	<input type="checkbox"/> 路灯照明工程	座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程		<input type="checkbox"/> 绿化工程	米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程	米	<input type="checkbox"/> 燃气工程	米
<input type="checkbox"/> 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)

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程 (<input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土方 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 主体结构工程 (<input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 钢管混凝土 <input type="checkbox"/> 型钢混凝土 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程 (<input type="checkbox"/> 门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙: 平方米 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 建筑给水排水及供暖 (<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水管网 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑电气工程 (<input type="checkbox"/> 室外电气 <input type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 智能建筑	(<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它);	
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input type="checkbox"/> 建筑节能	<input type="checkbox"/> 消防工程
<input type="checkbox"/> 室外工程 (<input type="checkbox"/> 室外设施 <input type="checkbox"/> 附属建筑 <input type="checkbox"/> 室外环境_____)。		
<input type="checkbox"/> 燃气工程 (户数: _____; 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)

<input type="checkbox"/> 消防工程	<input type="checkbox"/> 门窗	<input type="checkbox"/> 防水工程	<input type="checkbox"/> 电气照明	<input type="checkbox"/> 建筑节能
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它);				
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 (<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它);				
<input type="checkbox"/> 智能建筑 (<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它);				
<input type="checkbox"/> 其它:				

4. 其他工程

三、合同工期

计划开工日期：2020 年 7 月 21 日（具体以发包人发出开工令为准）；

计划竣工日期：2020 年 11 月 10 日；

合同工期总日历天数 113 天。

招标工期总日历天数 113 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：合格，质量达到招标文件、施工图纸及相关规范要求。

五、签约合同价

人民币（大写）贰佰零陆万伍仟玖佰伍拾元捌角整（¥2065950.80 元）；

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）贰万柒仟肆佰柒拾玖元伍角贰分（¥27479.52 元）；

(2)总包管理服务费：

人民币（大写）叁万零伍佰叁拾壹元贰角玖分（¥30531.29 元）；

六、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。

七、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。

八、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。

九、合同订立与生效

本合同订立时间: 2020年 9 月 8 日;

订立地点: 深圳临海大道 59 号海运中心 12F

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立。

本合同一式拾陆份,均具有同等法律效力,发包人执拾贰份,承包人执肆份。

发包人：(公章)
法定代表人或其委托代理人：
(签字)
组织机构代码：91440300359435991P
地址：深圳市前海深港合作区南山街道
临海大道 59 号海运中心主塔楼 1203-1、
1203-2
邮政编码：518000
法定代表人：周密
委托代理人：
电话：0755-83571336
传真：0755-83571300
电子信箱：/
开户银行：招商银行股份有限公司深圳福
田支行
账号：755928946310202

承包人：(公章)
法定代表人或其委托代理人：
(签字)
组织机构代码：914403002793554735
地址：深圳市福田区下梅林一街 9 号路桥
集团办公楼二楼北侧部分
邮政编码：518049
法定代表人：王宁
委托代理人：
电话：0755-83197849
传真：0755-83197977
电子信箱：accesssz@163.com
开户银行：中国银行股份有限公司深圳滨
河支行
账号：7666 5794 8885

工程竣工验收表

编号: (验) _____ 号

工程名称	深国际前海颐锦广场泛光照明工程		工程地点	前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧, 属 19 单元的 06 街坊	
建筑面积	22618.55m ²		工程造价 (万元)	2065950.8 元	
结构类型			层数		
建设单位	深国际前海商业发展 (深圳) 有限公司		联系人/电话	黎勇/13728974703	
施工单位	深圳市捷士达实业有限公司		负责人/电话	高建华/15920032830	
设计单位	深圳市前海卢森特照明咨询有限公司		负责人/电话	石亮/15818696407	
开工日期	2020 年 7 月 21 日		验收日期	2021 年 9 月 24 日	
工程 质量 评定 意见	分部分项工程名称	质量控制资料核查	安全和主要功能核查及抽查结果	观感质量验收	验收意见
	照明配电箱安装	√	符合要求	合格	通过
	导管、线槽敷设	√	符合要求	合格	通过
	电线电缆敷设	√	符合要求	合格	通过
	灯具安装	√	符合要求	合格	通过
	通电试验运行	√	符合要求	合格	通过
验收意见:					
质量评定:			保修期限: 2023 年 9 月 24 日止		
参加验收单位签章	施工单位  签验人: 	监理单位  签验人: 	设计单位  签验人: 	建设单位  签验人: 	其他单位/部门 签验人:

注: 1、本表一式四份, 施工单位、监理单位、设计单位、建设单位各一份。

1.4 招商局历史博物馆泛光照明工程

778

合同编号: SZ.1100611046.001-sg-0061

建设工程施工两方分包合同（2021 版）



工 程 名 称: 招商局历史博物馆泛光照明工程

工 程 地 点: 深圳市南山区微波山山顶

发 包 人: 深圳招商房地产有限公司

承 包 人: 深圳市捷士达实业有限公司

第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳招商房地产有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳市捷士达实业有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就招商局历史博物馆泛光照明工程工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：招商局历史博物馆泛光照明工程

工程地点：深圳市南山区微波山山顶

工程内容及特征：本工程用地面积为 2425.64 m²（山顶实际用地面积，不含上山道路）。现状建筑物 3 层，建筑面积约 1146 m²。现状建筑拟保留面积 356.00 m²，改造后作为展厅空间使用。本工程总建筑面积为 7043.51 m²，总高度为 23.95 米，地上为 4 层，半地下为 1 层。建筑主要以公共服务设施用房为主，包括多功能厅、管理办公用房、接待用房。建筑单体半地下一层为入口多功能厅及设备用房，一、二、四层为主要展厅空间，三层为接待空间及架空休闲空间，管理办公用房位于二层，屋顶为上人屋面；

泛光照明工程图纸内所有相关内容：其中包括灯具采购安装、灯具电源管线、控制管线、控制箱及电源箱的采购及安装，泛光照明整套系统的调试，设备供应、安装、验收、报建、报装、报验与备案等。

二、工程承包范围及承包方式

1、工程承包范围

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

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

具体包括但不限于以下内容：_____ / _____

2、工程承包方式：

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

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

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

三、合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：686,141.00元（大写：陆拾捌万陆仟壹佰肆拾壹元），增值税：61752.69元（大写：陆万壹仟柒佰伍拾贰元陆角玖分），增值税率：9%，含税价：747,893.69元（大写：柒拾肆万柒仟捌佰玖拾叁元陆角玖分）。

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

四、合同工期

计划开工日期：2022年5月15日，计划竣工日期：2022年10月20日，计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）159天。具体开工日期以经甲方或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延，则竣工日期相应顺延。

五、质量标准

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

六、组成合同的文件如下：

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

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

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

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

九、合同生效

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

本合同一式 10 份，均具有同等法律效力，发包人执 6 份，承包人执 4 份。

合同订立时间：2022 年 5 月 12 日

合同订立地点：深圳市南山区蛇口

十、特别声明

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

附件 1：工程质量保修书

附件 2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件 3：图纸目录

附件 4：价格确认通知书

附件 5：工程现场签证单

附件 6：承包人供应材料设备品牌限定表

附件 7：合规及廉洁交易承诺函

附件 8：询标承诺

(此页无正文)

发包人：(公章)

深圳招商房地产有限公司

银行账号: 812280779910001

企业电话: 0755-26818621

法定代表人或其授权代表:

(签字)

统一社会信用代码: 91440300192441811T

地址: 深圳市南山区招商街道太子路1号

新时代广场29楼

邮政编码: 518067

法定代表人:

电话: 0755-26818621

传真: /

电子信箱: /

开户银行: 招商银行深圳新时代支行

账号: 812280779910001

承包人: (公章)

深圳市捷士达实业有限公司

法定代表人或其授权代表:

(签字)

统一社会信用代码: 914403002793554735

地址: 深圳市福田区下梅林一街9号

邮政编码: 518000

法定代表人:

电话: 0755-83197849

传真: 0755-83197977

电子信箱: accesssz@163.com

开户银行: 中国银行深圳滨河支行

账号: 766657948885

零星及附属工程验收书

编号：_____号

工程名称	招商局历史博物馆泛光照明工程	合同编号	/
施工单位	深圳市捷士达实业有限公司	负责人/电话	王昭 13823601303
设计单位	汉都设计顾问（深圳）有限公司	负责人/电话	兰惠
监理单位	深圳赛格监理有限公司	负责人/电话	吴继斌
工程内容	招商局历史博物馆泛光照明工程	开工日期	2022年5月15日
		竣工日期	2022年10月20日
		合同工期	159天
		合同造价	747893.69元
		验收日期	2022年12月
验收评定意见：			
合 格			
质量评定：合格			
附件：			
施工单位：深圳市捷士达实业有限公司 签验人：	设计单位：汉都设计顾问（深圳）有限公司 签验人：	监理单位：深圳赛格监理有限公司 签验人：	
建设单位：深圳招商房地产有限公司 签验人：		其他单位：略 签验人：	

荣誉证书

HONORARY CREDENTIAL

深照奖章 A22-009 号

深圳市捷士达实业有限公司：

经专家组评审，贵公司“招商局历史博物馆泛光照明工程”，荣获 2022 年度“深圳照明工程奖二等奖”，特颁此证。

主要参与人：王 昭 王友芳 古伟康 黄 敏 肖 义 彭建煌

深圳市照明学会
二〇二三年二月一日

1.5 华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块泛光照明工程

中 标 通 知 书	
标段编号: 44030420180070037002	
标段名称: 华富村东、西区旧住宅区改造项目01-03地块泛光照明工程	
建设单位: 华润(深圳)有限公司	
招标方式: 公开招标	
中标单位: 深圳市捷士达实业有限公司	
中标价: 598.383661万元	
中标工期: 227天	
项目经理(总监): 张志宾	
本工程于 2022-06-25 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2022-08-26 完成招标流程。	
招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。	
招标代理机构(盖章): 法定代表人或其委托代理人 (签字或盖章):	招标人(盖章): 法定代表人或其委托代理人 (签字或盖章): 日期: 2022-08-29
查验码: 3344594586396583	查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

合同编号 CRLCJ-FT07-05-FB-221025

【华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块】



【泛光照明工程】施工合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

专业工程承包人（乙方）：深圳市捷士达实业有限公司

2022 年【9】月

第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

地址：深圳市南山区大冲一路18号华润置地大厦E座三楼

法定代表人：蒋慕川

联系人：涂梦奇

联系电话：13760287552

电子邮箱：tumengqi@crland.com.cn

传真：/

专业工程承包人（乙方）：深圳市捷士达实业有限公司

地址：深圳市福田区下梅林一街9号路桥集团办公楼二楼北侧部分

法定代表人：王宁

联系人：胡思扬

联系电话：13728966639

电子邮箱：accesssz@163.com

传真：0755-83197977

鉴于：

1.专业工程承包人已明确知悉：2018年5月，委托人【深圳市福田福华建设开发有限公司】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且专业工程承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2.专业工程承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

一、工程概况

工程名称：华富村东、西区旧住宅区改造项目01-03地块泛光照明工程

工程地点：深圳中心公园东侧、笋岗西路和华富路交汇处西南侧

工程内容: 华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块位于深圳中心公园东侧, 华新路北侧。
平面上划分为两块, 场地东南角为幼儿园用地, 其余为住宅及其配套用房用地。建筑面积约
47.96 万平方米。

功能布置: 01-03 地块地下室为二层, 均为设备用房及汽车库, 人防布置在地下二层, 首层为
大底盘裙房, 为住宅配套公共服务用房, 包括: 架空汽车库、非机动车车库、商业、社区管理
用房、社区级公共配套用房、社区警务室、便民服务站、社区菜市场、文化活动室、社区健康
服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、小区消防站、物业管理用房及架空休闲空间。
二层除住宅核心筒及大堂, 局部为商业, 其余均为架空绿化和休闲场地。二层以上部分为超高
层住宅, 共计有塔楼 12 座, 其中 A、C、E、G、I、K 座为地上 43 层, 建筑高度 130 米, B、D、
F、H、J、L 座为 50 层, 建筑高度 150 米。01-03 地块南侧为幼儿园, 地上三层, 建筑高度 12.90
米。

建筑面积: / 平方米;

工程立项批准文号: 深福田发改备案[2020]0052 号

资金来源: 社会投资 100%

二、工程承包范围

包括但不限于泛光照明工程(建筑立面(塔身)灯光工程、塔冠灯光工程、塔楼门廊灯光工程、
小区出入口及裙房商业灯光工程等全部泛光照明内容)等。所有的细目详见工程量清单、图纸、技
术要求及合同条款, 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。发包人保留
调整发包范围的权利, 承包人不得提出异议。

1. 房建工程: (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____);		
□建筑装饰装修工程(□门窗 □幕墙: 平方米□其它: 粗装修工程____);		
□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);	
□屋面工程	□建筑节能	□消防工程

<input type="checkbox"/> 室外工程（ <input type="checkbox"/> 室外设施 <input type="checkbox"/> 附属建筑 <input type="checkbox"/> 室外环境）。
<input type="checkbox"/> 燃气工程（户数：____；庭院管：__米）
<input checked="" type="checkbox"/> 其它：泛光照明工程

2.市政工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

3.其它工程

/

三、合同工期

计划开工日期：2022 年 8 月 30 日（以监理人签发的开工令日期或开工报告中的开工日期为准）

计划竣工日期：2023 年 4 月 14 日

合同工期总日历天数：227 日历天

四、工程质量标准

工程质量标准目标：工程质量达到合格及以上标准；符合现行国家、行业及地方质量验收规范；符合华润置地工程高品质标准 2.0。质量目标：华润置地城建事业部房建类项目过程评估第三方检查成绩稳定在 88 分以上；配合总包确保获得广东省建设工程优质奖，争创“国家优质工程奖”或“中国

土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖”或“鲁班奖”。

五、合同价款及支付方式

本合同暂定合同总价（含税）为：人民币（大写）伍佰玖拾捌万叁仟捌佰叁拾陆元陆角壹分
(¥ 5983836.61 元)。

其中：

(1)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）_____/_____(¥_____/_____)元)；

(2)专业工程暂估价金额：

人民币（大写）_____/_____(¥_____/_____)元)；

(3)暂列金额：

人民币（大写）贰拾万捌仟叁佰玖拾伍元柒角(¥ 208395.70 元)，

(4) BIM 技术应用费用：

人民币（大写）_____/_____(¥_____/_____)元)。

本合同采用固定单价的合同形式。除本合同另有约定外，合同项目单价一经发包人和专业工程承包人签订合同确定后不作调整。

合同价款包含的风险范围为：完成该项目的合同内容，包人工、材料、机械，包质量、包工期、包环境保护、包职业健康、管理费、利润、税金等一切施工所需之费用、安全文明施工措施费、增值税及附加税、所得税等一切税费均由专业工程承包人自行承担，且已包含于合同价款之内。

本合同项下款项的支付主体为：

☐ 委托人支付，款项的申请、审批和支付流程按本合同补充条款的约定执行。

☒ 发包人支付，发包人为该项目工程款项拨付的唯一义务人。

最终结算价以建设单位指定第三方审核单位审定价为准，如被政府审核部门（含财政投资评审中心）审核，则以政府审核部门（含财政投资评审中心）审定价为准。

支付方式

1、 预付款的支付

本工程的开工预付款为：合同暂定金额（扣除暂列金额）的（☐ 总包 10% ☒ 其他分包 15% ☐ 幕墙 20%）（包含安全文明施工措施费预付款）

预付款保函金额等于预付款金额，预付款保函的受益人为：华润（深圳）有限公司

开工预付款应按如下规定扣回：

☒ 开工预付款在支付后开始分 3 次等额扣回，全部金额在期中支付证书/估值证书的累计产值金额达到合同价格的 60% 前扣完。

开工预付款的其他支付要求参照通用条款内约定执行。

2、工程进度款的支付

监理人在收到上述结账单后 14 天内完成审核，并申报给发包人：

(1) 发包人按当期核定完成产值的 80% 进行期中支付，累计支付到合同价格的 80% 时暂停支付（90 天内完成清单复核，清单复核完成书面确认前，发包人按当期核定完成产值的 75% 进行期中支付，累计支付到合同价格的 75% 时暂停支付）；

(2) 工程竣工验收合格、移交给相关单位、办理完成结算且总承包人向发包人提出书面付款申请后，累计支付至结算价的 85%；

(3) 结算完成并经发包人指定的第三方审核单位审定后，累计支付至审定价的 97%，若有政府审核，则以政府审核部门审定金额为准，若第 (3) 阶段最终审定价的 97% 低于第 (2) 阶段结算价的 85%，则承包商应负责及时将发包人超付部分退还发包人；

(4) 余款作为质量保证金，按工程质量保修书的约定支付。

设计变更、工程变更等变更及对因变更而引起的增加工程、按合同约定办理的有效现场签证，确认价款的 100% 结算时一次性支付；如发生减项变更，则在当期支付款项中按 100% 扣除。

应扣除价款、违约金等费用在当期支付款项中按该项金额的 100% 扣除。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：_____

工人工资款支付专用账户开户银行：_____

工人工资款支付专用账户号：_____

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 1.5 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；

- (4)招标答疑补遗;
- (5)本合同第四部分补充条款(如有);
- (6)本合同第三部分的专用条款;
- (7)本合同附件;
- (8)本合同第二部分的通用条款;
- (9)本工程招标文件(含投标报价规定);
- (10)投标文件(包括专业工程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);
- (11)现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
- (12)图纸和技术要求;
- (13)已标价工程量清单;
- (14)工程质量保修书;
- 发包人和专业工程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也属于合同的一部分。

八、词语含义

本协议中有关词语含义与招标文件第二卷《通用合同条款》《专用合同条款》定义相同。

九、双方承诺

- 1、专业工程承包人向发包人承诺,按照合同约定进行施工、竣工,并在质量保修期内承担工程质量保修责任,并履行本合同所约定的全部义务。
- 2、发包人向专业工程承包人承诺,按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项,并履行本合同所约定的全部义务。

十、合同份数

本合同一式壹拾柒份,发包人壹拾叁份,专业工程承包人肆份。

十一、合同生效

合同订立时间: 2022 年 9 月 14 日

合同订立地点: 深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(本页为签字页, 无正文)

发 包 人: (公章)

华润(深圳)有限公司

住 所: 深圳市南山区大冲一路 18
号华润置地大厦 E 座三楼

法定代表人: 蒋蓁川

委托代理人:

电话: 0755-26924085

传真: /

开户银行: /

账号: /

邮政编码: /

承 包 人: (公章)

深圳市捷士达实业有限公司

住所: 深圳市福田区下梅林一街 9 号路桥
集团办公楼二楼北侧部分

法定代表人: 王宁

委托代理人: 胡思扬

电话: 13728966639

传真: accesssz@163.com

开户银行: 中国银行股份有限公司深圳滨
河支行

账号: 7666 5794 8885

邮政编码: 518049

**华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块泛光照明 工程合同
完工证明**

合同工期:	227 天	实际工期:	227 天
合同开工日期:	2022 年 08 月 30 日	实际开工日期:	2022 年 11 月 05 日
合同完工日期:	2023 年 04 月 14 日	实际完工日期:	2023 年 06 月 20 日
履约范围及完成状况描述	1. 已完成全部合同约定工程实体内容; 2. 已完成全部变更内容; 3. 工期满足要求, (超合同工期说明: _____); 4. 质量满足合同要求; 现申请竣工验收。		
施工单位	  单位: (签署/盖章) _____ 年 ____ 月 ____ 日		
总包意见: 签署/盖章	 年 ____ 月 ____ 日		
监理单位意见: 总监理工程师 签署/盖章	1. 已完成全部合同约定工程实体内容。 2. 已完成全部变更内容。  年 ____ 月 ____ 日		
项目部意见: 工程经理 总监 签署/盖章	已完成合同约定施工内容 及变更内容  年 ____ 月 ____ 日		
其他相关部门意见 (如需): 签署/盖章	年 ____ 月 ____ 日		

备注:
 1. 若需其他相关部门如工程部签署, 填至其他相关部门意见栏;
 2. 若为独立分包合同, 总包意见可不填;
 3. 超合同工期的需填写说明。

1.6 前海周大福金融大厦泛光照明工程

正本
合同编号: CSZND6-CW600002
第一册, 共两册

中华人民共和国
深圳市
前海周大福金融大厦项目
泛光照明系统工程
合同文件

业主
深圳天得房地产开发有限公司

项目经理
新世界中国地产有限公司或其关联公司

建筑师
利安顾问(中国)有限公司

国内设计单位
悉地国际设计顾问(深圳)有限公司

结构工程师
迈进建筑工程设计(深圳)有限公司

机电工程师
迈进建筑工程设计(深圳)有限公司

监理单位
深圳市恒浩建工程项目管理有限公司

工料测量师
务腾咨询(上海)有限公司

总包单位
中国建筑第八工程局有限公司

分包单位
深圳市捷士达实业有限公司

二零二一年五月

分包合同协议书

本协议由下列双方于 2024 年 05 月 06 日签订：

- (1) 中国建筑第八工程局有限公司，一家根据中华人民共和国相关法律成立并有效存在的公司，其注册地址为中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1568 号 27 层，邮政编码为 200131（以下简称“承包人”）。
- (2) 深圳市捷士达实业有限公司，一家根据中华人民共和国相关法律成立并有效存在的公司，其注册地址为深圳市福田区下梅林一街 9 号路桥集团办公楼二楼北侧部分，邮政编码为 518000（以下简称“分包人”）。
- (3) 深圳天得房地产开发有限公司，一家根据中华人民共和国相关法律成立并有效存在的公司，其注册地址为深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司），邮政编码为 518066（以下简称“发包人”）。

鉴于：

- A. 深圳天得房地产开发有限公司（以下简称“发包人”）和承包人于 2019 年 11 月 12 日签订施工合同（以下简称“总承包合同”），委任承包人实施中华人民共和国广东省深圳市前海周大福金融大厦项目总承包工程（“总承包工程”）。
- B. 承包人有意委任分包人实施并完成构成总承包工程一部分的中华人民共和国广东省深圳市前海周大福金融大厦项目泛光照明系统工程（以下简称“本分包工程”）。
- C. 分包人已同意按照本分包合同列明的条款及条件实施本分包工程。

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方兹达成协议如下：

1. 分包工程概况

分包工程名称：前海周大福金融大厦项目泛光照明系统工程

分包工程地点：深圳市前海桂湾片区二单元 01 街坊，北侧为桂湾四路、东侧为听海大道。

分包工程规模及特征：本项目由北塔办公楼、南塔办公楼及商场组合而成。地下四层至地下三层为停车库，地下二层至四层为购物中心。总建筑面积：总建筑面积 242,669 平方米。其中地上建筑面积 181,062 平方米，地下建筑面积 61,607 平方米，北塔建筑面积 99650 平方米，南塔建筑面积 48710 平方米。建筑高度：北塔 202 米-层数 43 层，南塔 129 米-层数 25 层。建筑类别：一类公共建筑。

2. 分包工程承包范围

本分包工程范围及具体要求详见本协议第 6 条所列分包合同文件。分包人应严格按照本分包合同约定、承包人的要求及其不时发出的指令，完成设计（如本分包合同要求）、实施、照管、管理、协调、完成并维护本分包工程及完成为履行本分包合同所需的一切工作，并确保本分包工程全面达到本分包合同的约定、所有适用于本分包工程的相关法律法规、规范及标准的要求，以及达到发包人及承包人的合理满意程度。

3. 分包合同工期

- (a) 分包工程的开工日期: 以发包人/承包人发出的开工通知为准
- (b) 总承包工程工期:
 开工日期: 2019年12月1日。
 竣工日期: 2021年12月31日 (仅供参考, 以总包单位的实际施工进度为准)。
- (c) 分包工程的竣工日期: 上述所列的总承包工程竣工日期仅作参考, 实际的竣工日期与上述所开列的日期可能会出现偏差, 分包人有责任与总承包单位协调了解目前现场实际工程进度情况, 并全力配合总承包工程的施工进度及其计划执行及完成本分包工程, 以使整个项目的施工进度及计划不会因本分包工程而延误。尽管上述的竣工日期与实际的施工进度及计划可能会出现偏差, 或实际施工进度在工程实施过程中施工进度需要调整, 分包单位不得藉此额外要求工期和金钱上的索赔。

工程关键节点工期:

序号	关键节点及项目	关键节点日期	关键节点工期 (日历天)
1A	起期日	2019/12/01	0
1B	开工	2020/01/02	32
2	地下室结构封顶	2020/05/01	152
3	一期		
3.1	结构封顶(~118m)	2020/11/21	356
3.2	外墙围封	2021/01/30	426
3.3	成功申请消防验收	2021/07/18	595
3.4	竣工验收(合格)	2021/10/16	685
3.5	完成备案及工程整体移交	2021/12/31	761
4	二期		
4.1	结构封顶(~202m)	2021/03/04	459
4.2	外墙围封	2021/05/26	542
4.3	成功申请消防验收	2021/08/25	633
4.4	竣工验收(合格)	2021/11/01	701
4.5	完成备案及工程整体移交	2021/12/31	761

4. 质量标准及目标

4.1 质量标准:

本分包工程须符合国家、本分包工程所在省市现行有效并适用于本分包工程的相关质量标准和规范,以及本分包合同约定适用的其他质量标准和规范。若国家和行业的质量标准、规范与本分包工程所在地的地方质量标准、规范及本分包合同约定的质量标准、规范存在不一致时,以较严标准者为准。

4.2 质量目标:

确保本分包工程一次验收合格,且本项目总体工程质量须满足业主方的要求及达到有关市质检站和政府单位评定的以下的合格等级的质量标准,同时必须达到美国 LEED 金级认证、CGBL (中国国家绿色建筑评级) 三星以上标准认证。其中:北塔及商业部分须取得 WELL 认证。

5. 分包合同金额

(A) 不含增值税总价(小写)	:	RMB¥	9,247,706.42 元
(B) 增值税(9%) (小写)	:	RMB¥	832,293.58 元
(A)+(B) 分包合同金额(小写)	:	RMB¥	10,080,000.00 元
(大写)	:	人民币	壹仟零捌万元

分包合同金额之工人工资比例为 9.2 %。

本分包合同有效期内,倘若中国财政部及国家税务总局对增值税进行任何调整,本分包合同的增值税金额将按中国有关法律/法规就适用增值税税率的变化而调整,不含增值税的单价/价格保持不变,合同价格会按调整后增值税金额和不变的不含增值税价格调整。分包人同意按照调整后合同价格开具有效的增值税专用发票。

对于增值税政策调整前已完成合同义务,或分包人已向承包人开具本分包合同约定的增值税发票部分,增值税金额按增值税政策调整前计算。

增值税政策调整后履行的合同义务(不包括在增值税政策调整前开具增值税发票部分)按调整后的适用增值税税率计算合同总价,合同总价按以下计算:

增值税政策调整后的合同总价 = 已完成合同义务或已开具增值税发票的不含增值税价格 × (1+调整前增值税适用税率/征收率) + 未完成合同义务部分的不含增值税价格 × (1+调整后增值税适用税率/征收率)

三方于____年____月____日盖章/签署:

承包人: _____)

盖章

法定代表人或其委托代理人: _____)

电话: _____)

传真: _____)

开户银行: _____)

账号: _____)

邮政编码: _____)

分包人: 深圳中建达实业有限公司)

盖章

法定代表人或其委托代理人: _____)

电话: 0755-83197653)

传真: 0755-83197977)

开户银行: 中国银行股份有限公司深圳分行)

账号: 766657948885)

邮政编码: 518000)

发包人: 深圳天得房地产开发有限公司)

盖章

法定代表人或其委托代理人: _____)

电话: _____)

传真: _____)

开户银行: _____)

账号: _____)

邮政编码: _____)



文件编号: CSZN06/L/2024/SC0259
致: 深圳市捷士达实业有限公司
王昭先生 台鉴:

竣工证书

由贵司承包的前海周大福金融大厦泛光照明系统工程, 根据《前海周大福金融大厦泛光照明系统工程》(合同编号: CSZN06-CW6000092) 内容约定, 现我司确认: 前海周大福金融大厦泛光照明系统工程已于 2023 年 12 月 31 日进行竣工验收并验收合格。保修期从 2024 年 10 月 15 日开始, 至 2027 年 10 月 14 日止。

附件: 共 3 页
承诺书 1 页
工程交接单 1 页
项目指令完成情况审批表 1 页

特此记录

此致
礼!

深圳天得房地产开发有限公司

项目负责人: 欧德文
2024 年 12 月 18 日

工程交接单

工程名称	前海周大福金融大厦项目泛光照明系统工程（一）期		
合同编号	CSZN06-CW6000092		
施工单位	深圳市捷士达实业有限公司		
建设单位	深圳天得房地产开发有限公司		
移交内容：（包括工程项目、设施/设备、材料、工程资料、图纸、等）	详见移交清单		
竣工日期	2022 年 12 月 31 日		
保修期年限（并注明合同第几条条款约定）	本工程的缺陷保修期由工程竣工证书所定日期起计三十六个月 <i>移交物业之日 移交物业之日</i>		
工程质量	合格		
施工单位 （签名、盖公章）	监理单位 （签名、盖章）	物业单位 （签名、盖章）	建设单位 （工程师、工程经理签名）
			

工程交接单

工程名称	前海周大福金融大厦项目泛光照明系统工程（二）期		
合同编号	CSZN06-CW6000092		
施工单位	深圳市捷士达实业有限公司		
建设单位	深圳天得房地产开发有限公司		
移交内容：（包括工程项目、设施/设备、材料、工程资料、图纸、等）	详见移交清单		
竣工日期	2023 年 12 月 31 日		
保修期年限（并注明合同第几条条款约定）	本工程的缺陷保修期由工程竣工证书所定日期起计三十六个月 <i>移交物业之日起 交收资料 4/24</i>		
工程质量	合格		
施工单位 （签名、盖公章）	监理单位 （签名、盖章）	物业单位 （签名、盖章）	建设单位 （工程师、工程经理签名）
		<i>李沛林</i> <i>12月31日</i> <i>2024.12.4</i>	<i>王琳</i> <i>江志伟</i> <i>2024.12.27</i>

1.7 半山港湾花园泛光照明工程

合同编号: SZ.npxm.yq-sg-0049

建设工程施工两方分包合同（2020 版）

工 程 名 称: 半山港湾花园泛光照明工程

工 程 地 点: 深圳市南山区少帝路与祥湾路交汇处

发 包 人: 深圳市赤湾房地产开发有限公司

承 包 人: 深圳市捷士达实业有限公司

第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市赤湾房地产开发有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳市捷士达实业有限公司（以下简称承包人）

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

一、工程概况

工程名称：半山港湾花园泛光照明工程

工程地点：深圳市南山区少帝路与祥湾路交汇处

工程规模及特征：本项目总占地面积约 33926.1 m²，总建筑面积约 183270.64 m²，其中规定建筑面积约 127300 m²，包含住宅建筑面积约 115745 m²（含人才住房 39000m²），商业面积约 1500m²，公共配套设施（含地下）9800m²，容积率的 3.8，其中计容建筑面积 131030.56 m²，不计容建筑面积 52240.08 m²，地上架空绿化休闲、停车建筑面积 3730.56 m²，绿化覆盖率约 40%。

本项目包括 1 座幼儿园（本项目第 2 栋，3 层）、9 座住宅（其中 1 栋一单元地上层数 25 层；1 栋二单元地上层数 23 层；1 栋三单元地上层数 20 层；1 栋八单元地上层数 25 层；1 栋九单元地上层数 27 层；1 栋四单元地上层数 21 层；1 栋五单元地上层数 22 层；1 栋六单元地上层数 22 层；1 栋七单元地上层数 22 层）。

二、工程承包范围及承包方式

1、工程承包范围为：

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

☐ 发包人委托书和图纸（附件 3）要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作。

具体包括但不限于以下内容：

招标人提供的施工图纸、深化设计资料，设计变更、政府部门的审批意见、标前答疑会议纪要、招标技术要求及招标期间发放的全部文件中所包括的泛光照明工程有关内容，即工程的材料设备供应、安装、调试、验收、备案、质保期内的维修保养等。
半山港湾花园泛光照明施工图中设计涉及泛光照明工程的所有供货及安装，包括但不限于泛光照明的灯具、配电箱（含）及其进、出线电线、电缆电气配管及电缆敷设等电气安装工程内容及其控制系统，包括灯具安装（含一切固定及安装基础、配件）、系统调试等工作内容。

2、承包方式：

[√] 承包方式为大包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（含增值税，具体根据实际增值税税率计算确定）一次性包死。

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

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

三、合同价款

[√] 合同金额

（小写）不含税价人民币：1925232.29 元，增值税人民币：173270.91 元，增值税率：9%，含税价人民币：2098503.20 元。

（大写）：不含税价人民币：壹佰玖拾贰万伍仟贰佰叁拾贰元贰角玖分，增值税人民币：壹拾柒万叁仟贰佰柒拾元玖角壹分，含税价人民币：贰佰零玖万捌仟伍佰零叁元贰角。

[] 暂定合同金额

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

(大写): 不含税价人民币: _____, 增值税人民币: _____, 含税价人民币: _____ 元。

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

四、合同工期

开工日期: 2021-10-31

竣工日期: 2022-05-31

合同工期总日历天数: 212 , 正式的开工日期以开工通知为准。

五、质量标准

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

六、组成合同的文件如下:

- [√] (1) 发包人、承包人加盖法人公章和双方法定代表人签字的补充合同、补充协议;
- [√] (2) 本合同协议书、补充条款;
- [√] (3) 本合同专用条款和附件(保修协议书和询标承诺函件等);
- [√] (4) 中标通知书(适用于招标工程)或发包人的委托书(适用于非招标工程);
- [√] (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要)及其附件;
- [√] (6) 本合同通用条款;
- [√] (7) 标准、规范及有关技术文件;
- [√] (8) 图纸;

[√] (9) 投标书及其附件（适用于招标工程）或发包人审核后确认的预算书及附件（适用于非招标工程）；

[√] (10) 工程量清单和设备材料清单；

[√] (11) 除合同价款外的建设工程施工合同；

[√] (12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，这些记录和文件主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、信件、数据电文等。

（在合同履行过程中按时间先后顺序，除有特别约定外，之后的优于之前的）；

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

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

九、合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。

合同订立时间：2021 年 8 月 6 日

合同订立地点：深圳市南山区蛇口

附件 1：工程质量保修书

附件 2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件 3：图纸目录

附件 4：价格确认通知书

附件 5：工程现场签证单

附件 6：承包人供应材料设备品牌限定表

附件 7：合规及廉洁交易承诺函

附件 8：安全文明施工管理协议

附件 9: 答疑补遗 (一)

附件 10: 询标承诺

附件 11: 合同价明细

(此页无正文)



发包人: 深圳市赤湾房地产开发有限公司

法定代表人: (签字)

委托代理人 (签字):

注册地址: 深圳市南山区招商街道赤湾社区赤
湾五路六号赤湾石油大厦 601

邮政编码:

电 话: 0755-26819652

传 真:

开户银行: 招商银行股份有限公司深圳滨海支行

帐 号: 755922413810301

电子邮箱:



承包人: 深圳市捷十达实业有限公司

法定代表人: (签字)

委托代理人 (签字):

注册地址: 深圳市福田区下梅林一街 9 号路桥
集团办公楼二楼

邮政编码: 518000

电 话: 0755-83197849

传 真: 0755-83197977

开户银行: 中国银行深圳滨河支行

帐 号: 766657948885

电子邮箱: accesssz@163.com

零星及附属工程验收书

编号: _____ 号

工程名称	半山港湾花园工程项目泛光照明	合同编号	SZ. npxm. yq-sg-0049
施工单位	深圳市捷士达实业有限公司	负责人/电话	王昭 13823601303
设计单位	上筑国际照明设计(深圳)有限公司	负责人/电话	赵釜 13113859957
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	负责人/电话	温伟斌 13576663098
工程内容	半山港湾花园项目泛光照明工程	开工日期	2021年10月31日
		竣工日期	2022年05月31日
		合同工期	212天
		合同造价	2098503.20
		验收日期	
验收评定意见:			
合 格			
质量评定: 合格			
附件:			
施工单位: 深圳市捷士达实业有限公司  签验人: 	设计单位: 上筑国际照明设计(深圳)有限公司  签验人: 	监理单位: 深圳市恒浩建工程项目管理有限公司  签验人: 	
建设单位: 深圳市赤湾房地产开发有限公司  签验人: 	物管单位: 签验人:	其他单位: 签验人:	

1.8 招商臻城花园泛光照明工程

招商臻城花园泛光照明工程 施工合同

工 程 名 称：招商臻城花园泛光照明工程

工 程 地 点：深圳龙岗区吉华街道三联社区

发 包 人：深圳招商安业投资发展有限公司

承 包 人：深圳市捷士达实业有限公司

2021 年 9 月 6 日

第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳招商安业投资发展有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳市捷士达实业有限公司（以下简称承包人）

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

一、工程概况

(1) 工程名称：招商臻城花园泛光照明工程

(2) 工程地点：深圳市龙岗区吉华街道三联社区

(3) 工程规模及特征：本次招标范围包括但不限于招商臻城花园泛光照明工程招商臻城花园工程图纸所含工作量；具体包含：招商臻城花园项目泛光照明工程招标文件（包括标前答疑、补遗等）所包含的内容及招标范围内的全部图纸内容和合同文件所要求完成的一切工作。

本次泛光照明工程包含招商臻城花园1-7栋塔楼的泛光照明工程所包含的灯具、线路、控制系统、通电调试、高空施工（多数楼栋已竣工，爬架已拆除，高空外作业费用自行考虑）等；施工范围内的材料运输、运输损耗、包装、装卸、堆放、制作、现场安装、成品保护、各项税费、管理费、保修期维修、竣工图纸、施工档案等一切费用。

上面工程承包范围的描述，只是概括的，不应该认为是全面的、完整无缺的，也不仅限于工程量清单，应认为是本工程施工图纸、工程变更、招标文件和招标答疑纪要、澄清文件、技术要求、标准、规范、合同文件等所包括的所有工程内容。以及包括依据合同文件、法规、规范及标准、政府文件所要求的全部工作。

二、工程承包范围及承包方式

1、工程承包范围为：

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

☐ 发包人委托书和图纸要求的全部内容 & 合同文件所要求完成的一切工作。

具体包括但不限于以下内容:

(一) 泛光照明工程

- ☒ 1. 灯具供货、安装、调试;
- ☒ 2. 线路敷设 (线路接驳至泛光照明电箱下端, 包含线管);
- ☒ 3. 通电效果调试;
- ☒ 4. 资料及工程移交

2、承包方式:

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

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

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

具体界面划分详见施工图纸及补充条款。

三、合同价款

☒ 合同金额

(小写) 不含税价人民币: 1609550.61 元, 增值税人民币: 144859.55 元, 增值税率: 9%, 含税价人民币: 1754410.16 元。

(大写): 不含税价人民币: 壹佰陆拾万玖仟伍佰伍拾元陆角壹分, 增值税人民币: 壹拾肆万肆仟捌佰伍拾玖元伍角伍分, 含税价人民币: 壹佰柒拾伍万肆仟肆佰壹拾元壹角陆分。

☐ 暂定合同金额

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

(大写): 不含税价人民币: _____, 增值税人民币: _____, 含税价人民币: _____元。

四、合同工期

开工日期: 2021 年 9 月 15 日

竣工日期: 2022 年 1 月 13 日

合同工期总日历天数: 120 日历天 (具体开工日期以甲方通知为准)

五、质量标准

依国家颁发的“市政工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收, 本工程须达到合格标准, 必需满足政府验收标准, 详见附件 (以我司最新发布的标准执行, 另附)。

六、组成合同的文件如下:

- ☒ (1) 发包人、承包人加盖法人公章和双方法定代表人签字的补充合同、补充协议;
- ☒ (2) 本合同协议书、补充条款;
- ☒ (3) 本合同专用条款和附件 (保修协议书和询标承诺函件等);
- ☒ (4) 中标通知书 (适用于招标工程) 或发包人的委托书 (适用于非招标工程);
- ☒ (5) 招标书 (包括招标答疑、招标会议纪要) 及其附件;
- ☒ (6) 本合同通用条款;
- ☒ (7) 标准、规范及有关技术文件;
- ☒ (8) 图纸;
- ☒ (9) 投标书及其附件 (适用于招标工程) 或发包人审核后确认的预算书及附件 (适用于非招标工程);
- ☒ (10) 工程量清单和设备材料清单;
- ☒ (11) 除合同价款外的建设工程施工合同;

[√](12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，这些记录和文件主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、信件、数据电文等。

(在合同履行过程中按时间先后顺序，除有特别约定外，之后的优于之前的)；

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

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

九、合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。

合同订立时间：2021年 9 月 6 日

合同订立地点：深圳市南山区蛇口新时代广场 29 楼

发包人：深圳招商安业投资发展有限公司

承包人：深圳市捷士达实业有限公司

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)：

注册地址：

注册地址：深圳市福田区下梅林一街 9 号

邮政编码：

邮政编码：518049

电 话：

电 话：0755-83197849

传 真：

传 真：0755-83197977

房屋及公共设施验收交接表

单位名称：招商臻城物业服务中心

工程/项目名称	招商臻城花园泛光照明工程		开工日期	2021.9.15		
竣工验收日期	2023.10.18		评定等级	合格		
接管验收日期			设计单位	上筑国际照明设计（深圳）有限公司		
建设单位	深圳招商安业投资发展有限公司		监理单位	深圳市赛格监理有限公司		
施工单位	深圳市捷士达实业有限公司					
建筑面积	/					
移交项目与内容	房屋建筑			附属设施、设备及公共场所		
	1. 房屋清单	份	张	公共设施清单	份	张
	2. 钥匙发放户数	户、每户	套	公共设备清单	份	张
	3. 单体建筑竣工图	套	张	绿化竣工图	份	张
	4. 单体结构竣工图	套	张	室外竣工图	套	张
	5. 单体水电竣工图	套	张	其他附属技术资料	套	张
	6. 单体设备竣工图	套	张	其他	套	张
	7. 规划图	套	张			
	8. 竣工总平面图	套	张			
	9. 其他附属技术资料	套	张			
	10. 其他	套	张			
竣工验收意见： 合格			接管验收意见： 相关问题及时维修 顺利接收。			
移交方代表签名： (施工单位) 移交单位章： 年 月 日		验收方代表签名： (建设单位) 验收单位章： 年 月 日		接管验收方代表签名： (物业管理单位) 接管单位章： 2024年 9月 6日		

1.9 龙岗区保障性住房 2016 年 EPC 项目泛光照明工程

龙岗区保障性住房 2016 年 EPC 项目泛光 照明工程 分包合同（龙岗地块）

发包方（甲方）：江苏省华建建设股份有限公司深圳分公司

承包方（乙方）：深圳市捷士达实业有限公司

合同订立时间：2022 年 11 月

合同订立地点：广东深圳

合同编号：

第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 江苏省华建建设股份有限公司深圳分公司

承包方(以下简称乙方): 深圳市捷士达实业有限公司

乙方作为深圳市万龙建设管理有限公司(以下简称万龙)的甲指乙分包单位,为纳入甲方大总包的范畴,由江苏华建与深圳市捷士达实业有限公司签订泛光照明工程分包合同。

一、工程概况:

工程名称: 龙岗区保障性住房 2016 年 EPC 项目泛光照明工程

二、承包范围: 泛光照明工程(龙岗地块)

三、工期:

地块/位置	计划开工时间	计划完工时间
龙岗地块	按照龙岗住建局、万龙及甲方的要求	

总工期日历天,具体开工、完工日期以招标方书面通知为准,工期为日历天数,包括节假日、阴雨天。但台风、地震等不可抗拒的因素除外。正式完工日期以全部施工内容完成、验收合格、施工交接完成、施工机械全部退场之日计算。因乙方原因使各地块竣工日期延误,每地块延误 1 日的误期赔偿金额为人民币伍万元整(小写:¥50,000.00 元),累计最高赔偿金额不超过合同总价的 5%

四、本工程质量标准为:合格,具体详见专用条款及相关附件。

五、合同造价为: 单价包干

1. 合同暂定造价:¥1488048.44 元,大写:人民币壹佰肆拾捌万捌仟零肆拾捌元肆角肆分。

六、乙方税务资质:

- 乙方作为增值税纳税人的类型:一般纳税人;
- 本合同增值税缴纳方式:一般计税方法;
- 本合同付款需开具增值税发票类型及适用税率:

本工程需开具增值税发票类型及适用税率:增值税专用发票(9%)。

七、合同文件组成及解释次序

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

- 1、本合同的协议书;

- 2、本合同的专用条款；
 - 3、合同计价清单；
 - 4、本合同的附件：阳光合作协议，关于设计变更、工程指令及签证的协议，关于及时支付劳动者报酬的承诺函，关于杜绝偷工减料、弄虚作假行为的通知；
 - 5、本合同的通用条款；
 - 6、现行标准、规范、技术要求和有关技术资料；
 - 7、图纸或材料样板。
- 八、本合同与泛光照明工程报建合同相违背时，以本合同为准；同时乙方需遵循深圳市万龙建设管理有限公司与甲方（江苏华建）签订的施工总承包合同之补充合同（见附件一）以及关于泛光照明工程为甲指乙分包形式合同条件的谈记录（含报价要求、清单、工程采购技术要求和质量要求）（见附件二）中的各种条款（不包括预付款条款），包括处罚以及一切经济、法律责任等；另因乙方原因对甲方造成的各种损失（含企业形象、商誉等）负责赔偿。
- 九、本合同及其附件是甲乙双方经过平等协商拟定，甲乙双方对有异议之条款已进行了充分的沟通和说明，乙方已充分约定和理解其全部条款的内容，并对其无异议。
- 十、乙方向甲方支付工程结算价的 0.5% 作为施工水电费。
- 十一、本合同经双方法定代表人或其授权代表在下面签署并加盖公章后生效（通用和专用条款及相关附件加盖骑缝章后为本合同的组成部分，同样有效）。

甲方：（公章）

乙方：（公章）

地址：

地址：

单位代表：

单位代表：

日期


日期

电话：

电话：

传真：

传真

工程项目移交单			
工程名称: 龙岗区保障性住房 2016 年 EPC 项目泛光照明工程 (龙岗地块)			
移交单位	深圳市捷士达实业有限公司	接收单位	深圳市特发服务股份有限公司城市服务分公司
移交日期	2023 年 5 月 10 日		
移交项目	宝澜雅苑泛光照明分项工程		
移交内容及范围	1、宝澜雅苑 1、2、3、4A、4B、5 栋塔楼及裙楼泛光照明系统。 2、宝澜雅苑商业建筑 8A、8B 栋泛光照明系统。		
工程项目移交验收意见	同意接收。		
移交单位: 深圳市捷士达实业有限公司 经办人: 周志平 项目专用章 仅限于技术资料 技术文件往来 非经济用途: 签署合同、协议、担保及借借借入的工		接收单位 经办人: 公司公章 	代建单位 经办人:
2023 年 5 月 10 日		2023 年 5 月 19 日	年 月 日

1.10 东莞松山湖松月广场-商业地块项目泛光照明工程

OCT 华侨城

东莞松山湖松月文化广场-商业地块项目泛光照明施工合同文件

合同编号：东莞松山湖 2022WR012 地块-SG-2024-0041

东莞松山湖松月文化广场-商业地块项目 泛光照明施工工程

合同

甲方（发包单位）：东莞松山湖华侨城投资开发有限公司

乙方（承包单位）：深圳市捷士达实业有限公司

签订时间：2024 年 9 月 日

东莞松山湖松月文化广场-商业地块项目泛光照明 施工工程

发包人（甲方）：东莞松山湖华侨城投资开发有限公司

承包人（乙方）：深圳市捷士达实业有限公司

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、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：

第一条 工程概况及承包范围

1.1 工程概况及承包范围：

1.1.1 工程名称：东莞松山湖松月文化广场-商业地块项目泛光照明供货及安装工程

1.1.2 工程地点：东莞市松山湖

1.1.3 工程施工范围、内容：东莞松山湖松月文化广场-商业地块项目施工图纸范围内所有泛光照明供货及安装工程及配套工作内容，具体内容详见《东莞松山湖松月文化广场-商业地块项目泛光照明供货及安装工程招标工程量清单》及设计图纸。

1.1.4 工程规模及特征：

（1）松山湖松月文化广场项目-商业地块，位于东莞市松山湖，包括3栋办公楼、10栋商业、1栋酒店、1个地下室。总建筑面积约82707.65平米，总用地面积约54863.32平米。其中1~3号楼为小区最高栋，共17层，建筑高度64.00m。地下车库共2层，主要为设备用房、停车库、部分为人防地下室，停车数为549量，为Ⅰ类汽车库。

1.2 本工程不包括以下工作内容：

1.2.1 泛光照明配电箱设备前端电线及配管；

第二条 合同工期

2.1 开、竣工日期：

项目暂定开工日期 2024 年 8 月 25 日（具体时间以甲方现场工程师书面批准开工报告为准），验收时间暂定为 2024 年 11 月 30 日，详细节点计划以现场为准。每拖延一天，按合同总价（扣除我司供应的材料、设备费）的 0.5%，若延迟超过 20 天，我司有权终止合同并索赔因此造成的相关损失。

第三条 合同文件及解释顺序

3.1 合同文件组成：

- (1) 本合同；
- (2) 乙方报价书
- (3) 标准、规范及有关技术文件
- (4) 施工图纸；
- (5) 经甲乙双方书面确认并加盖公司印章的其他有效文件（未加盖公司印章的文件视为无效文件）。

3.2 合同解释顺序：

本合同履行期间的解释顺序依照上述序列执行，但不限于各文件之间的相互解释，如有模棱两可或相互矛盾之处，以所列时间在后的文件为准。

第四条 合同价款及结算方式

4.1 合同价款：暂定含税人民币¥2,499,935.31 元（大写：贰佰肆拾玖万玖仟玖佰叁拾伍元叁角壹分），不含税人民币¥2,293,518.63 元（大写：贰佰贰拾玖万叁仟伍佰壹拾捌元陆角叁分），本合同所涉及增值税税票属性：专票，增值税税率为 9%，增值税税金为人民币：206,416.68 元（大写：贰拾万零陆仟肆佰壹拾陆元陆角捌分）。合同计价方式：固定单价合同；本合同约定价格为不含税价格，不含税价格不因国家税率变化而变化，若在合同

甲方（盖章）：东莞松山湖华侨城投资开发有限公司



法定代表人或其授权委托人（签字）：



乙方（盖章）：深圳市捷士达实业有限公司



法定代表人或其授权委托人（签字）：

Jmz

二、项目经理业绩

2.1 项目经理（建造师）简历表 1

姓名	王友芳	性 别	女	年 龄	45 岁
职务	项目经理	职 称	电气工程师	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	341921198010064647	手机号码	13928406779
参加工作时间	2007 年		从事项目经理（建造师）年限		9 年
项目经理（建造师） 资格证书编号		粤 1442022202301500			
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
深国际前海资产管理（深圳）有限公司	深国际前海颐都大厦泛光照明工程	总建筑面积 56902.8 平方米	2020. 11. 10- 2021. 8. 25	已完工	合格
深国际前海商业发展（深圳）有限公司	深国际前海颐锦广场泛光照明工程	总建筑面积 53401.72 平方米	2020. 7. 21-2 021. 9. 24	已完工	合格
深国际前海置业（深圳）有限公司	深国际前海颐湾府2#连桥泛光照明工程	/	2020. 7. 21-2 021. 9. 24	已完工	合格
深圳招商房地产有限公司	招商局历史博物馆泛光照明工程	总建筑面积为 7043.51 平方米	2022. 5. 15-2 022. 10. 20	已完工	合格
深圳招商房地产有限公司	太子湾医院泛光照明工程	总建筑面积为 40364.25 平方米	2022. 6. 1-20 22. 9. 1	已完工	合格

1) 深国际前海颐都大厦泛光照明工程

中标通知书

标段编号: 2017-440305-70-03-702873004001

标段名称: 深国际前海颐都广场、深国际前海颐都大厦泛光照明工程

建设单位: 深国际前海置业(深圳)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市捷士达实业有限公司

中标价: 568.981810万元

中标工期: 113天

项目经理(总监): 王友芳



本工程于 2020-04-30 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标, 现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后, 应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承包合同。

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2020-07-06

查验码: 3657522281509810

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

工程编号: _____

合同编号: _____

深圳市建设工程 施工(总价)合同

工程名称: 深国际前海颐都大厦泛光照明工程

工程地点: 前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧, 属 19

单元的 06 街坊

发 包 人: 深国际前海资产管理(深圳)有限公司

承 包 人: 深圳市捷士达实业有限公司

2015 年版

第一部分 协议书

发包人(全称): 深国际前海资产管理(深圳)有限公司

承包人(全称): 深圳市捷士达实业有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法(2011 修正)》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2004 修正)》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: 深国际前海颐都大厦泛光照明工程

工程地点: 前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧,属 19 单元的 06 街坊

核准(备案)证编号:

工程规模及特征: 深国际前海颐都大厦总建筑面积 56902.8 m² (地上 37997.64 m², 地下 18905.16 m²), 建筑总高度 99.80 m, 地上 22 层, 地下 2 层; 地上部分为一栋高层办公楼和裙房(商业及办公), 地下部分为停车库和设备用房, 地下共两层, 地下二层局部为人防工程; 高层为框架核心筒结构, 裙房为框架结构, 抗震设防烈度为 7 度; 人防工程建面 4384.2M, 防护等级为核(常)六级, 防化等级为丙级, 功能为战时二等人员掩蔽所, 平时为汽车库。

资金来源: 财政投入%; 国有资本 100%; 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

1) 泛光照明施工图纸的深化: 包含照明工程所需的机电管线深化设计、控制系统深化设计; 上述深化设计图需得到设计单位和甲方的认可后方可实施, 深化设计的费用已包含在合同总费用中。机电管线安装及供应、控制布线及照明设备及控制设备的安装和供应。

(2) 负责泛光照明工程内灯具、控制系统设备及主机、管线槽的供应及安装;

(3) 泛光照明工程的调试、验收。

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)

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
---------------------------------	------	---------------------------------	---



2. 房屋建筑及配套专业工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

5

4. 其他工程

∕

三、合同工期

计划开工日期：2020 年 7 月 21 日（具体以发包人发出的开工令为准）；

计划竣工日期：2020 年 11 月 10 日；

合同工期总日历天数 113 天。

招标工期总日历天数 113 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：合格，质量达到招标文件、施工图纸及相关规范要求。

五、签约合同价

人民币（大写）叁佰伍拾陆万贰仟柒佰捌拾柒元陆角捌分（¥3562787.68 元）；

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）伍万伍仟肆佰肆拾肆元零角肆分（¥55444.04 元）；

(2)总包管理服务费：

人民币（大写）伍万贰仟陆佰伍拾贰元零叁分（¥52652.03 元）；

六、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书面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。

七、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。

八、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。

九、合同订立与生效

本合同订立时间:2020年7月8日;

订立地点:深圳临海大道59号海运中心12F

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立。

本合同一式拾陆份,均具有同等法律效力,发包人执拾贰份,承包人执肆份。

发包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：914403003594960301

地址：深圳市前海深港合作区南山街道临海大道 59 号海运中心主塔楼 1202-1

邮政编码：518000

法定代表人：周密

委托代理人：

电话：0755-83571336

传真：0755-83571300

电子信箱：/

开户银行：平安银行股份有限公司总行营业部

账号：11014951220009

承包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：914403002793554735

地址：深圳市福田区梅林一街 9 号路桥集团办公楼二楼北侧部分

邮政编码：518049

法定代表人：王宁

委托代理人：

电话：0755-83197849

传真：0755-83197977

电子信箱：accesssz@163.com

开户银行：中国银行股份有限公司深圳滨河支行

账号：7666 5794 8885

工程竣工验收表

编号: (验) _____ 号

工程名称	深国际前海颐都大厦泛光照明工程		工程地点	前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧, 属 19 单元的 06 街坊	
建筑面积	56902.8m ²		工程造价 (万元)	3562787.68 元	
结构类型			层数		
建设单位	深国际前海资产管理 (深圳) 有限公司		联系人/电话	黎勇/13728974703	
施工单位	深圳市捷士达实业有限公司		负责人/电话	高建华/15920032830	
设计单位	深圳市前海卢森特照明咨询有限公司		负责人/电话	石亮/15818696407	
开工日期	2020 年 11 月 10 日		验收日期	2021 年 8 月 25 日	
工程 质量 评定 意见	分部分项工程名称	质量控制资料核查	安全和主要功能 核查及抽查结果	观感质量验收	验收意见
	照明配电箱安装	√	符合要求	合格	通过
	导管、线槽敷设	√	符合要求	合格	通过
	电线电缆敷设	√	符合要求	合格	通过
	灯具安装	√	符合要求	合格	通过
	通电试验运行	√	符合要求	合格	通过
验收意见:					
质量评定:			保修期限: 2023 年 8 月 25 日止		
参加 验收 单位 签章	施工单位  高建华 2021.8.25 签验人:	监理单位  签验人:	设计单位  签验人:	建设单位  黎勇 2021.8.25 签验人:	其他单位/部门 签验人:

注: 1、本表一式四份, 施工单位、监理单位、设计单位、建设单位各一份。

2) 深国际前海颐锦广场泛光照明工程

工程编号: _____

合同编号: _____

深圳市建设工程 施工(总价)合同

工程名称: 深国际前海颐锦广场泛光照明工程

工程地点: 前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧, 属 19

单元的 06 街坊

发 包 人: 深国际前海商业发展(深圳)有限公司

承 包 人: 深圳市捷士达实业有限公司

2015 年版

第一部分 协议书

发包人(全称): 深国际前海商业发展(深圳)有限公司

承包人(全称): 深圳市捷士达实业有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法(2011 修正)》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2004 修正)》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: 深国际前海颐锦广场泛光照明工程

工程地点: 前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧,属 19 单元的 06 街坊

核准(备案)证编号:

工程规模及特征: 深国际前海颐锦广场总建筑面积 22618.55 m²,总建筑面积 53401.72 m² (地上 12048.56 m²,地下 41353.16 m²),建筑总高度 18.15m,地上 3 层,地下 2 层,停车 179 辆;市政道路两条(自贸东街及港城街),总长 444m,市政桥梁一座(自贸东街跨 2#渠桥),跨径一跨 20m,道路红线宽度 16m。

资金来源: 财政投入%; 国有资本 100%; 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

1) 泛光照明施工图纸的深化: 包含照明工程所需的机电管线深化设计、控制系统深化设计; 上述深化设计图需得到设计单位和甲方的认可后方可实施,深化设计的费用已包含在合同总费用中。机电管线安装及供应、控制布线及照明设备及控制设备的安装和供应。

(2) 负责泛光照明工程内灯具、控制系统设备及主机、管线槽的供应及安装;

(3) 泛光照明工程的调试、验收。

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)

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程 长: 米; 宽: 米; 高: 米		<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d

<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程	长: 米 宽: 米	<input type="checkbox"/> 隧道工程	长: 米 宽: 米 高: 米
<input type="checkbox"/> 桥梁工程	座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程	长: 米 宽: 米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程	长: 米 宽: 米 高: 米	<input type="checkbox"/> 路灯照明工程	座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程		<input type="checkbox"/> 绿化工程	米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程	米	<input type="checkbox"/> 燃气工程	米
<input type="checkbox"/> 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)

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程 (<input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土方 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 主体结构工程 (<input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 钢管混凝土 <input type="checkbox"/> 型钢混凝土 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程 (<input type="checkbox"/> 门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙: 平方米 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 建筑给水排水及供暖 (<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水管网 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑电气工程 (<input type="checkbox"/> 室外电气 <input type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 智能建筑	(<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它);	
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input type="checkbox"/> 建筑节能	<input type="checkbox"/> 消防工程
<input type="checkbox"/> 室外工程 (<input type="checkbox"/> 室外设施 <input type="checkbox"/> 附属建筑 <input type="checkbox"/> 室外环境_____)。		
<input type="checkbox"/> 燃气工程 (户数: _____; 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)

<input type="checkbox"/> 消防工程	<input type="checkbox"/> 门窗	<input type="checkbox"/> 防水工程	<input type="checkbox"/> 电气照明	<input type="checkbox"/> 建筑节能
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它);				
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 (<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它);				
<input type="checkbox"/> 智能建筑 (<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它);				
<input type="checkbox"/> 其它:				

4. 其他工程

三、合同工期

计划开工日期：2020 年 7 月 21 日（具体以发包人发出开工令为准）；

计划竣工日期：2020 年 11 月 10 日；

合同工期总日历天数 113 天。

招标工期总日历天数 113 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：合格，质量达到招标文件、施工图纸及相关规范要求。

五、签约合同价

人民币（大写）贰佰零陆万伍仟玖佰伍拾元捌角整（¥2065950.80 元）；

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）贰万柒仟肆佰柒拾玖元伍角贰分（¥27479.52 元）；

(2)总包管理服务费：

人民币（大写）叁万零伍佰叁拾壹元贰角玖分（¥30531.29 元）；

六、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。

七、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。

八、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。

九、合同订立与生效

本合同订立时间: 2020年 9 月 8 日;

订立地点: 深圳临海大道 59 号海运中心 12F

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立。

本合同一式拾陆份,均具有同等法律效力,发包人执拾贰份,承包人执肆份。

发包人：(公章)
法定代表人或其委托代理人：
(签字)
组织机构代码：91440300359435991P
地址：深圳市前海深港合作区南山街道
临海大道 59 号海运中心主塔楼 1203-1、
1203-2
邮政编码：518000
法定代表人：周密
委托代理人：
电话：0755-83571336
传真：0755-83571300
电子信箱：/
开户银行：招商银行股份有限公司深圳福
田支行
账号：755928946310202

承包人：(公章)
法定代表人或其委托代理人：
(签字)
组织机构代码：914403002793554735
地址：深圳市福田区下梅林一街 9 号路桥
集团办公楼二楼北侧部分
邮政编码：518049
法定代表人：王宁
委托代理人：
电话：0755-83197849
传真：0755-83197977
电子信箱：accesssz@163.com
开户银行：中国银行股份有限公司深圳滨
河支行
账号：7666 5794 8885

工程竣工验收表

编号: (验) _____ 号

工程名称	深国际前海颐锦广场泛光照明工程		工程地点	前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧, 属 19 单元的 06 街坊	
建筑面积	22618.55m ²		工程造价 (万元)	2065950.8 元	
结构类型			层数		
建设单位	深国际前海商业发展 (深圳) 有限公司		联系人/电话	黎勇/13728974703	
施工单位	深圳市捷士达实业有限公司		负责人/电话	高建华/15920032830	
设计单位	深圳市前海卢森特照明咨询有限公司		负责人/电话	石亮/15818696407	
开工日期	2020 年 7 月 21 日		验收日期	2021 年 9 月 24 日	
工程 质量 评定 意见	分部分项工程名称	质量控制资料核查	安全和主要功能 核查及抽查结果	观感质量验收	验收意见
	照明配电箱安装	√	符合要求	合格	通过
	导管、线槽敷设	√	符合要求	合格	通过
	电线电缆敷设	√	符合要求	合格	通过
	灯具安装	√	符合要求	合格	通过
	通电试验运行	√	符合要求	合格	通过
验收意见:					
质量评定:			保修期限: 2023 年 9 月 24 日止		
参加 验收 单位 签章	施工单位  签验人: 	监理单位  签验人: 	设计单位  签验人: 	建设单位  签验人: 	其他单位/部门 签验人:

注: 1、本表一式四份, 施工单位、监理单位、设计单位、建设单位各一份。

3) 深国际前海颐湾府 2#连桥泛光照明工程

工程编号: _____

合同编号: _____

深圳市建设工程 施工(总价)合同

工程名称: 深国际前海颐湾府 2#连桥泛光照明工程

工程地点: 前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧, 属 19
单元的 06 街坊

发 包 人: 深国际前海置业(深圳)有限公司

承 包 人: 深圳市捷士达实业有限公司

2015 年版

第一部分 协议书

发包人(全称): 深国际前海置业(深圳)有限公司

承包人(全称): 深圳市捷士达实业有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法(2011 修正)》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2004 修正)》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: 深国际前海颐湾府 2#连桥泛光照明工程

工程地点: 前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧,属 19 单元的 06 街坊

核准(备案)证编号:

工程规模及特征:

资金来源: 财政投入%; 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

1) 泛光照明施工图纸的深化: 包含照明工程所需的机电管线深化设计、控制系统深化设计; 上述深化设计图需得到设计单位和甲方的认可后方可实施, 深化设计的费用已包含在合同总费用中。机电管线安装及供应、控制布线及照明设备及控制设备的安装和供应。

(2) 负责泛光照明工程内灯具、控制系统设备及主机、管线槽的供应及安装;

(3) 泛光照明工程的调试、验收。

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)

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程 长: 米; 宽: 米; 高: 米		<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米

<input type="checkbox"/> 道路工程 长: 米 宽: 米	<input type="checkbox"/> 隧道工程 长: 米 宽: 米 高: 米
<input type="checkbox"/> 桥梁工程 座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程 长: 米 宽: 米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程 长: 米 宽: 米 高: 米	<input type="checkbox"/> 路灯照明工程 座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/> 绿化工程 米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程 米	<input type="checkbox"/> 燃气工程 米
<input type="checkbox"/> 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)

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程 (<input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土方 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 主体结构工程 (<input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 钢管混凝土 <input type="checkbox"/> 型钢混凝土 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程 (<input type="checkbox"/> 门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙: 平方米 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 建筑给水排水及供暖 (<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水管网 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 建筑电气工程 (<input type="checkbox"/> 室外电气 <input type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 智能建筑	(<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它);	
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input type="checkbox"/> 建筑节能	<input type="checkbox"/> 消防工程
<input type="checkbox"/> 室外工程 (<input type="checkbox"/> 室外设施 <input type="checkbox"/> 附属建筑 <input type="checkbox"/> 室外环境) 。		
<input type="checkbox"/> 燃气工程 (户数: ; 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)

<input type="checkbox"/> 消防工程	<input type="checkbox"/> 门窗	<input type="checkbox"/> 防水工程	<input type="checkbox"/> 电气照明	<input type="checkbox"/> 建筑节能
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它);				
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 (<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它);				
<input type="checkbox"/> 智能建筑 (<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它);				
<input type="checkbox"/> 其它:				

4. 其他工程

三、合同工期

计划开工日期：2020 年 7 月 10 日（具体以发包人开工令为准）；

计划竣工日期：2020 年 10 月 30 日；

合同工期总日历天数 113 天。

招标工期总日历天数 113 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：合格，质量达到招标文件、施工图纸及相关规范要求

五、签约合同价

人民币（大写）陆万壹仟零柒拾玖元陆角贰分（¥61079.62 元）；

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）壹仟壹佰零玖元玖角壹分（¥1109.91 元）；

(2)总包管理服务费：

人民币（大写）玖佰零贰元陆角伍分（¥902.65 元）；

六、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书面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。

七、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。

八、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。

九、合同订立与生效

本合同订立时间:2020年7月24日;

订立地点:深圳临海大道59号海运中心12F

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立。

本合同一式拾陆份,均具有同等法律效力,发包人执拾贰份,承包人执肆份。

发包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：91440300359495329M

地址：深圳市前海深港合作区南山街道临
海大道 59 号招商海运中心主塔楼 1201-1

邮政编码：518000

法定代表人：周密

委托代理人：

电话：0755-26687583

传真：/

电子信箱：/

开户银行：中信银行深圳福永支行

账号：8110301014800300550

承包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：914403002793534735

地址：深圳市福田区下梅林一街 9 号路桥
集团办公楼二楼北侧部分

邮政编码：518049

法定代表人：王宁

委托代理人：

电话：0755-83197849

传真：0755-83197977

电子信箱：accesssz@163.com

开户银行：中国银行股份有限公司深圳滨
河支行

账号：7666 5794 8885

工程竣工验收表

编号: (验) _____ 号

工程名称	深国际前海颐湾府 2#连桥泛光照明工程		工程地点	前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧, 属 19 单元的 06 街坊	
建筑面积			工程造价 (万元)	61079.62 元	
结构类型			层数		
建设单位	深国际前海置业 (深圳) 有限公司		联系人/电话	黎勇/13728974703	
施工单位	深圳市捷士达实业有限公司		负责人/电话	高建华/15920032830	
设计单位	深圳市前海卢森特照明咨询有限公司		负责人/电话	石亮/15818696407	
开工日期	2020 年 7 月 10 日		验收日期	2021 年 9 月 24 日	
工程 质量 评定 意见	分部分项工程名称	质量控制资料核查	安全和主要功能核查及抽查结果	观感质量验收	验收意见
	照明配电箱安装	√	符合要求	合格	通过
	导管、线槽敷设	√	符合要求	合格	通过
	电线电缆敷设	√	符合要求	合格	通过
	灯具安装	√	符合要求	合格	通过
	通电试验运行	√	符合要求	合格	通过
验收意见: 合格					
质量评定:			保修期限: 2023 年 9 月 24 日止		
参加验收单位盖章	施工单位  签验人: 高建华	监理单位  签验人: 张建华	设计单位  签验人: 石亮	建设单位  签验人: 黎勇	其他单位/部门 签验人:

注: 1、本表一式四份, 施工单位、监理单位、设计单位、建设单位各一份。

4) 招商局历史博物馆泛光照明工程

合同编号: SZ.1100611046.001-sg-0061

建设工程施工两方分包合同（2021 版）

工 程 名 称: 招商局历史博物馆泛光照明工程

工 程 地 点: 深圳市南山区微波山山顶

发 包 人: 深圳招商房地产有限公司

承 包 人: 深圳市捷士达实业有限公司

第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳招商房地产有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳市捷士达实业有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就招商局历史博物馆泛光照明工程工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：招商局历史博物馆泛光照明工程

工程地点：深圳市南山区微波山山顶

工程内容及特征：本工程用地面积为 2425.64 m²（山顶实际用地面积，不含上山道路）。现状建筑物 3 层，建筑面积约 1146 m²。现状建筑拟保留面积 356.00 m²，改造后作为展厅空间使用。本工程总建筑面积为 7043.51 m²，总高度为 23.95 米，地上为 4 层，半地下为 1 层。建筑主要以公共服务设施用房为主，包括多功能厅、管理办公用房、接待用房。建筑单体半地下一层为入口多功能厅及设备用房，一、二、四层为主要展厅空间，三层为接待空间及架空休闲空间，管理办公用房位于二层，屋顶为上人屋面；

泛光照明工程图纸内所有相关内容：其中包括灯具采购安装、灯具电源管线、控制管线、控制箱及电源箱的采购及安装，泛光照明整套系统的调试，设备供应、安装、验收、报建、报装、报验与备案等。

二、工程承包范围及承包方式

1、工程承包范围

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

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

具体包括但不限于以下内容：_____ / _____

2、工程承包方式：

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

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

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

三、合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：686,141.00元（大写：陆拾捌万陆仟壹佰肆拾壹元），增值税：61752.69元（大写：陆万壹仟柒佰伍拾贰元陆角玖分），增值税率：9%，含税价：747,893.69元（大写：柒拾肆万柒仟捌佰玖拾叁元陆角玖分）。

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

四、合同工期

计划开工日期：2022年5月15日，计划竣工日期：2022年10月20日，计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）159天。具体开工日期以经甲方或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延，则竣工日期相应顺延。

五、质量标准

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

六、组成合同的文件如下：

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

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

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

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

九、合同生效

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

本合同一式 10 份，均具有同等法律效力，发包人执 6 份，承包人执 4 份。

合同订立时间：2022 年 5 月 12 日

合同订立地点：深圳市南山区蛇口

十、特别声明

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

附件 1：工程质量保修书

附件 2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件 3：图纸目录

附件 4：价格确认通知书

附件 5：工程现场签证单

附件 6：承包人供应材料设备品牌限定表

附件 7：合规及廉洁交易承诺函

附件 8：询标承诺

(此页无正文)

发包人：(公章)

深圳招商房地产有限公司

银行账号：812280779910001

企业电话：0755-26818621

法定代表人或其授权代表：

(签字)

统一社会信用代码：91440300192441811T

地址：深圳市南山区招商街道太子路1号

新时代广场29楼

邮政编码：518067

法定代表人：

电话：0755-26818621

传真：/

电子信箱：/

开户银行：招商银行深圳新时代支行

账号：812280779910001

承包人：(公章)

深圳市捷士达实业有限公司

法定代表人或其授权代表：

(签字)

统一社会信用代码：914403002793554735

地址：深圳市福田区下梅林一街9号

邮政编码：518000

法定代表人：

电话：0755-83197849

传真：0755-83197977

电子信箱：accesssz@163.com

开户银行：中国银行深圳滨河支行

账号：766657948885

电话: 15914327795

电子邮箱: pengjianhuang@cmhk.com 电子邮箱持有人: 彭建煌

监理单位的邮寄收件地址: 深圳市华强北路赛格科技工业园 7 栋 3 楼

收件人: 张伟尧

电话: 0755-83768712

电子邮箱: zhwygd@vip.163.com

电子邮箱持有人: 张伟尧

6、总监理工程师

6.1 发包人委托监理单位名称: 深圳市赛格监理有限公司

6.2 总监理工程师姓名: 吴继彬, 身份证号: 442525196608085117, 资格或职称: 一

联系方式: 13554989043

7、发包人代表

发包人代表姓名: 邵奕峰, 身份证号码: /, 执业资格或职称: /, 联系方式: 18018720911

8、承包人项目经理

承包人派驻现场的项目经理姓名: 王友芳, 身份证号: 342921198010064647, 身份证号码: /, 执业资格或职称: 二级建造师/中级电气工程师, 联系方式: 13928406779

9、发包人义务

9.1 图纸会审和设计交底的时间: 合同签订后、工程施工前, 承包人向监理提出书面申请后 7 天内。

9.7 约定发包人应做的其他工作和要求: /

10、承包人义务

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

零星及附属工程验收书

编号：_____号

工程名称	招商局历史博物馆泛光照明工程	合同编号	/
施工单位	深圳市捷士达实业有限公司	负责人/电话	王昭 13823601303
设计单位	汉都设计顾问（深圳）有限公司	负责人/电话	兰惠
监理单位	深圳赛格监理有限公司	负责人/电话	吴继斌
工程内容	招商局历史博物馆泛光照明工程	开工日期	2022年5月15日
		竣工日期	2022年10月20日
		合同工期	159天
		合同造价	747893.69元
		验收日期	2022年12月
验收评定意见：			
合 格			
质量评定：合格			
附件：			
施工单位：深圳市捷士达实业有限公司 签验人：[签名]	设计单位：汉都设计顾问（深圳）有限公司 签验人：[签名]	监理单位：深圳赛格监理有限公司 签验人：[签名]	
建设单位：深圳招商房地产有限公司 签验人：[签名]		其他单位：略 签验人：	

5) 太子湾医院泛光照明工程

368

合同编号: SZ.sztzwdy0107dk.yq-sg-0046

建设工程施工两方分包合同（2021 版）

工 程 名 称: 太子湾医院泛光照明工程

工 程 地 点: 太子湾片区

发 包 人: 深圳招商房地产有限公司

承 包 人: 深圳市捷士达实业有限公司

1

第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳招商房地产有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳市捷士达实业有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就太子湾医院泛光照明工程工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

本项目业主方为乐康置业（深圳）有限公司，发包人作为项目代建方行使项目管理权，不承担项目付款义务，业主方为项目实际付款人，具体详见《太子湾医院泛光照明工程施工合同三方协议》。

一、工程概况

工程名称：太子湾医院泛光照明工程

工程地点：太子湾片区

工程内容及特征：太子湾医院项目总建筑面积约 40364.25 m²，建筑高度 86.34m，地上 18 层，含住院、门诊及医技用房；地下二层主要为车库及设备用房。

泛光照明工程图纸内所有相关内容；其中包括灯具采购安装、灯具电源管线、控制管线、控制箱及电源箱的采购及安装，泛光照明整套系统的调试，设备供应、安装、验收、报建、报装、报验与备案等。

二、工程承包范围及承包方式

1、工程承包范围

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

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

具体包括但不限于以下内容：_____ / _____

2、工程承包方式：

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

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

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

三、合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：327,839.57 元（大写：叁拾贰万柒仟捌佰叁拾玖元伍角柒分），增值税：29505.56 元（大写：贰万玖仟伍佰零伍元伍角陆分），增值税率：9 %，含税价：357,345.13 元（大写：叁拾伍万柒仟叁佰肆拾伍元壹角叁分）。

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

四、合同工期

计划开工日期: 2022 年 5 月 15 日,计划竣工日期: 2022 年 9 月 1 日,计划合同工期总日历天数(包括法定节假日,下同) 110 天。具体开工日期以经甲方或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延,则竣工日期相应顺延。

五、质量标准

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

六、组成合同的文件如下:

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

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

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

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

九、合同生效

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

本合同一式 10 份，均具有同等法律效力，发包人执 6 份，承包人执 4 份。

合同订立时间：2022 年 5 月 15 日

合同订立地点：深圳市南山区蛇口

十、特别声明

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

附件 1：工程质量保修书

附件 2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件 3：图纸目录

附件 4：价格确认通知书

附件 5：工程现场签证单

附件 6：承包人供应材料设备品牌限定表

附件 7: 合规及廉洁交易承诺函

附件 8 询标承诺

附件 9 安全文明施工管理协议

(此页无正文)

发包人: (公章)

深圳招商房地产有限公司

法定代表人或其授权代表:

(签字)

统一社会信用代码: 91440300192441811T

地址: 深圳市南山区招商街道太子路 1 号
新时代广场 29 楼

邮政编码: 518067

法定代表人:

电话: 0755-26818621

传真:

电子信箱:

开户银行: 招商银行深圳新时代支行

账号: 812280779910001

承包人: 深圳市捷士达实业有限公司 (公章)

法定代表人或其授权代表:

(签字)

统一社会信用代码: 914403002793554735

地址: 深圳市福田区下梅林一街 9 号

邮政编码: 518000

法定代表人:

电话: 0755-83197849

传真: 0755-83197977

电子信箱: accesssz@163.com

开户银行: 中国银行深圳滨河支行

账号: 766657948885

电话: 15989369908

电子邮箱: zhurongfang@cmhk.com 电子邮箱持有人: 朱荣芳

监理单位的邮寄收件地址: 深圳市福田区中康路卓越城1期1栋1801-1802

收件人: 张春

电话: 15082762111

电子邮箱: / 电子邮箱持有人: /

6、总监理工程师

6.1 发包人委托监理单位名称: 深圳华西工程管理有限公司

6.2 总监理工程师姓名: 张春, 身份证号: /, 资格或职称: /, 联系方式 15082762111

7、发包人代表

发包人代表姓名: 邵奕峰, 身份证号码: /, 执业资格或职称: /, 联系方式: 18018720911

8、承包人项目经理

承包人派驻现场的项目经理姓名: 王友芳, 身份证号: 342921198010064647, 身份证号码: /, 执业资格或职称: 二级建造师/中级电气工程师, 联系方式: 13928406779

9、发包人义务

9.1 图纸会审和设计交底的时间: 合同签订后、工程施工前, 承包人向监理提出书面申请后7天内。


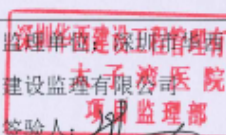
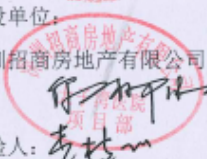
9.7 约定发包人应做的其他工作和要求: /

10、承包人义务

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

零星及附属工程验收书

编号: _____ 号

工程名称	太子湾医院项目泛光照明工程合	合同编号	/
施工单位	深圳市捷士达实业有限公司	负责人/电话	王昭 13823601303
设计单位		负责人/电话	
监理单位	深圳市华西建设监理有限公司	负责人/电话	15082762111
工程内容	太子湾医院项目泛光照明工程	开工日期	2022年6月1日
		竣工日期	2022年9月1日
		合同工期	110天
		合同造价	327839.57 元
		验收日期	2022年10月1日
验收评定意见:			
合 格			
质量评定: 合格			
附件:			
施工单位: 深圳市捷士达实业有限公司 签验人: 	设计单位: 签验人:	监理单位: 深圳市华西建设监理有限公司 太子湾医院建设监理有限公司 项目监理部 签验人: 	
建设单位: 深圳招商房地产有限公司 签验人: 		其他单位: 略 签验人:	

项目经理社保证明（1年）

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：王友芳		社保电脑号：626180419		身份证号码：342921198010064647		页码：1											
参保单位名称：深圳市捷士达实业有限公司		单位编号：60000331		计算单位：元													
缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育保险			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
2024	06	60000331	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	16.8	6000	48.0	12.0
2024	07	60000331	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2024	08	60000331	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2024	09	60000331	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2024	10	60000331	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2024	11	60000331	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2024	12	60000331	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2025	01	60000331	6000.0	1020.0	480.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2025	02	60000331	6000.0	1020.0	480.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2025	03	60000331	6000.0	1020.0	480.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2025	04	60000331	6000.0	1020.0	480.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2025	05	60000331	6000.0	1020.0	480.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2025	06	60000331	6000.0	1020.0	480.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2025	07	60000331	6000.0	1020.0	480.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6000	24.0	6000	48.0	12.0
合计			13860.0	6720.0			4622.8	1849.12			462.35		328.8		1680.0	168.0	

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391ee0687be5b36 ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），
“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号 60000331 单位名称 深圳市捷士达实业有限公司



四、项目技术负责人同类工程经验

4.1 项目技术负责人简历表

姓名	王昭	性 别	男	年 龄	52 岁
职务	技术负责人	职 称	高级电气工程工程师	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	410203197306230510		
手机号码		13823601303	证件号（职称证书编号）		1903003025756
参加工作时间		1993 年	从事技术负责人年限		20 年
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
华润（深圳）有限公司	华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块泛光照明工程	建筑面积约 47.96 万平方米	2022.11.20-2023.6.20	已完工	合格
深圳天得房地产有限公司	前海周大福金融大厦泛光照明工程	建筑面积约 24.2669 万平方米	2023.12.31	已完工	合格
深圳市赤湾房地产开发有限公司	半山港湾花园泛光照明工程	建筑面积约 18.3270 万平方米	2021.10.30-2022.5.30	已完工	合格
深国际前海资产管理（深圳）有限公司	深国际前海颐都大厦泛光照明工程	总建筑面积 56902.8 平方米	2020.11.10-2021.8.25	已完工	合格
深国际前海商业发展（深圳）有限公司	深国际前海颐锦广场泛光照明工程	总建筑面积 53401.72 平方米	2020.7.21-2021.9.24	已完工	合格

1) 华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块泛光照明工程

中标通知书

标段编号: 44030420180070037002

标段名称: 华富村东、西区旧住宅区改造项目01-03地块泛光照明工程

建设单位：华润（深圳）有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位：深圳市捷士达实业有限公司

中标价：598.383661万元

中标工期: 227天

项目经理(总监): 张志宾



本工程于 2022-06-25 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2022-08-26 完成招标流程。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2022-08-29

验证码: 3344594586396583

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

合同编号 CRLCJ-FT07-05-FB-221025

【华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块】



【泛光照明工程】施工合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

专业工程承包人（乙方）：深圳市捷士达实业有限公司

2022 年【9】月

第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

地址：深圳市南山区大冲一路18号华润置地大厦E座三楼

法定代表人：蒋慕川

联系人：涂梦奇

联系电话：13760287552

电子邮箱：tumengqi@crland.com.cn

传真：/

专业工程承包人（乙方）：深圳市捷士达实业有限公司

地址：深圳市福田区下梅林一街9号路桥集团办公楼二楼北侧部分

法定代表人：王宁

联系人：胡思扬

联系电话：13728966639

电子邮箱：accesssz@163.com

传真：0755-83197977

鉴于：

1.专业工程承包人已明确知悉：2018年5月，委托人【深圳市福田福华建设开发有限公司】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且专业工程承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2.专业工程承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

一、工程概况

工程名称：华富村东、西区旧住宅区改造项目01-03地块泛光照明工程

工程地点：深圳中心公园东侧、笋岗西路和华富路交汇处西南侧

工程内容: 华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块位于深圳中心公园东侧, 华新路北侧。
平面上划分为两块, 场地东南角为幼儿园用地, 其余为住宅及其配套用房用地。建筑面积约
47.96 万平方米。

功能布置: 01-03 地块地下室为二层, 均为设备用房及汽车库, 人防布置在地下二层, 首层为
大底盘裙房, 为住宅配套公共服务用房, 包括: 架空汽车库、非机动车车库、商业、社区管理
用房、社区级公共配套用房、社区警务室、便民服务站、社区菜市场、文化活动室、社区健康
服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、小区消防站、物业管理用房及架空休闲空间。
二层除住宅核心筒及大堂, 局部为商业, 其余均为架空绿化和休闲场地。二层以上部分为超高
层住宅, 共计有塔楼 12 座, 其中 A、C、E、G、I、K 座为地上 43 层, 建筑高度 130 米, B、D、
F、H、J、L 座为 50 层, 建筑高度 150 米。01-03 地块南侧为幼儿园, 地上三层, 建筑高度 12.90
米。

建筑面积: / 平方米;

工程立项批准文号: 深福田发改备案[2020]0052 号

资金来源: 社会投资 100%

二、工程承包范围

包括但不限于泛光照明工程(建筑立面(塔身)灯光工程、塔冠灯光工程、塔楼门廊灯光工程、
小区出入口及裙房商业灯光工程等全部泛光照明内容)等。所有的细目详见工程量清单、图纸、技
术要求及合同条款, 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。发包人保留
调整发包范围的权利, 承包人不得提出异议。

1. 房建工程: (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____);		
□建筑装饰装修工程(□门窗 □幕墙: 平方米□其它: 粗装修工程____);		
□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);	
□屋面工程	□建筑节能	□消防工程

<input type="checkbox"/> 室外工程（ <input type="checkbox"/> 室外设施 <input type="checkbox"/> 附属建筑 <input type="checkbox"/> 室外环境）。
<input type="checkbox"/> 燃气工程（户数：____；庭院管：__米）
<input checked="" type="checkbox"/> 其它：泛光照明工程

2.市政工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

3.其它工程

/

三、合同工期

计划开工日期：2022 年 8 月 30 日（以监理人签发的开工令日期或开工报告中的开工日期为准）

计划竣工日期：2023 年 4 月 14 日

合同工期总日历天数：227 日历天

四、工程质量标准

工程质量标准目标：工程质量达到合格及以上标准；符合现行国家、行业及地方质量验收规范；符合华润置地工程高品质标准 2.0。质量目标：华润置地城建事业部房建类项目过程评估第三方检查成绩稳定在 88 分以上；配合总包确保获得广东省建设工程优质奖，争创“国家优质工程奖”或“中国

土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖”或“鲁班奖”。

五、合同价款及支付方式

本合同暂定合同总价（含税）为：人民币（大写）伍佰玖拾捌万叁仟捌佰叁拾陆元陆角壹分
(¥ 5983836.61 元)。

其中：

(1)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）_____/_____(¥_____/_____)元)；

(2)专业工程暂估价金额：

人民币（大写）_____/_____(¥_____/_____)元)；

(3)暂列金额：

人民币（大写）贰拾万捌仟叁佰玖拾伍元柒角(¥ 208395.70 元)，

(4) BIM 技术应用费用：

人民币（大写）_____/_____(¥_____/_____)元)。

本合同采用固定单价的合同形式。除本合同另有约定外，合同项目单价一经发包人和专业工程承包人签订合同确定后不作调整。

合同价款包含的风险范围为：完成该项目的合同内容，包人工、材料、机械，包质量、包工期、包环境保护、包职业健康、管理费、利润、税金等一切施工所需之费用、安全文明施工措施费、增值税及附加税、所得税等一切税费均由专业工程承包人自行承担，且已包含于合同价款之内。

本合同项下款项的支付主体为：

☐ 委托人支付，款项的申请、审批和支付流程按本合同补充条款的约定执行。

☒ 发包人支付，发包人为该项目工程款项拨付的唯一义务人。

最终结算价以建设单位指定第三方审核单位审定价为准，如被政府审核部门（含财政投资评审中心）审核，则以政府审核部门（含财政投资评审中心）审定价为准。

支付方式

1、 预付款的支付

本工程的开工预付款为：合同暂定金额（扣除暂列金额）的（☐ 总包 10% ☒ 其他分包 15% ☐ 幕墙 20%）（包含安全文明施工措施费预付款）

预付款保函金额等于预付款金额，预付款保函的受益人为：华润（深圳）有限公司

开工预付款应按如下规定扣回：

☒开工预付款在支付后开始分 3 次等额扣回，全部金额在期中支付证书/估值证书的累计产值金额达到合同价格的 60%前扣完。

开工预付款的其他支付要求参照通用条款内约定执行。

2、工程进度款的支付

监理人在收到上述结账单后 14 天内完成审核，并申报给发包人：

(1) 发包人按当期核定完成产值的 80%进行期中支付，累计支付到合同价格的 80%时暂停支付（90 天内完成清单复核，清单复核完成书面确认前，发包人按当期核定完成产值的 75%进行期中支付，累计支付到合同价格的 75%时暂停支付）；

(2) 工程竣工验收合格、移交给相关单位、办理完成结算且总承包人向发包人提出书面付款申请后，累计支付至结算价的 85%；

(3) 结算完成并经发包人指定的第三方审核单位审定后，累计支付至审定价的 97%，若有政府审核，则以政府审核部门审定金额为准，若第（3）阶段最终审定价的 97%低于第（2）阶段结算价的 85%，则承包商应负责及时将发包人超付部分退还发包人；

(4) 余款作为质量保证金，按工程质量保修书的约定支付。

设计变更、工程变更等变更及对因变更而引起的增加工程、按合同约定办理的有效现场签证，确认价款的 100%结算时一次性支付；如发生减项变更，则在当期支付款项中按 100%扣除。

应扣除价款、违约金等费用在当期支付款项中按该项金额的 100%扣除。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：_____

工人工资款支付专用账户开户银行：_____

工人工资款支付专用账户号：_____

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 1.5 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；

- (4)招标答疑补遗;
- (5)本合同第四部分补充条款(如有);
- (6)本合同第三部分的专用条款;
- (7)本合同附件;
- (8)本合同第二部分的通用条款;
- (9)本工程招标文件(含投标报价规定);
- (10)投标文件(包括专业工程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);
- (11)现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
- (12)图纸和技术要求;
- (13)已标价工程量清单;
- (14)工程质量保修书;
- 发包人和专业工程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也属于合同的一部分。

八、词语含义

本协议中有关词语含义与招标文件第二卷《通用合同条款》《专用合同条款》定义相同。

九、双方承诺

- 1、专业工程承包人向发包人承诺,按照合同约定进行施工、竣工,并在质量保修期内承担工程质量保修责任,并履行本合同所约定的全部义务。
- 2、发包人向专业工程承包人承诺,按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项,并履行本合同所约定的全部义务。

十、合同份数

本合同一式壹拾柒份,发包人壹拾叁份,专业工程承包人肆份。

十一、合同生效

合同订立时间:2022年9月14日

合同订立地点:深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(本页为签字页，无正文)

发 包 人：(公章)

华润(深圳)有限公司

住 所：深圳市南山区大冲一路 18
号华润置地大厦 E 座三楼

法定代表人：蒋蓁川

委托代理人：

电话：0755-26924085

传真：/

开户银行：/

账号：/

邮政编码：/

承 包 人：(公章)

深圳市捷士达实业有限公司

住所：深圳市福田区下梅林一街 9 号路桥
集团办公楼二楼北侧部分

法定代表人：王宁

委托代理人：胡思扬

电话：13728966639

传真：accesssz@163.com

开户银行：中国银行股份有限公司深圳滨
河支行

账号：7666 5794 8885

邮政编码：518049

**华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块泛光照明工程合同
完工证明**

合同工期:	227 天	实际工期:	227 天
合同开工日期:	2022 年 08 月 30 日	实际开工日期:	2022 年 11 月 05 日
合同完工日期:	2023 年 04 月 14 日	实际完工日期:	2023 年 06 月 20 日
履约范围及完成状况描述	1. 已完成全部合同约定工程实体内容; 2. 已完成全部变更内容; 3. 工期满足要求, (超合同工期说明: _____); 4. 质量满足合同要求; 现申请竣工验收。		
施工单位	  单位: (签署/盖章) _____ 年 月 日		
总包意见: 签署/盖章	 年 月 日		
监理单位意见: 签署/盖章	 年 月 日		
项目部意见: 工程经理 总监 签署/盖章	已完成合同约定施工内容  年 月 日		
其他相关部门意见 (如需): 签署/盖章	_____ 年 月 日		

备注:

1. 若需其他相关部门如工程部签署, 填至其他相关部门意见栏;
2. 若为独立分包合同, 总包意见可不填;
3. 超合同工期的需填写说明。

华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块泛光照明工程
技术负责人任职证明

兹证明华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块泛光照明工程由深圳市捷士达实业有限公司承建，项目技术负责人由深圳市捷士达实业有限公司的王昭（身份证号：410203197306230510）担任。
特此证明。

华润（深圳）有限公司
华富村东、西区旧住宅区改造项目部
2024 年 8 月 26 日

2) 前海周大福金融大厦泛光照明工程

正本
合同编号: CSZND6-CW600002
第一册, 共两册

中华人民共和国

深圳市

前海周大福金融大厦项目

泛光照明系统工程

合同文件

业主

深圳天得房地产开发有限公司

项目经理

新世界中国地产有限公司或其关联公司

建筑师

利安顾问(中国)有限公司

国内设计单位

悉地国际设计顾问(深圳)有限公司

结构工程师

迈进建筑工程设计(深圳)有限公司

机电工程师

迈进建筑工程设计(深圳)有限公司

监理单位

深圳市恒浩建工程项目管理有限公司

工料测量师

务腾咨询(上海)有限公司

总包单位

中国建筑第八工程局有限公司

分包单位

深圳市捷士达实业有限公司

二零二一年五月

分包合同协议书

本协议由下列双方于 2024 年 05 月 06 日签订：

- (1) 中国建筑第八工程局有限公司，一家根据中华人民共和国相关法律成立并有效存在的公司，其注册地址为中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1568 号 27 层，邮政编码为 200131（以下简称“承包人”）。
- (2) 深圳市捷士达实业有限公司，一家根据中华人民共和国相关法律成立并有效存在的公司，其注册地址为深圳市福田区下梅林一街 9 号路桥集团办公楼二楼北侧部分，邮政编码为 518000（以下简称“分包人”）。
- (3) 深圳天得房地产开发有限公司，一家根据中华人民共和国相关法律成立并有效存在的公司，其注册地址为深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司），邮政编码为 518066（以下简称“发包人”）。

鉴于：

- A. 深圳天得房地产开发有限公司（以下简称“发包人”）和承包人于 2019 年 11 月 12 日签订施工合同（以下简称“总承包合同”），委任承包人实施中华人民共和国广东省深圳市前海周大福金融大厦项目总承包工程（“总承包工程”）。
- B. 承包人有意委任分包人实施并完成构成总承包工程一部分的中华人民共和国广东省深圳市前海周大福金融大厦项目泛光照明系统工程（以下简称“本分包工程”）。
- C. 分包人已同意按照本分包合同列明的条款及条件实施本分包工程。

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方兹达成协议如下：

1. 分包工程概况

分包工程名称：前海周大福金融大厦项目泛光照明系统工程

分包工程地点：深圳市前海桂湾片区二单元 01 街坊，北侧为桂湾四路、东侧为听海大道。

分包工程规模及特征：本项目由北塔办公楼、南塔办公楼及商场组合而成。地下四层至地下三层为停车库，地下二层至四层为购物中心。总建筑面积：总建筑面积 242,669 平方米。其中地上建筑面积 181,062 平方米，地下建筑面积 61,607 平方米，北塔建筑面积 99650 平方米，南塔建筑面积 48710 平方米。建筑高度：北塔 202 米-层数 43 层，南塔 129 米-层数 25 层。建筑类别：一类公共建筑。

2. 分包工程承包范围

本分包工程范围及具体要求详见本协议第 6 条所列分包合同文件。分包人应严格按照本分包合同约定、承包人的要求及其不时发出的指令，完成设计（如本分包合同要求）、实施、照管、管理、协调、完成并维护本分包工程及完成为履行本分包合同所需的一切工作，并确保本分包工程全面达到本分包合同的约定、所有适用于本分包工程的相关法律法规、规范及标准的要求，以及达到发包人及承包人的合理满意程度。

3. 分包合同工期

- (a) 分包工程的开工日期: 以发包人/承包人发出的开工通知为准
- (b) 总承包工程工期:
开工日期: 2019年12月1日。
竣工日期: 2021 年 12 月 31 日 (仅供参考, 以总包单位的实际施工进度作准)。
- (c) 分包工程的竣工日期: 上述所列的总承包工程竣工日期仅作参考, 实际的竣工日期与上述所开列的日期可能会出现偏差, 分包人有责任与总承包单位协调了解目前现场实际工程进度情况, 并全力配合总承包工程的施工进度及其计划执行及完成本分包工程, 以使整个项目的施工进度及计划不会因本分包工程而延误。尽管上述的竣工日期与实际的施工进度及计划可能会出现偏差, 或实际施工进度在工程实施过程中施工进度需要调整, 分包单位不得藉此额外要求工期和金钱上的索赔。

工程关键节点工期:

序号	关键节点及项目	关键节点日期	关键节点工期 (日历天)
1A	起期日	2019/12/01	0
1B	开工	2020/01/02	32
2	地下室结构封顶	2020/05/01	152
3	一期		
3.1	结构封顶(~118m)	2020/11/21	356
3.2	外墙围封	2021/01/30	426
3.3	成功申请消防验收	2021/07/18	595
3.4	竣工验收(合格)	2021/10/16	685
3.5	完成备案及工程整体移交	2021/12/31	761
4	二期		
4.1	结构封顶(~202m)	2021/03/04	459
4.2	外墙围封	2021/05/26	542
4.3	成功申请消防验收	2021/08/25	633
4.4	竣工验收(合格)	2021/11/01	701
4.5	完成备案及工程整体移交	2021/12/31	761

4. 质量标准及目标

4.1 质量标准:

本分包工程须符合国家、本分包工程所在省市现行有效并适用于本分包工程的相关质量标准和规范,以及本分包合同约定适用的其他质量标准和规范。若国家和行业的质量标准、规范与本分包工程所在地的地方质量标准、规范及本分包合同约定的质量标准、规范存在不一致时,以较严标准者为准。

4.2 质量目标:

确保本分包工程一次验收合格,且本项目总体工程质量须满足业主方的要求及达到有关市质检站和政府单位评定的以下的合格等级的质量标准,同时必须达到美国 LEED 金级认证、CGBL (中国国家绿色建筑评级) 三星以上标准认证。其中:北塔及商业部分须取得 WELL 认证。

5. 分包合同金额

(A) 不含增值税总价(小写)	:	RMB¥	9,247,706.42 元
(B) 增值税(9%) (小写)	:	RMB¥	832,293.58 元
(A)+(B) 分包合同金额(小写)	:	RMB¥	10,080,000.00 元
(大写)	:	人民币	壹仟零捌万元

分包合同金额之工人工资比例为 9.2 %。

本分包合同有效期内,倘若中国财政部及国家税务总局对增值税进行任何调整,本分包合同的增值税金额将按中国有关法律/法规就适用增值税税率的变化而调整,不含增值税的单价/价格保持不变,合同价格会按调整后增值税金额和不变的不含增值税价格调整。分包人同意按照调整后合同价格开具有效的增值税专用发票。

对于增值税政策调整前已完成合同义务,或分包人已向承包人开具本分包合同约定的增值税发票部分,增值税金额按增值税政策调整前计算。

增值税政策调整后履行的合同义务(不包括在增值税政策调整前开具增值税发票部分)按调整后的适用增值税税率计算合同总价,合同总价按以下计算:

增值税政策调整后的合同总价 = 已完成合同义务或已开具增值税发票的不含增值税价格 × (1+调整前增值税适用税率/征收率) + 未完成合同义务部分的不含增值税价格 × (1+调整后增值税适用税率/征收率)

三方于____年____月____日盖章/签署:

承包人: _____)

盖章

法定代表人或其委托代理人: _____)

电话: _____)

传真: _____)

开户银行: _____)

账号: _____)

邮政编码: _____)

分包人: 深圳中建达实业有限公司)

盖章

法定代表人或其委托代理人: _____)

电话: 0755-83197653)

传真: 0755-83197977)

开户银行: 中国银行股份有限公司深圳湾支行)

账号: 766657948885)

邮政编码: 518000)

发包人: 深圳天得房地产开发有限公司)

盖章

法定代表人或其委托代理人: _____)

电话: _____)

传真: _____)

开户银行: _____)

账号: _____)

邮政编码: _____)

3. 拟派项目管理班子成员表

项目经理	姓名	杨东升	年龄	50 岁
	技术职称及证书编号	电气工程师 /1903003025757	任职资格及证书编号	注册一级建造师 /JJ00395747
	工作经历	28 年	近三年项目业绩	冠泽金融中心一期 半岛城邦花园三期
生产经理	姓名	廖晓辉	年龄	31 岁
	技术职称及证书编号	照明电气助理工程师/2003046003911	任职资格及证书编号	建筑 BIM 应用工程师 /P194401060103332
	工作经历	8 年	近三年项目业绩	招商光明科技园 冠泽金融中心一期
技术负责人	姓名	王昭	年龄	48 岁
	技术职称及证书编号	电气工程师 /1903003025756	任职资格及证书编号	一级照明设计师 /1758003057100212
	工作经历	25 年	近三年项目业绩	万科滨海置地大厦 海上世界文化艺术中心
安全负责人	姓名	聂凌云	年龄	48 岁
	技术职称及证书编号	/	任职资格及证书编号	安全员 / 粤建安 C (2015)0001529
	工作经历	25 年	近三年项目业绩	欢乐海岸一期 冠泽金融中心一期
质量负责人	姓名	张静戈	年龄	44 岁
	技术职称及证书编号	/	任职资格及证书编号	质量员/1901030008291
	工作经历	20 年	近三年项目业绩	欢乐海岸一期 冠泽金融中心一期
施工员	姓名	黄健锋	年龄	39 岁
	技术职称及证书编号	/	任职资格及证书编号	施工员/1901010006273
	工作经历	15	近三年项目业绩	招商光明科技园
影音工程师	姓名	无	年龄	/
	技术职称及证书编号	/	任职资格及证书编号	/
	工作经历	/	近三年项目业绩	/



文件编号: CSZN06/L/2024/SC0259
致: 深圳市捷士达实业有限公司
王昭先生 台鉴:

竣工证书

由贵司承包的前海周大福金融大厦泛光照明系统工程, 根据《前海周大福金融大厦泛光照明系统工程》(合同编号: CSZN06-CW6000092) 内容约定, 现我司确认: 前海周大福金融大厦泛光照明系统工程已于 2023 年 12 月 31 日进行竣工验收并验收合格。保修期从 2024 年 10 月 15 日开始, 至 2027 年 10 月 14 日止。

附件: 共 3 页
承诺书 1 页
工程交接单 1 页
项目指令完成情况审批表 1 页

特此记录

此致
礼!

深圳天得房地产开发有限公司

项目负责人: 欧德文
2024 年 12 月 18 日

工程交接单

工程名称	前海周大福金融大厦项目泛光照明系统工程（一）期		
合同编号	CSZN06-CW6000092		
施工单位	深圳市捷士达实业有限公司		
建设单位	深圳天得房地产开发有限公司		
移交内容：（包括工程项目、设施/设备、材料、工程资料、图纸、等）	详见移交清单		
竣工日期	2022 年 12 月 31 日		
保修期年限（并注明合同第几条条款约定）	本工程的缺陷保修期由工程竣工证书所定日期起计三十六个月 <i>移交物业之日 移交物业之日</i>		
工程质量	合格		
施工单位 （签名、盖公章）	监理单位 （签名、盖章）	物业单位 （签名、盖章）	建设单位 （工程师、工程经理签名）
			

工程交接单

工程名称	前海周大福金融大厦项目泛光照明系统工程（二）期		
合同编号	CSZN06-CW6000092		
施工单位	深圳市捷士达实业有限公司		
建设单位	深圳天得房地产开发有限公司		
移交内容：（包括工程项目、设施/设备、材料、工程资料、图纸、等）	详见移交清单		
竣工日期	2023 年 12 月 31 日		
保修期年限（并注明合同第几条条款约定）	本工程的缺陷保修期由工程竣工证书所定日期起计三十六个月 移交物业之日起 2024.12.31 止		
工程质量	合格		
施工单位 （签名、盖公章） 	监理单位 （签名、盖章） 	物业单位 （签名、盖章） 李沛林 2024.12.4	建设单位 （工程师、工程经理签名） 王琳 2024.12.27

3) 半山港湾花园泛光照明工程

合同编号: SZ.npxm.yq-sg-0049

建设工程施工两方分包合同（2020 版）

工 程 名 称: 半山港湾花园泛光照明工程

工 程 地 点: 深圳市南山区少帝路与祥湾路交汇处

发 包 人: 深圳市赤湾房地产开发有限公司

承 包 人: 深圳市捷士达实业有限公司

第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市赤湾房地产开发有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳市捷士达实业有限公司（以下简称承包人）

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

一、工程概况

工程名称：半山港湾花园泛光照明工程

工程地点：深圳市南山区少帝路与祥湾路交汇处

工程规模及特征：本项目总占地面积约 33926.1 m²，总建筑面积约 183270.64 m²，其中规定建筑面积约 127300 m²，包含住宅建筑面积约 115745 m²（含人才住房 39000m²），商业面积约 1500m²，公共配套设施（含地下）9800m²，容积率的 3.8，其中计容建筑面积 131030.56 m²，不计容建筑面积 52240.08 m²，地上架空绿化休闲、停车建筑面积 3730.56 m²，绿化覆盖率约 40%。

本项目包括 1 座幼儿园（本项目第 2 栋，3 层）、9 座住宅（其中 1 栋一单元地上层数 25 层；1 栋二单元地上层数 23 层；1 栋三单元地上层数 20 层；1 栋八单元地上层数 25 层；1 栋九单元地上层数 27 层；1 栋四单元地上层数 21 层；1 栋五单元地上层数 22 层；1 栋六单元地上层数 22 层；1 栋七单元地上层数 22 层）。

二、工程承包范围及承包方式

1、工程承包范围为：

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

☐ 发包人委托书和图纸（附件 3）要求的全部内容及合同文件所要求完成的一切工作。

具体包括但不限于以下内容：

招标人提供的施工图纸、深化设计资料，设计变更、政府部门的审批意见、标前答疑会议纪要、招标技术要求及招标期间发放的全部文件中所包括的泛光照明工程有关内容，即工程的材料设备供应、安装、调试、验收、备案、质保期内的维修保养等。
半山港湾花园泛光照明施工图中设计涉及泛光照明工程的所有供货及安装，包括但不限于泛光照明的灯具、配电箱（含）及其进、出线电线、电缆电气配管及电缆敷设等电气安装工程内容及其控制系统，包括灯具安装（含一切固定及安装基础、配件）、系统调试等工作内容。

2、承包方式：

[√] 承包方式为大包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（含增值税，具体根据实际增值税税率计算确定）一次性包死。

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

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

三、合同价款

[√] 合同金额

（小写）不含税价人民币：1925232.29 元，增值税人民币：173270.91 元，增值税率：9%，含税价人民币：2098503.20 元。

（大写）：不含税价人民币：壹佰玖拾贰万伍仟贰佰叁拾贰元贰角玖分，增值税人民币：壹拾柒万叁仟贰佰柒拾元玖角壹分，含税价人民币：贰佰零玖万捌仟伍佰零叁元贰角。

[] 暂定合同金额

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

(大写): 不含税价人民币: _____, 增值税人民币: _____, 含税价人民币: _____ 元。

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

四、合同工期

开工日期: 2021-10-31

竣工日期: 2022-05-31

合同工期总日历天数: 212 , 正式的开工日期以开工通知为准。

五、质量标准

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

六、组成合同的文件如下:

- [√] (1) 发包人、承包人加盖法人公章和双方法定代表人签字的补充合同、补充协议;
- [√] (2) 本合同协议书、补充条款;
- [√] (3) 本合同专用条款和附件(保修协议书和询标承诺函件等);
- [√] (4) 中标通知书(适用于招标工程)或发包人的委托书(适用于非招标工程);
- [√] (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要)及其附件;
- [√] (6) 本合同通用条款;
- [√] (7) 标准、规范及有关技术文件;
- [√] (8) 图纸;

[√] (9) 投标书及其附件（适用于招标工程）或发包人审核后确认的预算书及附件（适用于非招标工程）；

[√] (10) 工程量清单和设备材料清单；

[√] (11) 除合同价款外的建设工程施工合同；

[√] (12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，这些记录和文件主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、信件、数据电文等。
(在合同履行过程中按时间先后顺序，除有特别约定外，之后的优于之前的)；

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

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

九、合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。

合同订立时间：2021 年 8 月 6 日

合同订立地点：深圳市南山区蛇口

附件 1：工程质量保修书

附件 2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件 3：图纸目录

附件 4：价格确认通知书

附件 5：工程现场签证单

附件 6：承包人供应材料设备品牌限定表

附件 7：合规及廉洁交易承诺函

附件 8：安全文明施工管理协议

附件 9: 答疑补遗 (一)

附件 10: 询标承诺

附件 11: 合同价明细

(此页无正文)



发包人: 深圳市赤湾房地产开发有限公司

法定代表人: (签字)

委托代理人 (签字):

注册地址: 深圳市南山区招商街道赤湾社区赤
湾五路六号赤湾石油大厦 601

邮政编码:

电 话: 0755-26819652

传 真:

开户银行: 招商银行股份有限公司深圳滨海支行

帐 号: 755922413810301

电子邮箱:



承包人: 深圳市捷十达实业有限公司

法定代表人: (签字)

委托代理人 (签字):

注册地址: 深圳市福田区下梅林一街 9 号路桥
集团办公楼二楼

邮政编码: 518000

电 话: 0755-83197849

传 真: 0755-83197977

开户银行: 中国银行深圳滨河支行

帐 号: 766657948885

电子邮箱: accesssz@163.com

零星及附属工程验收书

编号: _____ 号

工程名称	半山港湾花园工程项目泛光照明	合同编号	SZ. npxm. yq-sg-0049
施工单位	深圳市捷士达实业有限公司	负责人/电话	王昭 13823601303
设计单位	上筑国际照明设计(深圳)有限公司	负责人/电话	赵釜 13113859957
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	负责人/电话	温伟斌 13576663098
工程内容	半山港湾花园项目泛光照明工程	开工日期	2021年10月31日
		竣工日期	2022年05月31日
		合同工期	212天
		合同造价	2098503.20
		验收日期	
验收评定意见:			
合 格			
质量评定: 合格			
附件:			
施工单位: 深圳市捷士达实业有限公司  签验人: 	设计单位: 上筑国际照明设计(深圳)有限公司  签验人: 	监理单位: 深圳市恒浩建工程项目管理有限公司  签验人: 	
建设单位: 深圳市赤湾房地产开发有限公司  签验人: 	物管单位: 签验人:	其他单位: 签验人:	

4) 深国际前海颐都大厦泛光照明工程

工程编号: _____

合同编号: _____

深圳市建设工程 施工(总价)合同



工程名称: 深国际前海颐都大厦泛光照明工程

工程地点: 前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧, 属 19

单元的 06 街坊

发 包 人: 深国际前海资产管理(深圳)有限公司

承 包 人: 深圳市捷士达实业有限公司

2015 年版

第一部分 协议书

发包人(全称): 深国际前海资产管理(深圳)有限公司

承包人(全称): 深圳市捷士达实业有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法(2011 修正)》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2004 修正)》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: 深国际前海颐都大厦泛光照明工程

工程地点: 前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧,属 19 单元的 06 街坊

核准(备案)证编号:

工程规模及特征: 深国际前海颐都大厦总建筑面积 56902.8 m² (地上 37997.64 m², 地下 18905.16 m²), 建筑总高度 99.80 m, 地上 22 层, 地下 2 层; 地上部分为一栋高层办公楼和裙房(商业及办公), 地下部分为停车库和设备用房, 地下共两层, 地下二层局部为人防工程; 高层为框架核心筒结构, 裙房为框架结构, 抗震设防烈度为 7 度; 人防工程建面 4384.2M, 防护等级为核(常)六级, 防化等级为丙级, 功能为战时二等人员掩蔽所, 平时为汽车库。

资金来源: 财政投入%; 国有资本 100%; 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

1) 泛光照明施工图纸的深化: 包含照明工程所需的机电管线深化设计、控制系统深化设计; 上述深化设计图需得到设计单位和甲方的认可后方可实施, 深化设计的费用已包含在合同总费用中。机电管线安装及供应、控制布线及照明设备及控制设备的安装和供应。

(2) 负责泛光照明工程内灯具、控制系统设备及主机、管线槽的供应及安装;

(3) 泛光照明工程的调试、验收。

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)

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
---------------------------------	------	---------------------------------	---

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

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程 (<input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土方 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 主体结构工程 (<input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 钢管混凝土 <input type="checkbox"/> 型钢混凝土 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程 (<input type="checkbox"/> 门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙: 平方米 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 建筑给水排水及供暖 (<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水管网 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑电气工程 (<input type="checkbox"/> 室外电气 <input checked="" type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 智能建筑	(<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它);	
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input type="checkbox"/> 建筑节能	<input type="checkbox"/> 消防工程
<input type="checkbox"/> 室外工程 (<input type="checkbox"/> 室外设施 <input type="checkbox"/> 附属建筑 <input type="checkbox"/> 室外环境_____) 。		
<input type="checkbox"/> 燃气工程 (户数: _____; 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)

<input type="checkbox"/> 消防工程	<input type="checkbox"/> 门窗	<input type="checkbox"/> 防水工程	<input type="checkbox"/> 电气照明	<input type="checkbox"/> 建筑节能
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它);				
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 (<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它);				
<input type="checkbox"/> 智能建筑 (<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它);				
<input type="checkbox"/> 其它:				

4. 其他工程

∕

三、合同工期

计划开工日期：2020 年 7 月 21 日（具体以发包人发出的开工令为准）；

计划竣工日期：2020 年 11 月 10 日；

合同工期总日历天数 113 天。

招标工期总日历天数 113 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：合格，质量达到招标文件、施工图纸及相关规范要求。

五、签约合同价

人民币（大写）叁佰伍拾陆万贰仟柒佰捌拾柒元陆角捌分（¥3562787.68 元）；

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）伍万伍仟肆佰肆拾肆元零角肆分（¥55444.04 元）；

(2)总包管理服务费：

人民币（大写）伍万贰仟陆佰伍拾贰元零叁分（¥52652.03 元）；

六、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书面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。

七、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。

八、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。

九、合同订立与生效

本合同订立时间:2020年7月8日;

订立地点:深圳临海大道59号海运中心12F

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立。

本合同一式拾陆份,均具有同等法律效力,发包人执拾贰份,承包人执肆份。

发包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：914403003594960301

地址：深圳市前海深港合作区南山街道临
海大道 59 号海运中心主塔楼 1202-1

邮政编码：518000

法定代表人：周密

委托代理人：

电话：0755-83571336

传真：0755-83571300

电子信箱：/

开户银行：平安银行股份有限公司总行营
业部

账号：11014951220009

承包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：914403002793554735

地址：深圳市福田区梅林一街 9 号路桥
集团办公楼二楼北侧部分

邮政编码：518049

法定代表人：王宁

委托代理人：

电话：0755-83197849

传真：0755-83197977

电子信箱：accesssz@163.com

开户银行：中国银行股份有限公司深圳滨
河支行

账号：7666 5794 8885

工程竣工验收表

编号: (验) _____ 号

工程名称	深国际前海颐都大厦泛光照明工程		工程地点	前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧, 属 19 单元的 06 街坊	
建筑面积	56902.8m ²		工程造价 (万元)	3562787.68 元	
结构类型			层数		
建设单位	深国际前海资产管理 (深圳) 有限公司		联系人/电话	黎勇/13728974703	
施工单位	深圳市捷士达实业有限公司		负责人/电话	高建华/15920032830	
设计单位	深圳市前海卢森特照明咨询有限公司		负责人/电话	石亮/15818696407	
开工日期	2020 年 11 月 10 日		验收日期	2021 年 8 月 25 日	
工程 质量 评定 意见	分部分项工程名称	质量控制资料核查	安全和主要功能核查及抽查结果	观感质量验收	验收意见
	照明配电箱安装	√	符合要求	合格	通过
	导管、线槽敷设	√	符合要求	合格	通过
	电线电缆敷设	√	符合要求	合格	通过
	灯具安装	√	符合要求	合格	通过
	通电试验运行	√	符合要求	合格	通过
验收意见:					
质量评定:			保修期限: 2023 年 8 月 25 日止		
参加验收单位签章	施工单位 高建华 2021.8.25 签验人:	监理单位 签验人:	设计单位 签验人:	建设单位 黄有明 2021.8.25 签验人:	其他单位/部门 签验人:

注: 1、本表一式四份, 施工单位、监理单位、设计单位、建设单位各一份。

5) 深国际前海颐锦广场泛光照明工程

工程编号: _____

合同编号: _____

深圳市建设工程 施工(总价)合同

工程名称: 深国际前海颐锦广场泛光照明工程

工程地点: 前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧, 属 19

单元的 06 街坊

发 包 人: 深国际前海商业发展(深圳)有限公司

承 包 人: 深圳市捷士达实业有限公司

2015 年版

第一部分 协议书

发包人(全称): 深国际前海商业发展(深圳)有限公司

承包人(全称): 深圳市捷士达实业有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法(2011 修正)》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2004 修正)》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: 深国际前海颐锦广场泛光照明工程

工程地点: 前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧,属 19 单元的 06 街坊

核准(备案)证编号:

工程规模及特征: 深国际前海颐锦广场总建筑面积 22618.55 m²,总建筑面积 53401.72 m²(地上 12048.56 m²,地下 41353.16 m²),建筑总高度 18.15m,地上 3 层,地下 2 层,停车 179 辆;市政道路两条(自贸东街及港城街),总长 444m,市政桥梁一座(自贸东街跨 2#渠桥),跨径一跨 20m,道路红线宽度 16m。

资金来源: 财政投入%; 国有资本 100%; 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

1) 泛光照明施工图纸的深化: 包含照明工程所需的机电管线深化设计、控制系统深化设计; 上述深化设计图需得到设计单位和甲方的认可后方可实施, 深化设计的费用已包含在合同总费用中。机电管线安装及供应、控制布线及照明设备及控制设备的安装和供应。

(2) 负责泛光照明工程内灯具、控制系统设备及主机、管线槽的供应及安装;

(3) 泛光照明工程的调试、验收。

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)

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程 长: 米; 宽: 米; 高: 米		<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d

<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程	长: 米 宽: 米	<input type="checkbox"/> 隧道工程	长: 米 宽: 米 高: 米
<input type="checkbox"/> 桥梁工程	座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程	长: 米 宽: 米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程	长: 米 宽: 米 高: 米	<input type="checkbox"/> 路灯照明工程	座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程		<input type="checkbox"/> 绿化工程	米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程	米	<input type="checkbox"/> 燃气工程	米
<input type="checkbox"/> 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)

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程 (<input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土方 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 主体结构工程 (<input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 钢管混凝土 <input type="checkbox"/> 型钢混凝土 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程 (<input type="checkbox"/> 门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙: 平方米 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 建筑给水排水及供暖 (<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水管网 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑电气工程 (<input type="checkbox"/> 室外电气 <input type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它);		
<input type="checkbox"/> 智能建筑	(<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它);	
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input type="checkbox"/> 建筑节能	<input type="checkbox"/> 消防工程
<input type="checkbox"/> 室外工程 (<input type="checkbox"/> 室外设施 <input type="checkbox"/> 附属建筑 <input type="checkbox"/> 室外环境_____)。		
<input type="checkbox"/> 燃气工程 (户数: _____; 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)

<input type="checkbox"/> 消防工程	<input type="checkbox"/> 门窗	<input type="checkbox"/> 防水工程	<input type="checkbox"/> 电气照明	<input type="checkbox"/> 建筑节能
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (<input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它);				
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 (<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它);				
<input type="checkbox"/> 智能建筑 (<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它);				
<input type="checkbox"/> 其它:				

4. 其他工程

三、合同工期

计划开工日期：2020 年 7 月 21 日（具体以发包人发出开工令为准）；

计划竣工日期：2020 年 11 月 10 日；

合同工期总日历天数 113 天。

招标工期总日历天数 113 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：合格，质量达到招标文件、施工图纸及相关规范要求。

五、签约合同价

人民币（大写）贰佰零陆万伍仟玖佰伍拾元捌角整（¥2065950.80 元）；

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）贰万柒仟肆佰柒拾玖元伍角贰分（¥27479.52 元）；

(2)总包管理服务费：

人民币（大写）叁万零伍佰叁拾壹元贰角玖分（¥30531.29 元）；

六、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。

七、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。

八、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。

九、合同订立与生效

本合同订立时间:2020年9月8日;

订立地点:深圳临海大道59号海运中心12F

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立。

本合同一式拾陆份,均具有同等法律效力,发包人执拾贰份,承包人执肆份。

发包人：(公章)
法定代表人或其委托代理人：
(签字)

组织机构代码：91440300359435991P

地址：深圳市前海深港合作区南山街道
临海大道 59 号海运中心主塔楼 1203-1、
1203-2

邮政编码：518000

法定代表人：周密

委托代理人：

电话：0755-83571336

传真：0755-83571300

电子信箱：/

开户银行：招商银行股份有限公司深圳福
田支行

账号：755928946310202

承包人：(公章)
法定代表人或其委托代理人：
(签字)

组织机构代码：914403002793554735

地址：深圳市福田区下梅林一街 9 号路桥
集团办公楼二楼北侧部分

邮政编码：518049

法定代表人：王宁

委托代理人：

电话：0755-83197849

传真：0755-83197977

电子信箱：accesssz@163.com

开户银行：中国银行股份有限公司深圳滨
河支行

账号：7666 5794 8885

工程竣工验收表

编号: (验) _____ 号

工程名称	深国际前海颐锦广场泛光照明工程	工程地点	前海深港合作区妈湾片区北侧、水廊道南侧, 属 19 单元的 06 街坊		
建筑面积	22618.55m²	工程造价 (万元)	2065950.8 元		
结构类型		层数			
建设单位	深国际前海商业发展 (深圳) 有限公司	联系人/电话	黎勇/13728974703		
施工单位	深圳市捷士达实业有限公司	负责人/电话	高建华/15920032830		
设计单位	深圳市前海卢森特照明咨询有限公司	负责人/电话	石亮/15818696407		
开工日期	2020 年 7 月 21 日	验收日期	2021 年 9 月 24 日		
工程 质量 评定 意见	分部分项工程名称	质量控制资料核查	安全和主要功能核查及抽查结果	观感质量验收	验收意见
	照明配电箱安装	√	符合要求	合格	通过
	导管、线槽敷设	√	符合要求	合格	通过
	电线电缆敷设	√	符合要求	合格	通过
	灯具安装	√	符合要求	合格	通过
	通电试验运行	√	符合要求	合格	通过
验收意见:					
质量评定:		保修期限: 2023 年 9 月 24 日止			
参加验收单位签章	施工单位  签验人: 	监理单位  签验人: 	设计单位  签验人: 	建设单位  签验人: 	其他单位/部门 签验人:

注: 1、本表一式四份, 施工单位、监理单位、设计单位、建设单位各一份。

五、资信标增加财务报表汇总表

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)
3998.55	18.22%	2363.06	20.84%	2305.41	-80.49	2394.15	30.72

六、投标人近两年财务报表

6.1、2022 年财务报告

深圳市捷士达实业有限公司

2022 年度

审计报告

目 录	页 码
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
资产负债表	3-4
利润表	5
股东权益变动表	6
现金流量表	7-8
财务报表附注	9-20
三、营业执照及执业证书复印件	



此码用于验证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://accaprof.gov.cn>) 进行查验。
报告编号：粤2325JFA1ZC



深圳道勤会计师事务所(普通合伙)
SHEN ZHEN DAO QIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS(General Partnership)

Add: Room 1704, Yu Jing Building, Boat Service Street, Peace Road, Fisherman Village, Luo Hu District, Shen Zhen
地址: 深圳市罗湖区渔村和平路船步街渔景大厦1704室
电话(Tel): 86-755-25857897 25860336
传真(Fax): 86-755-25575436
E-mail: szdqcpa@163.com

* 机密 *

审计报告

深道勤审字(2023)第196号

深圳市捷士达实业有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了深圳市捷士达实业有限公司(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、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附贵公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司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、管理层和治理层对财务报表的责任

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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



深圳道勤会计师事务所(普通合伙)
SHEN ZHEN DAO QIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS(General Partnership)

Add: Room 1704, Yu Jing Building, Boat Service Street, Peace Road, Fisherman Village, Luo Hu District, Shen Zhen
地址: 深圳市罗湖区渔村和平路船步街渔景大厦1704室
电话(Tel): 86-755-25857897 25860336
传真(Fax): 86-755-25575436
E-mail: szdqcpa@163.com

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。

我们与管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。



深圳道勤会计师事务所(普通合伙)

中国注册会计师



中国注册会计师



中国 深圳

2023年05月23日



深圳市捷士达实业有限公司

资产负债表

2022年12月31日

金额单位：人民币元

资	附注五	2022-12-31	2021-12-31
流动资产：			
货币资金	1	2,651,744.97	13,187,649.53
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据			
应收账款	2	11,464,098.95	8,594,999.24
预付款项	3	1,290,473.09	2,932,598.15
其他应收款	4	19,791,647.44	17,382,156.64
存货	5	4,041,866.48	2,183,248.36
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		39,239,830.93	44,280,651.92
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		-	-
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	6	719,710.07	1,122,370.68
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	7	25,991.78	31,662.02
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		745,701.85	1,154,032.70
资产总计		39,985,532.78	45,434,684.62

(附注系财务报表的组成部分)



深圳市捷士达实业有限公司

资产负债表（续）

2022年12月31日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	附注五	2022-12-31	2021-12-31
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付账款	8	7,058,515.39	8,869,417.89
预收款项	9	255,626.98	391,559.12
合同负债		-	-
应付职工薪酬	10	209,445.88	916,046.65
应交税费	11	-239,291.49	-290,373.95
其他应付款	12	3,449.73	2,015,272.85
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		7,287,746.49	11,901,922.56
非流动负债			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		7,287,746.49	11,901,922.56
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	13	32,800,000.00	32,800,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润		-102,213.71	732,762.06
所有者权益（或股东权益）合计		32,697,786.29	33,532,762.06
负债及股东权益（或股东权益）总计		39,985,532.78	45,434,684.62

（附注系财务报表的组成部分）



深圳市捷士达实业有限公司

利润表
2022年度

金额单位：人民币元

	附注五	2022年度
一、营业收入	14	23,054,139.76
减：营业成本	14	17,918,372.36
税金及附加		33,297.62
销售费用		1,381,888.75
管理费用		2,454,935.96
研发费用		1,914,477.76
财务费用		195,645.07
其中：利息费用		-6,997.64
利息收入		17,671.69
资产减值损失		-
信用减值损失		-
加：其他收益		-
投资收益（损失以“-”填列）		-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-
净敞口套期收益（损失以“-”填列）		-
公允价值变动收益（损失以“-”填列）		-
资产处置收益（损失以“-”填列）		-
二、营业利润（亏损以“-”填列）		-844,477.76
加：营业外收入		23,634.64
减：营业外支出		2,162.45
三、利润总额（亏损总额以“-”填列）		-823,005.57
减：所得税费用		11,965.32
四、净利润（净亏损以“-”填列）		-834,970.89
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”填列）		-834,970.89
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”填列）		-
五、其他综合收益的税后净额		-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-
.....		-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-
2. 其他债权投资公允价值变动		-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-
4. 其他债权投资信用减值准备		-
5. 现金流量套期储备		-
6. 外币财务报表折算差额		-
.....		-
六、综合收益总额		-834,970.89

(附注系财务报表的组成部分)





深圳市捷士达实业有限公司
股东权益变动表
2022年度

金额单位：人民币元

项目	2022年度				未分配利润	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积		
一、上年年末余额	32,800,000.00	-	-	-	732,762.06	33,532,762.06
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	32,800,000.00	-	-	-	-4.88	33,532,757.18
三、本年增减（减少以“-”填列）	-	-	-	-	732,757.18	-834,970.89
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-834,970.89	-834,970.89
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	32,800,000.00	-	-	-	-102,213.71	32,697,786.29

(附注至财务报表的组成部分)



深圳市捷士达实业有限公司

现金流量表

2022年度

金额单位：人民币元

2022年度

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	22,532,879.89
收到的税费返还	-
收到的其他与经营活动有关的现金	25,021,761.63
经营活动现金流入小计	47,554,641.52
购买商品、接受劳务支付的现金	20,518,102.56
支付给职工以及为职工支付的现金	2,908,311.19
支付的各项税费	602,884.10
支付的其他与经营活动有关的现金	34,053,903.23
经营活动现金流出小计	58,083,201.08
经营活动产生的现金流量净额	-10,528,559.56
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资所收到的现金	-
取得投资收益所收到的现金	-
处置固定资产无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-
投资活动现金流入小计	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	7,345.00
投资所支付的现金	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-
投资活动现金流出小计	7,345.00
投资活动产生的现金流量净额	-7,345.00
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资所收到的现金	-
吸收少数股东投资所收到的现金	-
取得借款所收到的现金	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-
筹资活动现金流入小计	-
偿还债务所支付的现金	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-
筹资活动现金流出小计	-
筹资活动产生的现金流量净额	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额	-
五、现金及现金等价物净增加额	-10,535,904.56
加：期初现金及现金等价物余额	13,187,649.53
六、期末现金及现金等价物余额	2,651,744.97

(附注系财务报表的组成部分)



深圳市捷士达实业有限公司

现金流量表(续)

2022年度

金额单位：人民币元

目	2022年度
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：	
净利润	-834,970.89
加：资产减值准备	-
固定资产折旧	410,005.61
无形资产摊销	5,670.24
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“-”填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	-
财务费用（收益以“-”填列）	-
投资损失（收益以“-”填列）	-
递延税款资产的减少（增加以“-”填列）	-
递延税款负债的增加（减少以“-”填列）	-
存货的减少（增加以“-”填列）	-1,858,618.12
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-3,636,465.45
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-4,614,176.07
其他	-4.88
经营活动产生的现金流量净额	-10,528,559.56
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：	
债务转为资本	-
一年内到期的可转换公司债券	-
融资租入固定资产	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	-
现金的期末余额	2,651,744.97
减：现金的期初余额	13,187,649.53
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物的净增加额	-10,535,904.56

(附注系财务报表的组成部分)



深圳市捷士达实业有限公司 财务报表附注

2022 年度

金额单位：人民币元

附注一、公司简介

（一）公司概况

深圳市捷士达实业有限公司（以下简称“本公司”）系经深圳市市场监督管理局批准，于 1997 年 06 月 26 日成立，取得统一社会信用代码为 914403002793554735。注册资本为人民币：3280 万元；法定代表人：王昭；经济性质：有限责任公司；住所：深圳市福田区下梅林一街 9 号路桥集团办公楼二楼北侧部分；营业期限：永续经营。

（二）公司经营范围

一般经营项目：城市及道路照明工程；照明工程设计和规划；室内外照明灯具、灯杆及相关器材的开发和销售；智慧照明系统及产品的开发和技术服务；照明信息咨询及技术服务；照明产品技术检验、测试及灯光控制系统的开发和销售；照明软件开发与销售；照明及节能项目的合同能源管理；城市照明设施和交通设施的管养维护；新能源产品、绿色节能设备及材料的研发；灯光雕塑、LED 显示设备及电子显示产品、音响设备的研发及销售；景观规划设计及园林绿化工程；建筑智能化产品销售；交通工程配套产品销售；供配电设备、电工器材、五金建材、环保器材的开发与销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

许可经营项目：以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：

城市照明设施和交通设施的管养维护；新能源产品、绿色节能设备及材料的生产、安装与维护；城市视觉系统设计和标识产品的安装；建筑智能化产品安装。

附注二、财务报表的编制基础

本公司编制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，遵循企业会计准则及其补充规定进行确认和计量。

附注三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司 2022 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2022 年度的公司经营成果和现金流量。

附注四、重要会计政策、会计估计和财务报表的编制方法

1、会计年度



采用公历年度，即从每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

2、记账本位币

以人民币为记账本位币。

3、记账基础及会计计量属性

本公司以权责发生制为基础、以持续经营为前提进行会计确认、计量和报告，分期结算账目和编制财务会计报告。

本公司一般采用历史成本计量模式，但在符合《企业会计准则》要求，且公允价值能够可靠取得的情况下，在金融工具、非共同控制下的企业合并、债务重组及非货币性资产交换等方面使用公允价值计量模式。

4、外币的核算方法

本公司对于年度内发生的外币交易，采用当期期初汇率折合为本位币记账。期末，对各种外币货币性项目，按资产负债表日即期汇率进行调整，由此产生的折算差额，属于筹建期间的，计入长期待摊费用；属于与购建固定资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，按照借款费用资本化的原则进行处理，其他部分计入当期损益。以公允价值模式计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，其折算差额作为公允价值变动损益处理；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不产生汇兑差额。

5、现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

现金等价物为本公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

6、金融资产核算方法

（1）金融资产的分类：

金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和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）、持有至到期投资、贷款和应收款项和可供出售金融资产等四类。

（2）金融资产的计量

A、初始确认金融资产按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用应当直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用应当计入初始确认金额。

B、本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但是，下列情况除外：

（a）持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法按摊余成本计量。

（b）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。

(3) 金融资产公允价值的确定：

A、存在活跃市场的金融资产，将活跃市场中的报价确定为公允价值；

B、金融资产不存在活跃市场的，采用估值技术确定公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。

(4) 金融资产减值：

在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

A、发行方或债务人发生严重财务困难；

B、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

C、本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生困难的债务人作出让步；

D、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

E、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F、债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化，使本公司可能无法收回投资成本；

G、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

H、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(5) 金融资产减值损失的计量：

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试。

B、持有至到期投资的减值损失的计量：

持有至到期投资按预计未来现金流量现值低于期末账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

C、可供出售的金融资产减值损失的计量：

可供出售金融资产发生减值的，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损益。

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，或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发生减值的，本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。该等资产发生的减值损失，在以后会计期间不得转回。

7、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

(1) 坏账准备的确认标准

应收款项存在下述情况之一时，表明应收款项有减值迹象，应当进行减值测试，计提减值准备：

a. 债务人发生严重的财务困难；

b. 债务人违反了合同条款，发生违约或逾期未履行偿债义务；



- c.债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- d.债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e.其他表明应收款项发生减值的客观证据。

(2) 坏账准备的计提方法

本公司根据公司所处行业特征及实际情况按照应收账款及其他应收款期末余额的 5% 计提坏账准备。

8、存货的核算方法

存货分为原材料、库存商品、低值易耗品等大类。

各类存货取得时均以实际成本入账，实际成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出采用实际成本法计价，低值易耗品于领用时采用一次摊销法摊销。

存货盘存制度采用永续盘存制；期末存货按成本与可变现净值孰低计量。

在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。为生产而持有的材料等，用其生产的产成品可变现净值高于成本的，该材料仍然按成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按可变现净值计量。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计量；持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计量。

期末，按单个存货项目计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

9、固定资产的计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括买价、相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的其他支出，如运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等。确定固定资产成本时，需考虑弃置费用因素。与固定资产有关的后续支出，符合固定资产的确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法计算，并根据各类固定资产的原值、预计使用寿命和预计净残值确定折旧率如下：

资产类别	净残值率（%）	预计使用寿命（年）	年折旧率%
房屋建筑物	5	20	4.75
机器设备	5	5	19.00
办公设备	5	5	19.00
运输设备	5	5	19.00
办公及其他设备	5	5	19.00

10、无形资产的计价、摊销方法



(1) 无形资产指企业拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括专有技术、土地使用权等；

(2) 无形资产在取得时按照实际成本计价；

(3) 无形资产在取得时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产，自无形资产可供使用时起在预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定有效年限三者中最短者分期平均摊销。

本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

无法预见无形资产为本公司带来的经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，但每个会计期间，需对其使用寿命进行复核，如果有证据表明其使用寿命有限，则转为按使用寿命有限的无形资产处理。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段的支出与开发阶段的支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

本公司内部研究开发项目研究阶段的支出在发生时计入当期损益；开发阶段的支出，仅在同时满足下列条件时，确认为无形资产：

- a. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
 - b. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
 - c. 该无形资产能够带来经济利益；
 - d. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
 - e. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。
- 不能同时满足上述条件的，于发生时计入当期损益。

11、长期待摊费用的摊销政策

长期待摊费用是指本公司已经支出、摊销期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用在费用项目的受益期限内分期平均摊销，不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

筹建期间所发生的费用，先在长期待摊费用中归集，于公司开始生产经营当月一次计入损益。

12、资产减值准备计提依据及方法

本公司对除存货、金融资产、递延所得税资产外的资产减值，按以下方法确定：

资产负债表日，如果有证据表明资产被闲置、有终止使用计划或市价大幅下跌、外部环境



发生重大变化时，需对资产进行减值测试，按资产的可收回金额低于其账面价值的差额，确认资产减值损失，计入当期损益，计提相应的资产减值准备。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或摊销费用在未来期间作相应调整。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

商誉减值的处理：商誉应结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，将商誉的账面价值按照合理的方法分摊至相关的资产组或者资产组组合。在进行减值测试时，先按照不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，确认相应的资产减值损失，再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，确认相应的商誉减值损失。

13、收入的确认原则

(1) 销售商品收入：

在已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给购货方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的凭据，并且与销售该商品的成本能够可靠的计量时，确认收入的实现；

(2) 提供劳务收入：

对在同一会计年度内开始并完成的劳务，于完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，则在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于期末按完工百分比法确认相关的劳务收入；

(3) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠地估计（即合同的总收入及已经发生的成本能够可靠地计量，合同完工进度及预计尚需发生的成本能够可靠地确定，相关的经济利益可以收到）时，按完工百分比法确认收入的实现。

当建造合同的结果不能可靠地估计时，于决算日按已经发生并预计能够收回的成本金额确认收入，并将已经发生的成本记入当期损益。

如果预计合同总成本将超出合同总收入，将预计的损失立即记入当期损益。

(4) 让渡资产使用权收入：

让渡资产使用权收入包括利息收入和使用费收入等；

利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；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。

14、借款费用的核算方法

(1) 企业发生的借款费用，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。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

A、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；

B、借款费用已经发生；

C、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) 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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

15、政府补助

(1) 公司在同时满足下列条件时，确认政府补助：

A、公司能够满足政府补助所附条件；

B、公司能够收到政府补助。

(2) 公司取得与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。公司取得与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

16、所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础的，确认所产生的递延所得税资产；资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础的，确认所产生的递延所得税负债。

17、税项

本公司适用的主要税种和税率如下：

税 项	计税基础	税 率
增值税	按应税增值税收入计征	13%、9%、6%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

附注五、财务报表主要项目注释



1、货币资金

项 目	币种	2022-12-31		2021-12-31	
		原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
库存现金	RMB	503.35	503.35	3,049.00	3,049.00
银行存款	RMB	1,206,784.27	1,206,784.27	12,905,003.40	12,905,003.40
其他货币资金	RMB	1,444,457.35	1,444,457.35	279,597.13	279,597.13
合 计		<u>2,651,744.97</u>	<u>2,651,744.97</u>	<u>13,187,649.53</u>	<u>13,187,649.53</u>

2、应收账款

账 龄	2022-12-31		2021-12-31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	8,340,242.15	72.75%	8,594,999.24	100.00%
1 年以上	3,123,856.80	27.25%	-	-
合 计	<u>11,464,098.95</u>	<u>100.00%</u>	<u>8,594,999.24</u>	<u>100.00%</u>

3、预付款项

账 龄	2022-12-31		2021-12-31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	614,483.67	47.62%	2,932,598.15	100.00%
1 年以上	675,989.42	52.38%	-	-
合 计	<u>1,290,473.09</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,932,598.15</u>	<u>100.00%</u>

4、其他应收款

账 龄	2022-12-31		2021-12-31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	19,476,516.44	98.41%	17,382,156.64	100.00%
1 年以上	315,131.00	1.59%	-	-
合 计	<u>19,791,647.44</u>	<u>100.00%</u>	<u>17,382,156.64</u>	<u>100.00%</u>



5、存货

项 目	2021-12-31	本期增加	本期减少	2022-12-31
库存商品	253,197.77	882,616.50	1,126,808.07	9,006.20
工程施工	1,930,050.59	17,101,277.55	14,998,467.86	4,032,860.28
合 计	2,183,248.36	17,983,894.05	16,125,275.93	4,041,866.48

6、固定资产

项 目	2021-12-31	本期增加	本期减少	2022-12-31
原值				
办公设备	310,900.20	7,345.00	-	318,245.20
运输设备	3,296,173.87	-	-	3,296,173.87
合 计	3,607,074.07	7,345.00	-	3,614,419.07
累计折旧				
办公设备	177,990.25	410,005.61	-	587,995.86
运输设备	2,306,713.14	-	-	2,306,713.14
合 计	2,484,703.39	410,005.61	-	2,894,709.00
净值	1,122,370.68		-	719,710.07

7、无形资产

项 目	2021-12-31	本期增加	本期减少	2022-12-31
原值				
著作权	15,000.00	-	-	15,000.00
知识产权	13,400.00	-	-	13,400.00
专利	28,301.89	-	-	28,301.89
摊销	-16,100.63	-	-	-16,100.63
合 计	40,601.26	-	-	40,601.26
累计摊销			-	
合 计	8,939.24	5,670.24	-	14,609.48
净值	31,662.02	-	-	25,991.78



8、应付账款

账 龄	2022-12-31		2021-12-31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1 年以内	5,750,860.97	81.47%	8,869,417.89	100.00%
1 年以上	1,307,654.42	18.53%	-	-
合 计	7,058,515.39	100.00%	8,869,417.89	100.00%

9、预收账款

账 龄	2022-12-31		2021-12-31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1 年以内	134,054.64	52.44%	391,559.12	100.00%
1 年以上	121,572.34	47.56%	-	-
合 计	255,626.98	100.00%	391,559.12	100.00%

10、应付职工薪酬

项 目	2022-12-31	2021-12-31
应付职工薪酬	209,445.88	916,046.65
合 计	209,445.88	916,046.65



11、应交税费

项 目	2021-12-31	本期增加	本期减少	2022-12-31
应交增值税	12,627.46	3,698,507.72	3,789,651.83	-78,516.65
未交增值税	135,516.17	489,938.03	576,570.05	48,884.15
应交企业所得税	22,791.44	11,965.32	34,756.76	-
应交印花税	1,888.70	3,425.53	4,507.55	806.68
应交城市维护建设税	9,485.35	19,133.28	26,907.69	1,710.94
应交个人所得税	40,449.06	48,845.89	83,584.26	5,710.69
应交教育费附加	4,075.15	8,158.66	11,500.55	733.26
应交地方教育附加	2,710.10	5,445.75	7,667.01	488.84
待抵扣进项税额	-519,917.38	1,342,211.66	1,041,403.68	219,109.40
应交车船使用税	-	7,800.00	7,800.00	-
合 计	-290,373.95	5,635,431.84	5,584,349.38	-239,291.49

12、其他应付款

账 龄	2022-12-31		2021-12-31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	3,449.73	100.00%	2,015,272.85	100.00%
合 计	3,449.73	100.00%	2,015,272.85	100.00%

13、实收资本

名 称	2022-12-31			
	认缴出资额		实际出资额	
	金额 (RMB)	比例 (%)	金额 (RMB)	比例 (%)
王昭	29,520,000.00	90.00%	29,520,000.00	90.00%
王宁	3,280,000.00	10.00%	3,280,000.00	10.00%
合 计	32,800,000.00	100.00%	32,800,000.00	100.00%



14、营业收入及营业成本

项目	2022 年度
营业收入	23,054,139.76
营业成本	17,918,372.36
营业毛利	5,135,767.40

附注六、关联方关系及交易

本公司报告期内无需要披露之关联关系及关联交易事项。

附注七、承诺事项

本公司报告期内无承诺及担保事项发生。

附注八、资产抵押情况

本公司报告期内无资产抵押事项发生。

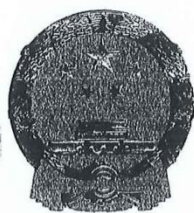
附注九、其他重大事项

本公司报告期内无需披露之其他重大事项。

附注十、资产负债表日后事项

本公司报告期内无资产负债表日后事项。





营业执照

统一社会信用代码 914403007703389560

名称 深圳道勤会计师事务所(普通合伙)
主体类型 合伙企业
经营场所 深圳市罗湖区和平路船务街15号渔景大厦
1704房
执行事务合伙人 胡庆林
成立日期 2005年01月18日



重要提示

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



登记机关

2016 年 06 月 08 日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号:0005930

说明

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

会计师事务所 执业证书

名称:深圳道勤会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:胡庆林

主任会计师:

经营场所:深圳市罗湖区和平路船务街15号渔景大厦
1704房

组织形式:普通合伙

执业证书编号:47470049

批准执业文号:深财会[2005]1号

批准执业日期:2005年01月06日



发证机关

二〇一八年七月 日

中华人民共和国财政部制

6.2、2023 年财务报告

深圳市捷士达实业有限公司

2023 年度

审 计 报 告

目 录	页 码
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
资产负债表	3-4
利润表	5
股东权益变动表	6
现金流量表	7-8
财务报表附注	9-20
三、营业执照及执业证书复印件	



您可使用手机“扫一扫”或进入 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，
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24SL9EP03U



深圳道勤会计师事务所(普通合伙)
SHEN ZHEN DAO QIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS(General Partnership)

Add:Room1704,Yu Jing Building,Boat Service Street,Peace Road,Fisherman Village,Luo Hu District,Shen Zhen
地址:深圳市罗湖区渔民村和平路船步街渔景大厦1704室 传真(Fax): 86-755-25575436
电话(Tel): 86-755-25857897 25860336 E-mail: szdqcpa@163.com

* 机密 *

审计报告

深道勤审字(2024)第170号

深圳市捷士达实业有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了深圳市捷士达实业有限公司(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、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附贵公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司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、管理层和治理层对财务报表的责任

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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



深圳道勤会计师事务所(普通合伙)
SHEN ZHEN DAO QIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS(General Partnership)

Add: Room 1704, Yu Jing Building, Boat Service Street, Peace Road, Fisherman Village, Luo Hu District, Shen Zhen
地址: 深圳市罗湖区渔民村和平路船步街渔景大厦1704室
电话(Tel): 86-755-25857897 25860336
传真(Fax): 86-755-25575436
E-mail: szdqcpa@163.com

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。

我们与管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。

深圳道勤会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国 深圳

2024年05月13日



深圳市捷士达实业有限公司

资产负债表

2023年12月31日

金额单位：人民币元

	附注五	2023-12-31	2022-12-31
流动资产			
货币资金	1	6,669,215.81	2,651,744.97
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据			
应收账款	2	10,391,510.28	11,464,098.95
预付款项	3	466,435.60	1,290,473.09
其他应收款	4	6,045,511.44	19,791,647.44
存货	5	1,563,522.70	4,041,866.48
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		25,136,195.83	39,239,830.93
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		-	-
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	6	474,110.11	719,710.07
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	7	20,321.54	25,991.78
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		494,431.65	745,701.85
资产总计		25,630,627.48	39,985,532.78

(附注系财务报表的组成部分)





深圳市捷士达实业有限公司

资产负债表（续）

2023年12月31日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	附注五	2023-12-31	2022-12-31
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付账款	8	4,680,263.61	7,058,515.39
预收款项	9	134,054.64	255,626.98
合同负债		-	-
应付职工薪酬	10	244,635.58	209,445.88
应交税费	11	263,239.48	-239,291.49
其他应付款	12	17,964.97	3,449.73
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		5,340,158.28	7,287,746.49
非流动负债			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		5,340,158.28	7,287,746.49
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	13	20,080,000.00	32,800,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润		210,469.20	-102,213.71
所有者权益（或股东权益）合计		20,290,469.20	32,697,786.29
负债及股东权益（或股东权益）总计		25,630,627.48	39,985,532.78

(附注系财务报表的组成部分)



深圳市捷士达实业有限公司

利润表
2023年度

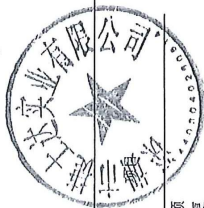
金额单位：人民币元

项	附注五	2023年度
一、营业收入	14	23,941,455.19
减：营业成本	14	16,857,006.31
税金及附加		50,024.39
销售费用		1,589,930.72
管理费用		3,156,116.27
研发费用		1,924,173.81
财务费用		67,657.27
其中：利息费用		-974.39
利息收入		22,154.28
资产减值损失		-
信用减值损失		-
加：其他收益		-
投资收益（损失以“-”填列）		-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-
净敞口套期收益（损失以“-”填列）		-
公允价值变动收益（损失以“-”填列）		-
资产处置收益（损失以“-”填列）		-
二、营业利润（亏损以“-”填列）		296,546.42
加：营业外收入		16,011.83
减：营业外支出		11,673.05
三、利润总额（亏损总额以“-”填列）		300,885.20
减：所得税费用		167.61
四、净利润（净亏损以“-”填列）		300,717.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”填列）		300,717.59
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”填列）		-
五、其他综合收益的税后净额		-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-
.....		-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-
2. 其他债权投资公允价值变动		-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-
4. 其他债权投资信用减值准备		-
5. 现金流量套期储备		-
6. 外币财务报表折算差额		-
.....		-
六、综合收益总额		300,717.59

(附注系财务报表的组成部分)



深圳市捷士达实业有限公司
股东权益变动表
2023年度



金额单位：人民币元									
	2023年度						所有者权益（股东）权益合计		
	实收资本（或股本）	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益		盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债 其他						
一、上年年末余额	32,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-102,213.71	32,697,786.29
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	32,800,000.00	-	-	-	-	-	-	11,965.32	32,709,751.61
三、本年增减（减少以“-”填列）	-12,720,000.00	-	-	-	-	-	-	-90,248.39	-12,419,282.41
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	300,717.59	300,717.59
（二）所有者投入和减少资本	-12,720,000.00	-	-	-	-	-	-	300,717.59	-12,720,000.00
1、所有者投入的普通股	-12,720,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-12,720,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	20,080,000.00	-	-	-	-	-	-	210,469.20	20,290,469.20

(附注系财务报表的组成部分)



深圳市捷士达实业有限公司

现金流量表

2023年度

金额单位：人民币元

项 目	2023年度
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	27,089,258.12
收到的税费返还	-
收到的其他与经营活动有关的现金	24,878,224.97
经营活动现金流入小计	51,967,483.09
购买商品、接受劳务支付的现金	20,604,487.65
支付给职工以及为职工支付的现金	4,458,430.41
支付的各项税费	680,013.60
支付的其他与经营活动有关的现金	9,472,280.59
经营活动现金流出小计	35,215,212.25
经营活动产生的现金流量净额	16,752,270.84
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资所收到的现金	-
取得投资收益所收到的现金	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-
投资活动现金流入小计	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	14,800.00
投资所支付的现金	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-
投资活动现金流出小计	14,800.00
投资活动产生的现金流量净额	-14,800.00
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资所收到的现金	-12,720,000.00
吸收少数股东投资所收到的现金	-
取得借款所收到的现金	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-
筹资活动现金流入小计	-12,720,000.00
偿还债务所支付的现金	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-
筹资活动现金流出小计	-
筹资活动产生的现金流量净额	-12,720,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额	-
五、现金及现金等价物净增加额	4,017,470.84
加：期初现金及现金等价物余额	2,651,744.97
六：期末现金及现金等价物余额	6,669,215.81

(附注系财务报表的组成部分)



深圳市捷士达实业有限公司

现金流量表(续)

2023年度

金额单位：人民币元

项	2023年度
1.将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润	300,717.59
加：资产减值准备	-
固定资产折旧	260,399.96
无形资产摊销	5,670.24
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“-”填列）	-
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	-
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	-
财务费用（收益以“-”填列）	-
投资损失（收益以“-”填列）	-
递延税款资产的减少（增加以“-”填列）	-
递延税款负债的增加（减少以“-”填列）	-
存货的减少（增加以“-”填列）	2,478,343.78
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	15,642,762.16
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-1,947,588.21
其他	11,965.32
经营活动产生的现金流量净额	16,752,270.84
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动：	
债务转为资本	-
一年内到期的可转换公司债券	-
融资租入固定资产	-
3.现金及现金等价物净变动情况	-
现金的期末余额	6,669,215.81
减：现金的期初余额	2,651,744.97
加：现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物的净增加额	4,017,470.84

(附注系财务报表的组成部分)



深圳市捷士达实业有限公司 财务报表附注

2023 年度

金额单位：人民币元

附注一、公司简介

（一）公司概况

深圳市捷士达实业有限公司（以下简称“本公司”）系经深圳市市场监督管理局批准，于 1997 年 06 月 26 日成立，取得统一社会信用代码为 914403002793554735。注册资本为人民币：2008 万元；法定代表人：王昭；经济性质：有限责任公司；住所：深圳市福田区下梅林一街 9 号路桥集团办公楼二楼北侧部分；营业期限：永续经营。

（二）公司经营范围

一般经营项目：城市及道路照明工程；照明工程设计和规划；室内外照明灯具、灯杆及相关器材的开发和销售；智慧照明系统及产品的开发和技术服务；照明信息咨询及技术服务；照明产品技术检验、测试及灯光控制系统的开发和销售；照明软件开发与销售；照明及节能项目的合同能源管理；城市照明设施和交通设施的管养维护；新能源产品、绿色节能设备及材料的研发；灯光雕塑、LED 显示设备及电子显示产品、音响设备的研发及销售；景观规划设计及园林绿化工程；建筑智能化产品销售；交通工程配套产品销售；供配电设备、电工器材、五金建材、环保器材的开发与销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

许可经营项目：以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：

城市照明设施和交通设施的管养维护；新能源产品、绿色节能设备及材料的生产、安装与维护；城市视觉系统设计和标识产品的安装；建筑智能化产品安装。

附注二、财务报表的编制基础

本公司编制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，遵循企业会计准则及其补充规定进行确认和计量。

附注三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2023 年度的公司经营成果和现金流量。

附注四、重要会计政策、会计估计和财务报表的编制方法



1、会计年度

采用公历年度，即从每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

2、记账本位币

以人民币为记账本位币。

3、记账基础及会计计量属性

本公司以权责发生制为基础、以持续经营为前提进行会计确认、计量和报告，分期结算账目和编制财务会计报告。

本公司一般采用历史成本计量模式，但在符合《企业会计准则》要求，且公允价值能够可靠取得的情况下，在金融工具、非共同控制下的企业合并、债务重组及非货币性资产交换等方面使用公允价值计量模式。

4、外币的核算方法

本公司对于年度内发生的外币交易，采用当期期初汇率折合为本位币记账。期末，对各种外币货币性项目，按资产负债表日即期汇率进行调整，由此产生的折算差额，属于筹建期间的，计入长期待摊费用；属于与购建固定资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，按照借款费用资本化的原则进行处理，其他部分计入当期损益。以公允价值模式计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，其折算差额作为公允价值变动损益处理；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不产生汇兑差额。

5、现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

现金等价物为本公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

6、金融资产核算方法

(1) 金融资产的分类：

金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和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）、持有至到期投资、贷款和应收款项和可供出售金融资产等四类。

(2) 金融资产的计量

A、初始确认金融资产按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用应当直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用应当计入初始确认金额。

B、本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但是，下列情况除外：



(a) 持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法按摊余成本计量。

(b) 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。

(3) 金融资产公允价值的确定：

A、存在活跃市场的金融资产，将活跃市场中的报价确定为公允价值；

B、金融资产不存在活跃市场的，采用估值技术确定公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。

(4) 金融资产减值：

在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

A、发行方或债务人发生严重财务困难；

B、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

C、本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生困难的债务人作出让步；

D、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

E、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F、债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化，使本公司可能无法收回投资成本；

G、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

H、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(5) 金融资产减值损失的计量：

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试。

B、持有至到期投资的减值损失的计量：

持有至到期投资按预计未来现金流量现值低于期末账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

C、可供出售的金融资产减值损失的计量：

可供出售金融资产发生减值的，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损益。

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，或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发生减值的，本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。该等资产发生的减值损失，在以后会计期间不得转回。

7、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

(1) 坏账准备的确认标准



应收款项存在下述情况之一时，表明应收款项有减值迹象，应当进行减值测试，计提减值准备：

- a. 债务人发生严重的财务困难；
- b. 债务人违反了合同条款，发生违约或逾期未履行偿债义务；
- c. 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- d. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e. 其他表明应收款项发生减值的客观证据。

(2) 坏账准备的计提方法

本公司根据公司所处行业特征及实际情况按照应收账款及其他应收款期末余额的 5% 计提坏账准备。

8、存货的核算方法

存货分为原材料、库存商品、低值易耗品等大类。

各类存货取得时均以实际成本入账，实际成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出采用实际成本法计价，低值易耗品于领用时采用一次摊销法摊销。

存货盘存制度采用永续盘存制；期末存货按成本与可变现净值孰低计量。

在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。为生产而持有的材料等，用其生产的产成品可变现净值高于成本的，该材料仍然按成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按可变现净值计量。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计量；持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计量。

期末，按单个存货项目计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

9、固定资产的计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括买价、相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的其他支出，如运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等。确定固定资产成本时，需考虑弃置费用因素。与固定资产有关的后续支出，符合固定资产的确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法计算，并根据各类固定资产的原值、预计使用寿命和预计净



残值确定折旧率如下：

资产类别	净残值率（%）	预计使用寿命（年）	年折旧率%
房屋建筑物	5	20	4.75
机器设备	5	5	19.00
办公设备	5	5	19.00
运输设备	5	5	19.00
办公及其他设备	5	5	19.00

10、无形资产的计价、摊销方法

（1）无形资产指企业拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括专有技术、土地使用权等；

（2）无形资产在取得时按照实际成本计价；

（3）无形资产在取得时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产，自无形资产可供使用时起在预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定有效年限三者中最短者分期平均摊销。

本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

无法预见无形资产为本公司带来的经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，但每个会计期间，需对其使用寿命进行复核，如果有证据表明其使用寿命有限，则转为按使用寿命有限的无形资产处理。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段的支出与开发阶段的支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

本公司内部研究开发项目研究阶段的支出在发生时计入当期损益；开发阶段的支出，仅在同时满足下列条件时，确认为无形资产：

- 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
 - 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
 - 该无形资产能够带来经济利益；
 - 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
 - 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。
- 不能同时满足上述条件的，于发生时计入当期损益。



11、长期待摊费用的摊销政策

长期待摊费用是指本公司已经支出、摊销期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用在费用项目的受益期限内分期平均摊销，不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

筹建期间所发生的费用，先在长期待摊费用中归集，于公司开始生产经营当月一次计入损益。

12、资产减值准备计提依据及方法

本公司对除存货、金融资产、递延所得税资产外的资产减值，按以下方法确定：

资产负债表日，如果有证据表明资产被闲置、有终止使用计划或市价大幅下跌、外部环境发生重大变化时，需对资产进行减值测试，按资产的可收回金额低于其账面价值的差额，确认资产减值损失，计入当期损益，计提相应的资产减值准备。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或摊销费用在未来期间作相应调整。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

商誉减值的处理：商誉应结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试，将商誉的账面价值按照合理的方法分摊至相关的资产组或者资产组组合。在进行减值测试时，先按照不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，确认相应的资产减值损失，再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，确认相应的商誉减值损失。

13、收入的确认原则

(1) 销售商品收入：

在已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给购货方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的凭据，并且与销售该商品的成本能够可靠的计量时，确认收入的实现；

(2) 提供劳务收入：

对在同一会计年度内开始并完成的劳务，于完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，则在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于期末按完工百分比法确认相关的劳务收入；

(3) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠地估计（即合同的总收入及已经发生的成本能够可靠地计量，合同完工进度及预计尚需发生的成本能够可靠地确定，相关的经济利益可以收到）时，按完工百分比法确认收入的实现。

当建造合同的结果不能可靠地估计时，于决算日按已经发生并预计能够收回的成本金额确



认收入，并将已经发生的成本记入当期损益。

如果预计合同总成本将超出合同总收入，将预计的损失立即记入当期损益。

(4) 让渡资产使用权收入：

让渡资产使用权收入包括利息收入和使用费收入等；

利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；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。

14、借款费用的核算方法

(1) 企业发生的借款费用，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。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

A、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；

B、借款费用已经发生；

C、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) 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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

15、政府补助

(1) 公司在同时满足下列条件时，确认政府补助：

A、公司能够满足政府补助所附条件；

B、公司能够收到政府补助。

(2) 公司取得与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。公司取得与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

16、所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础的，确认所产生的递延所得税资产；资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础的，确认所产生的递延所得税负债。

17、税项



本公司适用的主要税种和税率如下：

税 项	计税基础	税 率
增值税	按应税增值税收入计征	13%、9%、6%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

附注五、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	币种	2023-12-31		2022-12-31	
		原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
库存现金	RMB	3,003.35	3,003.35	503.35	503.35
银行存款	RMB	5,587,706.04	5,587,706.04	1,206,784.27	1,206,784.27
其他货币资金	RMB	1,078,506.42	1,078,506.42	1,444,457.35	1,444,457.35
合 计		<u>6,669,215.81</u>	<u>6,669,215.81</u>	<u>2,651,744.97</u>	<u>2,651,744.97</u>

2、应收账款

账 龄	2023-12-31		2022-12-31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	7,559,173.42	72.74%	8,340,242.15	72.75%
1 年以上	2,832,336.86	27.26%	3,123,856.80	27.25%
合 计	<u>10,391,510.28</u>	<u>100.00%</u>	<u>11,464,098.95</u>	<u>100.00%</u>

3、预付款项

账 龄	2023-12-31		2022-12-31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	233,097.35	49.97%	614,483.67	47.62%
1 年以上	233,338.25	50.03%	675,989.42	52.38%
合 计	<u>466,435.60</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,290,473.09</u>	<u>100.00%</u>



4、其他应收款

账 龄	2023-12-31		2022-12-31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	2,397,510.44	39.66%	19,476,516.44	98.41%
1 年以上	3,648,001.00	60.43%	315,131.00	1.59%
合 计	6,045,511.44	100.00%	19,791,647.44	100.00%

5、存货

项 目	2022-12-31	本期增加	本期减少	2023-12-31
库存商品	9,006.20	1,277,543.48	1,286,549.68	-
工程施工	4,032,860.28	13,026,059.08	15,495,396.66	1,563,522.70
合 计	4,041,866.48	14,303,602.56	16,781,946.34	1,563,522.70

6、固定资产

项 目	2022-12-31	本期增加	本期减少	2023-12-31
原值				
办公设备	318,245.20	45,400.00	-	363,645.20
运输设备	3,296,173.87	-	30,600.00	3,265,573.87
合 计	3,614,419.07	45,400.00	30,600.00	3,629,219.07
累计折旧				
办公设备	587,995.86	-256,809.34	-	331,186.52
运输设备	2,306,713.14	517,209.30	-	2,823,922.44
合 计	2,894,709.00	260,399.96	-	3,155,108.96
净值	719,710.07		-	474,110.11



7、无形资产

项 目	2022-12-31	本期增加	本期减少	2023-12-31
原值				
著作权	15,000.00	-	-	15,000.00
知识产权	13,400.00	-	-	13,400.00
专利	28,301.89	-	-	28,301.89
摊销	-16,100.63	-	-	-16,100.63
合计	40,601.26	-	-	40,601.26
累计摊销				
合 计	14,609.48	5,670.24	-	20,279.72
净值	25,991.78	-	-	20,321.54

8、应付账款

账 龄	2023-12-31		2022-12-31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1 年以内	3,882,238.05	82.95%	5,750,860.97	81.47%
1 年以上	798,025.56	17.05%	1,307,654.42	18.53%
合 计	4,680,263.61	100.00%	7,058,515.39	100.00%

9、预收账款

账 龄	2023-12-31		2022-12-31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1 年以内	-	-	134,054.64	52.44%
1 年以上	134,054.64	100.00%	121,572.34	47.56%
合 计	134,054.64	100.00%	255,626.98	100.00%



10、应付职工薪酬

项 目	2023-12-31	2022-12-31
应付职工薪酬	244,635.58	209,445.88
合 计	244,635.58	209,445.88

11、应交税费

项 目	2022-12-31	本期增加	本期减少	2023-12-31
应交增值税	-78,516.65	4,497,155.15	4,500,074.77	-81,436.27
未交增值税	48,884.15	719,140.10	650,023.40	118,000.85
应交企业所得税	-	167.61	167.61	-
应交印花税	806.68	3,439.20	2,954.21	1,291.67
应交城市维护建设税	1,710.94	25,208.32	22,789.23	4,130.03
应交个人所得税	5,710.69	276,564.27	53,260.69	229,014.27
应交教育费附加	733.26	10,810.12	9,773.37	1,770.01
应交地方教育附加	488.84	7,206.68	6,515.51	1,180.01
待抵扣进项税额	219,109.40	1,479,028.43	1,270,630.12	-10,711.09
应交车船使用税	-	3,360.00	3,360.00	-
合 计	-239,291.49	7,022,079.88	6,519,548.91	263,239.48

12、其他应付款

账 龄	2023-12-31		2022-12-31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	17,964.97	100.00%	3,449.73	100.00%
合 计	17,964.97	100.00%	3,449.73	100.00%

13、实收资本

股东名称	2023-12-31			
	认缴出资额		实际出资额	
	金额 (RMB)	比例	金额 (RMB)	比例
深圳市为士科技企业 (有限合伙)	1,000,000.00	4.98%	1,000,000.00	4.98%
深圳市首道智慧城市科技有限公司	19,080,000.00	95.02%	19,080,000.00	95.02%
合 计	20,080,000.00	100.00%	20,080,000.00	100.00%



注：企业 2023 年 01 月 08 日发生减资，变更前注册资本 3,280 万人民币，变更后注册资本 2,008 万人民币；2023 年 02 月 18 日变更投资人（为平价转让），变更前投资人王昭出资 328 万人民币，王宁出资 1,680 万人民币，变更后投资人深圳市为士科技企业（有限合伙）出资 100 万人民币，深圳市首道智慧城市科技有限公司出资 1,908 万人民币。

14、营业收入及营业成本

项目	2023 年度
营业收入	23,941,455.19
其中：主营业务收入	23,941,455.19
其他业务收入	-
营业成本	16,857,006.31
其中：主营业务成本	16,857,006.31
其他业务成本	-

附注六、关联方关系及交易

本公司报告期内无需要披露之关联关系及关联交易事项。

附注七、承诺事项

本公司报告期内无承诺及担保事项发生。

附注八、资产抵押情况

本公司报告期内无资产抵押事项发生。

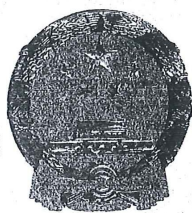
附注九、其他重大事项

本公司报告期内发生减资及股权转让。

附注十、资产负债表日后事项

本公司报告期内无资产负债表日后事项。





营业执照

统一社会信用代码 914403007703389560

名称 深圳道勤会计师事务所(普通合伙)
主体类型 合伙企业
经营场所 深圳市罗湖区和平路船务街18号渔景大厦
1704房
执行事务合伙人 胡庆林
成立日期 2005年01月18日



重要提示

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



登记机关

2016 年06 月08 日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 0005930

说明

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

会计师事务所 执业证书

名称: 深圳道勤会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 胡庆林

主任会计师:

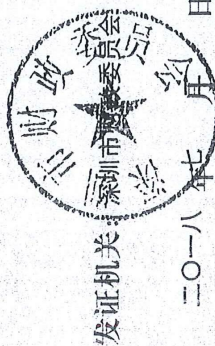
经营场所: 深圳市罗湖区和平路船务街15号渔景大厦
1704房

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470049

批准执业文号: 深财会[2005]1号

批准执业日期: 2005年01月06日



中华人民共和国财政部制