

标段编号：2020-440305-70-03-014113066001

# 深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：赤湾停车场综合开发项目深铁熙府项目上盖A地块品质提  
升工程

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

日期：2025年09月22日

1、投标人业绩

序号	项目名称	甲方单位	合同金额	完工时间	项目类型
1	优特广场住宅、公寓精装修工程	珠海优特房地产开发有限公司	3252.12 万元	2021.06	批量
2	黄金海岸花园三区公共部位及户内精装修工程一标段	中海宏洋地产汕头投资有限公司	3443.87 万元	2021.12	批量
3	上东区（尚锦花园）项目二标段公共部位及户内精装修分包工程	合肥中海海荣房地产有限责任公司	5295.27 万元	2022.12	批量
4	绍兴中海铂隽府项目2#3#、5#~10#楼户内及公区精装修工程 I 标段	合肥中海海荣房地产有限责任公司	3172.00 万元	2024.11	批量
5	义乌九樾府（华樾名邸）项目公区精装修工程	义乌海创房地产开发那公司	739.50 万元	2024.07	批量
6	太原招商时代主场项目三期一标段精装修工程	招商仁和太原置业有限公司	1270.00 万元	2024.12	批量
7	合肥璟园（JK202207 地块）项目一期公共部位及户内精装修分包工程	合肥启盛房地产开发有限公司	1397.10 万元	2024.11	批量
8	合肥蜀山 04 天青臻境项目大区三批次精装修工程	合肥铭盛房地产开发有限公司	3288.03 万元	在建	批量
9	中海·学府壹号项目一组团公共部位精装修分包工程	赣州中海海蓉房地产有限公司	828.11 万元	在建	批量
10	中海·学府壹号项目二组团公共部位精装修分包工程	赣州中海海蓉房地产有限公司	900.35 万元	在建	批量

优特广场住宅、公寓精装修工程

# 优特广场住宅 2#楼 精装修工程

## 施 工 合 同

工程名称: 优特广场住宅、公寓精装修工程

工程地点: 广东省珠海市香洲区银桦路北、兴业路东侧

发 包 方: 珠海优特房地产开发有限公司

承 包 方: 深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

优特广场住宅 2#楼精装修  
工程施工合同

甲 方：珠海优特房地产开发有限公司  
电 话：0756-2552315  
传 真：0756-2552315  
地 址：珠海市香洲区银桦路 102 号  
乙 方：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司  
电 话：0755-83106123  
传 真：0755-83106123  
地 址：深圳市福田区上梅林梅坳三路 10 号首层  
开户银行地址：深圳市福田区梅林街道理想时代大厦 1 层 101 号、107 号  
开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳梅林支行  
开户帐号：44201550900052531660

本项目采取招标方式确定由承包方承接，为了明确双方的责任、权利及义务，根据《中华人民共和国合同法》，并结合珠海市有关规定和本项目的具体情况，订立本合同。

### 第一条 定义

- 1、甲 方：珠海优特房地产开发有限公司
- 2、乙 方：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司
- 3、工程质量监督单位：广东华晨项目管理咨询有限公司
- 4、本工程：优特广场住宅 2#楼精装修工程
- 5、本合同：优特广场住宅 2#楼精装修工程施工合同
- 6、工程地址：广东省珠海市香洲区银桦路北、兴业路东侧
- 7、合同价款：以中标价格为工程承包合同价。
- 8、工程总价：工程竣工验收后，按合同要求实际应支付投标人的价款总额。
- 9、规范、标准：现行的国家颁发的“工程施工及验收规范”及其他与本工程有关的规范及标准。

### 第二条 承包范围和工程内容



1. 详见《经济标书-投标报价说明》。合同签订后承包方在住宅 2#楼 9 层进行样板层施工,样板层评审合格后继续履约。如样板层评审不合格,发包方有权解除合同。

### 第三条 合同价款、承包方式、结算方式及要求

合同价为:¥32,521,204.99 元,大写:人民币 叁仟贰佰伍拾贰万壹仟贰佰零肆元玖角玖分元。合同价详见后附投标报价书,报价书作为合同附件,与本合同具有同等效力。所有优化/深化设计,均需得到发包方及业主单位确认,并以发包方及业主单位的审批结果为准。

1. 承包方式:详见《经济标书-投标报价说明》
2. 结算方式:
  - 2.1 结算工程量计算规则:工程结算时除设计变更及现场签证外不作任何调整。
  - 2.2 工程变更:因设计变更或图纸外发包方要求增减工程项目等时,其工程量根据发包方及监理工程师确认的有效设计变更及现场签证单以及合同条款相关要求计算:单价执行合同条款中所对应的综合单价(考虑了全部计费程式及优惠条件之后),合同中未有的单价由双方依据工程计价程序套用《广东省建筑与装饰工程综合定额》(2018 版),《广东省安装工程综合定额》(2018 版)及与之配套的相关补充定额的工程费用计价程序,定额未明确的新增内容按照市场价由甲乙双方协商确定。
3. 结算要求:
  - 3.1 承包方须在工程竣工验收 15 天内,向发包方工程部提交完整的结算资料,并协助发包方工程部在工程竣工验收 30 天内向发包方成本部提交完整有效的结算资料;
  - 3.2 承包方协助发包方在收到结算资料后三个月内办理完成竣工结算;
  - 3.3 发包方成本部在收到结算资料后不允许承包方补报任何遗漏资料,发包方有权对承包方补报、漏报资料造成的造价增加部分不予增加,对造价减少部分给予核减;
  - 3.4 发包方对承包方送审结算造价审查后,以书面形式递交给承包方,承包方须在 5 天内作出实质性回应,否则视为同意结算金额;
  - 3.5 工程结算完成,签署结算协议,发包方支付除质保金外的结算余款时,须按结算余款与质保金的合计金额提供工程发票,使承包方提供的工程发票累计额与结算价款相等;
  - 3.6 承包方如有违反上述规定,发包方有权扣减结算总造价的 1%作为承包方的违约

3. 上述文件互为补充和解释的,如有文意模糊或互相矛盾之处,以要求最严格的文件内容为准。
4. 本合同未尽事宜,双方协商同意签订补充协议。本合同一式七份,发包方五份承包方两份,经双方签字盖章后生效至工程竣工验收,保修期满,付清工程尾后自行失效。

本合同书于2020年4月8日在广东省珠海市香洲区银桦路102号珠海优特房地产开发有限公司由双方法人代表或授权的代表在下面签署:

发包方:

法定代表人或委托人:

承包方:

法定代表人或委托人:

### 合同相关附件:

附件一:技术文件:

- 1、装饰工程与其它专业工程的界面划分
- 2、精装修工程施工成品保护实施细则
- 3、精装修工程安全文明施工管理条例
- 4、精装修工程管理防火细则
- 5、精装修工程标准招标统一口径
- 6、绿城员工职务行为准则
- 7、绿城精装修重要施工节点
- 8、普通住宅交付评估检查表(精装修)
- 9、珠海优特广场项目处罚与奖励管理规定
- 10、精装修工程施工技术标准

附件二:工程量清单报价书(含品牌要求);

附件三:图纸目录及图纸

附件四:招标文件、招标答疑、投标文件、澄清、中标通知书

附件五:房屋建筑工程质量保修书

附件六:以上资料的电子文件

## 附录 A(规范性附录)

## 工程竣工验收会签表

工程名称	优特广场住宅 2#楼精装修工程
工程地址	广东省珠海市香洲区银桦路北、兴业路东侧
建设单位	珠海优特房地产开发有限公司
施工单位	深圳市梵森建筑装饰工程有限公司
施工单位意见： 按合同工期竣工	
 签 名 <u>吴耀</u> 年 月 日	
监理单位意见：  签 名 <u>李仕达</u> 年 月 日	
建设单位意见：  签 名 <u>唐国权</u> 年 月 日	





正本

黄金海岸花园三区  
公共部位及户内精装修工程一标段

合同文件

发 包 人：中海宏洋地产汕头投资有限公司

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

2020 年 4 月

合同编号: C08180402860029

## 分包合同协议书

本协议条款由

发 包 人: 中海宏洋地产汕头投资有限公司

联系地址: 汕头市金砂东路东段中信大厦十六楼

与

分 包 人: 深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

联系地址: 深圳市福田区上梅林梅场三路 10 号深圳市路桥建设集团有限公司公路桥梁分公司基地办公楼首层

于 2022 年 4 月 24 日签订。

鉴于发包人愿将名称为 黄金海岸花园三区公共部位及户内精装修工程一标段 交由分包人实施, 并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付并修复其中任何的缺陷, 并完成档案及验收所收取的下述报酬金额。

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

兹订立协议如下:

1. 本工程合同总价为人民币(大写)叁仟肆佰肆拾叁万捌仟陆佰伍拾陆元整 (¥34,438,656.00), 其中不含税总价为人民币(大写)叁仟壹佰伍拾玖万伍仟零玖拾柒元贰角伍分 (¥31,595,097.25), 增值税总价为人民币(大写)贰佰捌拾肆万叁仟伍佰伍拾捌元柒角伍分 (¥2,843,558.75), 增值税税率为 9%。

合同履行期内因国家政策变化导致行业税率调整, 则自规定调整日期起, 合同未支付不含税价款适用相应调整后税率, 合同未支付总价根据相应不含税价款及税率进行变更。税率调整公式: 调整后含税价格=原合同含税价格/(1+原合同增值税率)\*(1+实际开票增值税率)。

除“暂定项目”外均采用“总价包干”模式, “包干总价”不因政府规定及物价变动等任何原因而调整。“暂定项目”采用“单价包干”模式, “包干单价”不因政府规定、工程量变化及物价变动等任何原因而调整, “结算数量”按照双方确认的实际发生数量计算。

2. 承包范围  
承包范围详见合同文件中《承包范围》。
3. 本工程合同工期详见合同文件中《工程规范》, 工期包括节假日、恶劣天气及竣工验收备案的时间。
4. 本工程要求质量为 合格。

兹证明双方签订如下：

发 包 人：中海宏洋地产汕头投资有限公司 (章)

  
\_\_\_\_\_  
法定代表人或授权代表签署

杨林 董事长  
姓名与职位 (打印)

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司 (章)

  
\_\_\_\_\_  
法定代表人或授权代表签署

  
钟璧 总经理  
姓名与职位 (打印)

\*授权委托书附后 (如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书)。



附表一：工程竣工联合验收记录表

项目名称	黄金海岸花园三区		
合同名称	黄金海岸花园三区公共部位及户内精装修工程一标段		
承建商名称	深圳市梵森建筑装饰工程有限公司		
开工/竣工/入伙时间	该单位开工时间: 2020.4.10 本批次竣工备案表时间: 2021.11.30 批次入伙时间: 2021.11.30		
收到承建单位 申请验收报告的时间	<input type="checkbox"/> 有申请报告 <input checked="" type="checkbox"/> 无申请报告 <input type="checkbox"/> 复验申请报告 收到时间:		
验收范围	1栋、2栋、3栋、5栋公共部位及户内装修		
部门	验收情况描述	结论	签字
项目发展部意见	1、过程评估得分/集团平均: 87.82分; 82.10; 84.51; 85.21. 2、交付评估得分/集团平均: 79.29 / 88.81.43 3、材料飞检情况: 无。 4、其他验收情况说明: 无。		验收人: [Signature] 部门负责人: [Signature] 日期: 2022.1.3
工程管理部意见	1、验收情况说明: 验收合格。	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	验收人: [Signature] 部门负责人: [Signature] 日期: 2022.1.3
成本管理部意见	1、工程质量奖罚协议履行情况: 已扣款 2、其他验收情况说明: 验收合格。	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	验收人: [Signature] 部门负责人: [Signature] 日期: 2022.1.3
客户服务部意见 (含物业公司)	1、是否存在因其质量问题导致的群诉: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 2、入伙前查验CRM户均问题/集团平均: 17.85 3、集中入伙期间户均问题数/集团平均: 2.29. 4、其他验收情况说明: 验收合格。	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	验收人: [Signature] 部门负责人: [Signature] 日期: 2022.1.3
设计管理部意见	1、工程质量是否达到设计效果: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 2、其他验收情况说明: 验收合格。	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	验收人: [Signature] 部门负责人: [Signature] 日期: 2022.1.3
营销管理部意见 (如需要)	1、工程质量是否满足展示要求: <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 2、其他验收情况说明: 验收合格。	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	验收人: [Signature] 部门负责人: [Signature] 日期: 2022.1.3
客服分管领导意见	验收合格。	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	签字: [Signature] 日期: 2022.1.3
工程分管领导意见	同意。	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	签字: [Signature] 日期: 2022.1.3
验收结论汇总	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格, 可签署工程质量保修协议。保修期起算日期为: 2022.1.3 <input type="checkbox"/> 验收不合格, 书面告知承建商, 明确告知问题所在, 整改时间和复验要求		

正本

上东区（尚锦花园）项目  
二标段公共部位及户内精装修分包工程  
合同文件

发 包 人：合肥中海海荣房地产有限责任公司

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

二〇二一年十月

合同编号：HFEJKP01/HTG/043



## 合同协议书

本协议条款由

发 包 人：合肥中海海荣房地产有限责任公司

联系地址：合肥市包河区龙川路与西递路交口中海环宇天地 S1#10 楼

与

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

联系地址：深圳市福田区上梅林梅坳三路 10 号深圳市路桥建设集团有限公司

公路桥梁分公司基地办公楼首层

于 2021 年 10 月 07 日签订。

鉴于

- A. 发包人愿将名称 上东区（尚锦花园）项目二标段公共部位及户内精装修分包工程 交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付并修复其中任何的缺陷，并完成档案及验收所收取的下述报酬金额。
- B. 分包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与发包人、总承包人及本工程涉及的任何其他人员保持充分有效的合作，进而保证本工程的圆满竣工。

兹订立协议如下：

1. 本工程合同价款为人民币（大写）伍仟贰佰玖拾伍万贰仟柒佰肆拾贰元捌角捌分（¥52,952,742.88）其中不含税总价为人民币（大写）肆仟捌佰伍拾捌万零肆佰玖拾捌元零陆分（¥48,580,498.06），增值税总价为人民币（大写）肆佰叁拾柒万贰仟贰佰肆拾肆元捌角贰分（¥4,372,244.82），增值税税率为 9%。
- 若合同履行期内因国家政策变化导致行业税率调整，则自规定调整日期起，合同未支付不含税价款适用相应调整后税率，合同未支付总价根据相应不含税价款及税率进行变更。本工程除“暂定项目”外均采

兹证明双方签订如下：

发包人：合肥中海海荣房地产有限责任公司（章）

么智

法定代表人或授权代表签署

么智（总经理）  
姓名与职位（打印）

分包人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司（章）

法定代表人或授权代表签署

钟璧（总经理）  
姓名与职位（打印）

\*授权委托书附后（如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书）。



附表一：工程竣工联合验收记录表

项目名称	上东区（尚锦花园）项目		
合同名称	上东区（尚锦花园）项目二标段公共部位及户内精装修分包工程		
承建商名称	深圳市梵森建筑装饰工程有限公司		
开工/竣工/入伙时间	该单位开工时间：	本批次竣工备案表时间：	本批次入伙时间：
收到承建单位 申请验收报告的时间	<input type="checkbox"/> 有申请报告 <input type="checkbox"/> 无申请报告 <input type="checkbox"/> 复验申请报告		收到时间：
验收范围	1.G3、G5、G6、G7、G8#楼的架空层、公共部位、户内精装修工程 2.Y10、Y11、Y12、Y13、Y15、Y16、Y17、Y18、Y19、Y20#楼公共部位、户内精装修工程		
部门	验收情况描述	结论	签字
项目发展部意见	1、过程评估得分/集团平均： 2、交付评估得分/集团平均： 3、材料飞检情况： 4、其他验收情况说明：	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	验收人：[签字] 部门负责人：[签字] 日期：
工程管理部意见	1、验收情况说明	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	验收人：[签字] 部门负责人：[签字] 日期：
成本管理部意见	1、工程质量奖罚协议履行情况： 2、其他验收情况说明：	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	验收人：[签字] 部门负责人：[签字] 日期：
客户服务部意见 (含物业公司)	1、是否存在因其质量问题导致的群诉： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 2、入伙前查验CRM户均问题/集团平均： 3、集中入伙期间户均问题数/集团平均： 4、其他验收情况说明：	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	验收人：[签字] 部门负责人：[签字] 日期：
设计管理部意见	1、工程质量是否达到设计效果： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 2、其他验收情况说明：	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	验收人：[签字] 部门负责人：[签字] 日期：
营销管理部意见 (如需要)	1、工程质量是否满足展示要求： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 2、其他验收情况说明：	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	验收人：[签字] 部门负责人：[签字] 日期：
客服分管领导意见		<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	签字：[签字] 日期：
工程分管领导意见		<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	签字：[签字] 日期：
成本分管领导意见		<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	签字：[签字] 日期：
验收结论汇总	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格，可签署工程质量报修协议。保修期起算日期为： <input type="checkbox"/> 验收不合格，书面告知承建商，明确告知问题所在，整改时间和复验要求		



绍兴中海铂隼府项目  
2#3#、5#~10#楼户内及公区精装修工程  
I 标段

合同文件

发 包 人：绍兴中海海富置业有限公司

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

二〇二三年六月

合同编号：SXS00201/HTG/053

## 分包合同协议书

本协议条款由

发 包 人：绍兴中海海富置业有限公司

联系地址：绍兴市越城区镜湖新区新泽大厦 12 楼

与

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

联系地址：深圳市龙岗区坂田街道五和大道（南）2 号万科星火 8 栋 2 层 802BCD

于 2023 年 6 月      日签订。

鉴于发包人愿将名称为绍兴中海铂湾府项目 2#3#、5#~10#楼户内及公区精装修 I 标段工程交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付并修复其中任何的缺陷，并完成档案及验收所收取的下述报酬金额。

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

兹订立协议如下：

1. 本工程合同总价为人民币(大写)叁仟壹佰柒拾贰万元整 (¥31,720,000.00)。其中不含税金额为人民币(大写)贰仟玖佰壹拾万零玖佰壹拾柒元肆角叁 (¥29,100,917.43)，税金为人民币(大写)贰佰陆拾壹万玖仟零捌拾贰元伍角柒分 (¥2,619,082.57)，增值税税率 9 %。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。

本工程根据合同文件、承包范围、工程规范及图纸采用总价包干，总价视作已包括了所有人工费、材料费、机械费、间接费、利润、税金和完成本工程不可或缺的所有工作及责任。合同价款除本合同明确规定（如暂列金额、暂定项目、暂定数量、暂定单价、工程指令、工程签证、甲供材节超、合同约定的材料调差等调整）外，不得以任何方法调整或变更，任何工程量清单的错误（少算或漏算）及计算合同价款（如算术或数量上）的错误皆由分包人承担，并应视为已被双方接受。该总价不因人工费、材料价格、行业收费标准或费率的变动等任何原因而有所调整，合同单价将作为日后计算变更工程的计算依据。如合同中没有适用或类似于变更工程的单价，由双方根据当时的市场价格协商确定。


若合同履行期内因国家政策变化导致行业税率调整，则自规定调整日期起，合同未支付不含税价款适用相应调整后税率，合同未支付总价根据相应不含税价款及税率进行变更（调整后含税价格=原合同含税价格/（1+原合同增值税率）\*（1+调整后增值税率））。

未经发包人书面同意，承包人不得以任何形式将主合同项下权利（包括但不限于工程款债权）全部或部分转让给任何第三方，或者以主合同项下的权利向任何第三方提供担保。如承包人违反前述约定，则承包人须向发包人支付主合同项下合同总金额的 3% 的违约金，发包人有权从待付的工程款中直接扣除，或通过兑付保



兹证明双方签订如下：

发 包 人：绍兴中海海富置业有限公司(章)

  
\_\_\_\_\_  
法定代表人或授权代表签署

张宇坤 总经理  
姓名与职位(打印)

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司(章)

  
\_\_\_\_\_  
法定代表人或授权代表签署

钟壁 总经理  
姓名与职位(打印)

\*授权委托书附后（如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书）。



## 工程竣工联合验收记录表

流水号: 2024051023576253

发起人: 鲍晓渝

发起时间: 2024-05-10 16:27

发起部门: 绍兴公司铂隼项目发展部

合同名称	绍兴中海铂隼府项目 2#3#、5#~10#楼户内及公区精装修工程 I 标段		
承建商名称	深圳市梵森建筑装饰工程有限公司	项目名称	绍兴中海铂隼府
该单位开工时间	2023年6月6日	本批次竣工备案表时间	2024年3月28日
本批次入伙时间	2024年4月30日	保修期起算日期	2024-05-01
是否收到申请验收报告	<input checked="" type="checkbox"/> 有申请报告 <input type="checkbox"/> 无申请报告 <input type="checkbox"/> 复验申请报告	收到时间	2024-05-06
验收范围	铂隼项目2.3.5.6#楼室内及公区装修范围		
验收人(项目发展部)	鲍晓渝	验收人(工程管理部)	裴兴
验收人(成本管理部)	王帅达	验收人(客户服务部)	张维聪
验收人(设计管理部)	王奋	验收人(营销管理部, 如需)	
项目发展部负责人	毛鑫强		
项目发展部验收情况描述应说明:	1、过程评估得分/集团平均: 2、交付评估得分/集团平均: 3、材料飞检情况: 4、其他验收情况说明:		
项目发展部意见	<div> <div>           验收意见: 验收合格         </div> <div>           验收情况描述: 已完成合同约定内容, 并验收合格         </div> <div>           签字: 已完成合同约定内容, 并验收合格             鲍晓渝 2024-05-10 16:32            验收合格             毛鑫强         </div> </div>		

		2024-05-10 16:33	
工程管理部验收情况描述应说明:	1、工程质量奖罚协议履行情况: 2、其他验收情况说明:		
工程管理部意见	验收意见: 验收合格	验收情况描述: 验收合格	签字: 验收合格, 拟同意  裴兴 2024-05-11 11:16  1、工程质量奖罚协议履行情况: 无 2、已经过联合验收, 提出问题在项目发展部纸质留存, 已整改, 联合验收合格  周辉 2024-05-11 11:30
成本管理部验收情况描述应说明:	1、工程质量奖罚协议履行情况: 2、其他验收情况说明:		
成本管理部意见	验收意见: 验收合格	验收情况描述: 合格, 无质量奖罚情况	签字: 验收合格  王帅达 2024-05-10 16:44  验收合格, 拟同意  郭尧 2024-05-13 09:26
客户服务部验收情况描述应说明:	1、是否存在因其质量问题导致的群诉: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 2、入伙前查验CRM户均问题/集团平均: 3、集中入伙期间户均问题数/集团平均: 4、物业公司意见: 4、其他验收情况说明:		
			签字: 验收合格  张维聪 2024-05-11 09:43



客户服务部意见	验收意见： 验收合格	验收情况描述： 合格	拟同意  桑天荣 2024-05-11 11:24
设计管理部验收情况描述应说明：	1、工程质量是否达到设计效果：是/否 2、其他验收情况说明：		
设计管理部意见	验收意见： 验收合格	验收情况描述： 合格	签字： 验收合格  王奋 2024-05-10 18:49  拟同意  吴绮文 2024-05-11 14:56
营销管理部验收情况描述应说明：	1、工程质量是否满足展示要求：是/否 2、其他验收情况说明：		
营销管理部意见	验收意见：	验收情况描述：	签字：
客服分管领导意见	验收意见： 验收合格	签字： 拟同意。	犹峻一 2024-05-13 12:01
工程分管领导意见	验收结论： 验收合格	签字： 拟同意	曾毅 2024-05-13 18:08

义乌九樾府（华樾名邸）项目  
公区精装修工程  
（二标段）  
合同文件

发 包 人：义乌海创房地产开发有限公司

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

2023 年 6 月

编号：SHX00301/HTG/043

## 分包合同协议书

本协议条款由

发 包 人：义乌海创房地产开发有限公司

联系地址：义乌市万达广场 A 座 35 楼中海地产

与

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

联系地址：深圳市龙岗区坂田街道五和大道（南）2 号万科星火 8 栋 2 层 802BCD

于 2023 年 6 月 \_\_\_\_ 日签订。

鉴于发包人愿将名称为义乌九樾府（华樾名邸）项目二标段公区精装修工程交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付并修复其中任何的缺陷，并完成档案及验收所收取的下述报酬金额。

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

兹订立协议如下：

1. 计价方式：本合同为包干部分总价以及暂定工程部分总价组成。

合同价款：本工程合同总价由包干部分总价以及暂定工程部分总价组成，其中包干总价为人民币(大写)柒佰叁拾玖万伍仟元整(¥7,395,000.00) 其中不含税金额为人民币(大写)陆佰柒拾捌万肆仟肆佰零叁元陆角柒分(¥6,784,403.67)，税金为人民币(大写)陆拾壹万零伍佰玖拾陆元叁角叁分(¥610,596.33)，增值税税率 9%，暂定工程金额为人民币(大写)捌万壹仟壹佰零玖元捌角陆分(¥81,109.86)。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。

本工程根据合同文件、承包范围、工程规范及图纸采用**总价包干**，总价视作已包括了所有人工费、材料费、机械费、间接费、利润、税金和完成本工程不可或缺的所有工作及责任。合同价款除本合同明确规定（如暂列金额、暂定项目、暂定数量、暂定单价、工程指令、工程签证、甲供材节超、合同约定的材料调差等调整）外，不得以任何方法调整或变更，任何工程量清单的错误（少算或漏算）及计算合同价款（如算术或数量上）的错误皆由分包人承担，并应视为已被双方接受。该总价不因人工费、材料价格、行业收费标准或费率的变动等任何原因而有所调整，合同单价将作为日后计算变更工程的计算依据。如合同中没有适用或类似于变更工程的单价，由双方根据当时的市场价格协商确定。

若合同履行期内因国家政策变化导致行业税率调整，则自规定调整日期起，合同未支付不含税价款适用相应调整后税率，合同未支付总价根据相应不含税价款及税率进行变更（调整后含税价格=原合同含税价格/（1+原合同增值税率）\*（1+调整后增值税率））。


未经发包人书面同意，承包人不得以任何形式将主合同项下权利（包括但不限于

义乌九樾府（华樾名邸）项目  
公区精装修工程（二标段）

分包合同协议书


兹证明双方签订如下：

发 包 人：义乌海创房地产开发有限公司（章）

  
法定代表人或授权代表签署

张宇坤      总经理  
姓名与职位（打印）

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司（章）

  
法定代表人或授权代表签署

高康华      董事长  
姓名与职位（打印）

\*授权委托书附后（如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书）。





工程竣工联合验收记录表

流水号: 2024080324552244

发起人: 陈思远

发起时间: 2024-08-03 10:34

发起部门: 义乌项目公司九樾府项目发展部

合同名称	义乌中海九樾府（华樾名邸）项目 公区精装修工程（二标段）		
承建商名称	深圳梵森建筑装饰工程有限公司	项目名称	义乌中海九樾府项目
该单位开工时间	2023.5.30	本批次竣工备案表时间	2023.12.31
本批次入伙时间	2024.6.30	保修期起算日期	2024-08-03
是否收到申请验收报告	<input checked="" type="checkbox"/> 有申请报告 <input type="checkbox"/> 无申请报告 <input type="checkbox"/> 复验申请报告	收到时间	2024-07-25
验收范围	包括但不限于标段范围内电梯厅、大堂、车马厅、负一层主车道吊顶灯具安装（不含格栅吊顶）、中海仓及顶部装饰、底商及住宅屋顶贴砖、架空层精装修、汽车坡道精装、小高层及高层住宅楼梯间负2层到2层顶（3层楼面截止）楼梯间地面贴砖装饰及踢脚线等		
验收人(项目发展部)	刘笑笑	验收人(工程管理部)	周辉
验收人(成本管理部)	陈泽	验收人(客户服务部)	方俊杰
验收人(设计管理部)	刘晓俐	验收人(营销管理部, 如需)	
项目发展部负责人	蔡辉		
项目发展部验收情况描述说明:	1、过程评估得分/集团平均: 2、交付评估得分/集团平均: 3、材料飞检情况: 4、其他验收情况说明:		
项目发展部意见	<div>验收意见: 验收合格</div> <div>验收情况描述: 验收合格</div> <div>签字: 验收合格 刘笑笑 2024-08-05 09:40 拟同意</div>		
	蔡辉		

			2024-08-05 10:19
工程管理部验收情况描述应说明：	1、工程质量奖罚协议履行情况： 2、其他验收情况说明：		
工程管理部意见	验收意见： 验收合格	验收情况描述： 1、工程质量奖罚协议履行情况：不涉及 2、其他验收情况说明：已验收合格	签字：  1、工程质量奖罚协议履行情况：不涉及 2、其他验收情况说明：已验收合格  周辉 2024-08-05 10:46  1、工程质量奖罚协议履行情况：不涉及 2、其他验收情况说明：已验收合格  周辉 2024-08-05 16:17
成本管理部验收情况描述应说明：	1、工程质量奖罚协议履行情况： 2、其他验收情况说明：		
成本管理部意见	验收意见： 验收合格	验收情况描述： 验收合格	签字：  现场已施工完成，工程质量合格  陈泽 2024-08-05 11:04  验收合格，拟同意 保修期起算日期 以本流程审批完 成为准。  郭尧 2024-08-05 16:01
客户服务部验收情况描述应说明：	1、是否存在因其质量问题导致的群诉：□是□否 2、入伙前查验CRM户均问题/集团平均： 3、集中入伙期间户均问题数/集团平均： 4、物业公司意见： 4、其他验收情况说明：		
			签字：

客户服务部意见	验收意见： 验收合格	验收情况描述： 1、是否存在因其质量问题导致的群诉：否 2、入伙前查验CRM户均问题/集团平均：0.26 3、集中入伙期间户均问题数/集团平均：0.21 4、物业公司意见：无 4、其他验收情况说明：无	验收合格  方俊杰 2024-08-05 15:08 <hr/> 拟同意  桑天荣 2024-08-06 11:48
设计管理部验收情况描述应说明：	1、工程质量是否达到设计效果：是/否 2、其他验收情况说明：		
设计管理部意见	验收意见： 验收合格	验收情况描述： 验收合格	签字： 验收合格  刘晓俐 2024-08-05 10:22 <hr/> 拟同意  吴绮文 2024-08-06 10:31
营销管理部验收情况描述应说明：	1、工程质量是否满足展示要求：是/否 2、其他验收情况说明：		
营销管理部意见	验收意见：	验收情况描述：	签字：
客服分管领导意见	验收意见： 验收合格		签字： 拟同意。  犹峻一 2024-08-06 19:17
工程分管领导意见	验收结论： 验收合格		签字： 拟同意  曾毅 2024-08-06 19:17

合同编号: TY-TYXD.3期住宅-sg.03-0013

## 建设工程施工两方分包合同（2023版）

工程名称: 太原招商时代主场项目三期一标段精装修工程

发 包 人: 招商仁和太原置业有限公司

承 包 人: 深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

签订时间: 2023 年 9 月 25 日

签订地点: 山西省太原市



## 第一部分 协议书

发包人（全称）：招商仁和太原置业有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就太原招商时代主场项目三期一标段精装修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：太原招商时代主场项目三期一标段精装修工程

工程地点：太原市小店区，太茅路以东，十四号线以北

工程内容及特征：太原招商时代主场项目三期一标段精装修工程，包含13、14、17、18#楼、物业用房等精装图纸中及本合同需求中的全部精装内容，其中包括室内及公区装饰装修工程、精装范围内机电安装工程，除甲分包外全部精装内容的深化设计、材料设备（甲供除外）供应、安装调试、验收、保洁、移交、质量保修、售后服务等。

### 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）。

[ ] 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：

1. 按照施工界面划分属于精装单位施工的全部精装内容。
2. 负责项目中标标段的所有进度、技术质量及安全文明管理，将所有精装类分包纳入投标单位的统一管理。
3. 负责对接发包人、监理、总包及其他专业分包单位的沟通协调。
4. 负责免费向甲分包单位提供预留预埋条件及基层或面层工作面、临水临电、垂直运输、材料堆放场地等。
5. 负责解决从进场至项目实际交付各施工阶段的工程干扰（包含冬雨季施工/节假日/政策性停工/环保类停工等），发生费用单独列项。
6. 负责按照当地主管部门的环保相关要求施工，包含不限于中标场区苫盖、场

施进行投标报价。（详见附件：工程管理要求）

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

## 2. 工程承包方式：

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

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

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

## 三、合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：11651441.17元（大写：壹仟壹佰陆拾伍万壹仟肆佰肆拾壹元壹角柒分），增值税：1048629.71元（大写：壹佰零肆万捌仟陆佰贰拾玖元柒角壹分），增值税率：9%，含税价：12700070.88元（大写：壹仟贰佰柒拾万零柒拾元捌角捌分）。

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

## 四、合同工期

☒ 计划开工日期：2023年9月25日，竣工日期：2024年10月31日，计划合同工期总日历天数403日历天（包括法定节假日、环保预警影响，大风及雷雨雪天气，疫情影响及其他政策类影响，下同）；

☐ 计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）\_\_\_\_天。具体开工日期以经

(本页为合同签署页)

发包人: (盖章) 招商银行太原分行 账号: 351904496310601 合同专用章	承包人: 
法定代表人: (签字或盖章) 	法定代表人: (签字或盖章) 
委托代理人 (签字):	委托代理人 (签字):
地址:	地址:



合肥璟园（JK202207 地块）项目一期  
公共部位及户内精装修分包工程(II 标段)

合同文件



包人：合肥启盛房地产开发有限公司

包人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

二〇二三年十一月

合同编号：HFEJKQ01/HTG/039

## 合同协议书

本协议条款由

发 包 人：合肥启盛房地产开发有限公司

联系地址：安徽省合肥市经济技术开发区宿松路与规划支路交口公园万象 P2 幢 201 室

与

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

联系地址：深圳市龙岗区坂田街道南坑社区五和大道(南)2 号万科星火 8 栋 2 层 802BCD

于 2023 年 11 月 14 日签订。

鉴于

- A. 发包人愿将名称合肥璟园（JK202207 地块）项目一期公共部位及户内精装修分包工程（II 标段）交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付并修复其中任何的缺陷，并完成档案及验收所收取的下述报酬金额。
- B. 分包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与发包人、总承包人及本工程涉及的任何其他人员保持充分有效的合作，进而保证本工程的圆满竣工。

兹订立协议如下：

1. 本工程合同价款为人民币壹仟叁佰玖拾柒万壹仟零肆拾陆元壹角捌分（¥13,971,046.18），其中不含税总价为人民币壹仟贰佰捌拾壹万柒仟肆佰柒拾叁元伍角陆分（¥12,817,473.56），增值税总价为人民币壹佰壹拾伍万叁仟伍佰柒拾贰元陆角贰分（¥1,153,572.62），增值税税率为 9%。若合同履行期内因国家政策变化导致行业税率调整，则自规定调整日期起，合同未支付不含税价款适用相应调整后税率，合同未支付总价根据相应不含税价款及税率进行变更。未经发包人书面同意，承包人不得以任何形式将主合同项下权利（包括但不限于工程

茲證明雙方簽訂如下：

发包人: 合肥启盛房地产开发有限公司 (章)

法定代表人或授权代表签署




杨林 董事长  
姓名与职位(打印)

分包人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司（章）

法定代表人或授权代表签署

钟璧 法定代表人  
姓名与职位(打印)

\*授权委托书附后（如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书）。

工程竣工验收单			
工程名称	合肥璟园（JK202207 地块）项目一期公共部位及户内精装修分包工程（II 标段）	验收日期	2024 年 12 月 6 日
建设单位	合肥启盛房地产开发有限公司	施工单位	深圳市梵森建筑装饰工程有限公司
开工日期	2023 年 11 月 2 日	竣工日期	2024 年 12 月 6 日
验收意见	建设单位意见： 工程竣工验收合格		
	参加验收人员： [Signature]		
	监理单位意见： 工程竣工验收合格		
	参加验收人员： [Signature]		
验收意见	施工单位意见： 工程竣工验收合格 39%		
	参加验收人员： [Signature]		
	验收结论： 工程竣工验收合格		
建设单位签章		监理单位签章	施工单位签章
 年 月 日		 年 月 日	 年 月 日



# 合肥蜀山 04 天青臻境项目大区三批次精装修工程

合同编号: HF-hfzsss04.hfzsss04-sg.03-0060

## 合肥蜀山04天青臻境项目大区三批次精装修工程合同（2024版）

工程名称: 合肥蜀山 04 天青臻境项目大区三批次精装修工程

发 包 人: 合肥铭盛房地产开发有限公司

承 包 人: 深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

签订时间: 2024 年 11 月 9 日

签订地点: 安徽省合肥市



## 第一部分 协议书

发包人（全称）：合肥铭盛房地产开发有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就合肥蜀山04天青臻境项目大区三批次精装修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：合肥蜀山04天青臻境项目大区三批次精装修工程

工程地点：安徽省合肥市蜀山区樊洼西路与创业大道交叉口

工程内容及特征：项目位于安徽省合肥市蜀山区樊洼西路与创业大道交叉口，项目总用地面积61668.14㎡，总建筑面积131441.32㎡，其中地上总建筑面积为86280㎡，地下总建筑面积40658㎡，1#2#3#5#6#7#8#9#10#11#12#13#15#16#17#共15栋住宅，20#为幼儿园，P1-P3#为配套用房。

### 二、工程承包范围及承包方式

#### 1. 工程承包范围

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

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

具体包括但不限于以下内容：11、15、16、17#户内、电梯厅、楼梯间、负一层大堂、首层大堂、电梯轿厢+幼儿园装修等内容。

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

#### 2. 工程承包方式：

☒ 固定总价包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，

工程造价（不含增值税，含税总价根据实际增值税税率计算确定，下同）一次性包死。

☐ 承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更、有效工程现场签证或其他可调整的情形

外，工程结算价一律不予调整。其中，措施费部分除模板外按规划许可证载明的本项目建筑面积包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，在下发施工图之后，如采用模拟工程量清单招标的，先签订暂定总价合同，在本工程开工后3个月内核对完工程量，确定合同总价并按固定总价签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等，包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价（不含增值税）一次性包死。若本合同工程开工后3个月后仍未确定合同包干价的，之后3个月的进度款每个月递减5%，如本合同开工6个月后仍未确定合同价第7个月开始暂停支付工程进度款。

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

### 三、合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：30165425.45元（大写：叁仟零壹拾陆万伍仟肆佰贰拾伍元肆角伍分），增值税：2714888.29元（大写：贰佰柒拾壹万肆仟捌佰捌拾捌元贰角玖分），增值税率：9%，含税价：32880313.74元（大写：叁仟贰佰捌拾捌万零叁佰壹拾叁元柒角肆分）。

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

### 四、合同工期

☐ 计划开工日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日，竣工日期：\_\_\_\_年\_\_月\_\_日，合同工期总日历天数\_\_\_\_天。具体开工日期以经发包人或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准，如开工日期顺延，则竣工日期相应顺延。

☒ 计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）196天，计划开工日期：2024年11月15日，计划竣工日期：2025年5月30日，具体项目开工日期以经甲方或监理单位下达的开工令为准。如开工日期顺延，则竣工日期相应顺延。

补充说明：各批次详细工期约定以专用条款第12条为准。

### 五、质量标准

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

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。

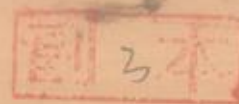
### 六、组成合同的文件如下：

(1) 补充合同、补充协议；

(本页为合同签署页)

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





中海·学府壹号项目  
一组团公共部位精装修分包工程

合同文件



发 包 人：赣州中海海蓉房地产有限公司

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

二〇二四年十一月

合同编号：KOWR0201/HTG/041



## 分包合同协议书

本协议条款由

发包人：赣州中海海蓉房地产有限公司

联系地址：赣州市兴国路与钨都大道交汇处中海国际社区商务中心二楼

与

分包人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

联系地址：深圳市龙岗区坂田街道南坑社区五和大道(南)2号万科星火8栋2层

于2024年11月23日签订。

鉴于发包人愿将名称为中海·学府壹号项目一组团公共部位精装修分包工程交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付并修复其中任何的缺陷，并完成档案及验收所收取的下述报酬金额。

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

兹订立协议如下：

1. 合同含税总价为人民币捌佰贰拾捌万壹仟零捌拾壹元陆角（¥8,281,081.60），其中不含税总价为人民币柒佰伍拾玖万柒仟叁佰贰拾贰元伍角柒分（¥7,597,322.57），增值税总价为人民币陆拾捌万叁仟柒佰伍拾玖元零叁分（¥683,759.03），增值税税率为9%。

若合同履行期内因国家政策变化导致税率调整，则自规定调整日起，合同内未履行价款适用调整后税率，合同未履行价款则按照不含税价款不变的原则，适用新税率调整合同含税价款。

本工程除“暂定项目”外均采用“总价包干”模式，“包干总价”不因政府规定及物价变动等任何原因而调整。“暂定项目”采用“单价包干”模式，“包干单价”不因政府规定、工程量变化及物价变动等任何原因而调整，“结算数量”按照双方确认的实际发生数量计算。

未经发包人书面同意，承包人不得以任何形式将主合同项下权利（包括但不限于工程款债权）全部或部分转让给任何第三方，或者以主合同项下的权利向任何第三方提供担保。如承包人违反前述约定，则承包人须向发包人支付主合同项下合同总金额的3%的违约金，发包人有权从待付的工程款中直接扣除，或通过兑付保函、扣除保证金等方式进行受偿。

### 2. 承包范围

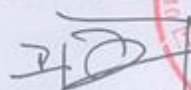
承包范围详见合同文件中承包范围。

3. 本工程开工日期以项目开工令为准，本工程分批次移交工作面，分包人须根据发包人进度要求进行施工，具体节点工期约定详见工程规范。

### 4. 本工程要求质量为 合格。

兹证明双方签订如下：


发包人：赣州中海海蓉房地产有限公司(章)

  
法定代表人或授权代表签署

卫国红 总经理

姓名与职位

分包人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司(章)

  
法定代表人或授权代表签署

高康华 总经理

姓名与职位

\*授权委托书附后（如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书）。

中海·学府壹号项目  
二组团公共部位精装修分包工程

合同文件

发 包 人：赣州中海海蓉房地产有限公司

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

二〇二五年五月

合同编号：KOWR0201/HTG/060



## 分包合同协议书

本协议条款由

发 包 人：赣州中海海蓉房地产有限公司

联系地址：赣州市兴国路与钨都大道交汇处中海国际社区商务中心二楼

与

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

联系地址：深圳市龙岗区坂田街道南坑社区五和大道(南)2号万科星火8栋2层

于 2025 年 5 月 29 日签订。

鉴于发包人愿将名称为赣州中海·学府壹号项目二组团公共部位精装修分包工程交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付并修复其中任何的缺陷，并完成档案及验收所收取的下述报酬金额。

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

兹订立协议如下：

1. 合同含税总价为人民币玖佰万叁仟肆佰柒拾柒元陆角贰分(¥9,003,477.62) 其中不含税总价为人民币捌佰贰拾陆万零柒拾壹元贰角壹分(¥8,260,071.21)，增值税总价为人民币柒拾肆万叁仟肆佰零陆元肆角壹分(¥743,406.41)，增值税税率为 9 %。

若合同履行期内因国家政策变化导致税率调整，则自规定调整日起，合同内未履行价款适用调整后税率，合同未履行价款则按照不含税价款不变的原则，适用新税率调整合同含税价款。

本工程除“暂定项目”外均采用“总价包干”模式，“包干总价”不因政府规定及物价变动等任何原因而调整。“暂定项目”采用“单价包干”模式，“包干单价”不因政府规定、工程量变化及物价变动等任何原因而调整，“结算数量”按照双方确认的实际发生数量计算。

未经发包人书面同意，承包人不得以任何形式将主合同项下权利（包括但不限于工程款债权）全部或部分转让给任何第三方，或者以主合同项下的权利向任何第三方提供担保。如承包人违反前述约定，则承包人须向发包人支付主合同项下合同总金额的 3% 的违约金，发包人有权从待付的工程款中直接扣除，或通过兑付保函、扣除保证金等方式进行受偿。

### 2. 承包范围

承包范围详见合同文件中承包范围。

### 3. 本工程工期详见工程规范。

### 4. 本工程要求质量为 合格。

### 5. 本工程质量保修期为两年，保修期的起算日期为该工程集中交付日期。

### 6. 付款方法



兹证明双方签订如下：

发包人：赣州中海海客房地产有限公司(章)

  
法定代表人或授权代表签署

卫国红 总经理  
姓名与职位

分包人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司(章)

  
法定代表人或授权代表签署

高康华 法定代表人  
姓名与职位

\*授权委托书附后（如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书）。

2、项目经理业绩

序号	项目名称	甲方单位	合同金额	完工时间	项目类型
1	中海•左岸岚庭项目二标段户内及公共部位精装修分包工程	赣州中海海华房地产有限公司	1533.98 万元	2021.06	批量
2	义乌九樾府（华樾名邸）项目公区精装修工程	义乌海创房地产开发有限公司	739.50 万元	2023.12	批量
3	合肥璟园（JK202207 地块）项目一期公共部位及户内精装修分包工程（II 标段）	合肥启盛房地产开发有限公司	1397.10 万元	2024.12	批量

正 / 本

中海·左岸岚庭项目  
二标段  
户内及公共部位精装修分包工程

合同文件

发 包 人：赣州中海海华房地产有限公司

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

2019 年 04 月

合同编号：COB1203001G0026

## 分包合同协议书

本协议条款由

发 包 人：赣州中海海华房地产有限公司

联系地址：赣州市章贡区钨都大道与兴国路交汇处中海国际社区商务中心二楼  
与

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

联系地址：深圳市福田区上梅林梅坳三路 10 号首层

于 2019 年 04 月 22 日签订。

鉴于发包人愿将名称为中海·左岸岚庭项目二标段户内及公共部位精装修分包工程交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付并修复其中任何的缺陷，并完成档案及验收所收取的下述报酬金额。

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

兹订立协议如下：

1. 本合同价款为人民币壹仟伍佰叁拾叁万玖仟捌佰肆拾柒元伍角肆分 (¥15,339,847.54)，增值税额为人民币壹佰叁拾捌万零伍佰捌拾陆元贰角捌分 (¥1,380,586.28)，增值税率为 9%，价税合计金额为人民币壹仟陆佰柒拾贰万零肆佰叁拾叁元捌角贰分 (¥16,720,433.82)。

若合同履行期内因国家政策变化导致税率调整，则自规定调整日起，合同内未履行价款适用调整后税率，合同未履行价款则按照不含税价款不变的原则，适用新税率调整合同含税价款。

本工程除“暂定项目”外均采用“总价包干”模式，“包干总价”不因政府规定及物价变动等任何原因而调整。“暂定项目”采用“单价包干”模式，“包干单价”不因政府规定、工程量变化及物价变动等任何原因而调整，“结算数量”按照双方确认的实际发生数量计算。

2. 承包范围  
承包范围详见合同文件中承包范围。
3. 本工程合同工期为 264 个日历天，开工日期自 2019 年 4 月 10 日起计，本工程分批次移交工作面，分包人须根据发包人进度要求进行施工，具体节点工期约定详见工程规范。
4. 本工程要求质量为 合格。
5. 本工程质量保修期为 两年，保修期的起算日期为该工程集中交付日期。



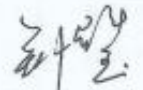
兹证明双方签订如下:

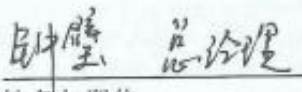
发包人: 惠州中海海华房地产开发有限公司(章)

  
法定代表人或授权代表签署

\_\_\_\_\_  
姓名与职位

分包人: 深圳市梵森建筑装饰工程有限公司(章)

  
法定代表人或授权代表签署

  
姓名与职位

\*授权委托书附后(如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书)。

附表一：工程竣工联合验收记录表

项目名称	赣州中海左岸岚庭项目		
合同名称	中海左岸岚庭项目二标段户内及公共部位精装修分包工程		
承建商名称	深圳市梵森建筑装饰工程有限公司		
开工/竣工/入伙时间	该单位开工时间：2020.1.10 本批次竣工备案表时间：2021.6.27 本批次入伙时间：2021.7.5		
收到承建单位 申请验收报告的时间	<input type="checkbox"/> 有申请报告 <input type="checkbox"/> 无申请报告 <input type="checkbox"/> 复验申请报告   收到时间：		
验收范围	赣州中海左岸岚庭项目8#-17#户内及公共区域精装修		
部门	验收情况描述	结论	签字
项目发展部意见	1、过程评估得分/集团平均：\ 2、交付评估得分/集团平均：79.02 3、材料飞检情况：合格 4、其他验收情况说明：完成	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	验收人：[Signature] 部门负责人：[Signature] 日期：
成本管理部意见	1、工程质量奖罚协议履行情况： 2、其他验收情况说明：	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	验收人：[Signature] 部门负责人：[Signature] 日期：
工程管理部意见	1、工程质量奖罚协议履行情况： 2、其他验收情况说明：	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	验收人：[Signature] 部门负责人：[Signature] 日期：
客户服务部意见 (含物业公司)	1、是否存在因其质量问题导致的群诉： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 2、入伙前查验CRM户均问题/集团平均： 3、集中入伙期间户均问题数/集团平均： 4、其他验收情况说明：	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	验收人：[Signature] 部门负责人：[Signature] 日期：
设计管理部意见	1、工程质量是否达到设计效果： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 2、其他验收情况说明：	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	验收人：[Signature] 部门负责人：[Signature] 日期：
营销管理部意见 (如需要)	1、工程质量是否满足展示要求： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 2、其他验收情况说明：	<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	验收人：[Signature] 部门负责人：[Signature] 日期：
客服分管领导意见		<input checked="" type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	签字：[Signature] 日期：
工程分管领导意见		<input type="checkbox"/> 验收合格 <input type="checkbox"/> 验收不合格	签字：[Signature] 日期：
验收结论汇总	<input type="checkbox"/> 验收合格，可签署工程质量报修协议。保修期起算日期为：		
	<input type="checkbox"/> 验收不合格，书面告知承建商，明确告知问题所在，整改时间和复验要求		

义乌九樾府（华樾名邸）项目  
公区精装修工程  
（二标段）  
合同文件

发 包 人：义乌海创房地产开发有限公司

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

2023 年 6 月

编号：SHX00301/HTG/043



## 分包合同协议书

本协议条款由

发 包 人：义乌海创房地产开发有限公司

联系地址：义乌市万达广场 A 座 35 楼中海地产  
与

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

联系地址：深圳市龙岗区坂田街道五和大道（南）2 号万科星火 8 栋 2 层 802BCD

于 2023 年 6 月 日签订。

鉴于发包人愿将名称为义乌九樾府（华樾名邸）项目二标段公区精装修工程交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付并修复其中任何的缺陷，并完成档案及验收所收取的下述报酬金额。

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

兹订立协议如下：

1. 计价方式：本合同为包干部分总价以及暂定工程部分总价组成。

合同价款：本工程合同总价由包干部分总价以及暂定工程部分总价组成，其中包干总价为人民币(大写)柒佰叁拾玖万伍仟元整(¥7,395,000.00)，其中不含税金额为人民币(大写)陆佰柒拾捌万肆仟肆佰零叁元陆角柒分(¥6,784,403.67)，税金为人民币(大写)陆拾壹万零伍佰玖拾陆元叁角叁分(¥610,596.33)，增值税税率 9%，暂定工程金额为人民币(大写)捌万壹仟壹佰零玖元捌角陆分(¥81,109.86)。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。

本工程根据合同文件、承包范围、工程规范及图纸采用总价包干，总价视作已包括了所有人工费、材料费、机械费、间接费、利润、税金和完成本工程不可或缺的所有工作及责任。合同价款除本合同明确规定（如暂列金额、暂定项目、暂定数量、暂定单价、工程指令、工程签证、甲供材节超、合同约定的材料调差等调整）外，不得以任何方法调整或变更，任何工程量清单的错误（少算或漏算）及计算合同价款（如算术或数量上）的错误皆由分包人承担，并应视为已被双方接受。该总价不因人工费、材料价格、行业收费标准或费率的变动等任何原因而有所调整，合同单价将作为日后计算变更工程的计算依据。如合同中没有适用或类似于变更工程的单价，由双方根据当时的市场价格协商确定。


若合同履行期内因国家政策变化导致行业税率调整，则自规定调整日期起，合同未支付不含税价款适用相应调整后税率，合同未支付总价根据相应不含税价款及税率进行变更（调整后含税价格=原合同含税价格/（1+原合同增值税率）\*（1+调整后增值税率））。

未经发包人书面同意，承包人不得以任何形式将主合同项下权利（包括但不限于




兹证明双方签订如下：

发 包 人：义乌海创房地产开发有限公司（章）

  
法定代表人或授权代表签署

张宇坤 总经理  
姓名与职位（打印）

分包人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司（章）

  
法定代表人或授权代表签署

高康华 董事长  
姓名与职位（打印）

\*授权委托书附后（如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书）。



工程竣工联合验收记录表

流水号: 2024080324552244

发起人: 陈思远

发起时间: 2024-08-03 10:34

发起部门: 义乌项目公司九樾府项目发展部

合同名称	义乌中海九樾府（华樾名邸）项目 公区精装修工程（二标段）		
承建商名称	深圳梵森建筑装饰工程有限公司	项目名称	义乌中海九樾府项目
该单位开工时间	2023.5.30	本批次竣工备案表时间	2023.12.31
本批次入伙时间	2024.6.30	保修期起算日期	2024-08-03
是否收到申请验收报告	<input checked="" type="checkbox"/> 有申请报告 <input type="checkbox"/> 无申请报告 <input type="checkbox"/> 复验申请报告	收到时间	2024-07-25
验收范围	包括但不限于标段范围内电梯厅、大堂、车马厅、负一层主车道吊顶灯具安装（不含格栅吊顶）、中海仓及顶部装饰、底商及住宅屋顶贴砖、架空层精装修、汽车坡道精装、小高层及高层住宅楼梯间负2层到2层顶（3层楼面截止）楼梯间地面贴砖装饰及踢脚线等		
验收人(项目发展部)	刘笑笑	验收人(工程管理部)	周辉
验收人(成本管理部)	陈泽	验收人(客户服务部)	方俊杰
验收人(设计管理部)	刘晓俐	验收人(营销管理部, 如需)	
项目发展部负责人	蔡辉		
项目发展部验收情况描述应说明:	1、过程评估得分/集团平均: 2、交付评估得分/集团平均: 3、材料飞检情况: 4、其他验收情况说明:		
项目发展部意见	验收意见: 验收合格	验收情况描述: 验收合格	签字: 验收合格  刘笑笑 2024-08-05 09:40  拟同意  蔡辉

		2024-08-05 10:19
工程管理部验收情况描述应说明：	1、工程质量奖罚协议履行情况： 2、其他验收情况说明：	
工程管理部意见	验收意见： 验收合格	<div>验收情况描述： 1、工程质量奖罚协议履行情况：不涉及 2、其他验收情况说明：已验收合格</div> <div>签字： 1、工程质量奖罚协议履行情况：不涉及 2、其他验收情况说明：已验收合格  周辉 2024-08-05 10:46</div> <div>1、工程质量奖罚协议履行情况：不涉及 2、其他验收情况说明：已验收合格  周辉 2024-08-05 16:17</div>
成本管理部验收情况描述应说明：	1、工程质量奖罚协议履行情况： 2、其他验收情况说明：	
成本管理部意见	验收意见： 验收合格	<div>验收情况描述： 验收合格</div> <div>签字： 现场已施工完成，工程质量合格  陈泽 2024-08-05 11:04</div> <div>验收合格，拟同意 保修期起算日期以本流程审批完成为准。  郭尧 2024-08-05 16:01</div>
客户服务部验收情况描述应说明：	1、是否存在因其质量问题导致的群诉：□是□否 2、入伙前查验CRM户均问题/集团平均： 3、集中入伙期间户均问题数/集团平均： 4、物业公司意见： 4、其他验收情况说明：	
		签字：

客户服务部意见	验收意见： 验收合格	验收情况描述： 1、是否存在因其质量问题导致的群诉：否 2、入伙前查验CRM户均问题/集团平均：0.26 3、集中入伙期间户均问题数/集团平均：0.21 4、物业公司意见：无 4、其他验收情况说明：无	验收合格  方俊杰 2024-08-05 15:08 <hr/> 拟同意  桑天荣 2024-08-06 11:48
设计管理部验收情况描述应说明：	1、工程质量是否达到设计效果：是/否 2、其他验收情况说明：		
设计管理部意见	验收意见： 验收合格	验收情况描述： 验收合格	签字： 验收合格  刘晓俐 2024-08-05 10:22 <hr/> 拟同意  吴绮文 2024-08-06 10:31
营销管理部验收情况描述应说明：	1、工程质量是否满足展示要求：是/否 2、其他验收情况说明：		
营销管理部意见	验收意见：	验收情况描述：	签字：
客服分管领导意见	验收意见： 验收合格		签字： 拟同意。  犹峻一 2024-08-06 19:17
工程分管领导意见	验收结论： 验收合格		签字： 拟同意  曾毅 2024-08-06 19:17



合肥璟园（JK202207 地块）项目一期  
公共部位及户内精装修分包工程(II 标段)

合同文件



包人：合肥启盛房地产开发有限公司



包人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

二〇二三年十一月

合同编号：HFEJKQ01/HTG/039

## 合同协议书

本协议条款由

发 包 人：合肥启盛房地产开发有限公司

联系地址：安徽省合肥市经济技术开发区宿松路与规划支路交口公园万象 P2 幢 201 室

与

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

联系地址：深圳市龙岗区坂田街道南坑社区五和大道(南)2 号万科星火 8 栋 2 层 802BCD

于 2023 年 11 月 14 日签订。

鉴于

- A. 发包人愿将名称合肥璟园（JK202207 地块）项目一期公共部位及户内精装修分包工程（II 标段）交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付并修复其中任何的缺陷，并完成档案及验收所收取的下述报酬金额。
- B. 分包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与发包人、总承包人及本工程涉及的任何其他人员保持充分有效的合作，进而保证本工程的圆满竣工。

兹订立协议如下：

1. 本工程合同价款为人民币壹仟叁佰玖拾柒万壹仟零肆拾陆元壹角捌分（¥13,971,046.18）其中不含税总价为人民币壹仟贰佰捌拾壹万柒仟肆佰柒拾叁元伍角陆分（¥12,817,473.56），增值税总价为人民币壹佰壹拾伍万叁仟伍佰柒拾贰元陆角贰分（¥1,153,572.62），增值税税率为 9%。若合同履行期内因国家政策变化导致行业税率调整，则自规定调整日期起，合同未支付不含税价款适用相应调整后税率，合同未支付总价根据相应不含税价款及税率进行变更。未经发包人书面同意，承包人不得以任何形式将主合同项下权利（包括但不限于工程

茲證明雙方簽訂如下：

发包人：合肥启盛房地产开发有限公司 (章)

法定代表人或授权代表签署

杨林 董事长

姓名与职位(打印)



分包人: 深圳市梵森建筑装饰工程有限公司 (章)

法定代表人或授权代表签署

钟璧 法定代表人

姓名与职位(打印)

\*授权委托书附后（如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书）。

工程竣工验收单			
工程名称	合肥璟园（JK202207 地块）项目一期公共部位及户内精装修分包工程（II 标段）	验收日期	2024 年 12 月 6 日
建设单位	合肥启盛房地产开发有限公司	施工单位	深圳市梵森建筑装饰工程有限公司
开工日期	2023 年 11 月 2 日	竣工日期	2024 年 12 月 6 日
验收意见	建设单位意见： 工程竣工验收合格		
	参加验收人员： [Signature]		
	监理单位意见： 工程竣工验收合格		
	参加验收人员： [Signature]		
验收意见	施工单位意见： 工程竣工验收合格		
	参加验收人员： [Signature]		
验收结论	工程竣工验收合格		
建设单位签章		监理单位签章	施工单位签章
			



### 3、项目经理社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

页码: 1

计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2024	01	132254	3523.0	493.22	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	7.79	2360	18.88	4.72
2024	02	132254	3523.0	493.22	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	7.79	2360	18.88	4.72
2024	03	132254	3523.0	493.22	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72
2024	04	132254	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72
2024	05	132254	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72
2024	06	132254	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72
2024	07	132254	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	08	132254	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	09	132254	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	10	132254	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	11	132254	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	3523	31.71	3523	28.18	7.05
2024	12	132254	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	3523	31.71	3523	28.18	7.05
2025	01	132254	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	31.71	3523	28.18	7.05
2025	02	132254	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	31.71	3523	28.18	7.05
2025	03	132254	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	31.71	3523	28.18	7.05
2025	04	132254	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	31.71	3523	28.18	7.05
2025	05	132254	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	31.71	3523	28.18	7.05
2025	06	132254	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	31.71	3523	28.18	7.05
2025	07	132254	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	31.71	3523	28.18	7.05
2025	08	132254	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3523	31.71	3523	28.18	7.05
合计			12857.57	6722.08			3858.76	1465.84			657.92				470.6	117.7	

网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验真码 ( 3391ef7badf18640 ) 核查, 验真码有效期三个月。

单位名称  
深圳市梵森建筑装饰工程有限公司



4、项目技术负责人业绩

序号	项目名称	甲方单位	合同金额	完工时间	项目类型
1	优特广场住宅、公寓精装修工程	珠海优特房地产开发有限公司	3252.12 万元	2021.06	批量
2	绍兴中海铂隼府项目 2#3#、5#~10#楼户内及 公 区精装修工程 I 标段	合肥中海海荣房地 产有限公司	3172.00 万元	2024.11	批量
3	中海•学府壹号项目 A1#楼 精装修分包工程	赣州中海海蓉房地 产有限公司	371.19 万元	2024.05	售楼处、样 板房

优特广场住宅、公寓精装修工程

# 优特广场住宅 2#楼 精装修工程

## 施 工 合 同

工程名称: 优特广场住宅、公寓精装修工程

工程地点: 广东省珠海市香洲区银桦路北、兴业路东侧

发 包 方: 珠海优特房地产开发有限公司

承 包 方: 深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

优特广场住宅 2#楼精装修  
工程施工合同

甲 方：珠海优特房地产开发有限公司  
电 话：0756-2552315  
传 真：0756-2552315  
地 址：珠海市香洲区银桦路 102 号  
乙 方：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司  
电 话：0755-83106123  
传 真：0755-83106123  
地 址：深圳市福田区上梅林梅坳三路 10 号首层  
开户银行地址：深圳市福田区梅林街道理想时代大厦 1 层 101 号、107 号  
开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳梅林支行  
开户帐号：44201550900052531660

本项目采取招标方式确定由承包方承接，为了明确双方的责任、权利及义务，根据《中华人民共和国合同法》，并结合珠海市有关规定和本项目的具体情况，订立本合同。

### 第一条 定义

- 1、甲 方：珠海优特房地产开发有限公司
- 2、乙 方：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司
- 3、工程质量监督单位：广东华晨项目管理咨询有限公司
- 4、本工程：优特广场住宅 2#楼精装修工程
- 5、本合同：优特广场住宅 2#楼精装修工程施工合同
- 6、工程地址：广东省珠海市香洲区银桦路北、兴业路东侧
- 7、合同价款：以中标价格为工程承包合同价。
- 8、工程总价：工程竣工验收后，按合同要求实际应支付投标人的价款总额。
- 9、规范、标准：现行的国家颁发的“工程施工及验收规范”及其他与本工程有关的规范及标准。

### 第二条 承包范围和工程内容



1. 详见《经济标书-投标报价说明》。合同签订后承包方在住宅 2#楼 9 层进行样板层施工,样板层评审合格后继续履约。如样板层评审不合格,发包方有权解除合同。

### 第三条 合同价款、承包方式、结算方式及要求

合同价为:¥32,521,204.99 元,大写:人民币 叁仟贰佰伍拾贰万壹仟贰佰零肆元玖角玖分元。合同价详见后附投标报价书,报价书作为合同附件,与本合同具有同等效力。所有优化/深化设计,均需得到发包方及业主单位确认,并以发包方及业主单位的审批结果为准。

1. 承包方式:详见《经济标书-投标报价说明》
2. 结算方式:
  - 2.1 结算工程量计算规则:工程结算时除设计变更及现场签证外不作任何调整。
  - 2.2 工程变更:因设计变更或图纸外发包方要求增减工程项目等时,其工程量根据发包方及监理工程师确认的有效设计变更及现场签证单以及合同条款相关要求计算:单价执行合同条款中所对应的综合单价(考虑了全部计费程式及优惠条件之后),合同中未有的单价由双方依据工程计价程序套用《广东省建筑与装饰工程综合定额》(2018 版),《广东省安装工程综合定额》(2018 版)及与之配套的相关补充定额的工程费用计价程序,定额未明确的新增内容按照市场价由甲乙双方协商确定。
3. 结算要求:
  - 3.1 承包方须在工程竣工验收 15 天内,向发包方工程部提交完整的结算资料,并协助发包方工程部在工程竣工验收 30 天内向发包方成本部提交完整有效的结算资料;
  - 3.2 承包方协助发包方在收到结算资料后三个月内办理完成竣工结算;
  - 3.3 发包方成本部在收到结算资料后不允许承包方补报任何遗漏资料,发包方有权对承包方补报、漏报资料造成的造价增加部分不予增加,对造价减少部分给予核减;
  - 3.4 发包方对承包方送审结算造价审查后,以书面形式递交给承包方,承包方须在 5 天内作出实质性回应,否则视为同意结算金额;
  - 3.5 工程结算完成,签署结算协议,发包方支付除质保金外的结算余款时,须按结算余款与质保金的合计金额提供工程发票,使承包方提供的工程发票累计额与结算价款相等;
  - 3.6 承包方如有违反上述规定,发包方有权扣减结算总造价的 1%作为承包方的违约

3. 上述文件互为补充和解释的,如有文意模糊或互相矛盾之处,以要求最严格的文件内容为准。
4. 本合同未尽事宜,双方协商同意签订补充协议。本合同一式七份,发包方五份承包方两份,经双方签字盖章后生效至工程竣工验收,保修期满,付清工程尾后自行失效。

本合同书于2020年4月8日在广东省珠海市香洲区银桦路102号珠海优特房地产开发有限公司由双方法人代表或授权的代表在下面签署:

发包方:

法定代表人或委托人:

承包方:

法定代表人或委托人:

### 合同相关附件:

附件一:技术文件:

- 1、装饰工程与其它专业工程的界面划分
- 2、精装修工程施工成品保护实施细则
- 3、精装修工程安全文明施工管理条例
- 4、精装修工程管理防火细则
- 5、精装修工程标准招标统一口径
- 6、绿城员工职务行为准则
- 7、绿城精装修重要施工节点
- 8、普通住宅交付评估检查表(精装修)
- 9、珠海优特广场项目处罚与奖励管理规定
- 10、精装修工程施工技术标准

附件二:工程量清单报价书(含品牌要求);

附件三:图纸目录及图纸

附件四:招标文件、招标答疑、投标文件、澄清、中标通知书

附件五:房屋建筑工程质量保修书

附件六:以上资料的电子文件

## 附录 A(规范性附录)

## 工程竣工验收会签表

工程名称	优特广场住宅 2#楼精装修工程
工程地址	广东省珠海市香洲区银桦路北、兴业路东侧
建设单位	珠海优特房地产开发有限公司
施工单位	深圳市梵森建筑装饰工程有限公司
施工单位意见： 按合同工期竣工	
 签 名 <u>吴耀</u> 年 月 日	
监理单位意见：  签 名 <u>李仕达</u> 年 月 日	
建设单位意见：  签 名 <u>唐国权</u> 年 月 日	





绍兴中海铂隼府项目 2#3#、5#~10#楼户内及 公区精装修工程 I 标段

绍兴中海铂隼府项目  
2#3#、5#~10#楼户内及公区精装修工程  
I 标段

合同文件

发 包 人：绍兴中海海富置业有限公司

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

二〇二三年六月

合同编号：SXS00201/HTG/053



## 分包合同协议书

本协议条款由

发 包 人：绍兴中海海富置业有限公司

联系地址：绍兴市越城区镜湖新区新泽大厦 12 楼

与

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

联系地址：深圳市龙岗区坂田街道五和大道（南）2 号万科星火 8 栋 2 层 802BCD

于 2023 年 6 月 日签订。

鉴于发包人愿将名称为绍兴中海铂湾府项目 2#3#、5#~10#楼户内及公区精装修 I 标段工程交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付并修复其中任何的缺陷，并完成档案及验收所收取的下述报酬金额。

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

兹订立协议如下：

1. 本工程合同总价为人民币(大写)叁仟壹佰柒拾贰万元整 (¥31,720,000.00)。其中不含税金额为人民币(大写) 贰仟玖佰壹拾万零玖佰壹拾柒元肆角叁分 (¥29,100,917.43)，税金为人民币(大写) 贰佰陆拾壹万玖仟零捌拾贰元伍角柒分 (¥2,619,082.57)，增值税税率 9 %。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。


本工程根据合同文件、承包范围、工程规范及图纸采用总价包干，总价视作已包括了所有人工费、材料费、机械费、间接费、利润、税金和完成本工程不可或缺的所有工作及责任。合同价款除本合同明确规定（如暂列金额、暂定项目、暂定数量、暂定单价、工程指令、工程签证、甲供材节超、合同约定的材料调差等调整）外，不得以任何方法调整或变更，任何工程量清单的错误（少算或漏算）及计算合同价款（如算术或数量上）的错误皆由分包人承担，并应视为已被双方接受。该总价不因人工费、材料价格、行业收费标准或费率的变动等任何原因而有所调整，合同单价将作为日后计算变更工程的计算依据。如合同中没有适用或类似于变更工程的单价，由双方根据当时的市场价格协商确定。

若合同履行期内因国家政策变化导致行业税率调整，则自规定调整日期起，合同未支付不含税价款适用相应调整后税率，合同未支付总价根据相应不含税价款及税率进行变更（调整后含税价格=原合同含税价格/（1+原合同增值税率）\*（1+调整后增值税率））。

未经发包人书面同意，承包人不得以任何形式将主合同项下权利（包括但不限于工程款债权）全部或部分转让给任何第三方，或者以主合同项下的权利向任何第三方提供担保。如承包人违反前述约定，则承包人须向发包人支付主合同项下合同总金额的 3% 的违约金，发包人有权从待付的工程款中直接扣除，或通过兑付保

兹证明双方签订如下：

发 包 人：绍兴中海海富置业有限公司(章)

  
\_\_\_\_\_  
法定代表人或授权代表签署

张宇坤 总经理  
姓名与职位(打印)

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司(章)

  
\_\_\_\_\_  
法定代表人或授权代表签署

钟壁 总经理  
姓名与职位(打印)

\*授权委托书附后（如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书）。

正本

中海·学府壹号项目

A1#楼精装修分包工程

合同文件

发 包 人：赣州中海海蓉房地产有限公司

分 包 人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

二〇二四年一月



## 分包合同协议书

本协议条款由

发包人：赣州中海海蓉房地产有限公司

联系地址：赣州市兴国路与钨都大道交汇处中海国际社区商务中心二楼  
与

分包人：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

联系地址：深圳市龙岗区坂田街道南坑社区五和大道(南)2号万科星火8栋2层802BCD

于 2024 年 01 月 2 日签订。

鉴于发包人愿将名称为中海·学府壹号项目 A1#楼精装修分包工程交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付并修复其中任何的缺陷，并完成档案及验收所收取的下述报酬金额。

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

兹订立协议如下：

1. 合同含税总价为人民币叁佰柒拾壹万壹仟玖佰叁拾捌元伍角捌分 (¥3,711,938.58)，其中不含税总价为人民币叁佰肆拾万零伍仟肆佰肆拾捌元贰角肆分 (¥3,405,418.24)，增值税总价为人民币叁拾万零陆仟肆佰玖拾元叁角肆分 (¥306,490.34)，增值税税率为 9%。

若合同履行期内因国家政策变化导致行业税率调整，则自规定调整日期起，合同未支付不含税价款适用相应调整后税率。合同未支付总价根据相应不含税价款及税率进行变更。

本工程除“暂定项目”外均采用“总价包干”模式，“包干总价”不因政府规定及物价变动等任何原因而调整。“暂定项目”采用“单价包干”模式，“包干单价”不因政府规定、工程量变化及物价变动等任何原因而调整，“结算数量”按照双方确认的实际发生数量计算。

未经发包人书面同意，承包人不得以任何形式将主合同项下权利（包括但不限于工程款债权）全部或部分转让给任何第三方，或者以主合同项下的权利向任何第三方提供担保。如承包人违反前述约定，则承包人须向发包人支付主合同项下合同总金额的 3% 的违约金，发包人有权从待付的工程款中直接扣除，或通过兑付保函、扣除保证金等方式进行受偿。

### 2. 承包范围

承包范围详见合同文件中承包范围。

3. 中海悦江府 项目主入口精装修工程合同工期详见工程规范，承包人须根据发包人进度要求进行施工，具体阶段工期按发包人进度安排执行。

4. 本工程要求质量为 合格。



兹证明双方签订如下:


发 包 人: 惠州中海海客房地产有限公司 (章)


  
\_\_\_\_\_  
法定代表人或授权代表签署

卫国红 (总经理)  
姓名与职位(打印)

分 包 人: 深圳市梵森建筑装饰工程有限公司 (章)

  
\_\_\_\_\_  
法定代表人或授权代表签署

  
钟壁 (总经理)  
姓名与职位(打印)

  
\*授权委托书附后 (如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书)。

5、投标人近两年财务报表汇总表

单位：万元

资产负债表				利润表			
2023 年		2024 年		2023 年		2024 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）
11227.170420	9.50%	12011.289615	9.64%	30501.523659	2715.371310	31832.147443	691.748007

6、投标人近两年财务报表

2023 年



深圳诚为会计师事务所  
Chengwei accounting firm of shenzhen

报 告 书  
R E P O R T

中国 · 深圳  
SHENZHEN · CHINA

## 目录

## 页数

一、审计报告	1
二、已审会计报表	
1、资产负债表	2-3
2、利润表	4
3、现金流量表及所有者权益变动表	5-7
三、会计报表附注	8-13
四、执业机构营业执照及执业许可证复印件	14-15

二〇二三年度审计报告

关于深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

深圳诚为会计师事务所





# 深圳诚为会计师事务所

## SHENZHEN CHENGWEI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区黄阁北路449号龙岗天安数码城新园三号厂房A521-1  
联系人：唐中华 电话：15099920819 18938049418 传真：0755-25583379

\*机密\*

深诚为财审报字[2023]第095号

### 审计报告

深圳市梵森建筑装饰工程有限公司：

我们审计了后附深圳市梵森建筑装饰工程有限公司（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年度的利润及利润分配表、现金流量表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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。

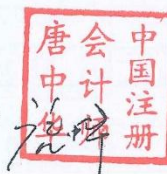
#### 三、审计意见

我们认为，因审计范围受限，未对贵公司财务报表是否按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面是否公允反映了贵公司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发表意见。

深圳诚为会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年四月二十九日



## 资产负债表（一）

2023年12月31日

编制单位：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

单位：元

资 产	行次	注释	期末余额	年初余额
流动资产：	1			
货币资金	2	1	13,568,748.34	15,351,856.20
交易性金融资产	3			
应收票据	4			
应收账款	5	2	28,749,683.56	29,235,555.74
预付账款	6	3	18,475,963.11	17,972,534.90
应收利息	7			
应收股利	8			
其他应收款	9	4	48,628,747.05	18,095,485.00
存货	10	5	2,569,874.36	1,341,685.81
一年内到期的非流动资产	11			
其他流动资产	12			
	13			
流动资产合计	14		111,993,016.42	81,997,117.65
非流动资产：	15			
可供出售金融资产	16			
持有至到期投资	17			
长期应收款	18			
长期股权投资	19			
投资性房地产	20			
固定资产	21	6		
固定资产原值	22	6	1,373,381.67	1,373,381.67
减：累计折旧	23	6	1,181,953.69	1,181,953.69
固定资产净值	24	6	191,427.98	191,427.98
在建工程	25			
工程物资	26			
固定资产清理	27			
生产性生物资产	28			
油气资产	29			
无形资产	30	7	87,259.80	87,259.80
开发支出	31			
商誉	32			
长期待摊费用	33			
递延所得税资产	34			
其他非流动资产	35			
非流动资产合计	36		278,687.78	278,687.78
资产总计	37		112,271,704.20	82,275,805.43

（所附注释是财务报表的组成部分）

## 资产负债表（二）

2023年12月31日

编制单位：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

单位：元

负债和所有者权益(或股东权益)	行次	注释	期末余额	年初余额
流动负债：	1			
短期借款	2	8	7,200,000.00	2,745,000.00
交易性金融负债	3			
应付票据	4			
应付账款	5	9	1,015,748.36	2,154,781.03
预收款项	6	10	1,956,827.32	2,256,173.26
应付职工薪酬	7	11	195,000.00	350,000.00
应交税费	8	12	125,637.49	159,684.21
应付利息	9			
应付股利	10			
其他应付款	11	13	167,289.59	152,678.59
一年内到期的非流动负债	12			
其他流动负债	13			
流动负债合计	14		10,660,502.76	7,818,317.09
非流动负债：	15			
长期借款	16			
应付债券	17			
长期应付款	18			
专项应付款	19			
预计负债	20			
递延所得税负债	21			
其他非流动负债	22			
非流动负债合计	23		-	-
负债合计	24		10,660,502.76	7,818,317.09
	25			
所有者权益（或股东权益）：	26			
实收资本（或股本）	27	14	30,000,000.00	30,000,000.00
资本公积	28			
减：库存股	29			
盈余公积	30			
未分配利润	31	15	71,611,201.44	44,457,488.34
所有者权益（或股东权益）合计	32		101,611,201.44	74,457,488.34
	33			
负债和所有者权益(或股东权益)总计	34		112,271,704.20	82,275,805.43

（所附注释是财务报表的组成部分）



## 利润表

二〇二三年度

编制单位：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

单位：元

项 目	行次	注释	本年累计数
一、营业收入	1	16	305,015,236.59
减：营业成本	2	16	268,413,408.20
营业税金及附加	3	16	748,569.34
销售费用	4		1,785,965.37
管理费用	5		6,023,654.85
财务费用（收益以“-”号填列）	6		700,251.37
资产减值损失	7		
加：公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）	8		
投资净收益（净损失以“-”号填列）	9		
其中对联营企业与合营企业的投资收益	10		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11		27,343,387.46
加：营业外收入	12		
减：营业外支出	13		
其中：非流动资产处置净损失（净收益以“-”号填列）	14		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15		27,343,387.46
减：所得税费用	16		189,674.36
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	17		27,153,713.10
五、每股收益：	18		
基本每股收益	19		
稀释每股收益	20		
六、其他综合收益	21		
七、综合收益总额	22		27,153,713.10
加：年初未分配利润	23		44,457,488.34
其他转入	24		
减：提取法定盈余公积	25		
提取企业储备基金	26		
提取企业发展基金	27		
提取职工奖励及福利基金	28		
利润归还投资	29		
提取任意盈余公积	30		
其他	31		
八、未分配利润	32		71,611,201.44

（所附注释是财务报表的组成部分）



## 现金流量表(一)

二〇二三年度

编制单位：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

单位：元

项 目	行次	本年累计金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	215,698,746.31
收到的税费返还	3	
收到其他与经营活动有关的现金	4	16,254,789.34
经营活动现金流入小计	5	231,953,535.65
购买商品、接受劳务支付的现金	6	99,586,248.36
支付给职工以及为职工支付的现金	7	9,568,472.31
支付的各项税费	8	995,874.16
支付其他与经营活动有关的现金	9	128,233,850.58
经营活动现金流出小计	10	238,384,445.41
经营活动产生的现金流量净额	11	-6,430,909.76
二、投资活动产生的现金流量：	12	
收回投资收到的现金	13	162,238.78
取得投资收益收到的现金	14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	
收到其他与投资活动有关的现金	17	40,899.00
投资活动现金流入小计	18	203,137.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	-
投资支付的现金	20	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
支付其他与投资活动有关的现金	22	
投资活动现金流出小计	23	-
投资活动产生的现金流量净额	24	203,137.78
三、筹资活动产生的现金流量：	25	
吸收投资收到的现金	26	-
取得借款收到的现金	27	4,455,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28	
筹资活动现金流入小计	29	4,455,000.00
偿还债务支付的现金	30	10,335.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	
支付其他与筹资活动有关的现金	32	
筹资活动现金流出小计	33	10,335.88
筹资活动产生的现金流量净额	34	4,444,664.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35	
五、现金及现金等价物净增加额	36	-1,783,107.86

(所附注释是财务报表的组成部分)



## 现金流量表（二）

二〇二三年度

编制单位：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

单位：元

补 充 资 料	行次	本年累计金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	1	
净利润	2	27,153,713.10
加：资产减值准备	3	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4	-
无形资产摊销	5	
长期待摊费用摊销	6	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	7	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	8	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	9	
财务费用（收益以“-”号填列）	10	
投资损失（收益以“-”号填列）	11	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	12	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	13	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	14	-1,228,188.55
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	15	-30,550,818.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	16	-1,612,814.33
其他	17	-192,801.90
经营活动产生的现金流量净额	18	-6,430,909.76
	19	
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	20	
债务转为资本	21	
一年内到期的可转换公司债券	22	
融资租入固定资产	23	
	24	
3、现金及现金等价物净增加情况：	25	
现金的期末余额	26	13,568,748.34
减：现金的期初余额	27	15,351,856.20
加：现金等价物的期末余额	28	
减：现金等价物的期初余额	29	
现金及现金等价物净增加额	30	-1,783,107.86

（所附注释是财务报表的组成部分）



# 所有者权益(股东权益)变动表

二〇二三年度

编制单位: 深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

单位: 元

项 目	本年金额				
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	库存股(减项)
一、上年年末余额	30,000,000.00	-	-	44,457,488.34	-
1. 会计政策变更					
2. 前期差错更正					
二、本年初余额	30,000,000.00	-	-	44,457,488.34	-
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)				27,153,713.10	
(一) 本年净利润				27,153,713.10	
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失					
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额					
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额					
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响					
4. 其他					
上述(一)和(二)小计				27,153,713.10	
(三) 所有者投入资本					
1. 所有者本期投入资本					
2. 本年购回库存股					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					
(四) 本年利润分配					
1. 对所有者(或股东)的分配					
2. 提取盈余公积					
(五) 所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增资本					
2. 盈余公积转增资本					
3. 盈余公积弥补亏损					
四、本年年末余额	30,000,000.00	-	-	71,611,201.44	

(所附注释是财务报表的组成部分)



# 深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

## 财务报表附注

二〇二三年度

单位：人民币 元

### 一、公司简介

公司名称： 深圳市梵森建筑装饰工程有限公司  
注册地址： 深圳市福田区上梅林梅岭三路10号深圳市路桥建设集团有限公司公路桥梁分公司基地办公楼首层  
成立时间： 2013年10月14日  
经营期限： 永续经营  
公司类型： 有限责任公司  
注册资本： （人民币）3000万元  
信用代码： 91440300080754282E  
法定代表人： 钟璧

经营范围： 建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程、消防设施工程、建筑智能化工程、房屋建筑工程的设计、施工，金属门窗工程，钢结构工程，机电设备安装工程，特种专业工程，工程技术咨询，建设工程项目咨询，建设工程劳务分包（取得建设行政主管部门颁发的资质证书后方可经营）；建筑材料、装饰材料、五金交电、电子产品、消防器材、装饰灯具的购销，家具的销售，建筑智能产品的技术开发、销售及上门安装，计算机软件的技术开发及销售，经营进出口业务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。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：家具的生产。

### 二、财务报表编制基准

公司以持续经营为前提，以权责发生制为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司声明编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 四、重要会计政策

1、会计年度：采用公历年度即公历1月1日至12月31日。

2、记账基础和会计计量属性：

以权责发生制为记账基础，会计要素计量时，一般采用历史成本，如采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的会计要素金额能够取得并可靠计量时，可以采用相应计量属性计量。

3、记账本位币及外币业务核算方法

以人民币为记帐本位币。会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生上月末日中国人民银行公布的中间价汇率折合人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目采用即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，采用交易发生时的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。与购建或生产符合资本化条件的资产相关外币借款产生的汇兑差额，按借款费用的原则处理。

4、现金等价物的确定标准



本公司在编制现金流量表时将持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险小的投资作为现金等价物。

#### 5、坏账处理与准备

##### (1) 坏账确认标准:

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

##### (2) 坏账损失核算方法: 采用备抵法核算。

#### 6、存货核算方法:

本公司的存货盘存制度采用永续盘存法。各类存货取得时按实际成本计价,发出存货一般按加权平均法计价,低值易耗品领用按一次摊销法摊销。

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

(2) 各类存货按实际成本计价;领用和发出按加权平均法进行核算。

(3) 各类存货盘盈、盘亏、报废,经公司管理当局批准后结转至管理费用处理。

(4) 存货的可变现净值为其预计销售的现金流量减去在销售过程中可能发生的销售费用和相关税费,以及为达到预定可销售状态还可能发生的加工成本等相关支出。

(5) 计提存货跌价准备。当出现以下情况时,全额提取存货跌价准备:霉烂变质的存货、已过期且无转让价值的存货、生产中已不再需要,并且已无使用价值和转让价值的存货、其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。一般存货根据总额法计提存货跌价准备。

#### 7、固定资产计价、折旧方法及减值准备

(1) 固定资产确认标准。固定资产指使用期限在一年以上的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等,以及不属于生产、经营主要设备的,单位价值在人民币2000元以上并且使用年限在两年以上的资产;

(2) 固定资产计价,固定资产按取得时的成本作为入账价值。

(3) 固定资产折旧方法。固定资产折旧采用直线法平均计算,并按各类固定资产的原值扣除已计提的固定资产减值准备后的余额和预计的使用年限扣除残值制定其折旧率,具体见下表:

资产类别	预计使用年限	预计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20	5%	4.75%
机器设备	10	5%	9.50%
运输工具	5	5%	19.00%
其他设备	5	5%	19.00%

期末时,对固定资产逐项进行检查,如果由于市价持续下跌,或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的,按单项固定资产可收回金额低于其账面价值的差额提取固定资产减值准备。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

(4) 固定资产的盘盈、盘亏、毁损和报废,经公司管理当局批准后,计入营业外收入或营业外支出。

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

#### 8、无形资产摊销

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

##### (1) 无形资产计价

无形资产按实际成本进行初始计量。自行开发的无形资产，其成本包括自满足一定条件后至达到预定用途前所发生的支出总额。

(2) 合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，摊销年限不应超过法律规定的有效年限；

a. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用与该无形资产有关经济利益的预期实现方式一致的方法摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

b. 使用寿命不确定的无形资产不摊销。

本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(3) 无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日一定进行减值测试。

对使用寿命有限的无形资产，于资产负债表日，存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失确认后，减值资产的摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### 9、长期待摊费用核算方法

本公司的长期待摊费用按实际发生支入账，长期待摊费用按项目的预计受益期平均摊销。

#### 10、收入确认原则

(1) 销售商品的收入：

在下列条件均能满足时确认收入实现：企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务的收入：

劳务已经提供，价款已经收到或取得了收款的证据时，确认劳务收入的实现。

(3) 让渡资产使用权的收入：

在下列条件同时满足时确认收入实现：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠的计量。

#### 11、税 项

税 种	计税依据	税 率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	产品销售收入	13%，9%，6%，3%
城市维护建设税	流转税额	7%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%

#### 12、所得税的会计处理方法

本公司的企业所得税采用资产负债表基础负债法核算。资产、负债的帐面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

#### 五、财务报表项目注释

##### 1、 货币资金

项 目	期末余额
现 金	82,781.02



银行存款	13,485,967.32
------	---------------

合 计	13,568,748.34
-----	---------------

2、 应收账款

账 龄	期末余额
-----	------

1-2年以内	28,749,683.56
--------	---------------

合 计	28,749,683.56
-----	---------------

3、 预付帐款

账 龄	期末余额
-----	------

1年以内	18,475,963.11
------	---------------

合 计	18,475,963.11
-----	---------------

4、 其他应收款

账 龄	期末余额
-----	------

1年以内	48,628,747.05
------	---------------

合 计	48,628,747.05
-----	---------------

5、 存货

项 目	期末余额
-----	------

生产成本	2,569,874.36
------	--------------

合 计	2,569,874.36
-----	--------------

6、 固定资产

固定资产原值	2021-12-31	本年增加	本年减少	2023-12-31
--------	------------	------	------	------------

办公及其他设备	1,373,381.67	40,583.23		1,413,964.90
---------	--------------	-----------	--	--------------

合 计	1,373,381.67	-	-	1,373,381.67
-----	--------------	---	---	--------------

累计折旧	2021-12-31	本年增加	本年减少	2023-12-31
------	------------	------	------	------------

办公及其他设备	1,181,953.69	72,355.39		1,254,309.08
---------	--------------	-----------	--	--------------

合 计	1,181,953.69	-	-	1,181,953.69
-----	--------------	---	---	--------------

固定资产净值	191,427.98			191,427.98
--------	------------	--	--	------------

7、 无形资产

类 别	期末余额
-----	------



合 计	87,259.80
8、 短期借款	
账 龄	期末余额
1-2年以内	7,200,000.00
合 计	7,200,000.00
9、 应付账款	
账 龄	期末余额
1-2年以内	1,015,748.36
合 计	1,015,748.36
10、 预收款项	
账 龄	期末余额
1年以内	1,956,827.32
合 计	1,956,827.32
11、 应付职工薪酬	
项 目	期末余额
应付工资	195,000.00
合 计	195,000.00
12、 应交税费	
项 目	期末余额
增值税	125,637.49
合 计	125,637.49
13、 其他应付款	
账 龄	期末余额
1年以内	167,289.59
合 计	167,289.59
14、 注册资本（或股本）	

出资者名称	认缴注册资本 (RMB)	原币金额(RMB)	折合人民币	出资比例
钟璧	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	16.67%
高康华	25,000,000.00	25,000,000.00	25,000,000.00	83.33%
合计	<u>30,000,000.00</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

#### 15、未分配利润

项 目	2023-12-31
期初未分配利润	44,457,488.34
本期增加	
(1) 本年净利润	27,153,713.10
本期减少	
(1) 提取法定盈余公积	
(2) 提取公益金	
(3) 提取任意盈余公积	
(4) 分配利润	
(5) 以前年度损益调整	
期末未分配利润	<u>71,611,201.44</u>

#### 16、主营业务收入与成本

类 别	主营业务	合 计
营业收入	305,015,236.59	305,015,236.59
营业成本	<u>268,413,408.20</u>	<u>268,413,408.20</u>

#### 六、重要事项说明

本报告仅以贵公司提供的有关资料为依据，对未提供资料的其他事项及对本报告使用不当而造成的后果深圳诚为会计师事务所(普通合伙)不负相关责任。



证书序号: 0012605

## 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。
- 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: 深圳诚为会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人: 唐中华

主任会计师:

经营场所:

深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区黄阁北路 449 号

龙岗天安数码创新园三号厂房 A521-1

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470241

批准执业文号: 深财会[2011]6 号

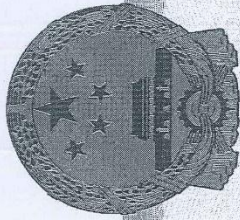
批准执业日期: 2011 年 1 月 19 日

发证机关: 深圳市财政局

二〇一一年八月十二日

中华人民共和国财政部制





# 营业执照

统一社会信用代码  
91440300568514100C



名称 深圳诚为会计师事务所(普通合伙)  
类型 普通合伙  
执行事务合伙人 唐中华

成立日期 2011年02月16日

主要经营场所 深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区黄阁北路449号龙岗天安数码创新园三号厂房  
A521-1

**重要提示**

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

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

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

登记机关

2021年08月05日





目录	页数
一、审计报告	1
二、已审会计报表	
1、资产负债表	2-3
2、利润表	4
3、现金流量表及所有者权益变动表	5-7
三、会计报表附注	8-13
四、执业机构营业执照及执业许可证复印件	14-15

二〇二四年度审计报告

关于深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

深圳诚为会计师事务所



# 深圳诚为会计师事务所

## SHENZHEN CHENGWEI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区黄阁北路449号龙岗天安数码城新园三号厂房A521-1  
联系人：唐中华 电话：15099920819 18938049418 传真：0755-25583379

\*机密\*

深诚为财审报字[2025]第079号

### 审计报告

深圳市梵森建筑装饰工程有限公司：

我们审计了后附深圳市梵森建筑装饰工程有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2024年12月31日的资产负债表、2024年度的利润及利润分配表、现金流量表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，因审计范围受限，未对贵公司财务报表是否按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面是否公允反映了贵公司2024年12月31日的财务状况以及2024年度的经营成果和现金流量发表意见。

深圳诚为会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年四月二十八日



## 资产负债表（一）

2024年12月31日

编制单位：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

单位：元

资 产	行次	注释	期末余额	年初余额
流动资产：	1			
货币资金	2	1	16,584,975.36	13,568,748.34
交易性金融资产	3			
应收票据	4			
应收账款	5	2	30,517,620.93	28,749,683.56
预付账款	6	3	27,154,789.36	18,475,963.11
应收利息	7			
应收股利	8			
其他应收款	9	4	41,833,913.83	48,628,747.05
存货	10	5	4,021,596.67	2,569,874.36
一年内到期的非流动资产	11			
其他流动资产	12			
	13			
流动资产合计	14		120,112,896.15	111,993,016.42
非流动资产：	15			
可供出售金融资产	16			
持有至到期投资	17			
长期应收款	18			
长期股权投资	19			
投资性房地产	20			
固定资产	21	6		
固定资产原值	22	6	1,373,381.67	1,373,381.67
减：累计折旧	23	6	1,373,381.67	1,181,953.69
固定资产净值	24	6	-	191,427.98
在建工程	25			
工程物资	26			
固定资产清理	27			
生产性生物资产	28			
油气资产	29			
无形资产	30			87,259.80
开发支出	31			
商誉	32			
长期待摊费用	33			
递延所得税资产	34			
其他非流动资产	35			
非流动资产合计	36		-	278,687.78
资产总计	37		120,112,896.15	112,271,704.20

（所附注释是财务报表的组成部分）

## 资产负债表（二）

2024年12月31日

编制单位：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

单位：元

负债和所有者权益(或股东权益)	行次	注释	期末余额	年初余额
流动负债：	1			
短期借款	2	7	9,245,000.00	7,200,000.00
交易性金融负债	3			
应付票据	4			
应付账款	5	8	998,564.36	1,015,748.36
预收款项	6	9	1,024,789.36	1,956,827.32
应付职工薪酬	7	10	120,000.00	195,000.00
应交税费	8	11	95,624.36	125,637.49
应付利息	9			
应付股利	10			
其他应付款	11	12	100,236.56	167,289.59
一年内到期的非流动负债	12			
其他流动负债	13			
流动负债合计	14		11,584,214.64	10,660,502.76
非流动负债：	15			
长期借款	16			
应付债券	17			
长期应付款	18			
专项应付款	19			
预计负债	20			
递延所得税负债	21			
其他非流动负债	22			
非流动负债合计	23		-	-
负债合计	24		11,584,214.64	10,660,502.76
	25			
所有者权益（或股东权益）：	26			
实收资本（或股本）	27	13	30,000,000.00	30,000,000.00
资本公积	28			
减：库存股	29			
盈余公积	30			
未分配利润	31	14	78,528,681.51	71,611,201.44
所有者权益（或股东权益）合计	32		108,528,681.51	101,611,201.44
	33			
负债和所有者权益(或股东权益)总计	34		120,112,896.15	112,271,704.20

（所附注释是财务报表的组成部分）



# 利润表

二〇二四年度

编制单位：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

单位：元

项 目	行次	注释	本年累计数
一、营业收入	1	15	318,321,474.43
减：营业成本	2	15	300,779,872.61
营业税金及附加	3		795,684.55
销售费用	4		1,956,874.26
管理费用	5		6,924,189.37
财务费用（收益以“-”号填列）	6		745,826.31
资产减值损失	7		
加：公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）	8		
投资净收益（净损失以“-”号填列）	9		
其中对联营企业与合营企业的投资收益	10		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11		7,119,027.33
加：营业外收入	12		
减：营业外支出	13		
其中：非流动资产处置净损失（净收益以“-”号填列）	14		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	15		7,119,027.33
减：所得税费用	16		201,547.26
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	17		6,917,480.07
五、每股收益：	18		
基本每股收益	19		
稀释每股收益	20		
六、其他综合收益	21		
七、综合收益总额	22		6,917,480.07
加：年初未分配利润	23		71,611,201.44
其他转入	24		
减：提取法定盈余公积	25		
提取企业储备基金	26		
提取企业发展基金	27		
提取职工奖励及福利基金	28		
利润归还投资	29		
提取任意盈余公积	30		
其他	31		
八、未分配利润	32		78,528,681.51

（所附注释是财务报表的组成部分）



## 现金流量表(一)

二〇二四年度

编制单位：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

单位：元

项 目	行次	本年累计金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	326,154,789.63
收到的税费返还	3	
收到其他与经营活动有关的现金	4	9,523,475.36
经营活动现金流入小计	5	335,678,264.99
购买商品、接受劳务支付的现金	6	102,458,963.47
支付给职工以及为职工支付的现金	7	11,256,384.99
支付的各项税费	8	1,023,654.36
支付其他与经营活动有关的现金	9	219,968,035.15
经营活动现金流出小计	10	334,707,037.97
经营活动产生的现金流量净额	11	971,227.02
二、投资活动产生的现金流量：	12	
收回投资收到的现金	13	
取得投资收益收到的现金	14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	
收到其他与投资活动有关的现金	17	
投资活动现金流入小计	18	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	-
投资支付的现金	20	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
支付其他与投资活动有关的现金	22	
投资活动现金流出小计	23	-
投资活动产生的现金流量净额	24	-
三、筹资活动产生的现金流量：	25	
吸收投资收到的现金	26	-
取得借款收到的现金	27	2,045,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28	
筹资活动现金流入小计	29	2,045,000.00
偿还债务支付的现金	30	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	
支付其他与筹资活动有关的现金	32	
筹资活动现金流出小计	33	-
筹资活动产生的现金流量净额	34	2,045,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35	
五、现金及现金等价物净增加额	36	3,016,227.02

(所附注释是财务报表的组成部分)

## 现金流量表（二）

二〇二四年度

编制单位：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

单位：元

补 充 资 料	行次	本年累计金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	1	
净利润	2	6,917,480.07
加：资产减值准备	3	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4	191,427.98
无形资产摊销	5	
长期待摊费用摊销	6	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	7	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	8	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	9	
财务费用（收益以“-”号填列）	10	
投资损失（收益以“-”号填列）	11	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	12	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	13	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	14	-1,451,722.31
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	15	-3,651,930.40
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	16	-1,121,288.12
其他	17	87,259.80
经营活动产生的现金流量净额	18	971,227.02
	19	
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	20	
债务转为资本	21	
一年内到期的可转换公司债券	22	
融资租入固定资产	23	
	24	
3、现金及现金等价物净增加情况：	25	
现金的期末余额	26	16,584,975.36
减：现金的期初余额	27	13,568,748.34
加：现金等价物的期末余额	28	
减：现金等价物的期初余额	29	
现金及现金等价物净增加额	30	3,016,227.02

（所附注释是财务报表的组成部分）



# 所有者权益(股东权益)变动表

二〇二四年度

编制单位：深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

单位：元

项 目	本年金额				
	实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	库存股(减项)
一、上年年末余额	30,000,000.00	-	-	71,611,201.44	-
1. 会计政策变更					-
2. 前期差错更正					-
二、本年初余额	30,000,000.00	-	-	71,611,201.44	-
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	6,917,480.07	6,917,480.07
(一) 本年净利润				6,917,480.07	6,917,480.07
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失					
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额					-
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额					-
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响					-
4. 其他					-
上述(一)和(二)小计				6,917,480.07	6,917,480.07
(三) 所有者投入资本	-	-	-	-	-
1. 所有者本期投入资本	-	-	-	-	-
2. 本年购回库存股					-
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-
(四) 本年利润分配	-	-	-	-	-
1. 对所有者(或股东)的分配					-
2. 提取盈余公积					-
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本					-
2. 盈余公积转增资本					-
3. 盈余公积弥补亏损					-
四、本年年末余额	30,000,000.00	-	-	78,528,681.51	108,528,681.51

(所附注释是财务报表的组成部分)



# 深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

## 财务报表附注

二〇二四年度

单位：人民币 元

### 一、公司简介

公司名称： 深圳市梵森建筑装饰工程有限公司

注册地址： 深圳市龙岗区坂田街道南坑社区坂田街道五和大道（南）2号万科星火8栋2层802BCD

成立时间： 2013年10月14日

经营期限： 永续经营

公司类型： 有限责任公司

注册资本： （人民币）3000万元

信用代码： 91440300080754282E

法定代表人： 高康华

经营范围： 建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程、消防设施工程、建筑智能化工程、房屋建筑工程的设计、施工，金属门窗工程，钢结构工程，机电设备安装工程，特种专业工程，工程技术咨询，建设工程项目咨询，建设工程劳务分包（取得建设行政主管部门颁发的资质证书后方可经营）；建筑材料、装饰材料、五金交电、电子产品、消防器材、装饰灯具的购销，家具的销售，建筑智能产品的技术开发、销售及上门安装，计算机软件的技术开发及销售，经营进出口业务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。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：家具的生产。

### 二、财务报表编制基准

公司以持续经营为前提，以权责发生制为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司声明编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 四、重要会计政策

1、会计年度：采用公历年度即公历1月1日至12月31日。

2、记账基础和会计计量属性：

以权责发生制为记账基础，会计要素计量时，一般采用历史成本，如采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的会计要素金额能够取得并可靠计量时，可以采用相应计量属性计量。

3、记账本位币及外币业务核算方法

以人民币为记账本位币。会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生上月末日中国人民银行公布的中间价汇率折合人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目采用即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，采用交易发生时的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。与购建或生产符合资本化条件的资产相关外币借款产生的汇兑差额，按借款费用的原则处理。

4、现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时将持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险小的投资作为现金等价物。

#### 5、坏账处理与准备

##### (1) 坏账确认标准:

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

##### (2) 坏账损失核算方法: 采用备抵法核算。

#### 6、存货核算方法:

本公司的存货盘存制度采用永续盘存法。各类存货取得时按实际成本计价, 发出存货一般按加权平均法计价, 低值易耗品领用按一次摊销法摊销。

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

(2) 各类存货按实际成本计价; 领用和发出按加权平均法进行核算。

(3) 各类存货盘盈、盘亏、报废, 经公司管理当局批准后结转至管理费用处理。

(4) 存货的可变现净值为其预计销售的现金流量减去在销售过程中可能发生的销售费用和相关税费, 以及为达到预定可销售状态还可能发生的加工成本等相关支出。

(5) 计提存货跌价准备。当出现以下情况时, 全额提取存货跌价准备: 霉烂变质的存货、已过期且无转让价值的存货、生产中已不再需要, 并且已无使用价值和转让价值的存货、其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。一般存货根据总额法计提存货跌价准备。

#### 7、固定资产计价、折旧方法及减值准备

(1) 固定资产确认标准。固定资产指使用期限在一年以上的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等, 以及不属于生产、经营主要设备的, 单位价值在人民币2000元以上并且使用年限在两年以上的资产;

(2) 固定资产计价, 固定资产按取得时的成本作为入账价值。

(3) 固定资产折旧方法。固定资产折旧采用直线法平均计算, 并按各类固定资产的原值扣除已计提的固定资产减值准备后的余额和预计的使用年限扣除残值制定其折旧率, 具体见下表:

资产类别	预计使用年限	预计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20	5%	4.75%
机器设备	10	5%	9.50%
运输工具	5	5%	19.00%
其他设备	5	5%	19.00%

期末时, 对固定资产逐项进行检查, 如果由于市价持续下跌, 或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的, 按单项固定资产可收回金额低于其账面价值的差额提取固定资产减值准备。资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不予转回。

(4) 固定资产的盘盈、盘亏、毁损和报废, 经公司管理当局批准后, 计入营业外收入或营业外支出。

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

#### 8、无形资产摊销

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

##### (1) 无形资产计价



无形资产按实际成本进行初始计量。自行开发的无形资产，其成本包括自满足一定条件后至达到预定用途前所发生的支出总额。

(2) 合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，摊销年限不应超过法律规定的有效年限；

a. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用与该无形资产有关经济利益的预期实现方式一致的方法摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

b. 使用寿命不确定的无形资产不摊销。

本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(3) 无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日一定进行减值测试。

对使用寿命有限的无形资产，于资产负债表日，存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失确认后，减值资产的摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

9、长期待摊费用核算方法

本公司的长期待摊费用按实际发生支出入账，长期待摊费用按项目的预计受益期平均摊销。

10、收入确认原则

(1) 销售商品的收入：

在下列条件均能满足时确认收入实现：企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务的收入：

劳务已经提供，价款已经收到或取得了收款的证据时，确认劳务收入的实现。

(3) 让渡资产使用权的收入：

在下列条件同时满足时确认收入实现：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠的计量。

11、税 项

税 种	计税依据	税 率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	产品销售收入	13%，9%，6%，3%
城市维护建设税	流转税额	7%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%

12、所得税的会计处理方法

本公司的企业所得税采用资产负债表基础负债法核算。资产、负债的帐面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

五、财务报表项目注释

1、 货币资金

项 目	期末余额
现 金	95,684.23



银行存款	16,489,291.13
合 计	<u>16,584,975.36</u>

## 2、 应收账款

账 龄	期末余额
1-2年以内	30,517,620.93
合 计	<u>30,517,620.93</u>

## 3、 预付帐款

账 龄	期末余额
1年以内	27,154,789.36
合 计	<u>27,154,789.36</u>

## 4、 其他应收款

账 龄	期末余额
1年以内	41,833,913.83
合 计	<u>41,833,913.83</u>

## 5、 存货

项 目	期末余额
生产成本	2,569,874.36
合 计	<u>4,021,596.67</u>

## 6、 固定资产

固定资产原值	2021-12-31	本年增加	本年减少	2024-12-31
办公及其他设备	1,373,381.67	40,583.23		1,413,964.90
合 计	<u>1,373,381.67</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,373,381.67</u>
累计折旧	2021-12-31	本年增加	本年减少	2024-12-31
办公及其他设备	1,181,953.69	72,355.39		1,254,309.08
合 计	<u>1,181,953.69</u>	<u>191,427.98</u>	<u>-</u>	<u>1,373,381.67</u>
固定资产净值	<u>191,427.98</u>			<u>-</u>

7、 短期借款

账 龄	期末余额
1-2年以内	9,245,000.00
合 计	9,245,000.00

8、 应付账款

账 龄	期末余额
1-2年以内	998,564.36
合 计	998,564.36

9、 预收款项

账 龄	期末余额
1年以内	1,024,789.36
合 计	1,024,789.36

10、 应付职工薪酬

项 目	期末余额
应付工资	195,000.00
合 计	120,000.00

11、 应交税费

项 目	期末余额
增值税	125,637.49
合 计	95,624.36

12、 其他应付款

账 龄	期末余额
1年以内	100,236.56
合 计	100,236.56

13、 注册资本（或股本）

出资者名称	认缴注册资本 (RMB)	原币金额(RMB)	折合人民币	出资比例
钟壁	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	16.67%
高康华	25,000,000.00	25,000,000.00	25,000,000.00	83.33%
合计	<u>30,000,000.00</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>30,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

#### 14、未分配利润

项 目	2024-12-31
期初未分配利润	71,611,201.44
本期增加	
(1) 本年净利润	6,917,480.07
本期减少	
(1) 提取法定盈余公积	
(2) 提取公益金	
(3) 提取任意盈余公积	
(4) 分配利润	
(5) 以前年度损益调整	
期末未分配利润	<u>78,528,681.51</u>

#### 15、主营业务收入与成本

类 别	主营业务	合 计
营业收入	318,321,474.43	318,321,474.43
营业成本	<u>300,779,872.61</u>	<u>300,779,872.61</u>

#### 六、重要事项说明

本报告仅以贵公司提供的有关资料为依据，对未提供资料的其他事项及对本报告使用不当而造成的后果深圳诚为会计师事务所(普通合伙)不负相关责任。





# 会计师事务所 执业证书

名称：深圳诚为会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：唐中华  
主任会计师：  
经营场所：深圳市光明区光明街道碧眼社区华强创意公园5栋A座 0101

组织形式：普通合伙  
执业证书编号：47470241  
批准执业文号：深财会〔2011〕6号  
批准执业日期：2011年1月19日

证书序号：0021838

## 说明

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



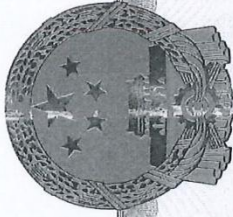
发证机关：深圳市财政局

2024年9月9日



中华人民共和国财政部制





# 营业执照

统一社会信用代码  
91440300568514100C



名称 深圳诚为会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 唐中华

成立日期 2011年02月16日

主要经营场所 深圳市光明区光明街道碧眼社区华强创意公园5栋A座 0101



**重要提示**

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

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

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第三十二条的规定向社会公示企业信用。

登记机关

2024年08月28日

