

标段编号：4403922025111200401Y001

# 深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：深铁某项目室内精装修提升工程

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳特艺达建工集团有限公司

日期：2025年12月03日

工程编号：4403922025111200401Y001

# 深圳市建设工程施工招标 投标文件

工程名称：深铁某项目室内精装修提升工程

投标文件内容：资信标部分

投标人：深圳特艺达建工集团有限公司

日期：2025 年 12 月 3 日



## 目录

一、 投标人业绩情况 .....	2
1. 企业业绩情况一览表 .....	2
1.1. 广州香港马会马匹运动训练场（广州第 16 届 亚 运 会 马 术 场 赛 后 利 用 改 造 工 程 ） 赛 事 看 台（FG1）及配套设施前场区装修二（Corporate + Members + YUC)专业分包工程 .....	3
1.2. 无锡恒隆广场二期项目-T1 公寓及 T2 公区精装修专业分包工程 .....	10
1.3. 广东智高文化创意产业中心项目总承包工程 .....	16
1.4. 丰 2023-7 号地块室内装修工程第一标段 .....	22
1.5. 中国深圳市福田区中心城二次装修工程精装修总承包 .....	29
1.6. 济南恒隆广场装修改造工程（一期）-施工总承包工程 .....	44
1.7. 珠海市横琴中葡商贸广场项目（酒店及商场）精装修工程 .....	52
1.8. 济南恒隆广场装修改造工程（二期）-施工总承包工程 .....	62
1.9. 黄岩区医疗卫生中心建设工程（室内装饰） .....	70
1.10. 深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目总承包工程 .....	76
二、 项目经理业绩 .....	89
1. 项目经理业绩一览表 .....	89
2. 项目经理业绩证明文件 .....	90
2.1. 深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目总承包工程 .....	90
2.2. 微保前海总部职场室内精装修工程 .....	103
2.3. 东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）JEN 酒店精装修工程 III 标段 .....	116
三、 项目经理社保 .....	122
四、 项目技术负责人业绩 .....	123
1. 项目技术负责人业绩一览表 .....	123
2. 技术负责人业绩文件 .....	124
2.1. 罗湖深润大厦酒店改造提升项目总承包工程 .....	124
2.2. 绍兴国际会展中心 C1 区酒店装修工程 .....	137
2.3. 东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）JEN 酒店精装修工程 III 标段 .....	142
五、 投标人近两年财务报表汇总表 .....	148
六、 投标人近两年财务报表 .....	149
1. 2023 年财务报表 .....	149
2. 2024 年财务报表 .....	184

**一、投标人业绩情况**  
**1. 企业业绩情况一览表**

序号	项目名称	建设单位	合同金额	开竣工日期	项目地址	备注
1	广州香港马会马匹运动训练场(广州第16届亚运会马术场赛后利用改造工程)赛事看台(FG1)及配套设施前场区装修二(Corporate + Members + YUC)专业分包工程	广州香港马会赛马训练有限公司	1.4645 亿元	2024.5~2025.10	广东省广州市丛化区良口镇及高沙村	在建
2	无锡恒隆广场二期项目-T1公寓及T2公区精装修专业分包工程	无锡恒颖地产有限公司	8736 万元	2024.01~2025.12	无锡市梁溪区中心位	在建
3	广东智高文化创意产业中心项目总承包工程	广东智高文化发展有限公司	25120 万元	2025.6.6~2027.8.16	东莞市松山湖西部研发区科技苑路与研发中一路交叉口以西	在建
4	丰 2023-7 号地块室内装修工程第一标段	泉州城建南滨江置业有限公司	14028 万元	2025.7.21~2027.11.7	福建省泉州市丰泽区城东街道,安吉路与海韵街交叉口东侧	在建
5	中国深圳市福田区中心城二次装修工程精装修总承包	保怡物业管理(深圳)有限公司	21300 万元	2020.11.7~2021.10.14	深圳市福田区福华一路3号中心城广场	已完工
6	济南恒隆广场装修改造工程(一期)-施工总承包工程	山东恒隆地产有限公司	16599 万元	2021.06.21~2023.09.23	济南市历下区泉城路188号	已完工
7	珠海市横琴中葡商贸广场项目(酒店及商场)精装修工程	新栢嘉(横琴)发展有限公司	16133 万元	2022.10.24~2024.1.22	珠海市横琴粤澳深度合作区濠江路258号	已完工
8	济南恒隆广场装修改造工程(二期)-施工总承包工程	山东恒隆地产有限公司	11829 万元	2022.07.18~2024.12.23	济南市历下区泉城路188号	已完工
9	黄岩区医疗卫生中心建设工程(室内装饰)	台州市黄岩社会事业发展集团有限公司	8579 万元	2022.6.15~2024.3.22	台州市黄岩区新前街道双丰村	已完工
10	深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目总承包工程	深圳市深罗狮汇酒店有限公司	7747 万元	2024.5.25~2025.3.12	深圳市罗湖区深润大厦	已完工

1.1. 广州香港马会马匹运动训练场（广州第16届亚运会马术场赛后利用改造工程）赛事看台（FG1）及配套设施前场区装修二（Corporate + Members + YUC）专业分包工程

第一册  
（共六册）

正本

合同文件

广州香港马会马匹运动训练场（广州第16届亚运会马术场赛后利用改造工程）赛事看台（FG1）及配套设施前场区装修二（Corporate + Members + YUC）专业分包工程

2024年5月

广州香港马会赛马训练有限公司  
发包人

上海建工四建集团有限公司  
承包人

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司  
专业分包人

利比工程咨询（北京）有限公司  
工料测量师



CS 扫描全能王  
3亿人都在用的扫描App

专业分包合同协议书

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区耀华路 251 号的 上海建工四建集团有限公司（以下简称“承包人”）与注册地址：深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层的深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下简称“专业分包人”）依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规、部门规章、地方性法规和规章，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就广州香港马会马匹运动训练场（广州第 16 届亚运会马术场赛后利用改造工程）赛事看台（FG1）及配套设施前场区装修二（Corporate + Members + YUC）专业分包工程（以下简称“本专业分包工程”）事宜协商一致，订立本专业分包合同协议书。

双方达成协议如下：

1. 本专业分包合同协议书中的词语和措辞的含义应与下文提到的专业分包合同条款中分别赋予它们的含义相同。
2. 专业分包合同文件
  - 2.1 本专业分包合同文件由下列文件组成，应互为补充和解释，除本专业分包合同中另有规定，组成本专业分包合同的各文件的优先次序如下：
    - (1) 本专业分包合同协议书；
    - (2) 中标通知书及其附件；
    - (3) 中标通知书内列明的往来函件；
    - (4) 投标函及投标函附录；
    - (5) 专业分包合同条款及附录；
    - (6) 承包合同的合同通用条款及附件、承包合同的合同专用条款及承包合同的甲部-措施项目规范及附件；
    - (7) 工料规范，包括：甲部-专业分包合同的措施项目规范、乙部-工程技术要求、丙部-工料规范附录及丁部-疑问清单及回复；
    - (8) 专业分包合同图纸目录及专业分包合同图纸、合同附录；
    - (9) 双方明示纳入本专业分包合同的投标文件部份的其它文件；
    - (10) 单价细目表及回标价汇总表；及
    - (11) 投标须知及其附件。

赛事看台(FG1)及配套设施  
前场区装修二(Corporate + Members + YUC)专业分包工程  
H:/B0094.58.7b A/1



CS 扫描全能王  
3亿人都在用的扫描App



## 2. 专业分包合同文件（续）

- 2.2 本专业分包合同构成双方之间的完整协议，且任何一方均未依赖另一方或其员工或其代理人向其作出的任何口头或书面陈述。本专业分包合同取代双方之间有关本专业分包合同标的事宜及/或本专业分包工程的任何事先（无论书面或口头）协议。未经双方以书面形式作出并正式签字盖章，对本专业分包合同条款的任何补充或修订均属无效。
- 2.3 通过上述顺序解释仍无法明确的事项，由承包人与专业分包人协商解决；如协商不成，双方同意交由发包人和/或工程师/甲方代表决定。除非并直到根据专业分包合同条款第22条的约定仲裁庭对工程师/甲方代表的决定作出修改，工程师/甲方代表的决定对双方皆有法律约束力，双方必须无条件执行工程师/甲方代表的决定。

## 3. 专业分包工程概述、承包范围和承包方式

- (1) 专业分包工程名称：广州香港马会马匹运动训练场（广州第16届亚运会马术场赛后利用改造工程）赛事看台（FG1）及配套设施前场区装修二（Corporate + Members + YUC）专业分包工程
- (2) 总承包工程地点：广东省广州市从化区良口镇及高沙村
- (3) 总承包工程规模：总建筑面积约9.62万平方米
- (4) 专业分包工程范围：赛事看台（FG1）及配套设施前场区装修二（Corporate + Members + YUC）专业分包工程（详见专业分包合同图纸、工料规范、单价细目表及回标价汇总表）

专业分包人须遵照本专业分包合同的各项规定，设计（在本专业分包合同规定的范围内）、供应、实施、完成、维护及保养本专业分包工程及修补其任何缺陷。

## 4. 专业分包合同价款

- 4.1 承包人同意在本专业分包合同约定的各项期限内和以本专业分包合同约定的方式，向专业分包人支付含税合同价款人民币壹亿肆仟陆佰肆拾伍万贰仟壹佰捌拾捌元零角贰分（小写146,452,188.02元）（以下简称“专业分包合同价款”，其中不含增值税金额为人民币壹亿叁仟肆佰叁拾伍万玖仟捌佰零伍元伍角贰分（小写134,359,805.52元），增值税金额为人民币壹仟贰佰零玖万贰仟叁佰捌拾贰元伍角（小写12,092,382.50元），增值税税率为9%）或根据本专业分包合同进行调整的金额或本专业分包合同约定的专业分包人应得的其它款项，以作为专业分包人对本专业分包工程的设计（在本专业分包合同规定的范围内）、施工、竣工、交付、维护、保养及保修其任何缺陷、并配合承包人完成竣工验收及备案的报酬。

赛事看台（FG1）及配套设施  
前场区装修二（Corporate + Members + YUC）专业分包工程  
H:/B0094.58.7b .A/2

V1/19



CS 扫描全能王  
3亿人都在用的扫描App

5. 专业分包工程质量标准和环境管理目标

5.1 质量标准：本专业分包工程须全面达致适用于本专业分包工程的国家及地方的最高标准、规范及要求，以及本专业分包合同所约定的标准、规范及要求（包括但不限于专业分包合同图纸、工料规范及其他设计文件中所规定的标准、规范及要求）。相关设计、施工依据及质量标准已详细列明在相关的专业分包合同文件中。

5.2 质量目标：一次验收合格

5.3 环境管理目标

专业分包人应严格遵守适用于本专业分包工程的所有关于环境、健康及安全的法律法规（包括但不限于《广州市建设工程文明施工管理规定》（广州市人民政府令第158号）、《广州市建设工程现场文明施工管理办法》（穗建质[2008]937号）及《关于进一步规范建设工程施工现场围蔽的通知》（穗建质[2008]1008号）），发

6. 《工程资质声明书》

双方在此确认并同意，如果专业分包人违反《工程资质声明书》（包括但不限于不具备实施本专业分包工程所需资质，或该资质被降级或吊销），则构成专业分包人的重大违约行为，承包人在征得发包人书面同意后有权选择：

- (1) 要求专业分包人及时采取必要且充分的补救措施以确保上述违约行为不对本专业分包工程的实施造成任何延误及影响，并赔偿承包人及发包人因此所可能引致的一切损失、费用及开支；或
- (2) 根据专业分包合同条款第 20.1 款立即终止本专业分包合同，并要求专业分包人赔偿承包人及发包人因终止本专业分包合同所可能引致的一切损失、费用及开支。

7. 工期

7.1 本专业分包工程必须配合总承包工程之进度计划，虽然此计划会在工程进行中不断修订，专业分包人仍须在计划的时间内，以承包人可接受的次序方式，把整个专业分包合同工程完成。总承包工程的开工日期、工期及其误期违约赔偿金如下：

开工日期	预计竣工日期	工期	误期违约赔偿金 (人民币/天)
2022 年 9 月 23 日	2025 年 10 月 31 日	1135 个日历天	810,000.00

7.2 上述开工日期及预计竣工日期只供参考，具体开工日期以工程师 / 甲方代表发出的开工指令为准。

赛事看台(FG1)及配套设施  
前场区装修二 (Corporate + Members + YUC) 专业分包工程  
H:/B0094.58.7b A/3





## 7. 工期（续）

- 7.3 专业分包人须同时满足的工期及关键节点工期要求以及违反工期及关键节点工期要求所可能引致的工期违约赔偿金及关键节点工期违约赔偿金详见《丙部-工料规范附录一关键节点工期及关键节点工期违约赔偿金》，其中包括：(1)适用于承包人和所有分包人的总承包工程的关键节点工期（以下简称“总包关键节点工期”）要求和违反该要求所可能引致之总承包工程的关键节点工期违约赔偿金（以下简称“总包关键节点违约金”）；及(2)仅仅适用于专业分包人的本专业分包工程的关键节点工期（以下简称“分包关键节点工期”）要求和违反该要求所可能引致之本专业分包工程的关键节点工期违约赔偿金（以下简称“分包关键节点违约金”）。
- 7.4 若专业分包人因其原因未能按照上述约定依期完成或分段完成本专业分包工程进而导致总承包工程工期延误，专业分包人须向承包人支付一笔相等于承包人因专业分包人未能按上述时间内竣工所引致承包人于承包合同中须向发包人支付的工期违约赔偿金、总包关键节点违约金及因专业分包人原因延误所引致的其它损失。为免疑问，如果因专业分包人原因而同时导致总包关键节点工期延误或整个总承包工程延误，每逾期1天（不足一天按一天计），专业分包人须按照承包合同的合同专用条款第38.9款约定向承包人支付总包关键节点违约金、工期违约赔偿金及因专业分包人原因延误所引致的其它损失。
- 7.5 在专业分包人按照本专业分包合同约定履行本专业分包工程的前提下，承包人按照本专业分包合同约定的条件、期限和方式向专业分包人支付专业分包合同价款及按本专业分包合同约定应支付的其它款项。
- 7.6 在不影响前述约定的前提下，如果因专业分包人原因造成任何一个或多个分包关键节点工期延误：
- (1) 每延误一天（不足一天按一天计），专业分包人须按照《丙部-工料规范附录一关键节点工期及关键节点工期违约赔偿金》约定向承包人支付相应的一个或多个分包关键节点违约金；发包人有权要求承包人从应支付予专业分包人的专业分包工程进度款中暂时扣减上述一个或多个分包关键节点违约金；
  - (2) 各个分包关键节点违约金应各自独立且累加计算扣减，且不因多个分包关键节点延误期之间存在重叠而作任何调整；分包关键节点违约金不足一天按一天计，不设上限；
  - (3) 但若专业分包人最终配合总承包工程的工期使总承包工程按照承包合同约定的竣工日期或约定顺延的竣工日期（包括竣工日期当天）竣工，承包人按前述约定就各个分包关键节点工期延误所暂时扣减的分包关键节点违约金将返还予专业分包人；及

赛事看台(FG1)及配套设施

前场区装修二(Corporate + Members + YUC)专业分包工程

H:/B0094.58.7b

A/4

V1/21



CS 扫描全能王  
3亿人都在用的扫描App

7. 工期（续）

7.6(续)

- (4) 若因专业分包人的原因而同时导致总承包工程的总工期延误、总包关键节点工期延误及分包关键节点工期延误，每延误一天（不足一天按一天计），专业分包人须同时向承包人支付总承包工程的误期违约赔偿金、总包关键节点违约金和分包关键节点违约金；发包人有权要求承包人从应支付予专业分包人的专业分包工程进度款中扣减上述违约金。

8. 专业分包合同生效和份数

本专业分包合同订立时间：2024年 7 月 11 日。

本专业分包合同订立地点：广州市。

本专业分包合同自承包人与专业分包人双方法定代表人（或其委托代理人）签字并加盖公章之日起生效，至双方在本专业分包合同项下的所有责任、义务履行完毕时或者根据法律规定或本专业分包合同约定解除合同时终止。

本专业分包合同正本一式四份，承包人与专业分包人各执一份，发包人执两份；副本五份，发包人执四份，专业分包人执一份。专业分包合同正、副本具有同等效力，但当专业分包合同正本与副本的表述不一致时，以专业分包合同正本为准。

9. 争议解决

因本专业分包合同产生或与之相关的任何争议、矛盾或索赔，包括但不限于与违约、终止或无效相关的任何问题（以下简称“争议”），由双方协商解决。协商不成的，任何一方可以将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会（以下简称“贸仲委”）北京总会，按照仲裁申请时贸仲委现行有效的仲裁规则和下列规定进行仲裁：

- (1) 仲裁庭由三名仲裁员组成，其中双方应分别指定一名仲裁员，且第三名仲裁员（应为仲裁庭主席）应由双方共同指定，且在双方未能共同指定该第三名仲裁员的情况下，应由贸仲委主席指定该第三名仲裁员。
- (2) 仲裁裁决应是终局的并对双方均有约束力。
- (3) 仲裁拟产生的费用，包括但不限于仲裁费、律师费及顾问和专家费应由败诉方承担，但仲裁裁决另有规定的除外。
- (4) 不管产生任何争议，双方应继续行使其在本专业分包合同下各自的权利并履行其在本专业分包合同下各自的义务。

赛事看台(FG1)及配套设施

前场区装修二(Corporate + Members + YUC)专业分包工程

H:/B0094.58.7b

A/5



CS 扫描全能王  
3亿人都在用的扫描App



专业分包合同协议书

(本页无正文)

承包人: 上海建工四建集团有限公司  
(盖章)

专业分包人: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司  
(盖章)

法定代表人  
(或授权代理人)  
签字或盖章:



姓 名: 沈军

职 位: \_\_\_\_\_

法定代表人  
(或授权代理人)  
签字或盖章:

姓 名: 陈立军

职 位: 集团董事

赛事看台(FG1)及配套设施  
前场区装修二(Corporate + Members + YUC)专业分包工程  
H:/B0094.58.7b A/6

V1/23



CS 扫描全能王  
3亿人都在用的扫描App

## 1.2. 无锡恒隆广场二期项目-T1 公寓及 T2 公区精装修专业分包工程

SY 20230095

正本

中华人民共和国

江苏省无锡市

无锡恒隆广场（二期）项目

之

T1 公寓及 T2 公区精装修专业分包工程

合同文件

（第一册，共五册）

**业主/建设单位**

无锡恒颖地产有限公司

**建筑师**

梁黄顾建筑师（香港）事务所有限公司

**结构工程师**

迈进土木结构工程顾问有限公司

**机电工程师**

汇智机电顾问有限公司

**精装修设计师**

李玮珉建筑设计咨询（上海）有限公司/  
White Jacket Pte Ltd

**监理单位**

上海华建工程建设咨询有限公司

**估算师**

务腾（中国）有限公司

二零二三年十月



分包合同书

分包合同书

本分包合同书由以下双方：

总承包商（下称“承包商”）：中建三局集团有限公司

和

分包商：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

订立。

鉴于：

1. 无锡恒颖地产有限公司（“雇主”）拟于中华人民共和国江苏省无锡市兴建“无锡恒隆广场（二期）”的发展项目（暂定名，下称“本项目”，或视情况称为“总承包工程”）。
2. 雇主和承包商于2020年11月2日已签订本项目总承包合同（下称“总承包合同”）；

3. 分包工程（定义见分包合同条件）为按总承包合同进行之总承包工程的一部分。承包商已向分包商提供了描述全部分包工程的图纸及合同规范。分包商已向承包商提供了一份全部项目齐全的工程量清单/单价细目表（下称“工程量清单/单价细目表”）。图纸、合同规范及工程量清单/单价细目表已获双方确认；同时，分包商亦已提供了执行及完成分包工程的全部报价。

基于上述情况，承包商委托分包商进行分包合同所述之分包工程。

双方现在同意如下：

1. 合同范围

分包工程范围如下：

无锡恒隆广场（二期）项目  
T1 公寓及 T2 公区精装修专业分包工程

- AG/1 -

T1 公寓及 T2 公区精装修专业分包工程之标段二“T1 中高区、高区”，包含分包工程的深化设计（在分包合同规定的范围内）、物料供应、安装、施工、调试测试、试运行、竣工、验收、交付、缺陷修补、及承担维护保养和保修责任，配合承包商完成总承包工程，配合承包商按总承包合同规定完成总承包工程的政府竣工验收、交付使用批准及备案。

2. 合同金额

金额（大写）：[捌仟柒佰叁拾陆万叁仟玖佰陆拾柒元叁角柒分]（人民币）

（小写）：[87,363,967.37]元

其中：除增值税以外的合同金额为[80,150,428.78]元，增值税税率为[9]%，增值税金额为[7,213,538.59]元

上述增值税税率和增值税金额均为暂定。如果实际付款时，分包合同依法适用的增值税税率因国家税收政策变化而调整的，将按照调整后的税率确定增值税金额，但除增值税以外的合同金额不受影响。为免歧义，分包商确认与分包工程相关的所有法定税费（除增值税以外）均已包含在除增值税以外的合同金额内，均应由分包商承担。对于除增值税以外的合同金额，不会因法定税费的税（费）种、税（费）率、计税（费）基数等因素的变化而作任何调整，如因国家税收政策变化导致法定税费（除增值税以外）改变而增加的费用，应由分包商承担。

3. 竣工时间

竣工时间应按分包合同条件第8.2款[竣工时间]执行。

4. 质量标准

符合分包合同约定、国家及本项目所在省、市施工验收规范合格标准及图纸、合同规范要求，同时应符合总承包合同约定的质量标准，并满足当地质量监督部门等政府主管部门验收要求。

5. 各方代表

5.1 雇主的现场代表为\_\_\_\_\_。

无锡恒隆广场（二期）项目 - AG/2 -  
T1 公寓及 T2 公区精装修专业分包工程

分包合同书

5.2 分包商项目经理及主要服务人员的名单如下：

\_\_\_\_\_。

5.3 承包商的项目经理为\_\_\_\_\_。

5.4 各方联系方式如下：

承包商：中建三局集团有限公司

注册地址：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

项目经理：\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

电子邮件：\_\_\_\_\_



分包商：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

注册地址：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

项目经理：\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

电子邮件：\_\_\_\_\_

雇主：无锡恒颖地产有限公司

联系地址：无锡市人民中路 139 号无锡恒隆广场办公楼 1 座 19 层 1911 单元

电话：\_\_\_\_\_

电子邮件：\_\_\_\_\_

6. 工程顾问

6.1 工程师为/建筑师为梁黄顾建筑师（香港）事务所有限公司

6.2 估算师为务腾（中国）有限公司

无锡恒隆广场（二期）项目  
T1 公寓及 T2 公区精装修专业分包工程

- AG/3 -

其他工程师：结构工程师为迈进土木结构工程顾问有限公司，机电工程师为汇智机电顾问有限公司，精装修设计师为李玮珉建筑设计咨询(上海)有限公司/White Jacket Pte Ltd。监理为上海华建工程建设咨询有限公司。

7. 分包合同商务条件

根据分包合同条件，须在分包合同书内确定的商务条件如下：

- 7.1 分包商向承包商递交竣工图及竣工资料的要求（见分包合同条件第9.1款）：分包合同条件规定的全部竣工验收资料，包括但不限于竣工报告、竣工图纸[二（2）套]，CAD电子版图纸光盘[二（2）]张，中文使用说明书、维修保养手册[二（2）]份，工程质量保修书盖章原件一份，按雇主要求对雇主员工完成相关培训，及相关BIM模型。
- 7.2 缺陷通知期限[24]个月。保修期见分包合同条件第11.12款和分包商出具的工程质量保修书。
- 7.3 进度款支付比例（见分包合同条件第12.3款）：[90%]，取整至千位数。
- 7.4 未付进度款累计限额（见分包合同条件第14.3.3款）：合同金额的[5%]，取整至千位数。
- 7.5 保留金限额（见分包合同条件第14.6款）：合同金额的[2.5%]，取整至千位数。
- 7.6 履约担保金额（见分包合同条件第4.2款）：合同金额与选择性项目对应金额之和的百分之十（10%），取整至千位数。
- 7.7 误期损害赔偿费（见投标须知第2.8款）：人民币[420,000.00]元/天。
- 8. 本分包合同书自双方法定代表人或授权代表签署或加盖公章之日起生效。本分包合同书连同其它分包合同的组成文件一式[玖（9）]份。其中，雇主执[肆（4）]份，承包商执[贰（2）]份，分包商执[贰（2）]份，工程师执[壹（1）]份，具有同等法律效力。分包合同如需登记备案，由分包商负责完成并承担相关费用。



分包合同书

由承包商与分包商在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日于  
\_\_\_\_\_签署。



承包商：中建三局集团有限公司

法定代表人或授权代表签署\_\_\_\_\_)

姓名\_\_\_\_\_)

盖章

分包商：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

法定代表人或授权代表签署\_\_\_\_\_)

姓名\_\_\_\_\_)

盖章



上述工程款必须汇入以下指定账号，否则本公司不承担任何合同责任。  
开户行：北京银行深圳分行营业部  
账号：00392518000120103005437  
账户名：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

1.3. 广东智高文化创意产业中心项目总承包工程

合同编号: ZG20250606

# 建设项目工程总承包合同

中华人民共和国住房和城乡建设部  
国家市场监督管理总局

制定



## 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：广东智高文化发展有限公司

承包人（全称）：深圳特艺达建工集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及  
关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就广东智  
高文化创意产业中心项目的工程总承包及有关事项协商一致，共同达成  
如下协议：

### 一、工程概况

1. 工程名称：广东智高文化创意产业中心。

2. 工程地点：东莞市松山湖西部 研发区科技苑路与研发中一路交  
叉口以西。

3. 工程审批、核准或备案文号：\_\_\_\_\_。

4. 资金来源：自筹资金。

5. 工程内容及规模：本工程总建筑面积约为 99111.31 m<sup>2</sup>（包括 3  
栋办公楼及 4 号地下室楼）。

6. 工程承包范围：1 号办公楼、2 号办公楼、3 号办公楼和 4 号地  
下室施工图纸范围内的所有工作内容。第一部份：包含施工图内的基础工  
程、主体工程、门窗工程、外墙装修、暖通、消防工程（不含二次消防）、  
防雷、给排水到每层总开关（不含室外给排水）、楼梯间及电梯间和地  
下室应急及照明用电（不包含主电缆，电箱，电柜）、防水、消防前室

通道装修；第二部份：包含甲方园区室外工程、基础打桩、路面、围墙、变电房电柜电箱、户外高压至配电房配电设备及各楼主电源线、电梯、消防电梯、人防设备、图纸注明的二次装修等，特别约定其中水电、消防项目的布管布线，乙方仅提供承包范围内楼梯间、电梯间、公共区域满足消防验收的用水及照明条件。以上未注明的工程内容若有发生，则按设计变更或现场签证计算；相关费用由甲方承担。

## 二、合同工期

计划开始工作日期：2025年6月6日。

计划开始现场施工日期：2025年6月6日。

计划竣工日期：2027年8月16日。

工期总日历天数：800天，工期总日历天数与根据前述计划日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

## 三、质量标准

工程质量标准：按国家及地方现行的《建筑工程施工质量验收统一标准》达到合格。

## 四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价（含税）为：

人民币（大写）：贰亿伍仟壹佰贰拾万元整（小写）：¥251200000.00元）。具体构成详见价格清单。其中：

（1）第一部份主体工程造价（含税）：

人民币（大写）壹亿叁仟肆佰柒拾玖万壹仟叁佰捌拾壹元陆角整。  
（小写）：134791381.60元

(2) 第二部份各专业建安工程费(含税):

人民币(大写) 壹亿壹仟陆佰肆拾万捌仟陆佰壹拾捌元肆角整。(小写): 116408618.40 元

单价组成中材料价以 2025 年 5 月信息价为基础,如果施工过程中材料价(钢筋、混凝土、水泥、砂、砖、铝材、管材等主材)涨跌超过 2025 年 5 月信息价的 5%及以上,涨跌部分的材料价调差按实发生计算增减差价。如现场有变更及设计变更另行计价。

## 2. 合同价格形式:

合同价格形式为总价合同,除根据合同约定的在工程实施过程中需进行增减的款项外,合同价格不予调整,但合同当事人另有约定的除外。

合同当事人对合同价格形式的其他约定: 增加工程量另计费用。

## 五、工程总承包项目经理

工程总承包项目经理: \_\_\_\_\_。

## 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

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



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

## 七、承诺

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

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

## 八、订立时间

本合同于 2025 年 6 月 6 日订立。

## 九、订立地点

本合同在 深圳特艺达建工集团有限公司会议室 订立。

## 十、合同生效

本合同经双方签字或盖章后成立，并自 2025 年 6 月 6 生效。

## 十一、合同份数

本合同一式 六 份，均具有同等法律效力，发包人执 四 份，承包人执 二 份。

以下无正文

发包人：（公章）



承包人：（公章）



法定代表人或其委托代理人：

（签字）

梁伟

法定代表人或其委托代理人：

（签字）



统一社会信用代码：\_\_\_\_\_ 统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_ 地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_ 邮政编码：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_ 法定代表人：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_ 委托代理人：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_ 电话：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_ 传真：\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_ 电子信箱：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_ 开户银行：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_ 账号：\_\_\_\_\_

上述工程款必须汇入以下指定账号，否则本公司不承担任何合同责任。  
开户行：中国银行股份有限公司深圳天安支行  
账号：760157955087  
账户名：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司



1.4. 丰 2023-7 号地块室内装修工程第一标段

(GF—2017—0201)

**丰 2023-7 号地块  
室内装修工程  
第一标段**

**建设工程施工合同**

住房城乡建设部  
国家工商行政管理总局

制定

## 第1节 合同协议书

发包人（全称）：泉州城建南滨江置业有限公司

承包人（全称）：深圳特艺达建工集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》及有关法律、法规、规章及规范性文件的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就丰 2023-7 号地块室内装修工程第一标段施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

### 一、工程概况

1. 工程名称：丰 2023-7 号地块室内装修工程第一标段。
2. 工程地点：福建省泉州市丰泽区城东街道，安吉路与海韵街交叉口东侧。
3. 工程立项批准文号：闽发改备[2024]C020072 号。
4. 资金来源：企业自筹。
5. 工程内容：施工范围包括 1#楼、2#楼、3#楼、5#楼、7#楼、8#楼，装修面积约为 44706.50 m<sup>2</sup>，具体详见发包人提供的施工图纸。
6. 工程承包范围：包括但不限于户内精装修工程（含空中花园）、架空层精装修、小区汽车坡道出入口精装修、物业用房精装修、展示区（售楼部、样板房等）装修、软装工程、精装修区域的开荒保洁及精保洁等；具体详见发包人提供的施工图纸及工程量清单。

### 二、合同工期

本项目分为三个阶段施工，其中一阶段为展示区（售楼部、展示样板房、交付样板房等）装修工程；二阶段为粗装修（水电预埋、粗瓦工阶段、空中花园装修与景观工程）工程；三阶段为货量区（批量室内精装、架空层、坡道等）装修工程，具体计划工期为：

一阶段展示区（售楼部、展示样板房、交付样板房等）装修工程：

计划开工日期：2025 年 7 月 21 日；

计划竣工日期：2025 年 9 月 8 日；

二阶段粗（水电预埋、粗瓦工阶段、空中花园装修与景观工程，以及配合项目完成竣工验收等相关）装修工程：

计划开工日期：2025 年 11 月 1 日；

计划竣工日期：2026 年 9 月 30 日；

三阶段货量区（批量室内精装、架空层、坡道等）装修工程：

计划开工日期：2027 年 6 月 1 日；

计划竣工日期：2027 年 11 月 7 日。



工期总日历天数 一阶段展示区装修工程为 50 个日历日,二阶段精装修工程为 300 个日历日;三阶段货量区装修工程为 160 个日历日。

工期起算之日为发包人或监理人签署开工通知单下发之日,其中一阶段展示区装修工程工期至项目取得竣工验收单之日止,二阶段精装修工程工期至项目取得竣工备案证明书之日止,三阶段货量区装修工程工期至项目取得竣工验收单之日止。

各阶段的工期总日历天数与根据前述计划日期计算的工期天数不一致的,以各阶段的工期总日历天数为准。以上工期总日历天数已综合考虑雾雨雪、冰雹、大风、高低温天气、停水、停电、节假日、施工期间可能出现的人员短缺、市政道路限制、场地限制、环保管制、交通管制、夜间施工限制、道路施工、周边邻近项目施工、临时设施、配套工程交叉施工等不利因素的影响。除本合同另有约定外,承包人不得要求增加工期,也不得因上述不利因素停工提出工期签证。其中各关键节点的工期为:

序号	关键节点（一阶段装修工程）	完成时间（单位：天）
1	材料样板确认完成	合同签订之日起 20 天内
2	现场二次深化图确认完成	合同签订之日起 20 天内
3	施工放线完成	开工通知单下发之日起 3 天内
4	砌筑、粉刷施工完成	开工通知单下发之日起 7 天内
5	钢架、木基层施工完成	开工通知单下发之日起 10 天内
6	综合水电布管布线完成	开工通知单下发之日起 15 天内
7	铺贴工程完成	开工通知单下发之日起 30 天内
8	吊顶施工完成	开工通知单下发之日起 30 天内
9	涂饰面完成	开工通知单下发之日起 40 天内
10	五金洁具、木地板、室内门、橱柜、浴柜安装完成	开工通知单下发之日起 42 天内
11	软装完成	开工通知单下发之日起 45 天内
12	调试完成	开工通知单下发之日起 47 天内
13	验收	开工通知单下发之日起 49 天内
14	开放	开工通知单下发之日起 50 天内
序号	关键节点（二阶段装修工程）	完成时间（单位：天）
1	批量放线施工完成	开工通知单下发之日起 20 天内



2	基层水电预埋	总包砌筑工程完工后 20 天内
3	抹灰	总包砌筑工程完工后 40 天内
4	防水施工完成	开工通知单下发之日起 30 天内
5	空中花园装饰及景观工程	开工通知单下发之日起 60 天内
序号	关键节点（三阶段装修工程）	完成时间（单位：天）
1	工法样板通过验收（套内）	开工通知单下发之日起 15 天内
2	批量交付样板通过验收（需覆盖全户型）	开工通知单下发之日起 20 天内
3	地暖及回填施工完成	开工通知单下发之日起 30 天内
4	水电、空调布管布线等隐蔽工程完成	开工通知单下发之日起 45 天内
5	吊顶封板完成	开工通知单下发之日起 60 天内
6	涂料工程完成	开工通知单下发之日起 120 天内
7	墙地砖、石材湿作业完成	开工通知单下发之日起 120 天内
8	开关插座、灯具、五金洁具、木地板、室内门、橱柜柜、浴室柜等部品部件工程安装完成	开工通知单下发之日起 145 天内
9	一房一验及精保洁完成	开工通知单下发之日起 155 天内
10	完成批量精装修工程竣工验收	开工通知单下发之日起 160 天内

说明：以上各个节点每滞后一天，发包人有权根据节点紧急程度要求承包人支付 5000 元/天-20000 元/天的违约金。

### 三、质量标准

工程质量符合 达到现行《工程施工质量验收规范》、《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210-2018）合格标准及国家、行业及地方相关现行施工验收规范合格标准。

### 四、签约合同价与合同价格形式

#### 1. 签约合同价（含税）为：

人民币（大写）壹亿肆仟零贰拾捌万肆仟捌佰肆拾叁元整（¥140284843.00 元），其中不含税价款为人民币（大写）壹亿贰仟捌佰柒拾万零壹仟陆佰玖拾元捌角叁分（¥128701690.83 元），增值税税率为 9%，增值税额为人民币（大写）壹仟壹佰伍拾

捌万叁仟壹佰伍拾贰元壹角柒分 (¥11583152.17 元)；

其中：

(1) 安全文明施工费：

人民币（大写）伍拾陆万伍仟零伍拾叁元整 (¥565053.00 元)；

(2) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）零元整 (¥0 元)；

(3) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）零元整 (¥0 元)；

(4) 暂列金额：

人民币（大写）零元整 (¥0 元)。

2. 合同价格形式：**总价合同**。该价款是承包人履行本合同所需及可能产生的一切费用，除本合同另有约定，发包人无需再支付任何费用。因国家政策变化导致增值税税率调整，增值税税款按照价税分离后的不含税合同价款根据实际执行税率计算。

## 五、项目负责人

承包人项目负责人：叶西就，身份证号：441523198807167057。

## 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 中标通知书；
- (2) 投标函及其附录；
- (3) 专用合同条款及其附件；
- (4) 通用合同条款；
- (5) 技术标准和要求；
- (6) 设计文件、资料和图纸；
- (7) 已标价工程量清单或预算书；
- (8) 其他合同文件；
- (9) 合同协议书及其补充、修正协议（含设计变更、签证等）；
- (10) 招标文件及其附件（**含澄清、修改、补遗**等）（如果有）。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

## 七、承诺

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



定的期限和方式支付合同价款。

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

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

## 八、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

## 九、签订时间

本合同于2025年7月21日签订。

## 十、签订地点

本合同在泉州市丰泽区签订。

## 十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分，与本协议具有同等的法律效力。

## 十二、合同生效

本合同自双方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖公章或合同专用章后生效。

## 十三、合同份数

本合同一式壹拾份，均具有同等法律效力，发包人执伍份，承包人执伍份。

(正文结束，以下无正文)

(本页无正文, 为 丰 2023-7 号地块室内装修工程第一标段《建设工程施工合同》  
签署页)

发包人: (公章或合同专用章)

承包人: (公章或合同专用章)

法定代表人或授权代表:  
(签章)

法定代表人或授权代表:  
(签章)

统一社会信用代码: 91350503MADENBLR3P

统一社会信用代码: 91440300192259171M

地 址: 福建省泉州市丰泽区安吉南路  
688 号 10 层

地 址: 深圳市福田区福田保税区万利  
工业大厦三期西厂房二层

邮政编码: 362000

邮政编码: 518038

法定代表人: 王馨

法定代表人: 陈远尖

或授权代表: /

或授权代表: 叶西就

电 话: /

电 话: 0755-82803388

传 真: /

传 真: 0755-82803399

电子信箱: /

电子信箱: qz2023-7@terart.com.cn

开户银行: 平安银行泉州分行营业部

开户银行: 北京银行深圳分行营业部

账 号: 15761336480028

账 号: 00392518000120103005437

2025.7.11

2025.7.11

1.5. 中国深圳市福田区中心城二次装修工程精装修总承包

2020211

中国深圳市福田区  
中心城二次装修工程  
精装修总承包

建筑工程施工协议书  
(编号: 20-072166)

发包方: 保怡物业管理(深圳)有限公司

承包方: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

建筑工程施工协议书(20-072166)

于二零二零年九月十日,

由

发包方: 保怡物业管理(深圳)有限公司

注册办事处地址: 深圳市福田区福华一路3号中心城广场

及

总承包方: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

注册办事处地址: 深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层。

所订立。

兹发包方欲委托总承包方执行及完成中国深圳市福田区中心城二次装修工程精装总承包工程(此后称“工程”), 工地位于广东省深圳市福田区福华一路三号中心城广场, 东临福田中心五路, 西临福田中心四路, 南临福华路, 北临福华一路。

发包方并已向总承包方提供了绘述全部工程的招标文件。

总承包方按招标文件进行了投标。

双方兹同意如下:

1. 合同标的

总承包方投标时对新冠肺炎疫情, 无论其境内外及轮次影响, 均已做出充分评估并考虑在合同总价、工期和质量要求中。总承包方不会因此向发包方提出任何索赔, 发包方也不会因此批准任何工程变更。

发包方委托总承包方按合同文件的规定执行及完成合同图纸所示、工料规范所说明及合同条件所约定的本工程, 总承包方接受委托。

中国深圳市福田区  
中心城二次装修工程精装修总承包  
H:/B0032.3

MC/1



2. 合同总价

发包方将支付予总承包方人民币贰亿壹仟叁佰万元整 (RMB213,000,000.00) (此后称为“合同总价”)或按合同条件规定的时间和方式,应支付之款项。其中不含增值税金额为人民币壹亿玖仟伍佰肆拾壹万贰仟捌佰肆拾肆元零肆分 (RMB195,412,844.04),增值税金额为人民币壹仟柒佰伍拾捌万柒仟壹佰伍拾伍元玖角陆分 (RMB17,587,155.96),增值税税率9%。

如合同执行中遇政策对增值税税率进行调整,合同总价内不含增值税金额保持不变,政策调整前已完成的合同义务按调整前的增值税税率计算增值税金额,政策调整后履行的合同义务按政策调整后的增值税税率计算增值税金额(政策调整前已按调整前税率开具发票,税率调整后才支付的款项除外),合同总价相应作出调整。

3. 合同工期

总承包方会在本协议书及合同条件附录(此后或称“附录”)预计之开工及完工日期,按工期385个日历天或以前完成本工程。

(工期详见合同条件附录)

工期包括但不限于:

- (a) 星期六、星期日及法定假期;
- (b) 任何施工前的准备工作;
- (c) 受中考、高考、春节等特殊日子或惯例性的重大会议、签订本合同前已公布的非惯例性的特殊日子等,总承包方可预计因素所影响的时间;
- (d) 目前新冠疫情的预计因素所影响的时间;
- (e) 向政府有关部门提交任何前期申请(包括施工许可证的申请及签发)所需之审批、处理及等候时间;

中国深圳市福田区  
中心城二次装修工程精装修总承包  
H:/B0032.3

MC/2

### 3. 合同工期(续)

工期包括但不限于(续):

- (f) 完成本合同要求的所有工程至发包方满意程度所需时间, 包括按合同文件之规定进行及完成所有测试及提交测试报告至发包方及政府有关部门满意及认可所需时间(包括等候时间);
- (g) 组织及通过竣工验收备案所需的时间(包括政府有关部门所需之审批、处理及等候时间);
- (h) 提交足够的竣工资料及记录至发包方/政府有关部门满意所需时间;
- (i) 恶劣天气及严重雾霾天气;
- (j) 冬雨季施工;
- (k) 进退场时间(包括按发包方要求移交工程和工地, 并将拥有或租赁的临时建筑物、机械、工具、设备和物料有序地迁离工地); 及
- (l) 发包方指定的其他施工单位、专业分包单位交叉施工造成的作业降效。
- (m) 商场不停业的正常营业环境下引起的施工降效。
- (n) 接收工地后及开展工作前全面现状检测。
- (o) 深化设计。
- (p) 所有专业分包单位、专业供货单位、独立施工单位送审及发包方/设计单位审批。

于全部满足上述条件时, 发包方将发出“竣工证书”证明实际完工日期。(为免歧义, 合同总价和质量要求同样考虑并包含了上述全部风险因素。)

中国深圳市福田区  
中心城二次装修工程精装修总承包  
H:/B0032.3

MC/3



4. 质量要求

工程质量应达到合格标准：工程质量应符合国家、广东省、深圳市现行有关法律、法规、规范和技术标准，符合设计文件、招标文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准。如有不同标准要求，以更严格者为准。

5. 管理人员

发包方的代表为： 叶日山

总承包方的项目经理及主要的施工及安全管理人员的名单如下：

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

中国深圳市福田区  
中心城二次装修工程精装修总承包  
H:/B0032.3

MC/4

## 6. 付款方法

- (a) 本工程设预付款，发包方向总承包方支付合同价款的10%作为预付款，在合同签订且总承包方提交发包方认可的履约保函并提供合法完税增值税专用发票后45个日历天内支付。
- (b) 工程款按工程完成进度\*进行支付，按当期已核实材料及验收合格工程量计算有关的工程款并支付其中的80%，连同6.(a)所述的10%预付款控制累计付款额在结算价款的90%之内。
- (c) 当全部阶段工程已由发包方确认通过验收，即支付至结算价款的97%之内，余下3%作为保修金。
- (d) 变更价款经工料测量师审核并获得发包方同意后作为追加工程款同期支付。
- (e) 在竣工证书发出后，支付保修金(即结算价3%)的一半。
- (f) 在竣工满两年或保修完成证书发出(以较后者为准)，支付余下的保修金。
- (g) 结算之后尚有余款的，在结算书签订后，支付余款。

上述的付款办法对总承包方造成的利息负担，已包括在合同总价内，不作额外索赔。

“\*”每期工程款的最少付款额不少于RMB2,000,000，如不足最少付款额则累计到下期工程款支付。

中国深圳市福田区  
中心城二次装修工程精装修总承包  
H:/B0032.3

MC/5

7. 合同文件的组成：

(a) 本协议书及合同条件及其附录

(b) 中标通知书

(c) 已标价的“回标表格”及“单价表”

8. 若合同文件之间有任何矛盾，按以上文件解释顺序为准，同一类的文件，以较后时间制订的为准。任何不列在上的其他文件皆不成为合同文件的一部分，其内容不能影响合同文件的含意，除非双方同意签认作为本合同的补充。

9. 本合同签订地为深圳市福田区。

10. 本合同自双方盖章之日起生效。

11. 本合同一式肆份，双方各执贰份。

(以下无正文)

中国深圳市福田区  
中心城二次装修工程精装修总承包  
H:/B0032.3

MC/6



(本页无正文)

在见证人前，立约人双方在此签署及盖章：

发包方签署

盖章：



地址

见证人

姓名

地址

职务

总承包方签署

盖章：



地址

见证人

姓名

地址

职务

中国深圳市福田区  
中心城二次装修工程精装修总承包  
H:/B0032.3

MC/7

## 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 ☐ ☐ ☐



工程名称: 中心城二次装修工程精装修总承包

验收日期: 2021 年 10 月 10 日

建设单位（盖章）: 保怡物业管理（深圳）有限公司



\* GD - E 1 - 9 1 4 \*

## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 ☐ ☐ ☐

- 1、工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
3. 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位监督站、备案机关各持一份。



\* GD - E 1 - 9 1 4 / 1 \*



## 一、工程概况

GD-E1-914/2 ☐ ☐ ☐

工程名称	中心城二次装修工程精装修总承包				
工程地点	深圳市福田区福华一路3号中心城广场	建筑面积	装修改造面积为 23275m²	工程造价	21300 万元
结构类型	框架结构	层数	地上:	1	层
			地下:	4	层
施工许可证号	2020-44-3-4-50-03-01024801	监理许可证号	914403001921930610		
开工日期	2020-11-7	验收日期	2021-10-14		
监督单位	深圳市福田区质量监督总站	监督编号	2020184		
建设单位	保怡物业管理（深圳）有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳壹创国际设计股份有限公司				
总包单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司				
承建单位 (土建)	/				
承建单位 (设备安装)	广东富盈建设有限公司				
承建单位 (装修)	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司				
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司				
施工图 审查单位	深圳迪远工程审图有限公司				



\* GD - E 1 - 9 1 4 / 2 \*

## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 ☐ ☐ ☐

### (一) 验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组, 根据工程特点, 下设若干个专业组。

#### 1. 验收组

组长	黄健勇
副组长	刘建文、黄乔仕
组员	肖波、徐华荣、廖芝文、王嘉荣、汤文、罗岸生、全智明、邱海龙、应广海、易亚兰、叶小曼、陈劲松、梁信国、陈庆强、刘金华、宋亚利、代小山、李玲玲、钟宏宇

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	刘建文	黄乔仕、全智明、邱海龙、罗岸生、廖芝文、肖波
建筑设备安装工程	徐华荣	王嘉荣、汤文、梁信国、陈庆强、刘金华、应广海、宋亚利、代小山、李玲玲、钟宏宇
工程质控资料	易亚兰	叶小曼、陈劲松

### (二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履约情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见, 验收组形成工程竣工验收意见并签名。



\* GD - E1 - 914 / 3 \*

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4 ☐ ☐ ☐

分部（系统、 成套设备）工程 名称	验收意见/ 备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全性能资料 核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
主体结构	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑装饰装修	合格	共 <u>168</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>168</u> 项 经核定符合要求 <u>168</u> 项	共 <u>30</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>20</u> 项 实体抽查符合要求 <u>10</u> 项	共 <u>366</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>283</u> 项 评价为“一般”的 <u>53</u> 项
屋面	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑给水、排 水及采暖	合格	共 <u>100</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>100</u> 项 经核定符合要求 <u>100</u> 项	共 <u>26</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>16</u> 项 实体抽查符合要求 <u>10</u> 项	共 <u>186</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>176</u> 项 评价为“一般”的 <u>10</u> 项
通风与空调	合格	共 <u>259</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>259</u> 项 经核定符合要求 <u>259</u> 项	共 <u>41</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>26</u> 项 实体抽查符合要求 <u>15</u> 项	共 <u>243</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>217</u> 项 评价为“一般”的 <u>26</u> 项
建筑电气	合格	共 <u>358</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>358</u> 项 经核定符合要求 <u>358</u> 项	共 <u>12</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>240</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>232</u> 项 评价为“一般”的 <u>8</u> 项
智能建筑	合格	共 <u>91</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>91</u> 项 经核定符合要求 <u>91</u> 项	共 <u>5</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>2</u> 项	共 <u>59</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>51</u> 项 评价为“一般”的 <u>8</u> 项
建筑节能	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
电梯	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项



\* GD - E1 - 914 / 4 \*



#### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 ☐ ☐ ☐

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	黄健勇	保怡物业管理（深圳）有限公司	项目负责人		黄健勇
2	蔡伟文	保怡物业管理（深圳）有限公司	机电工程师		蔡伟文
3					
4	黄乔仕	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目经理		黄乔仕
5	罗岸生	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	技术负责人	中级	罗岸生
6	全智明	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	执行经理		全智明
7	邱海龙	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	质量经理	中级	邱海龙
8	应广海	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	机电工程师		应广海
9	梁信国	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	电气及智能化施工员		梁信国
10	陈庆强	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	暖通施工员		陈庆强
11	刘金华	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	给排水施工员		刘金华
12	叶小曼	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	资料员		叶小曼
13	陈劲松	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	资料员		陈劲松
14	宋亚利	广东富盈建设有限公司	消防分包项目负责人		宋亚利
15					
16	肖波	深圳壹创国际设计股份有限公司	设计项目负责人	高级	肖波
17	代小山	深圳壹创国际设计股份有限公司	暖通工程师		代小山
18	李玲玲	深圳壹创国际设计股份有限公司	给排水工程师	中级	李玲玲
19	钟宏宇	深圳壹创国际设计股份有限公司	电气及智能化工程师		钟宏宇
20					
21	刘建文	深圳华西建设工程管理有限公司	总监理工程师	中级	刘建文
22	徐华荣	深圳华西建设工程管理有限公司	电气专业监理工程师	高级	徐华荣
23	王嘉荣	深圳华西建设工程管理有限公司	暖通专业监理工程师	中级	王嘉荣
24	汤文	深圳华西建设工程管理有限公司	给排水专业监理工程师		汤文
25	廖芝文	深圳华西建设工程管理有限公司	精装专业监理工程师		廖芝文
26	易亚兰	深圳华西建设工程管理有限公司	资料员	中级	易亚兰
27					
28					
29					
30					



\* GD - E1 - 914 / 5 \*

## (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 ☐ ☐ ☐

竣工验收结论:

建设单位组织: 设计、监理、施工单位等相关人员参加对中心城二次装修工程精装修总承包进行竣工验收。

该工程已完成设计图纸和合同约定的各项内容, 工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准, 观感质量评定为一般, 工程档案资料完整, 质量合格。

 建设单位: (公章) 单位(项目)负责人: 黄健勇 2021年10月10日		 监理单位: (公章) 总监理工程师: 李永新 2021年10月10日		 施工单位: (公章) 单位(项目)负责人: 黄亦佳 2021年10月10日		 设计单位: (公章) 单位(项目)负责人: 肖波 2021年10月10日		 勘察单位: (公章) 单位(项目)负责人: _____ 年 月 日	
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

中华人民共和国一级注册建筑师  
 姓名: 肖波  
 注册号: 4402287-009  
 有效期: 至2022年6月

4210  
 \* GD - E1 - 914 / 6  
 注册日期: 2022.10.13  
 有效期至: 2023.10.13

粤144192005287(00)  
 建筑  
 2023.06.11  
 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

## 1.6. 济南恒隆广场装修改造工程（一期）-施工总承包工程

中华人民共和国  
济南恒隆广场装修改造工程（一期）  
施工总承包工程

合同文件

我们现确认有关 济南恒隆广场装修改造工程（一期）施工总承包工程 的合同文件  
共一、二、三、四册，并成为由 山东恒隆地产有限公司（“雇主”）及 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（“承包商”）在 2021 年 5 月 31 日签署的协议  
书之一部份；此册乃合同文件之第一册。



山东恒隆地产有限公司

（雇主签字及盖章）



深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

（承包商签字及盖章）

陈运尖



## 合同协议书

本协议书于 2021 年 6 月 3 日由法定注册地址于 济南市历下区泉城路 188 号 的 山东恒隆地产有限公司 (以下简称“雇主”) 为一方, 和法定注册地址于

深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层 的 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司 (以下简称“承包商”)

为另一方签订。

鉴于雇主愿将名称为 济南恒隆广场装修改造工程(一期)-施工总承包工程 的工程交由承包商实施, 并已接受承包商为实施本工程所提交的投标函。

雇主和承包商达成协议如下:

1. 本协议书中的词语和措辞的含义应与下文提到的专用条件和通用条件中赋予它们的含义相同。

### 2. 工程范围

工程范围如下: 济南恒隆广场装修改造工程(一期)-施工总承包工程, 包含工程的设计(如由承包商负责)、材料和生产设备的供应、安装、施工、检验、试验、试运行、竣工、取得获得有关竣工验收及交付使用的政府批准、缺陷修补、保修等合同约定的全部工作。

### 3. 合同文件

合同由下列文件组成:

- (1) 本协议书及其附件(如有);
- (2) 中标函及其附件(如有);
- (3) 中标函载明的中标前双方往来文件;(如有矛盾之处以日期较后的为准)
- (4) 投标函及投标书附录;
- (5) 总包专用条件;
- (6) 总包通用条件;
- (7) 分包合同书
- (8) 分包合同条件

- (9) 合同规范;
- (10) 图纸;
- (11) 附录;
- (12) 单价细目表及其附件;
- (13) 经双方同意构成合同组成部分的其他文件。

4. 合同金额

金额（大写）：壹亿陆仟伍佰玖拾玖万肆仟壹佰伍拾伍元玖角玖分（人民币）  
（小写）：165,994,155.99 元

其中：不含税金额为 152,288,216.50 元，增值税税率为 9%，增值税金额为 13,705,939.49 元

上述增值税税率和增值税金额均为暂定。如果实际付款时，合同依法适用的增值税税率因国家税收政策变化而调整的，将按照调整后的税率确定增值税金额，但除增值税以外的合同金额不受影响。为免歧义，承包商确认与本工程相关的所有法定税费（除增值税以外）均已包含在除增值税以外的合同金额内，应由承包商承担。对于除增值税以外的合同金额，不会因法定税费的税（费）种、税（费）率、计税（费）基数等因素的变化而作任何调整，如因国家税收政策变化导致法定税费（除增值税以外）改变而增加的费用，应由承包商承担。

5. 竣工时间

总承包的工期（暂定）为：

一期计划开工日期：[ 2021 ] 年 [ 6 ] 月 [ 1 ] 日，计划工期：[ 700 ] 日历天，计划竣工日期：[ 2023 ] 年 [ 5 ] 月 [ 1 ] 日，工程范围详见附录七-标段划分；  
最终开工日期以工程师发出的开工通知中载明的开工日期为准。

6. 为签署及履行本合同之目的，承包商应按雇主要求提供必要的该等承包商人士的相关信息。承包商承诺其在本合同中或为本合同之目的披露个人信息符合法律法规的要求。承包商同意：（1）雇主、雇主关联机构及/或雇主第三方服务提供商有权为履行本合同或其他经营目的储存、使用、处理该等个人信息；（2）该等个人信息可向中国境外转移并存储；及（3）雇主及/或雇主关联机构亦有权依据适用的法律法规，或根据司法、行政机构之命令、要求等披露该等个人信息。

- 雇主: 山东恒隆地产有限公司 (盖章)

承包商: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司  
(盖章)

法定代表人或授权代表

姓名: \_\_\_\_\_

(簽字)

日期:二零二一年 六 月 三 日

法定代表人或授权代表

姓名: 陈远尖

(簽字)

日期: 2008.08.20  
 开户行: 上海浦东发展银行深圳新安支行  
 账号: 79150154740011999  
 账户名: 深圳市神艺达装饰设计工程有限公司



# 建筑工程竣工验收报告

质监05-04

单位工程名称 济南恒隆广场装修改造  
工程（一期）

建设单位名称 山东恒隆地产有限公司



竣工验收时间 2023年9月3日

济南市建筑工程质量监督站制

# 建筑工程竣工验收报告

质监05-04

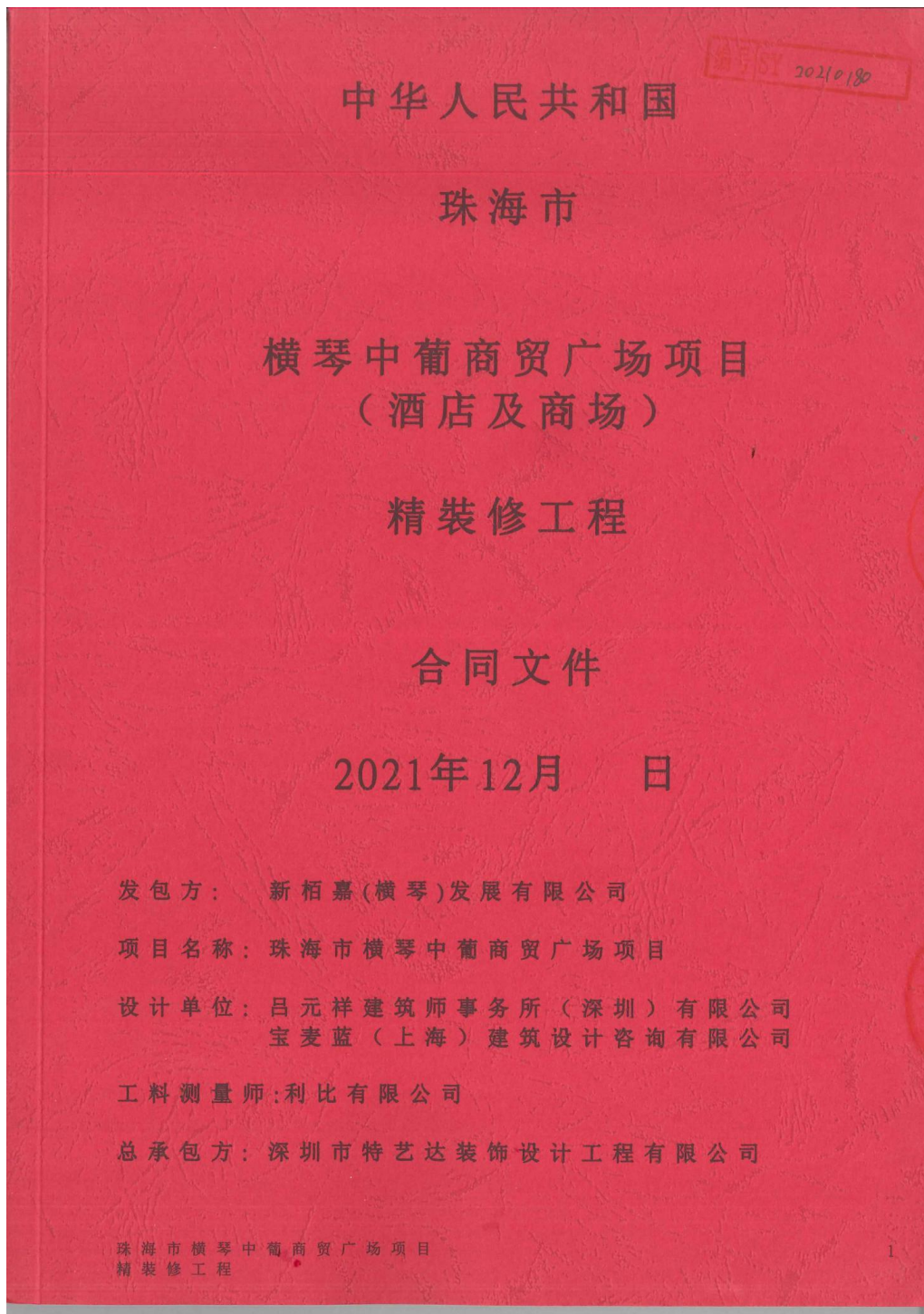
工程名称		济南恒隆广场装修改造工程（一期）		工程地址		济南市历下区泉城路商圈泉城路188号	
建筑面积		14164m²		结构类型/层数		框架剪力墙结构 地上第1、2层	
建设单位		山东恒隆地产有限公司					
施工单位		深圳市特艺达装饰设计工程有限公司		资质等级		建筑工程施工总承包二级	
勘察单位		/		资质等级		/	
设计单位		同圆设计集团股份有限公司		资质等级		建筑工程甲级	
监理单位		上海建浩工程顾问有限公司		资质等级		建筑工程甲级	
施工许可证号		370102202106210182		规划许可证号		/	
开工时间		2021年06月21日		工程造价		16599	
工程概况		项目位于济南市历下区泉城路188号，工程范围包括东、西翼地上第1、2层，面积14164m²，工程造价16599万元，工程类型为二次装修改造，改造内容涉及建筑装饰装修工程、主体结构工程、钢结构工程、建筑电气专业动力工程、照明工程，通风与空调专业空调水系统、风系统及防排烟系统工程，建筑给排水及采暖专业给水系统及排水系统工程，建筑智能化专业综合布线系统、背景音乐及广播系统、安全防范、无线AP网络系统工程等。					
竣工验收组织	验收组职务	姓名	工作单位	专业	技术职称	单位职务	
	组长	林竞全	山东恒隆地产有限公司	结构工程	一级结构工程师	项目负责人	
	副组长	余瀛文	上海建浩工程顾问有限公司	建筑工程	监理工程师	总监理工程师	
		李树田	山东恒隆地产有限公司	建筑工程	高级工程师	项目技术负责人	
	验收组成员	周瑞雪	同圆设计集团股份有限公司	建筑工程	一级建筑师	项目负责人	
		叶利访	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑装饰工程	高级工程师	技术负责人	
		邱九锦	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑装饰工程	工程师	质量负责人	
		叶西就	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑工程	一级建造师	项目负责人	
		罗厚淳	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑装饰工程	高级工程师	项目技术负责人	
		黄鑫汇	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑装饰工程	工程师	装修经理	
		陈骏	上海建浩工程顾问有限公司	机电工程	助理工程师	专业监理工程师	

竣工 验收 标准	《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)及其配套的系列施工质量验收规范和有关标准。
竣工 验收 程序	1、工程完工后,施工单位向建设单位提交工程竣工报告,申请竣工验收;监理单位出具质量评估报告,设计单位分别出具质量检查报告。 2、建设单位收到竣工验收报告后,组织设计、施工、监理单位的有关人员组成验收组,制定验收方案。 3、建设单位在竣工验收七个工作日前将验收的时间、地点、验收组名单通知监督该工程的工程质量监督机构。 4、建设单位组织工程竣工验收:作出全面评价;形成竣工验收意见。
竣工 验收 内容	由建设单位(项目)负责人主持,建设、设计、监理、施工等单位组成验收委员会,对工程进行验收。建设、设计、监理、施工、分别汇报合同履行情况及执行法律、法规和强制性标准情况;审阅参建各方工程档案资料;实地查验了工程质量。
建设 单位 执行 基本 建设 程序 情况	开工前根据基建相关法规程序办理完毕施工图技术性审查,对设计、施工、监理单位进行招投标;办理工程质量报监手续;办理完毕施工许可证,消防验收合格,工程建设符合基本建设程序和《建设工程质量管理条例》的要求。
对勘 察单 位的 评价	/
对设 计单 位的 评价	同圆设计集团股份有限公司在该工程设计过程中提供的工程设计文件符合国家有关工程设计标准的规定,和建设单位对工程功能使用要求进行科学设计,严格执行国家有关法律法规及工程建设强制性标准。



对施工单位的评价	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司在施工过程中按照设计图纸要求和施工规范要求组织安排施工，执行合同、国家有关法律、法规和工程建设强制性标准的规定，工程质量控制资料基本齐全有效，工程质量达到验收标准的规定。			
对监理单位的评价	上海建浩工程顾问有限公司承担了该工程的监理工作，在工程施工中能严格按照《建设工程监理规范》和监理合同对工程进行全面监理，监理人员能全过程认真负责按照监理规划、监理细则实施监理工作，能按设计要求和强制性规范标准控制工程质量。			
工程 质量 验收 情况	项 目	验 收 记 录	验收结论	
	分部工程	共 7 分部，经查 7 分部 符合标准及设计要求 7 分部	验收合格	
	质量控制资料核查	共 50 项，经审查符合要求 50 项 经核查，符合规范要求 50 项	同意验收	
	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 30 项，符合要求 30 项 共抽查 18 项，符合要求 18 项 经返工处理符合要求 0 项	同意验收	
	观感质量验收	共抽查 34 项，符合要求 34 项 不符合要求 0 项	一般	
	工程质量验收结论		符合设计及施工质量验收规范要求，同意验收	
工程竣工验收意见	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> <b>中华人民共和国一级注册建筑师</b>            姓名：周瑞雪            注册号：3701446-031            有效期：至2024年5月         </div> 该工程结构安全可靠，使用功能符合要求，技术档案资料齐全，同意验收。			
工程竣工验收结论	该工程符合国家有关法律、法规和强制性标准的规定，质量合格，一致通过验收。			
参加验收单位	建设单位	监理单位	设计单位	施工单位
 恒隆地产有限公司 法人代表：旭明 2023年9月3日	 上海建浩工程顾问有限公司 法人代表：余瀛文 2023年9月3日	 设计单位 法人代表：侯博 2023年9月3日	 施工单位 法人代表：段林 2023年9月3日	 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司 2026.05.13

1.7. 珠海市横琴中葡商贸广场项目（酒店及商场）精装修工程





## 协议书

由 发包方：新栢嘉(横琴)发展有限公司

注册地址：珠海市横琴新区宝华路6号105室-16264  
与

承包方：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

注册地址：深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西  
厂房二层

于二零二一年十二月 日订立本协议。  
发包方拟于中华人民共和国珠海市横琴新区兴建名为"珠海市中葡  
商贸广场"的发展项目。发包方向总承包方提供了绘述精装修工程的  
全部招标文件。总承包方按上述招标文件进行了投标报价。发包方  
将绘述工程交由总承包方按照双方的约定实施。  
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、法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原  
则，发包方与总承包方双方协商一致达成本合同条款：

双方兹同意如下：

1. 承包方应按合同条件，执行及完成合同图纸所示及工料规范  
内说明及上述合同条件所绘述的工程。

2. 酒店及商场公区精装修约定如下：

2.1 酒店精装修工程，酒店批量精装修拟于2022年03月15  
日开工，具体开工日期以发包方正式书面通知为准，  
竣工时间：2023年03月15日。本合同酒店批量精装修  
正式施工期为一年，不包括前期样板间精装修期的三  
个月（自发包方书面通知的日期开始计算的三个月期  
限）。样板间须获得发包方、酒店管理公司及相关设  
计顾问验收合格后，并由发包方发出合格证明及批量  
精装修正式开工通知函后正式展开。现场施工完成  
后，承包方需配合取得二次精装修消防竣工验收合  
格证及相关验收和备案工作。发包方和承包方确认并  
同意，若发包方不满意前期样板间精装修、不同意发  
出合格证明的，发包方有权经书面通知承包方以单方  
解除本协议（即本项目的整个合同），并无须对承包  
方承担任何责任，但发包方应在书面解除通知后1个  
月内按实结算样板间精装修的费用给承包方，包括已  
支付的全部工程另外发包给第三方施工，承包方应  
在发包方通知退场之日起3日内完成退场。

2.2 商场公区精装修为暂定项，开工日期：2022年1月3  
日，竣工日期：2022年7月3日。如本暂定项不能如  
期开工，双方未能达成协商，发包方有权取消本部份  
施工工

珠海市横琴中葡商贸广场项目  
精装修工程



程，并进行其他完成工程的结算。本合同商场公区精装修施工期为半年。

3. 作为总承包方按法律和合同规定圆满完成本工程的施工、竣工、交付、修补任何缺陷并验收合格等工作，发包方按合同规定支付款项予总承包方，本合同总价人民币壹亿陆仟壹佰叁拾叁万壹仟壹佰柒拾柒元伍角肆分(RMB 161,331,177.54元；其中税金9%共为RMB13,320,922.92元)。

3.1 酒店总价人民币壹亿叁仟肆佰捌拾捌万叁仟柒佰贰拾贰元伍角肆分(RMB134,883,722.54元；其中税金9%共为RMB11,137,188.10元)。

3.2 商场总价人民币贰仟陆佰肆拾肆万柒仟肆佰伍拾伍元整(RMB26,447,455.00元；其中税金9%共为RMB2,183,734.82元)。

总承包方确认投标单价即为合同单价，作为将来计算工程变更、工程进度款及工程结算之依据。

4. 以广东省及珠海市现行的关于工程责任的规定及国家现行关于各专业工程的质量检验评定标准进行评审，本工程之质量总承包方保证取得合格工程并配合专业顾问以确保达至符合各室内及环境相关检测要求。

5. 双方均接受在合同文件内所列的合同条件。总承包方承诺严格按照合同的约定完成工程并承担质量担保等义务。总承包方保证不将全部工程或部分工程转包，不得单方面自行停工延误工程，否则发包方有权单方解除合同，由此导致的损失由总承包方承担。

6. 合同文件内的下列文件均是合同的一部份：

(a) 本协议书

(b) 中标通知书

(c) 双方在回标后至定标前的来往文件

(d) 发包方于2021年6月29日发出之招标文件

(e) 总承包方于2021年7月26日交回之投标文件

若合同文件之间有任何矛盾，以较后时间制订的为准，任何不列上的其他文件皆不成为合同文件的一部分，其内容不能影响合同文件的含意，除非双方同意签认作为本合同的补充。

7. 本协议书及合同文件为8份，发包方及总承包方各执4份，自双方法定代表人或授权委托人签字并加盖单位公章之日起生效。

8. 本合同实行对照招标图纸，以工程量清单报价项目总价包干，为完成及完善工程量清单内的项目而所需的构件、配件和一切体现在深化图纸内的内容，皆视为包含在清单内；暂列金额(如有)含在总包干价内，同样为包干方式，此暂列金额包含如下内容及因此而发生的造价增加之风险：如投标图纸和清单有差异，有漏项或数量争议，则按投标图纸施工；于施工阶段，由于投标图纸上的精装修设计及二次机电设计未

尽完善时，需要作出设计修改，以达到其设计意图，而该修改或变更后核算之工程量增加在分部分项中本条子目的百分之五以内的，视为包含在报价内，总包干价不予调整。在超出分部分项中本条子目的百分之五时，其超出分部分项中本条子目的百分之五的差额部分，由发包方评估后增补。

注明：其它与本条意义有冲突的，以本条为准。如属合同范围外新增项目经双方共同确认后方可另行按实际结算。

9. 无论在工程中期付款、变更及结算时，其单价不予调整，除合同条款认为工程变更情况外，工程量亦不予调整。
10. 双方均接受在合同文件内所列的修正合同条件。
11. 合同文件内的经双方达成意思一致的来往文件均是合同的一部份。

立约人双方在此签署及盖章：

发包方：新栢嘉(横琴)发展有限公司

发包方(法定代表人)：马志毅

签署：

盖章：

地址：珠海市横琴新区宝华路6号105室-16264

开户银行：

银行帐号：

承包方：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

承包方(法定代表人)：陈远尖

签署：

盖章：

地址：深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层

开户银行：北京银行深圳分行营业部

银行帐号：0039 2518 0001 2010 3005 437

12

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 ☐☐☐

工程名称：珠海横琴中葡商贸广场项目（酒店及商场）精装修工程

验收日期：2024年11月22日

建设单位（盖章）：新柏嘉（横琴）发展有限公司



\* GD - E1 - 914 \*



## 一、工程概况

GD-E1-914/2 ☐ ☐ ☐

工程名称	珠海横琴中葡商贸广场项目（酒店及商场）精装修工程				
工程地点	珠海市横琴粤澳深度合作区濠江路258号	建筑面积	119234.71平米	工程造价	16133.1万元
结构类型	框架剪力墙结构	层数	地上：	35	层
			地下：	3	层
施工许可证号	440405202212190101	监理许可证号	E144002103		
开工日期	2022 年 10 月 24 日	验收日期	年 月 日		
监督单位	横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局工程质量和消防管理处	监督编号	ZJ44041020221024011		
建设单位	新栢嘉（横琴）发展有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司				
总包单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司				
监理单位	深圳市合创建设工程顾问有限公司				
施工图审查单位	珠海聚科源建筑工程咨询有限公司				



\* GD - E1 - 914 / 2 \*

## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 ☐ ☐ ☐

### (一) 验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组，根据工程特点，下设若干个专业组。

#### 1. 验收组

组长	王文钧
副组长	陈冯、谭昌飞
组员	张晓雨、林家宝、何建成、朱俏辉、谢来娣、钟林峰、张涛、曾德龙

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	王文钧	张晓雨、何建成、张涛
建筑设备安装工程	陈冯	朱俏辉、谢来娣、曾德龙
工程质控资料	谭昌飞	钟林峰、冯鹏、黄隆炜

### (二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。



\* GD - E1 - 914 / 3 \*

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4 ☐ ☐ ☐

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项
主体结构	/	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项
建筑装饰装修	同意验收	共 <u>  6  </u> / <u>  </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>  6  </u> / <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  6  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  5  </u> / <u>  </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>  5  </u> / <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  5  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  10  </u> / <u>  </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>  10  </u> / <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  0  </u> / <u>  </u> 项
屋面	/	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项
建筑给水、排水及采暖	/	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项
通风与空调	/	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项
建筑电气	/	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项
智能建筑	/	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项
建筑节能	/	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项
电梯	/	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项
		共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项
		共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项
		共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> / <u>  </u> 项	共 <u>  </u> / <u>  </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> / <u>  </u> 项



\* GD - E1 - 914 / 4 \*



#### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 ☐ ☐ ☐

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	王文豹	杭州嘉(林)发展有限公司	项目总监	高级工程师	王文豹
2	张成刚	..	工程经理	工程师	张成刚
3	林家宝	..	工程经理	工程师	林家宝
4					
5					
6	谭昌	深圳市合创建设工程有限公司	项目总监	工程师	谭昌
7	张清	:	专业监理工程师		张清
8	曾德龙	:	专业监理工程师		曾德龙
9	陈林峰	:	监理员		陈林峰
10					
11					
12	陈阳	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目总监	高级工程师	陈阳
13	何建威	..	机电工程师		何建威
14	朱德新	..	机电工程师		朱德新
15	谢永峰	..	专业员		谢永峰
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					



\* GD - E1 - 914 / 5 \*

## (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6         

该工程已按合同约定内容全部完成，符合设计、质量  
规范要求，验收合格



建设单位:  (公章)	监理单位:  (公章)	施工单位:  (公章)	设计单位:  (公章)	勘察单位:  (公章)
单位(项目)负责人: 	总监理工程师: 	单位(项目)负责人: 	单位(项目)负责人: 	单位(项目)负责人:
2020年1月2日	2020年1月22日	2020年1月2日	2020年1月2日	年 月 日



\* GD - E1 - 914 / 6 \*

## 1.8. 济南恒隆广场装修改造工程（二期）-施工总承包工程

中华人民共和国  
济南恒隆广场装修改造工程（二期）  
施工总承包工程

合同文件

我们现确认有关 济南恒隆广场装修改造工程（二期）施工总承包工程 的合同文件共一、二、三、四册，并成为由 山东恒隆地产有限公司（“雇主”）及 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（“承包商”）在 2021 年 7 月 6 日签署的协议书之一部份；此册乃合同文件之第一册。



山东恒隆地产有限公司

（雇主签字及盖章）



深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

（承包商签字及盖章）



## 合同协议书

本协议书于 2021 年 7 月 6 日由法定注册地址于济南市历下区泉城路 188 号

的 山东恒隆地产有限公司（以下简称“雇主”）为一方，和法定注册地址于

深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层的 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下简称“承包商”）

为另一方签订。

鉴于雇主愿将名称为 济南恒隆广场装修改造工程（二期）-施工总承包工程 的工程交由承包商实施，并已接受承包商为实施本工程所提交的投标函。

### 雇主和承包商达成协议如下：

1. 本协议书中的词语和措辞的含义应与下文提到的专用条件和通用条件中赋予它们的含义相同。

2. 工程范围

工程范围如下：济南恒隆广场装修改造工程（二期）-施工总承包工程，包含工程的设计（如由承包商负责）、材料和生产设备的供应、安装、施工、检验、试验、试运行、竣工、取得获得有关竣工验收及交付使用的政府批准、缺陷修补、保修等合同约定的全部工作。

3. 合同文件

合同由下列文件组成：

- (1) 本协议书及其附件（如有）；
- (2) 中标函及其附件（如有）；
- (3) 中标函载明的中标前双方往来文件；（如有矛盾之处以日期较后的为准）
- (4) 投标函及投标书附录；
- (5) 总包专用条件；
- (6) 总包通用条件；
- (7) 分包合同书
- (8) 分包合同条件

- (9) 合同规范;
- (10) 图纸;
- (11) 附录;
- (12) 单价细目表及其附件;
- (13) 经双方同意构成合同组成部分的其他文件。

4. 合同金额

金额（大写）：壹亿壹仟捌佰贰拾玖万叁仟伍佰零三元柒角陆分（人民币）

（小写）：118,293,503.76 元

其中：不含税金额为 108,526,150.24 元，增值税税率为 9%，增值税金额为 9,767,353.52 元

上述增值税税率和增值税金额均为暂定。如果实际付款时，合同依法适用的增值税税率因国家税收政策变化而调整的，将按照调整后的税率确定增值税金额，但除增值税以外的合同金额不受影响。为免歧义，承包商确认与本工程相关的所有法定税费（除增值税以外）均已包含在除增值税以外的合同金额内，应由承包商承担。对于除增值税以外的合同金额，不会因法定税费的税（费）种、税（费）率、计税（费）基数等因素的变化而作任何调整，如因国家税收政策变化导致法定税费（除增值税以外）改变而增加的费用，应由承包商承担。

5. 竣工时间

总承包的工期（暂定）为：

二期计划开工日期：[ 2022 ]年[ 8 ]月[ 1 ]日，计划工期：[ 854 ]日历天，计划竣工日期：[ 2024 ]年[ 12 ]月[ 1 ]日，工程范围详见附录七-标段划分；  
最终开工日期以工程师发出的开工通知中载明的开工日期为准。

6. 为签署及履行本合同之目的，承包商应按雇主要求提供必要的该等承包商人士的相关信息。承包商承诺其在本合同中或为本合同之目的披露个人信息符合法律法规的要求。承包商同意：（1）雇主、雇主关联机构及/或雇主第三方服务提供商有权为履行本合同或其他经营目的储存、使用、处理该等个人信息；（2）该等个人信息可向中国境外转移并存储；及（3）雇主及/或雇主关联机构亦有权依据适用的法律法规，或根据司法、行政机构之命令、要求等披露该等个人信息。

7. 承包商应知悉且应确保其分包商知悉该工程现场已全面或即将安装人脸识别系统，可能会收集到该等承包商/分包商人士的人脸图像、行动轨迹等信息。进入该工程现场的该等承包商/分包商人士将被视为已了解了本条内容及同意雇主收集及使用该等信息。
8. 特别提示：本合同由雇主和承包商协商确认，是双方经友好协商一致后达成的条款，遵循公平原则确定了当事人之间的权利和义务。本合同构成雇主和承包商就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同所载的各事项先前的所有口头及书面协议。在签订本合同前，雇主已经采取合理的方式提示承包商注意免除或者减轻其责任等与承包商有重大利害关系的条款，并已按照承包商的要求，对该条款予以说明。承包商已注意并充分理解本合同所有条款及附件（如有）的全部内容（特别是与承包商有重大利害关系的条款）。本合同一经签订对双方即具有约束力。
9. 本协议书自双方法定代表人或授权代表签字或加盖公章之日起生效。本协议书连同合同其他组成文件一式4份，正本一式[2]份，副本一式[2]份。其中，雇主执[1]份正本及[2]份副本，承包商执正本及[1]份正本，每份正本均具有同等法律效力。若正本与副本内容不一致，以正本为准。

雇主：山东恒隆地产有限公司



法定代表人或授权代表

姓名：\_\_\_\_\_

(签字)

日期：二零二一年七月六日

承包商：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司



法定代表人或授权代表

姓名：\_\_\_\_\_

(签字)

日期：二零二一年七月六日

上述工程款必须汇入以下指定账号，否则本公司不负任何合同责任。  
开户行：上海浦东发展银行深圳新安支行  
账号：79150154740011999  
账户名：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司



# 建筑工程竣工验收报告

质监05-04

单位工程名称 济南恒隆广场装修改造  
工程（二期）

建设单位名称 山东恒隆地产有限公司

竣工验收时间 2024年12月23日



济南市建筑工程质量监督站制

# 建筑工程竣工验收报告

质监05-04

工程名称	济南恒隆广场装修改造工程（二期）	工程地址	济南市历下区泉城路商圈泉城路188号			
建筑面积	32893m²	结构类型/层数	框架剪力墙结构 地上第3至7层			
建设单位	山东恒隆地产有限公司					
施工单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	资质等级	建筑工程施工总承包二级			
勘察单位	/	资质等级	/			
设计单位	同圆设计集团股份有限公司	资质等级	建筑工程甲级			
监理单位	上海建浩工程顾问有限公司	资质等级	建筑工程甲级			
施工许可证号	370102202207180153	规划许可证号	/			
开工时间	2022年07月18日	工程造价	11829.35			
工程概况	<p>项目位于济南市历下区泉城路188号，工程范围包括东、西翼地上第3至7层，面积32893m²，工程造价11829.35万元，工程类型为二次装修改造，改造内容涉及建筑装饰装修工程、建筑电气工程。建筑装饰装修工程包括：公共区域地面铺装、卫生间及其外面走道整体装饰、栏杆及侧壁装饰、后勤出入口装饰、电梯厅装饰、扶梯外包装饰、特色墙装饰、天花装饰仅进行翻新工程，局部重要位置更换天花装饰。本装饰装修工程不改变原设计防火分区及消防通道、楼梯。建筑电气工程包括：公区地面拆改范围内机电点位及相关配电根据需求重新调整，公区天花机电维持原有点位及管线不变，其中包括应急照明、安全出口指示标志，火灾自动报警、防排烟、自动灭火系统、消火栓系统、消防卷帘等。</p>					
竣工验收组织	验收组职务	姓名	工作单位	专业	技术职称	单位职务
	组长	林竞全	山东恒隆地产有限公司	结构工程	一级结构工程师	项目负责人
	副组长	沈一凡	上海建浩工程顾问有限公司	建筑工程	监理工程师	总监理工程师
		郭伟成	山东恒隆地产有限公司	建筑装饰工程	/	技术负责人
		潘伟伦	山东恒隆地产有限公司	建筑装饰工程	/	商务负责人
	验收组成员	杜桂东	同圆设计集团股份有限公司	建筑工程	一级建筑师	项目负责人
		叶利访	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑装饰工程	高级工程师	技术负责人
		邱九锦	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑装饰工程	工程师	质量负责人
		叶西就	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑工程	一级建造师	项目负责人
		李扬	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑工程	一级建造师	项目技术负责人
		黄鑫汇	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑装饰工程	工程师	生产经理
		陈骏	上海建浩工程顾问有限公司	机电工程	专业监理工程师	专业监理工程师
		叶闯	上海建浩工程顾问有限公司	机电工程	专业监理工程师	专业监理工程师
		孙一男	上海建浩工程顾问有限公司	建筑工程	专业监理工程师	专业监理工程师

竣工 验收 标准	《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300—2013）及其配套的系列施工质量验收规范和有关标准。
竣工 验收 程序	1、工程完工后，施工单位向建设单位提交工程竣工报告，申请竣工验收；监理单位出具质量评估报告，设计单位分别出具质量检查报告。 2、建设单位收到竣工验收报告后，组织设计、施工、监理单位的有关人员组成验收组，制定验收方案。 3、建设单位在竣工验收七个工作日前将验收的时间、地点、验收组名单通知监督该工程的工程质量监督机构。 4、建设单位组织工程竣工验收：作出全面评价；形成竣工验收意见。
竣工 验收 内容	由建设单位（项目）负责人主持，建设、设计、监理、施工等单位组成验收委员会，对工程进行验收。建设、设计、监理、施工、分别汇报合同履行情况及执行法律、法规和强制性标准情况；审阅参建各方工程档案资料；实地查验了工程质量。
建设 单位 执行 基本 建设 程序 情况	开工前根据基建相关法规程序办理完毕施工图技术性审查，对设计、施工、监理单位进行招投标；办理工程质量报监手续；办理完毕施工许可证，消防验收合格，工程建设符合基本建设程序和《建设工程质量管理条例》的要求。
对勘 察单 位的 评价	/
对设 计单 位的 评价	同圆设计集团股份有限公司在该工程设计过程中提供的工程设计文件符合国家有关工程设计标准的规定，和建设单位对工程功能使用要求进行科学设计，严格执行国家有关法律法规及工程建设强制性标准。



对施工单位的评价	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司在施工过程中按照设计图纸要求和施工规范要求组织安排施工，执行合同、国家有关法律、法规和工程建设强制性标准的规定，工程质量控制资料基本齐全有效，工程质量达到验收标准的规定。		
对监理单位的评价	上海建浩工程顾问有限公司承担了该工程的监理工作，在工程施工中能严格按照《建设工程监理规范》和监理合同对工程进行全面监理，监理人员能全过程认真负责按照监理规划、监理细则实施监理工作，能按设计要求和强制性规范标准控制工程质量。		
工程 质量 验收 情况	项 目	验 收 记 录	验收结论
	分部工程	共 2 分部，经查 2 分部 符合标准及设计要求 2 分部	验收合格
	质量控制资料核查	共 13 项，经审查符合要求 13 项 经核查，符合规范要求 13 项	同意验收
	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 4 项，符合要求 4 项 共抽查 4 项，符合要求 4 项 经返工处理符合要求 0 项	同意验收
	观感质量验收	共抽查 11 项，符合要求 11 项 不符合要求 0 项	好
	工程质量验收结论		该工程符合设计、施工及施工质量验收规范要求，同意验收
工程竣工验收意见	该工程结构安全可靠，符合设计要求，技术档案资料齐全，同意验收。		
工程竣工验收结论	该工程符合国家有关法律、法规和强制性标准的规定，质量合格，一致通过验收。		
建设单位	监理单位	设计单位	施工单位
公章	公章	公章	公章
法人代表：[签名]	法人代表：[签名]	法人代表：[签名]	法人代表：[签名]
2024年12月23日	2024年12月23日	2024年12月23日	2024年12月23日

1.9. 黄岩区医疗卫生中心建设工程（室内装饰）

正 本

黄岩区医疗卫生中心建设工程（室内装饰）

台建招备【2021】2122 号

建  
设  
工  
程  
施  
工  
合  
同

发 包 人：台州市黄岩社会事业发展集团有限公司

承 包 人：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

总包单位：国强建设集团有限公司

监理单位：浙江五洲工程项目管理有限公司

代理机构：台州市建设咨询有限公司

订立日期：二 0 二 二 年



## 第一部分 协议书

发包人（全称）：台州市黄岩社会事业发展集团有限公司

总包单位（全称）：国强建设集团有限公司

承包人（全称）：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就黄岩区医疗卫生中心建设工程（室内装饰）施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

### 一、工程概况

1. 工程名称：黄岩区医疗卫生中心建设工程（室内装饰）。

2. 工程地点：位于黄岩区新前街道双丰村。

3. 工程立项批准文号：黄发改投资【2019】39号。

4. 资金来源：政府 100%。

5. 工程内容：本工程包括中医院主楼 1~5 层（门诊部分）和 3~9 层（病房部分）、后勤综合楼、疾控中心大楼 1~5 层的室内装饰、电气安装、给排水安装、智能化弱电安装（仅含桥架、管线安装，不含设备和专用馈线）、暖通工程等。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件 1）。

6. 工程承包范围：发包人提供的施工图纸所包含的室内装饰、电气安装、给排水安装、智能化弱电安装（仅含桥架、管线安装，不含设备和专用馈线）、暖通工程等，不包括施工图纸内已注明不在本次装修设计范围的部分，不包括注明“由专业设备厂家深化设计范围”的部分，不包括疾控中心大楼 6~9 层，不包括能耗监控系统、医用气体工程。具体内容详见发包人提供的工程量清单及编制说明。

### 二、合同工期

计划开工日期：          年          月          日（以开工令为准）。

计划竣工日期：          年          月          日（实际竣工日期以竣工报告为准）。

工期总日历天数：390天。工期总日历天数与根据前述计划开、竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

形象进度工期要求：按审批后的施工组织设计。

### 三、质量标准

工程质量符合合格标准。

### 四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）捌仟伍佰柒拾玖万零贰佰壹拾叁元整（¥85790213 元）；

其中：



(1) 安全文明施工费:

人民币(大写) 捌拾玖万零贰佰壹拾元整 (¥890210元);

(2) 材料和工程设备暂估价金额:

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

(3) 专业工程暂估价金额:

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

(4) 暂列金额:

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

2. 合同价格形式: 单价合同。

3. 发包人向承包人支付工程价款及其他应当支付的款项均须汇入承包人合同协议书中的银行账户。

承包人完成本合同项下应税行为的计税方式按以下第(1)种方法,并与工程计价时采用的计税方法一致。

(1) 一般计税方法。

(2) 简易计税方法。

五、项目经理

承包人项目经理: 刘惠仁。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

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

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、创优目标

工程质量创   /  。

安全文明施工创   /  。

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。

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

3. 承包人承诺不拖欠工人工资，因拖欠工资造成的一切后果，均由承包人承担，发包人有权将应拨付的工程款，先代付工人工资。

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

#### 九、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

#### 十、签订时间

本合同于 2022 年 4 月 27 日签订。

#### 十一、签订地点

本合同在 台州市黄岩社会事业发展集团有限公司 签订。

#### 十二、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

#### 十三、合同生效

本合同自三方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章后生效。

#### 十四、合同份数

本合同一式拾份（其中正本叁份、副本柒份），均具有同等法律效力，发包人执 肆 份，总包单位执 贰 份，承包人执 肆 份。

<p>发标人: (公章)</p> <p>法定代表人(签字):</p> <p>或委托代理人(签字):</p> <p>统一社会信用代码:</p> <p>地址:</p> <p>邮政编码:</p> <p>法定代表人:</p> <p>委托代理人:</p> <p>电 话:</p> <p>传 真:</p> <p>电子信箱:</p> <p>开户银行:</p> <p>账 号:</p>	<p>总包单位: (公章)</p> <p>合同专用章(3)</p> <p>法定代表人(签字):</p> <p>或委托代理人(签字):</p> <p>统一社会信用代码:</p> <p>91331002704669976H</p> <p>地址: 台州市椒江区疏港大道</p> <p>299 号</p> <p>邮政编码: 318000</p> <p>法定代表人: 陈林国</p> <p>委托代理人:</p> <p>电 话: 0576-88707578</p> <p>传 真:</p> <p>电子信箱:</p> <p>开户银行: 中国建设银行股份有</p> <p>限公司台州分行</p> <p>账 号: 33001663500050002101</p>	<p>承包人: (公章)</p> <p>法定代表人(签字):</p> <p>或委托代理人(签字):</p> <p>统一社会信用代码:</p> <p>91440300192259171M</p> <p>地址: 深圳市福田区市花路</p> <p>13 号万利科技园三期</p> <p>邮政编码: 518038</p> <p>法定代表人: 陈远尖</p> <p>委托代理人:</p> <p>电 话: 0755-82803388</p> <p>传 真: 0755-82803399</p> <p>电子信箱: 517712176@qq.com</p> <p>开户银行: 上海浦东发展银行深</p> <p>圳新安支行</p> <p>账 号: 7915 0154 7400 11999</p>
--	--	---



竣 工 报 告

工程编号	331002201904250101 (施工许可证)	工程地点	新前街道双丰村	竣工日期	2024.3.22
工程名称	黄岩区医疗卫生中心建设工程	结构类型	框架	计划施工总天数	
设计单位	国强建设集团有限公司	层 数	地上4~9层, 地下1层	施工总日历天数	
建设单位	台州市黄岩区社会事业发展集团有限公司	建筑面积(m2)	93968.8	中途因故停工天数	
监理单位	五洲工程顾问集团有限公司	工程造价	26845.1184 万元	实际工作天数	
施工单位	国强建设集团有限公司	开工日期	2019 年 12 月 28 日	有无甩项	
竣工标准达到情况	1	已完成工程设计和合同约定的各项内容。			
	2	工程技术档案和施工管理资料齐全并符合要求。			
	3	工程所用建筑材料、建筑构配件、商品混凝土和设备的进场试验报告完整且符合要求。			
	4	涉及工程结构安全的试块、试件及有关材料的试(检)验报告完整且符合要求。			
	5	地基与基础、主体结构等重要分部(分项)工程质量已验收。			
	6	甩项内容: 无。			
报告单位:		公司审批意见(章): 	建设单位意见(章): 	监理单位意见(章): 	其他单位意见(章): 
	年 月 日	年 月 日	年 月 日	2024 年 3 月 22 日	年 月 日

注: 本报告一式四份: 工程管理部、建设单位、监理单位、档案馆各一份。

## 1.10. 深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目总承包工程

第一册，共四册

副本

中华人民共和国

深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目

总承包工程

合同文件

### 雇主

深圳市深罗狮汇酒店有限公司

### 室内设计顾问

思路室内设计（天津）有限公司广州分公司

### 国内设计院

深圳市同济人建筑设计有限公司

### 机电设计

迈进建筑工程设计（深圳）有限公司

### 工料测量师

务腾咨询（上海）有限公司

### 承包商

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

二零二四年五月

## 合同协议书

本协议于 2024 年 5 月 20 日,

由**深圳市深罗狮汇酒店有限公司** (以下简称“雇主”), 其法定注册地址于中国深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路 2028 号罗湖商务中心 3510-339 单元, 为一方;

和**深圳市特艺达装饰设计工程有限公司** (以下简称“承包商”), 其法定注册地址于深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层, 为另一方协商签订。

鉴于:

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规, 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 雇主同意承包商以施工总承包的方式承建深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目总承包工程, 并已接受承包商为承担本工程所提交的投标函。雇主和承包商达成协议如下:

### 1. 工程基本情况:

项目名称: 深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目

工程名称: 总承包工程

工程地点: 深圳市罗湖区深润大厦 (已完成竣工验收)

工程范围:

精装修工作: B2-B4 电梯厅、B1办公室、1F (包含酒店大堂、咖啡厅、电梯厅、前厅办公室、行李间、化妆间及酒店消防控制室等)、3F (包含电梯厅、GYM功能区等)、客房层: 5F (含lounge、外摆区及5F排水抬高钢构等)、6F、7F、9F、10F 的公区及户内精装修、电梯轿箱精装修;

机电工作: B4-10F及17F范围内的原有机电管线需拆除部分的拆除工作; B4-10F及17F范围内的所有机电 (包含电气系统、给排水系统、通风空调系统及弱电系统) 施工工作; 11-16F 的竖向管井及弱电间机电工作; 11-16F范围内的弱电系统工程 (除11~16F精装区域工作区域的弱电预留预埋配管、桥架、线槽); 本项目各个系统总体的调试、验收工作;

结构工作: B4-10F及17F范围内的结构拆除、开洞、加固及砌筑墙体, 包括机房改造土建施工, 避难层/设备层地板、顶板涉及到的开洞和管井改造等;

幕墙工作: 首层出入口玻璃幕墙及雨棚改造; 五层通往室外平台区域幕墙改造。

管理工作: 总承包标段内现场管理; 消防工程专业分包现场管理 (含消防报警、



防排烟系统及消防水系统)；11-16F精装修工程专业分包现场管理。具体以雇主发放的工程图纸及工程规范为准。

2. 本合同协议书中的词语和措辞的含义应与下文提到的合同条件及其他合同文件中分别赋予它们的含义相同。
3. 合同文件由下列文件组成，应互为阅读和解释：
  - a) 本合同协议书；
  - b) 中标函及其附件；
  - c) 投标函及其附件；
  - d) 专用条件；
  - e) 通用条件；
  - f) 工程规范（含措施项目规范及技术规范）；
  - g) 合同图纸；
  - h) 投标须知；
  - i) 工程量计算原则及单价说明；
  - j) 单价细目表；
  - k) 单价分析表；
  - l) 其他投标文件。

排序在先的合同文件具有优先解释顺序，并进一步规定如下：

- 1) 对于同一解释顺序合同文件，以其最新版本或最新颁发者为准；
- 2) 除非雇主根据上述关于新旧版本及颁布时间的约定明确要求适用较低标准，就同一事项，如果在不同的合同文件之间、同一个合同文件的不同部分之间的要求不一致的，应适用对承包商较严格及较高之标准。
- 3) 如果在不同的合同文件之间、同一个合同文件的不同部分之间或任何合同本身出现模糊、矛盾或不一致之处，在无法根据合同优先解释顺序进行澄清或仍不足以澄清的情况下，除非本合同另有约定，雇主或工程师将保留最终的解释权，应由雇主或工程师发出书面澄清；
- 4) 除非另有约定，在合同履行过程中，双方签署的与本合同订立或履行有关的补充协议等亦构成合同组成部分，其解释顺序与该等文件所解释、说明或修改的文件一致；
- 5) 上述合同文件中的单价细目表中的“投标报价汇总表”的效力高于单价细目表中其他部分的效力。
- 6) 除特别说明外，针对所有在投标文件及往来文件中由承包商自拟、询问或回复的内容（无论是否包含在本工程合同文件范围内），就其中相对于招标文件减损雇主权益或增加雇主责任义务的内容，除非取得雇主另

具体以雇

也合同文件

行书面确认，承包商均无条件撤回，不具有约束力。

- 7) 装订入合同的“其他投标文件”，仅供雇主参考。“其他投标文件”，（包括承包商在投标时提交的施工方案、施工组织计划、初步工期计划表等技术资料）系承包商对雇主的单方承诺，对雇主无约束力。所有要求仍应以招标文件、合同图纸及技术规范为准。在承包商进场后（最晚在正式施工前），应按照合同要求重新提供相关资料供雇主审批（相关标准应不低于投标文件内所述），并在审批通过后方可实施。雇主有权根据项目实际情况要求承包商予以调整，所需一切费用及工期（包括为获得审批通过所做之修改）应已包括在中标合同金额内。

#### 4. 中标合同金额

本合同为总价包干合同。

本工程中标合同金额（含税）为：RMB 77,470,000.00 元，

（大写）人民币 柒仟柒佰肆拾柒万 圆。

其中，不含增值税的净值部分为 RMB 71,073,394.50 元，

按 9% 税率计算的增值税税金为 RMB 6,396,605.50 元。

中标合同金额中，专业分包暂列金额为 RMB 31,470,000.00，除去专业分包暂列金额后的金额为 **RMB 46,000,000.00**。

中标合同金额中包含的安全文明施工费为 RMB 1,791,000.00。

较低标准，  
同部分之

任何合同  
序进行澄  
!师将保留

履行有关  
释、说明

单价细目

、询问  
中相对  
雇主另

中标合同金额中已经包括承包商完成本合同项下全部工作的报酬及费用，包括但不限于遵照合同约定，进行深化设计、完成本工程及缺陷修补工作、履行质量保修责任、提交所需资料并配合完成竣工验收备案。除非合同另有明确约定，合同金额不做任何调整。

5. 若本合同签订后涉及的增值税税率根据税法要求发生变化的，合同（结算）价格含税总额应做出相应调整，调整办法如下：

1) 对于已经按本合同约定税率向雇主开具增值税发票的，相对应的已开票金额不作调整。

2) 对于尚未开票且应适用新税率开票涉及的金额，双方应按照如下公式进行调整：

调整后的尚未开票且应适用新税率开票的金额 = （合同价格 - 已开票金额）/（1+适用税率）×（1+新税率）

3) 调整后的合同（结算）价格含税总额 = 已按照本合同约定税率开具增值税发票的金额 + 调整后的尚未开票且应适用新税率开票的金额。



6. 若在承包商与专业分包商签署的专业分包合同中，就本合同涉及的专业分包工程的范围及技术要求有更为详细的约定或者更高的标准，专业分包合同中约定的工程范围及技术要求应被视为承包商在本合同项下对雇主的承诺并予以履行。如果发现本合同涉及的专业分包工程的范围及技术要求与专业分包合同的约定存在任何矛盾、模糊、冲突、不一致，则承包商应立即通知雇主和工程师，说明该等矛盾、模糊、冲突、不一致，雇主或工程师应就此签发指示。雇主或工程师在本款下给予的任何指示不应构成一项变更，承包商无权获得竣工时间的延长、合同价格的调整或与此有关的任何其他补偿或报偿，执行该等指示的费用应被视为已经包含在合同金额内。
7. 工程质量标准：一次验收合格。  
工程质量应满足合同规范要求、雇主招标文件要求以及国家和地方相关法律、法规、规章、规范及标准的要求，前述要求和标准之间相互不一致的，应按最严格标准执行。
8. 工期：  
开工日期预计为：2024 年 5 月 25 日，具体以雇主发出的开工通知中明确的正式开工日期为准（不含开工准备）；竣工日期预计为：2025 年 3 月 12 日；工期共 292 日历天，工期要求详工程规范。
9. 附件 1《质量保修书》为本合同协议书的有效组成部分，应一并盖章。
10. 本合同协议书，正本一式拾壹份，由雇主及承包商双方在首页所述日期根据中华人民共和国相关法律签署。雇主持玖份（柒正贰副），承包商持贰份（壹正壹副）。

附件 1：质量保修书

雇主：深圳市深罗狮汇酒店有限公司 承包商：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

（盖章）

（盖章）

法定代表人或其授权代表：

法定代表人或其授权代表：



2-1

## 单位（子单位）竣工验收报告

GD-D1-613 ☐ ☐ ☐



工程名称： 深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目

验收日期： 2025 年 1 月 14 日

建设单位（盖章）： 深圳市深罗狮汇酒店有限公司



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-D1-613/1□□□

- 1、 工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
- 2、 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程质量监督机构、备案机关各持一份。

一、工程概况

GD-D1-613/2

工程名称	深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目				
工程地点	深圳市罗湖区黄贝街道深南东路1001号深润大厦	建筑面积	25073.27m²	工程造价	7747万元
结构类型	框剪结构		层数	地上：13层	
	框剪结构			地下：4层	
施工许可证号	2310-440303-04-01-70138501				
开工日期	2024年7月8日			验收日期	2025年1月14日
监督单位	深圳市罗湖区住房和城乡建设局			监督编号	XK2024054
建设单位	深圳市深罗狮汇酒店有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市同济人建筑设计有限公司				
施工单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司				
专业承包单位	深华建设(深圳)股份有限公司				
专业承包单位	/				
专业承包单位	/				
监理单位	深圳科宇工程顾问有限公司				
施工图审查单位	深圳市电子院设计顾问有限公司				



## 二、工程竣工验收实施情况

GD-D1-613/3 ☐ ☐ ☐

### (一) 验收组织

建设单位组织、勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组，根据工程特点，下设若干个专业组。

#### 1. 验收组

组长	JUDI WIHARDI
副组长	王金安、刘龙飞
组员	李剑、孙宏伟、周渲、陈桂亮、曾远清、刘义电、傅加训、罗志杰、肖林生、黄海林

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	孙宏伟	黄亮、曹国辉、罗志杰、曾远清
建筑设备安装工程	李剑	黄晋增、张英良、郝亮、肖林生、刘义电
工程质控资料	周渲	李康、乐琦

### (二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

### 三、工程质量评定

GD-D1-613/4 ☐ ☐ ☐

建筑工程分部 (系统、成套设 备)工程名称	验收意见 /备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全性能资料 核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
主体结构	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
建筑装饰装修	符合要求	___7___项, 其中: 经审查符合要求 ___7___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___4___项, 其中: 资料核查符合要求 ___4___ 项 实体抽查符合要求 ___4___ 项	共 ___5___项, 其中: 评价为“好”的 ___5___ 项 评价为“一般”的 ___0___ 项
屋面	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
建筑给水、排水 及采暖	符合要求	___7___项, 其中: 经审查符合要求 ___7___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___4___项, 其中: 资料核查符合要求 ___4___ 项 实体抽查符合要求 ___4___ 项	共 ___4___项, 其中: 评价为“好”的 ___4___ 项 评价为“一般”的 ___0___ 项
通风与空调	符合要求	___8___项, 其中: 经审查符合要求 ___8___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___3___项, 其中: 资料核查符合要求 ___3___ 项 实体抽查符合要求 ___3___ 项	共 ___6___项, 其中: 评价为“好”的 ___6___ 项 评价为“一般”的 ___0___ 项
建筑电气	符合要求	___7___项, 其中: 经审查符合要求 ___7___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___7___项, 其中: 资料核查符合要求 ___7___ 项 实体抽查符合要求 ___7___ 项	共 ___3___项, 其中: 评价为“好”的 ___3___ 项 评价为“一般”的 ___3___ 项
智能建筑	符合要求	___7___项, 其中: 经审查符合要求 ___7___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___1___项, 其中: 资料核查符合要求 ___1___ 项 实体抽查符合要求 ___1___ 项	共 ___2___项, 其中: 评价为“好”的 ___2___ 项 评价为“一般”的 ___0___ 项
建筑节能		___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
电梯		___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
		___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
		___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
		___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项

GD-D1-613/5 ☐ ☐ ☐

室外工程子单位 工程名称	验收意见 /备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全性能资料 核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
道路	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
边坡	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
附属建筑	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
室外环境	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项



#### 四、验收人员签名








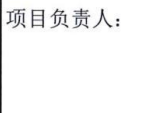
GD-D1-613/6 ☐ ☐ ☐

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	Judi Wiland	深圳市深罗师汇酒店有限公司	项目总监		
2	周道	深圳市深罗师汇酒店有限公司	报批报建经理		
3	孙家洋	深圳市深罗师汇酒店有限公司	精装修经理		
4	李创	深圳市深罗师汇酒店有限公司	机电经理		
5	王金花	深圳科宇公司	总监		
6	曾运清	深圳科宇公司	总监		
7	陈川	深圳科宇公司	安全总监		
8	林	深圳科宇公司	机电总监		
9	王	深圳科宇公司	机电总监		
10	刘力飞	深圳特艺达公司	项目经理		
11	林	深圳特艺达公司	机电工程师		
12	黄	深圳市同庆建设股份有限公司	项目经理		
13	陈桂亮	深圳市同庆建设股份有限公司	项目负责人		
14	黄	深圳特艺达公司	机电工程师		
15	李	深圳特艺达公司	资料员		
16	马志玉	深圳特艺达公司	精装修工程师		
17	王	深圳特艺达公司	生产经理		
18	傅加川	深圳特艺达公司	技术负责人		
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

## 五、工程验收结论及备注

GD-D1-613/7 ☐ ☐ ☐

- 1、本工程已完成工程设计和合同约定的内容，质量达到合格标准。
- 2、质量控制资料及施工技术资料齐全、有效。
- 3、安全和主要使用功能核查符合要求。
- 4、工程外观良好，符合要求。
- 5、实体抽查情况符合要求。
- 6、上级部门责令整改的问题已全部整改到位。
- 7、本工程经建设、设计、施工、监理各方主体单位进行综合验收，深圳市罗湖区住房和建设局对工程验收程序及参加各方主体单位进行了现场监督，经工程综合验收小组评定，达成一致意见，工程质量符合设计及现行施工质量验收规范要求，竣工验收合格。

建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
				/
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
项目负责人:	总监理工程师:	项目负责人:	项目负责人:	项目负责人:
				
2025 年 1 月 14 日	2025 年 1 月 14 日	2025 年 1 月 14 日	2025 年 1 月 14 日	年 月 日

二、项目经理业绩  
1. 项目经理业绩一览表

序号	项目名称	建设单位	合同金额	开竣工日期	项目地址	备注
1	深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目总承包工程	深圳市深罗狮汇酒店有限公司	7747 万元	2024. 7. 8~ 2025. 1. 14	深圳市罗湖区深润大厦	已完工
2	微保前海总部职场室内精装修工程	微民保险代理有限公司	2018 万元	2023. 12. 29~ 2024. 5. 16	深圳市南山区听海大道与桂湾四路交叉口西南 60 米	已完工
3	东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）JEN 酒店精装修工程 III 标段	寰裕置业（深圳）有限公司	3018 万元	2020. 8. 10~ 2022. 7. 20	深圳市南山前海深港合作区七单元，临海大道西侧，前湾一路南侧	已完工



## 2. 项目经理业绩证明文件

### 2.1. 深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目总承包工程

第一册，共四册

副本

中华人民共和国

深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目

总承包工程

合同文件

#### 雇主

深圳市深罗狮汇酒店有限公司

#### 室内设计顾问

思路室内设计（天津）有限公司广州分公司

#### 国内设计院

深圳市同济人建筑设计有限公司

#### 机电设计

迈进建筑工程设计（深圳）有限公司

#### 工料测量师

务腾咨询（上海）有限公司

#### 承包商

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

二零二四年五月

## 合同协议书

本协议于 2024 年 5 月 20 日,

由**深圳市深罗狮汇酒店有限公司** (以下简称“雇主”), 其法定注册地址于中国深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路 2028 号罗湖商务中心 3510-339 单元, 为一方;

和**深圳市特艺达装饰设计工程有限公司** (以下简称“承包商”), 其法定注册地址于深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层, 为另一方协商签订。

鉴于:

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规, 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 雇主同意承包商以施工总承包的方式承建深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目总承包工程, 并已接受承包商为承担本工程所提交的投标函。雇主和承包商达成协议如下:

### 1. 工程基本情况:

项目名称: 深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目

工程名称: 总承包工程

工程地点: 深圳市罗湖区深润大厦 (已完成竣工验收)

工程范围:

精装修工作: B2-B4 电梯厅、B1办公室、1F (包含酒店大堂、咖啡厅、电梯厅、前厅办公室、行李间、化妆间及酒店消防控制室等)、3F (包含电梯厅、GYM功能区等)、客房层: 5F (含lounge、外摆区及5F排水抬高钢构等)、6F、7F、9F、10F 的公区及户内精装修、电梯轿箱精装修;

机电工作: B4-10F及17F范围内的原有机电管线需拆除部分的拆除工作; B4-10F及17F范围内的所有机电 (包含电气系统、给排水系统、通风空调系统及弱电系统) 施工工作; 11-16F 的竖向管井及弱电间机电工作; 11-16F范围内的弱电系统工程 (除11~16F精装区域工作区域的弱电预留预埋配管、桥架、线槽); 本项目各个系统总体的调试、验收工作;

结构工作: B4-10F及17F范围内的结构拆除、开洞、加固及砌筑墙体, 包括机房改造土建施工, 避难层/设备层地板、顶板涉及到的开洞和管井改造等;

幕墙工作: 首层出入口玻璃幕墙及雨棚改造; 五层通往室外平台区域幕墙改造。

管理工作: 总承包标段内现场管理; 消防工程专业分包现场管理 (含消防报警、



防排烟系统及消防水系统)；11-16F精装修工程专业分包现场管理。具体以雇主发放的工程图纸及工程规范为准。

2. 本合同协议书中的词语和措辞的含义应与下文提到的合同条件及其他合同文件中分别赋予它们的含义相同。
3. 合同文件由下列文件组成，应互为阅读和解释：
  - a) 本合同协议书；
  - b) 中标函及其附件；
  - c) 投标函及其附件；
  - d) 专用条件；
  - e) 通用条件；
  - f) 工程规范（含措施项目规范及技术规范）；
  - g) 合同图纸；
  - h) 投标须知；
  - i) 工程量计算原则及单价说明；
  - j) 单价细目表；
  - k) 单价分析表；
  - l) 其他投标文件。

排序在先的合同文件具有优先解释顺序，并进一步规定如下：

- 1) 对于同一解释顺序合同文件，以其最新版本或最新颁发者为准；
- 2) 除非雇主根据上述关于新旧版本及颁布时间的约定明确要求适用较低标准，就同一事项，如果在不同的合同文件之间、同一个合同文件的不同部分之间的要求不一致的，应适用对承包商较严格及较高之标准。
- 3) 如果在不同的合同文件之间、同一个合同文件的不同部分之间或任何合同本身出现模糊、矛盾或不一致之处，在无法根据合同优先解释顺序进行澄清或仍不足以澄清的情况下，除非本合同另有约定，雇主或工程师将保留最终的解释权，应由雇主或工程师发出书面澄清；
- 4) 除非另有约定，在合同履行过程中，双方签署的与本合同订立或履行有关的补充协议等亦构成合同组成部分，其解释顺序与该等文件所解释、说明或修改的文件一致；
- 5) 上述合同文件中的单价细目表中的“投标报价汇总表”的效力高于单价细目表中其他部分的效力。
- 6) 除特别说明外，针对所有在投标文件及往来文件中由承包商自拟、询问或回复的内容（无论是否包含在本工程合同文件范围内），就其中相对于招标文件减损雇主权益或增加雇主责任义务的内容，除非取得雇主另



具体以雇

也合同文件

行书面确认，承包商均无条件撤回，不具有约束力。

- 7) 装订入合同的“其他投标文件”，仅供雇主参考。“其他投标文件”，（包括承包商在投标时提交的施工方案、施工组织计划、初步工期计划表等技术资料）系承包商对雇主的单方承诺，对雇主无约束力。所有要求仍应以招标文件、合同图纸及技术规范为准。在承包商进场后（最晚在正式施工前），应按照合同要求重新提供相关资料供雇主审批（相关标准应不低于投标文件内所述），并在审批通过后方可实施。雇主有权根据项目实际情况要求承包商予以调整，所需一切费用及工期（包括为获得审批通过所做之修改）应已包括在中标合同金额内。

#### 4. 中标合同金额

本合同为总价包干合同。

本工程中标合同金额（含税）为：RMB 77,470,000.00 元，

（大写）人民币 柒仟柒佰肆拾柒万 圆。

其中，不含增值税的净值部分为 RMB 71,073,394.50 元，

按 9% 税率计算的增值税税金为 RMB 6,396,605.50 元。

中标合同金额中，专业分包暂列金额为 RMB 31,470,000.00，除去专业分包暂列金额后的金额为 **RMB 46,000,000.00**。

中标合同金额中包含的安全文明施工费为 RMB 1,791,000.00。

中标合同金额中已经包括承包商完成本合同项下全部工作的报酬及费用，包括但不限于遵照合同约定，进行深化设计、完成本工程及缺陷修补工作、履行质量保修责任、提交所需资料并配合完成竣工验收备案。除非合同另有明确约定，合同金额不做任何调整。

5. 若本合同签订后涉及的增值税税率根据税法要求发生变化的，合同（结算）价格含税总额应做出相应调整，调整办法如下：

1) 对于已经按本合同约定税率向雇主开具增值税发票的，相对应的已开票金额不作调整。

2) 对于尚未开票且应适用新税率开票涉及的金额，双方应按照如下公式进行调整：

调整后的尚未开票且应适用新税率开票的金额 = (合同价格 - 已开票金额) / (1 + 适用税率) × (1 + 新税率)

3) 调整后的合同（结算）价格含税总额 = 已按照本合同约定税率开具增值税发票的金额 + 调整后的尚未开票且应适用新税率开票的金额。

较低标准，  
同部分之

任何合同  
序进行澄  
!师将保留

履行有关  
释、说明

单价细目

、询问  
中相对  
雇主另

6. 若在承包商与专业分包商签署的专业分包合同中，就本合同涉及的专业分包工程的范围及技术要求有更为详细的约定或者更高的标准，专业分包合同中约定的工程范围及技术要求应被视为承包商在本合同项下对雇主的承诺并予以履行。如果发现本合同涉及的专业分包工程的范围及技术要求与专业分包合同的约定存在任何矛盾、模糊、冲突、不一致，则承包商应立即通知雇主和工程师，说明该等矛盾、模糊、冲突、不一致，雇主或工程师应就此签发指示。雇主或工程师在本款下给予的任何指示不应构成一项变更，承包商无权获得竣工时间的延长、合同价格的调整或与此有关的任何其他补偿或报偿，执行该等指示的费用应被视为已经包含在合同金额内。
7. 工程质量标准：一次验收合格。  
工程质量应满足合同规范要求、雇主招标文件要求以及国家和地方相关法律、法规、规章、规范及标准的要求，前述要求和标准之间相互不一致的，应按最严格标准执行。
8. 工期：  
开工日期预计为：2024 年 5 月 25 日，具体以雇主发出的开工通知中明确的正式开工日期为准（不含开工准备）；竣工日期预计为：2025 年 3 月 12 日；工期共 292 日历天，工期要求详工程规范。
9. 附件 1《质量保修书》为本合同协议书的有效组成部分，应一并盖章。
10. 本合同协议书，正本一式拾壹份，由雇主及承包商双方在首页所述日期根据中华人民共和国相关法律签署。雇主持玖份（柒正贰副），承包商持贰份（壹正壹副）。

附件 1：质量保修书

雇主：深圳市深罗狮汇酒店有限公司 承包商：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

（盖章）

（盖章）

法定代表人或其授权代表：

法定代表人或其授权代表：

2-1

单位（子单位）竣工验收报告

GD-D1-613□□□



工程名称： 深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目

验收日期： 2025 年 1 月 14 日

建设单位（盖章）： 深圳市深罗狮汇酒店有限公司





## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-D1-613/1□□□

- 1、 工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
- 2、 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程质量监督机构、备案机关各持一份。

一、工程概况

GD-D1-613/2

工程名称	深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目				
工程地点	深圳市罗湖区黄贝街道深南东路1001号深润大厦	建筑面积	25073.27m²	工程造价	7747万元
结构类型	框剪结构		层数	地上：13层	
	框剪结构			地下：4层	
施工许可证号	2310-440303-04-01-70138501				
开工日期	2024年7月8日			验收日期	2025年1月14日
监督单位	深圳市罗湖区住房和城乡建设局			监督编号	XK2024054
建设单位	深圳市深罗狮汇酒店有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市同济人建筑设计有限公司				
施工单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司				
专业承包单位	深华建设(深圳)股份有限公司				
专业承包单位	/				
专业承包单位	/				
监理单位	深圳科宇工程顾问有限公司				
施工图审查单位	深圳市电子院设计顾问有限公司				

## 二、工程竣工验收实施情况

GD-D1-613/3 ☐ ☐ ☐

### (一) 验收组织

建设单位组织、勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组，根据工程特点，下设若干个专业组。

#### 1. 验收组

组长	JUDI WIHARDI
副组长	王金安、刘龙飞
组员	李剑、孙宏伟、周渲、陈桂亮、曾远清、刘义电、傅加训、罗志杰、肖林生、黄海林

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	孙宏伟	黄亮、曹国辉、罗志杰、曾远清
建筑设备安装工程	李剑	黄晋增、张英良、郝亮、肖林生、刘义电
工程质控资料	周渲	李康、乐琦

### (二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。



### 三、工程质量评定

GD-D1-613/4 ☐ ☐ ☐

建筑工程分部 (系统、成套设 备) 工程名称	验收意见 /备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全性能资料 核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
主体结构	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
建筑装饰装修	符合要求	___7___项, 其中: 经审查符合要求 ___7___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___4___项, 其中: 资料核查符合要求 ___4___ 项 实体抽查符合要求 ___4___ 项	共 ___5___项, 其中: 评价为“好”的 ___5___ 项 评价为“一般”的 ___0___ 项
屋面	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
建筑给水、排水 及采暖	符合要求	___7___项, 其中: 经审查符合要求 ___7___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___4___项, 其中: 资料核查符合要求 ___4___ 项 实体抽查符合要求 ___4___ 项	共 ___4___项, 其中: 评价为“好”的 ___4___ 项 评价为“一般”的 ___0___ 项
通风与空调	符合要求	___8___项, 其中: 经审查符合要求 ___8___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___3___项, 其中: 资料核查符合要求 ___3___ 项 实体抽查符合要求 ___3___ 项	共 ___6___项, 其中: 评价为“好”的 ___6___ 项 评价为“一般”的 ___0___ 项
建筑电气	符合要求	___7___项, 其中: 经审查符合要求 ___7___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___7___项, 其中: 资料核查符合要求 ___7___ 项 实体抽查符合要求 ___7___ 项	共 ___3___项, 其中: 评价为“好”的 ___3___ 项 评价为“一般”的 ___3___ 项
智能建筑	符合要求	___7___项, 其中: 经审查符合要求 ___7___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___1___项, 其中: 资料核查符合要求 ___1___ 项 实体抽查符合要求 ___1___ 项	共 ___2___项, 其中: 评价为“好”的 ___2___ 项 评价为“一般”的 ___0___ 项
建筑节能		___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
电梯		___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
		___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
		___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
		___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项

GD-D1-613/5 ☐ ☐ ☐

室外工程子单位 工程名称	验收意见 /备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全性能资料 核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
道路	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
边坡	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
附属建筑	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
室外环境	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项

#### 四、验收人员签名

GD-D1-613/6 ☐ ☐ ☐






序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	Judi Wiland	深圳市深罗师汇酒店有限公司	项目总监		
2	周道	深圳市深罗师汇酒店有限公司	报批报建经理		
3	孙家洋	深圳市深罗师汇酒店有限公司	精装修经理		
4	李创	深圳市深罗师汇酒店有限公司	机电经理		
5	王金生	深圳科宇公司	总监		
6	曾运清	深圳科宇公司	总监		
7	陈川	深圳科宇公司	安全总监		
8	林	深圳科宇公司	机电总监		
9	李成	深圳科宇公司	机电总监		
10	刘力飞	深圳特艺达公司	项目经理		
11	林	深圳特艺达公司	机电工程师		
12	黄	深圳市同庆建设股份有限公司	项目经理		
13	陈桂亮	深圳市同庆建设股份有限公司	项目负责人		
14	黄	深圳特艺达公司	机电工程师		
15	李	深圳特艺达公司	资料员		
16	马志玉	深圳特艺达公司	精装修工程师		
17	马志玉	深圳特艺达公司	生产经理		
18	傅加川	深圳特艺达公司	技术负责人		
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					



## 五、工程验收结论及备注

GD-D1-613/7 ☐ ☐ ☐

- 1、本工程已完成工程设计和合同约定的内容，质量达到合格标准。
- 2、质量控制资料及施工技术资料齐全、有效。
- 3、安全和主要使用功能核查符合要求。
- 4、工程外观良好，符合要求。
- 5、实体抽查情况符合要求。
- 6、上级部门责令整改的问题已全部整改到位。
- 7、本工程经建设、设计、施工、监理各方主体单位进行综合验收，深圳市罗湖区住房和建设局对工程验收程序及参加各方主体单位进行了现场监督，经工程综合验收小组评定，达成一致意见，工程质量符合设计及现行施工质量验收规范要求，竣工验收合格。

建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
				/
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
项目负责人:	总监理工程师:	项目负责人:	项目负责人:	项目负责人:
				
2025 年 1 月 14 日	2025 年 1 月 14 日	2025 年 1 月 14 日	2025 年 1 月 14 日	年 月 日

## 2.2. 微保前海总部职场室内精装修工程

合同编号：

### 微保前海总部职场室内精装修工程 施工合同

工程名称：微保前海总部职场室内精装修工程

工程地点：深圳市南山区听海大道与桂湾四路交叉口

发 包 方：微民保险代理有限公司

承 包 方：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

## 微保前海总部职场室内精装修工程施工合同

发包方：微民保险代理有限公司（以下简称甲方）

法定代表人：周克俊

地址：深圳市南山区深南大道 9996 号李宁大厦 25 楼

承包方：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下简称乙方）

法定代表人：陈远尖

地址：深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》及有关法律、行政法规及司法解释的规定，甲乙双方在平等、自愿、友好、诚实信用的原则的基础上，现就乙方承担微保前海总部职场室内精装修工程（以下简称“本工程”）工作，双方协商一致，签订本合同，双方依约履行。

### 第一条 工程范围

1.1 项目名称：微保前海总部职场室内精装修工程项目

1.2 工程名称：周大福金融大厦 18-20 层精装修工程

1.3 工程地点：深圳市南山区听海大道与桂湾四路交叉口西南 60 米

1.4 承包范围：微保前海总部职场室内精装修工程施工图及效果图（详见附件，以下简称《施工图》）和微保前海总部职场室内精装修工程报价书（详见附件，以下简称《报价书》）所包含的全部工程内容及其他为实现合同目的所涉及的承包范围。

本工程负责范围为周大福金融大厦 18-20 层有精装设计区域。包含：装饰工程、电气工程、通风空调工程、消防工程、给排水工程、弱电各系统工程（综合布线系统、门禁系统、闭路监控系统、消防报警系统、会议室系统、各类设备安装及调试等）、其他甲供材料及设备安装、部分定制家具等。

1) 顶棚工程包括但不限于：吊顶基底、吊顶面层（纸面石膏板面层、木纹覆膜钢板面层（加瓦楞复合板背衬）、双面镀锌钢板面层、洞口处理等）及吊顶区域灯具、风口安装等。

2) 地面工程包括但不限于：地面基底、地面面层（石材地面、砖地面、地胶板地面）、踢脚等。



3) 墙面工程包括但不限于：轻钢龙骨隔断、墙面面层（石材墙面、岩板墙面、瓷砖墙面、木饰面墙面、墙纸墙面、软包墙面、金属面板墙面、玻璃墙面、块料墙面、树脂玻璃墙面、涂料墙面）、木制装饰线、金属饰线、石材装饰线等。

4) 门窗工程包括但不限于：窗帘盒、窗台板等。

5) 涂料工程包括但不限于：涂料基底、涂料面层（包含水性涂料、溶剂涂料、美术涂饰等粉刷）等。

6) 墙身柜台包括但不限于：房间衣柜、茶水吧台、台面、台盆，五金、卫浴产品、卫浴五金等。

7) 电气工程包括但不限于：电气动力、电气照明安装，备用和不间断电源安装等。

8) 通风空调工程包括但不限于：通风空调设备安装、风管及部件制作安装、空调水系统敷设以及负责提供点位及开孔等相关配合工作。

9) 消防工程包括但不限于：消防水灭火系统、防火间隔体系、防排烟体系，消防电力工程、应急疏散体系、气体灭火系统设备安装及调试等。

10) 室内外给排水工程包括但不限于：茶水间、卫生间、露台给排水等。

11) 弱电各系统工程包括但不限于：综合布线系统、门禁系统、闭路监控系统、消防报警系统、会议室系统、各类设备安装及调试等。

本工程硬装做完后装修单位初开荒，待软装家私安装完毕后装修单位需配合安装电器、清洁卫生，完成后进行精开荒和验收移交。

1.5 施工分界：详见《附件 3：工程管理及技术要求》第 5 条。

1.6 本合同对工程范围未能详尽描述的，按工程技术质量要求、邀请响应文件、整体和目的解释原则、以及本合同第 17.4 条来确定。

## 第二条 合同工期

### 2.1 工期

计划开工日期：2023 年 12 月 15 日；具体以开工通知书确定的日期为准；若甲方无另行开工通知的，乙方应按照前述约定日期开工。

竣工日期：2024 年 4 月 18 日；由乙方提出竣工验收申请，在乙方移交合格的竣工资料后，工程竣工日期以甲方组织的合同验收合格之日为准；竣工验收合格日期应在上述工期限定时间内。

工期总日历天数为：125 天（包含报建及春节假期）。

## 第五条 合同价款及计价方式

5.1 本工程实行固定单价合同，执行限额设计，工程量按实计量。合同暂定总价为人民币：大写贰仟零壹拾捌万壹仟捌佰捌拾玖元肆角捌分，小写¥20,181,889.48。其中，增值税税率为9%，不含税价款18,515,494.94元，增值税税额1,666,394.54元。

固定单价及暂定工程量详见附件。

该固定单价包括但不限于：人工费、材料费、机械费、运输费、保管费、水电费、施工用水电接驳费、原材料检测费、相关系统调试费、中选人应办理的保险费、保修费、企业管理费、风险费用、利润、措施费、规费、税金，以及乙方为完成合同约定承包范围所需的其它全部费用。

5.2 合同范围内的设计变更、签证不再计取任何措施费。

5.3 固定单价不因以下任何因素而调整，除合同另有约定外，乙方主张调价的，或因此而消极怠工、停工的，按本合同 14.12 条违约责任处理：

5.3.1 市场材料价格、人工价格、机械设备购置或租赁价格、政府收费等各种因素造成的价格增加变动的；

5.3.2 税率增加变动的；

5.3.3 本工程施工中遇到或克服各种困难和风险引起的费用增加变动的。

5.3.4 计划开工日期与实际开工日期不一致导致的市场价格变化、乙方施工准备费用增加的；

5.3.5 国家法律、法规、政策的变化，以及本合同签订后法律变更、政府监管导致环境保护和安全文明措施增加的；

5.3.6 工程造价管理部门公布的计价标准的上调等。

5.3.7 本工程采购时编制的分部分项工程量清单中的所有工程量均为暂估量，工程施工期间，甲、乙双方将依据工程施工图进行工程量的重新计量，乙方应自收到施工图之日起 1 个月内，编制提交施工图预算，甲方需在 4 个月内与乙方正式核对施工图工程量，并以修正后的工程量与合同内综合单价修正合同总价款并签订补充协议，否则甲方有权暂停支付本合同工程进度款。

5.4 工程量计算规则：《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范 GB50854-2013》、《建设工程工程量清单计价规范 GB50500-2013》。

## 第六条 工程款支付及工程结算

甲方将对举报人员信息予以保密。为便于甲方、司法机构的后续调查，甲方鼓励乙方举报时留取必要的证据，包括但不限于现场物证、书证、影像、录音或聊天记录、往来邮件等，上述资料应在举报时向甲方提供。

### 三、惩罚约定

1. 如由于乙方违反本协议约定，而导致甲方和/或甲方的董事、管理人员、职员或雇员，和/或导致甲方关联公司自身，和/或甲方公司的董事、管理人员、职员或雇员蒙受任何民事损失，乙方应赔偿甲方及甲方关联公司的前述全部损失。

2. 如乙方实施商业贿赂或以其他违法形式谋取不当利益的，一经查实，乙方除承担上述赔偿责任外，乙方还应向甲方支付合同总额 10%或行贿金额 5 倍（以金额高者为准）的违约金，且甲方有权解除、终止合同。乙方应对乙方责任人员进行处罚，情节严重者移交司法机关处理。乙方法定代表人对乙方及关联公司工作人员在本协议项下的廉洁自律行为承担连带责任。

3. 对于乙方违反本协议约定而需向甲方承担的赔偿金、违约金，甲方有权在应向乙方支付的任何款项中直接扣除。

### 四、其他

1. 本协议为主合同的组成部分，具有同等法律效力。

2. 本协议自甲乙双方签字并加盖公章之日起生效。（正文完）

甲方：微民保险代理有限公司

乙方：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

签订日期：2023 年 12 月 15 日



## 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 

0	0	1
---	---	---

工程名称: 微保前海总部职场室内精装修工程

验收日期: 2024 年 05 月 16 日

建设单位（盖章）:



# 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1001

- 1、工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
- 2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
- 3. 工程竣工验收报告一式四份，建设单位、监理单位、设计单位、施工单位各持一份。



一、工程概况

GD-E1-914/2001

工程名称	微保前海总部职场室内精装修工程				
工程地点	深圳市南山区前海周大福金融大厦18-20楼	建筑面积	8546.31m²	工程造价	20181889.48
结构类型		层数	地上：3层		
			地下：/层		
施工许可证号		监理许可证号	/		
开工日期	2023 年 12 月 29 日	验收日期	2024 年 05 月 16 日		
监督单位	深圳市南山区南山街道办	监督编号			
建设单位	微民保险代理有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司				
总包单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司				
承建单位 (土建)	/				
承建单位 (设备安装)	/				
监理单位	建艺国际工程管理集团有限公司				
施工图 审查单位	/				



\* GD - E1 - 914 / 2 \*



## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

### (一) 验收组织

建设单位组织设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组, 根据工程特点, 下设若干个专业组。

#### 1. 验收组

组长	刘洋
副组长	刘倩、周双贵、林泽文、刘龙飞
组员	郑旭林、陈星河、芮小平、范振贤、梁章塑、熊金波、罗佳煊、张家胜、郭奇

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
装饰装修工程	刘洋	刘龙飞、熊金波、郑旭林、陈星河、范振贤、郭奇
消防及空调安装工程	林泽文	周双贵、梁章塑、芮小平
工程质控资料	刘倩	罗佳煊、张家胜

### (二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、设计、施工、监理单位介绍工程合同履行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见, 验收组形成工程竣工验收意见并签名。



\* GD - E 1 - 9 1 4 / 3 \*

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部分项工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
天花工程	符合要求	共 <u>3</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>3</u> 项 经核定符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>4</u> 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
装饰墙面工程	符合要求	共 <u>6</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核定符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>8</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>8</u> 项 实体抽查符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>10</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>8</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项
给排水工程	符合要求	共 <u>4</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>4</u> 项 经核定符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>3</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
地面工程	符合要求	共 <u>3</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>3</u> 项 经核定符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>3</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
强电工程	符合要求	共 <u>3</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>3</u> 项 经核定符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>4</u> 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
弱电工程	符合要求	共 <u>4</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>4</u> 项 经核定符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>4</u> 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>4</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
空调工程	符合要求	共 <u>5</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>5</u> 项 经核定符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>5</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>5</u> 项 实体抽查符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>5</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项
消防工程	符合要求	共 <u>4</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>4</u> 项 经核定符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>4</u> 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项



\* GD - E 1 - 9 1 4 / 4 \*

#### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	林泽文	微民保险代理有限公司	项目负责人		林泽文
2	刘洋	微民保险代理有限公司	建设负责人		刘洋
3	郭奇	微民保险代理有限公司	项目采购		郭奇
4	刘倩	建艺国际工程管理集团有限公司	总监工程师		刘倩
5	周双贵	建艺国际工程管理集团有限公司	专业监理员		周双贵
6	郑旭林	建艺国际工程管理集团有限公司	专业监理员		郑旭林
7	陈星河	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	设计师		陈星河
8	芮小平	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	设计师		芮小平
9	刘龙飞	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目经理		刘龙飞
10	范振贤	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目生产经理		范振贤
11	熊金波	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目质量员		熊金波
12	梁章塑	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目施工员		梁章塑
13	张家胜	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目安全员		张家胜
14	罗佳煊	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目资料员		罗佳煊
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					



\* GD - E 1 - 9 1 4 / 5 \*



#### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	林泽文	微民保险代理有限公司	项目负责人	林泽文	
2	刘洋	微民保险代理有限公司	建设负责人	刘洋	
3	郭奇	微民保险代理有限公司	项目采购	郭奇	
4	刘倩	建艺国际工程管理集团有限公司	总监工程师	刘倩	
5	周双贵	建艺国际工程管理集团有限公司	专业监理员	周双贵	
6	郑旭林	建艺国际工程管理集团有限公司	专业监理员	郑旭林	
7	陈星河	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	设计师	陈星河	
8	芮小平	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	设计师	芮小平	
9	刘龙飞	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目经理	刘龙飞	
10	范振贤	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目生产经理	范振贤	
11	熊金波	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目质量员	熊金波	
12	梁章塑	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目施工员	梁章塑	
13	张家胜	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目安全员	张家胜	
14	罗佳煊	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目资料员	罗佳煊	
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					

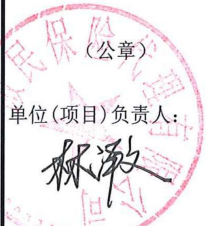



\* GD - E 1 - 9 1 4 / 5 \*

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

- 1. 本工程已完成工程设计和合同约定的内容，质量达到合格标准。
- 2. 质量控制资料及施工技术资料齐全、有效。
- 3. 安全和主要使用功能核查符合要求。
- 4. 工程外观良好，符合要求。
- 5. 实体抽查情况符合要求。
- 6. 上级部门责令整改的问题已全部整改到位。
- 7. 本工程经建设、设计、施工、监理各方主体单位进行综合验收，经工程综合验收小组评定，达成一致意见，工程质量符合设计及现行施工质量验收规范要求。同意验收合格并交付使用。

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：
			
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
单位(项目)负责人：	总监理工程师：	单位(项目)负责人：	单位(项目)负责人：
			
2024 年 05 月 16 日	2024 年 05 月 16 日	2024 年 05 月 16 日	2024 年 05 月 16 日



\* GD- E1- 914 / 6 \*

## 2.3. 东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）JEN 酒店精装修工程 III 标段

**中华人民共和国**

**广东省 深圳市**

**东亚嘉里项目 (宗地 T102-0260)**

**JEN 酒店精装修工程-III标段(L1F ~L2F)**

**合同文件（第一册，共四册）**

**业主单位：**

**壹裕置业（深圳）有限公司**

**建筑设计顾问：**

**Pelli Clarke Pelli Architects**

**机电设计顾问：**

**怡诚工程技术（北京）有限公司深圳分公司**

**室内设计单位：**

**筑博设计股份有限公司**

**基坑支护设计单位**

**深圳市市政设计研究院有限公司**

**勘察设计顾问：**

**深圳市勘察测绘院有限公司**

**52122#0**

**二零二零年五月**

**估算师：**

**筑博恩咨询（深圳）有限公司**



中华人民共和国  
广东省 深圳市  
东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）  
JEN 酒店精装修工程III标段

分包合同协议书

分包协议书于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日由法定注册地址于中华人民共和国湖南省长沙市雨花区中意一路158 的中国建筑第五工程局有限公司（以下简称“总承包商”）为一方与法定注册地址于深圳市福田区市花路13号万利大厦三期二、四楼的 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下称为“分包商”）为另一方签订。

鉴于总承包商欲让分包商承建一项分包工程即东亚嘉里项目（宗地T102-0260）JEN酒店精装修工程-III标段(L1F~L2F)，并已接受分包商为承担该项分包工程的深化设计、实施、测试、检测、竣工验收、档案移交、培训、修补缺陷及维修等工作内容而提交的投标函及其后的修订、并配合总承包商完成竣工备案及验收所收取的下述报酬金额。

工程概述及合同范围如下：

一、 工程名称：东亚嘉里项目（宗地T102-0260）JEN酒店精装修工程-III标段(L1F~L2F)。

二、 工程地点：深圳市南山前海深港合作区核心地段，位置在前海深港合作区七单元，临海大道西侧，前湾一路南侧。

三、 工程规模：

建设总用地面积约 19,262.18m<sup>2</sup>，其中建设用地面积 16,980.67 m<sup>2</sup>，道路用地面积 2,281.51 m<sup>2</sup>，项目总规定建筑面积为 111,000 m<sup>2</sup>，容积率为 6.54。在建地铁 9 号延长线及拟建临海大道地下联络道穿越地块本项目共分为三个地块，分别为东亚办公楼、嘉里办公楼及酒店地块。其中办公楼地块建设用地面积约 10,087.14 m<sup>2</sup>，建筑计容积率面积为 82,160.10 m<sup>2</sup>。酒店地块建设用地面积约 6,893.53 m<sup>2</sup>，建筑计容积率面积为 32,875.55 m<sup>2</sup>。

东亚办公楼 (T7)：高度约 80米，主楼共18层，地下室共5层。。

嘉里办公楼 (T8)：高度约 125.35米，主楼共27层，裙楼共3层，地下室共5层。

酒店 (T9)：高度约 95米，主楼共23层，裙楼共5层，地下室共4层。

四、 本工程范围为完成JEN酒店精装修工程等工作，具体详见施工开办、技术规范、施工图纸、工程量清单/单价细目表及招标文件其他部分。

SZ122/FO  
LKC2:FLR:SZY: LL:JDL (2019.06.05)  
Arcadis

- AG/1 -

003

分包合同协议书（续上）

总承包商和分包商达成协议如下：

1. 本分包合同协议书中的措词和用语，应具有下文提及的分包合同条件中分别赋予它们的含义相同。
2. 分包合同文件由下列文件组成：
  - (a) 分包合同协议书；
  - (b) 中标函；
  - (c) 往来文件包括信函、纪要、备忘等；
  - (d) 分包合同条件及其附录；
  - (e) 单价细目表及综合总计；
  - (f) 投标函及其附录；
  - (g) 合同图纸；
  - (h) 工程规范；
  - (i) 投标须知；
  - (j) 附录；
  - (k) 商务标参考文件；
  - (l) 技术标回复文件（仅供参考）；
  - (m) 单价组成明细表。

上述文件应视为相互补充和解释，如有含糊或矛盾之处，除另有说明或协议外，一切解释以上述次序在前的文件优先解释，同一次序则以日期较后的文件优先解释。如无日期或同日期的文件则以较严格为准。

SZ122/FO  
LKC2:FLR:SZY: LL:JDL (2019.06.05)  
Arcadis

- AG/2 -

004

分包合同协议书（续上）

3. 鉴于总承包商将按下文所述支付给分包商的各项款额，分包商特此立约向总承包商保证，在各方面均遵照分包合同的规定完成本分包工程的所有工作内容。

4. 本工程合同含税金额为人民币叁仟零壹拾捌万元整 元  
(RMB30,180,000.00)，由下列款项构成：  
A: 不含税金额#人民币 贰仟柒佰陆拾捌万捌仟零柒拾叁元叁角玖分 元  
(RMB 27,688,073.39)；  
B: 增值税人民币 贰佰肆拾玖万壹仟玖佰贰拾陆元陆角壹分 元  
(RMB 2,491,926.61)；  
增值税=不含税金额（不包括暂列金额及暂定金额）\*增值税税率  
(签订本合同时增值税税率为 9 %)  
# 包括暂列金额及暂定金额

合同含税金额已包含开具增值税专用发票所需的费用，并按合同文件规定的方式调整合同金额。其中专业分包商的指定金额及暂列金额为人民币 伍佰零伍万元整  
(RMB 5,050,000.00)，雇主对上述专业分包商的指定金额的使用、增减、调整及专业分包商的选定上有绝对自主权及最终决定权。

在合同签订后任何时间，如增值税税率因国家政策法规调整而发生变化，双方同意上述计算公式中的增值税应按调整后的税率计算并相应调整含税金额，不含税金额不因税率变化而调整，自“增值税税率调整之日”起未支付之工程额部分，双方按调整后的含税金额支付和结算。

5. 工程质量标准：办公楼（不适用）： 国家优质工程奖  
绿建三星级和 LEED 铂金级认证要求及 Well 认证体系要求

酒店： 广东省建设工程优质奖  
绿建二星级认证要求

6. 工地标准： 深圳市及广东省安全生产文明施工优良工地奖（或样板示范工地）

7. 工期： 合同工期包括但不限于任何准备工作、向有关部门的任何申请、进场、进行本工程、假期（包括现有的公众假期及将来任何增加的假期，例如：国庆、春节、各类大型运动会、外国嘉宾到访、中考、高考、文明施工、卫生状况及各类政府部门的大检查等）、恶劣天气、退场和清场、提供竣工资料、验收及有关部门审批等所需的时间。

本工程的实际开工日期以开工指令为准，工期365个日历天；

8. 本分包合同协议书于前述之日期，由总承包商及分包商双方根据中华人民共和国相关法律

SZ122/FO  
LKC2:FLR:SZY:LL:JDL (2019.06.05)  
Arcadis

- AG/3 -

005



分包合同协议书（续上）

签署订立，特立此据。

总承包商（盖章）：



分包商（盖章）：



法定代表人或授权代表人签字：

（姓 名：\_\_\_\_\_）



法定代表人或授权代表人签字：

（姓 名：\_\_\_\_\_）



通讯地址：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

上述工程款必须汇入以下指定账号，否则本公司不负任何合同责任。  
开户行：上海浦东发展银行深圳新安支行  
账号：79150154740011999  
账户名：深圳市特艺装饰设计工程有限公司

SZ122/EQ  
LKC2:FLR:SZY: LL:JDL (2019.06.05)  
Arcadis

- AG/4 -

006

表B.0.1 单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	东亚嘉里项目（宗地T102-0260）JEN酒店精装修工程-三标段（L1F-L2F）		结构类型	框架剪力墙结构	层数/建筑面积	地上23层，地下4层 /总建筑面积57000m²/装修面积6110m²
施工单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司		技术负责人	罗厚淳	开工日期	2020年8月10日
项目负责人	刘龙飞		项目技术负责人	傅加训	竣工日期	2022年7月20日

序号	项 目	验 收 记 录		验 收 结 论
1	分部工程验收	共 4 分部，	经审查符合设计及标准规定 4 分部	合格
2	质量控制资料核查	共 11 项，	经核查符合规定 11 项	合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 15 项，符合要求 15 项， 共抽查 8 项，符合要求 8 项， 经返工处理符合要求 0 项		合格
4	观感质量验收	共抽查 9 项，达到“好”和“一般”的 9 项， 经返 修处理符合要求的 0 项		合格
5	综合验收结论	同意验收		

参 加 验 收 单 位	建设单位	工程总承包单位	监理单位	施工单位	设计单位
	 (公章) 项目负责人:  2022年7月20日	 (公章) 项目负责人:  2022年7月20日	 (公章) 总监理工程师:  2022年7月20日	 (公章) 项目负责人:  2022年7月20日	 (公章) 项目负责人:  2022年7月20日

三、项目经理社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：刘龙飞			社保电脑号：621072703			身份证号码：440921198110118317			页码：1								
参保单位名称：深圳特艺达建工集团有限公司			单位编号：590331			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	09	590331	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2024	10	590331	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2024	11	590331	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2024	12	590331	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	01	590331	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	02	590331	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	03	590331	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	04	590331	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	05	590331	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	06	590331	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	07	590331	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	08	590331	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	09	590331	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	10	590331	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	11	590331	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
合计			11515.47 5503.6			4998.15 1999.26			499.89			372.15		330.9 82.65			

社保费缴纳清单  
证明专用章

- 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/>，输入下列验证真码（ 3391f3cbfab6df4a ）核查，验证真码有效期三个月。
  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  
590331  
单位名称  
深圳特艺达建工集团有限公司





**四、项目技术负责人业绩**  
**1. 项目技术负责人业绩一览表**

序号	项目名称	建设单位	合同金额	开竣工日期	项目地址	备注
1	深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目总承包工程	深圳市深罗狮汇酒店有限公司	7747 万元	2024. 7. 8～ 2025. 1. 14	深圳市罗湖区深润大厦	已完工
2	绍兴国际会展中心 C1 区酒店装修工程	绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司	6548 万元	2023. 4. 24～ 2023. 11. 2	绍兴市柯桥区柯桥街道禹会路以南，三江大河以北，镜水路以东，规划支路以西	已完工
3	东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）JEN 酒店精装修工程 III 标段	寰裕置业（深圳）有限公司	3018 万元	2020. 8. 10～ 2022. 7. 20	深圳市南山前海深港合作区七单元，临海大道西侧，前湾一路南侧	已完工

## 2. 技术负责人业绩文件

### 2.1. 罗湖深润大厦酒店改造提升项目总承包工程

第一册，共四册

副本

中华人民共和国

深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目

总承包工程

合同文件

#### 雇主

深圳市深罗狮汇酒店有限公司

#### 室内设计顾问

思路室内设计（天津）有限公司广州分公司

#### 国内设计院

深圳市同济人建筑设计有限公司

#### 机电设计

迈进建筑工程设计（深圳）有限公司

#### 工料测量师

务腾咨询（上海）有限公司

#### 承包商

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

二零二四年五月

## 合同协议书

本协议书于 2024 年 5 月 20 日,

由**深圳市深罗狮汇酒店有限公司** (以下简称“雇主”), 其法定注册地址于中国深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路 2028 号罗湖商务中心 3510-339 单元, 为一方;

和**深圳市特艺达装饰设计工程有限公司** (以下简称“承包商”), 其法定注册地址于深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层, 为另一方协商签订。

鉴于:

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规, 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 雇主同意承包商以施工总承包的方式承建深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目总承包工程, 并已接受承包商为承担本工程所提交的投标函。雇主和承包商达成协议如下:

### 1. 工程基本情况:

项目名称: 深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目

工程名称: 总承包工程

工程地点: 深圳市罗湖区深润大厦 (已完成竣工验收)

工程范围:

精装修工作: B2-B4 电梯厅、B1办公室、1F (包含酒店大堂、咖啡厅、电梯厅、前厅办公室、行李间、化妆间及酒店消防控制室等)、3F (包含电梯厅、GYM功能区等)、客房层: 5F (含lounge、外摆区及5F排水抬高钢构等)、6F、7F、9F、10F 的公区及户内精装修、电梯轿箱精装修;

机电工作: B4-10F及17F范围内的原有机电管线需拆除部分的拆除工作; B4-10F及17F范围内的所有机电 (包含电气系统、给排水系统、通风空调系统及弱电系统) 施工工作; 11-16F 的竖向管井及强弱电间机电工作; 11-16F范围内的弱电系统工程 (除11~16F精装区域工作区域的弱电预留预埋配管、桥架、线槽); 本项目各个系统总体的调试、验收工作;

结构工作: B4-10F及17F范围内的结构拆除、开洞、加固及砌筑墙体, 包括机房改造土建施工, 避难层/设备层地板、顶板涉及到的开洞和管井改造等;

幕墙工作: 首层出入口玻璃幕墙及雨棚改造; 五层通往室外平台区域幕墙改造。

管理工作: 总承包标段内现场管理; 消防工程专业分包现场管理 (含消防报警、



防排烟系统及消防水系统)；11-16F精装修工程专业分包现场管理。具体以雇主发放的工程图纸及工程规范为准。

2. 本合同协议书中的词语和措辞的含义应与下文提到的合同条件及其他合同文件中分别赋予它们的含义相同。
3. 合同文件由下列文件组成，应互为阅读和解释：
  - a) 本合同协议书；
  - b) 中标函及其附件；
  - c) 投标函及其附件；
  - d) 专用条件；
  - e) 通用条件；
  - f) 工程规范（含措施项目规范及技术规范）；
  - g) 合同图纸；
  - h) 投标须知；
  - i) 工程量计算原则及单价说明；
  - j) 单价细目表；
  - k) 单价分析表；
  - l) 其他投标文件。

排序在先的合同文件具有优先解释顺序，并进一步规定如下：

- 1) 对于同一解释顺序合同文件，以其最新版本或最新颁发者为准；
- 2) 除非雇主根据上述关于新旧版本及颁布时间的约定明确要求适用较低标准，就同一事项，如果在不同的合同文件之间、同一个合同文件的不同部分之间的要求不一致的，应适用对承包商较严格及较高之标准。
- 3) 如果在不同的合同文件之间、同一个合同文件的不同部分之间或任何合同本身出现模糊、矛盾或不一致之处，在无法根据合同优先解释顺序进行澄清或仍不足以澄清的情况下，除非本合同另有约定，雇主或工程师将保留最终的解释权，应由雇主或工程师发出书面澄清；
- 4) 除非另有约定，在合同履行过程中，双方签署的与本合同订立或履行有关的补充协议等亦构成合同组成部分，其解释顺序与该等文件所解释、说明或修改的文件一致；
- 5) 上述合同文件中的单价细目表中的“投标报价汇总表”的效力高于单价细目表中其他部分的效力。
- 6) 除特别说明外，针对所有在投标文件及往来文件中由承包商自拟、询问或回复的内容（无论是否包含在本工程合同文件范围内），就其中相对于招标文件减损雇主权益或增加雇主责任义务的内容，除非取得雇主另

具体以雇

也合同文件

行书面确认，承包商均无条件撤回，不具有约束力。

- 7) 装订入合同的“其他投标文件”，仅供雇主参考。“其他投标文件”，（包括承包商在投标时提交的施工方案、施工组织计划、初步工期计划表等技术资料）系承包商对雇主的单方承诺，对雇主无约束力。所有要求仍应以招标文件、合同图纸及技术规范为准。在承包商进场后（最晚在正式施工前），应按照合同要求重新提供相关资料供雇主审批（相关标准应不低于投标文件内所述），并在审批通过后方可实施。雇主有权根据项目实际情况要求承包商予以调整，所需一切费用及工期（包括为获得审批通过所做之修改）应已包括在中标合同金额内。

#### 4. 中标合同金额

本合同为总价包干合同。

本工程中标合同金额（含税）为：RMB 77,470,000.00 元，

（大写）人民币 柒仟柒佰肆拾柒万 圆。

其中，不含增值税的净值部分为 RMB 71,073,394.50 元，

按 9% 税率计算的增值税税金为 RMB 6,396,605.50 元。

中标合同金额中，专业分包暂列金额为 RMB 31,470,000.00，除去专业分包暂列金额后的金额为 RMB 46,000,000.00。

中标合同金额中包含的安全文明施工费为 RMB 1,791,000.00。

中标合同金额中已经包括承包商完成本合同项下全部工作的报酬及费用，包括但不限于遵照合同约定，进行深化设计、完成本工程及缺陷修补工作、履行质量保修责任、提交所需资料并配合完成竣工验收备案。除非合同另有明确约定，合同金额不做任何调整。

5. 若本合同签订后涉及的增值税税率根据税法要求发生变化的，合同（结算）价格含税总额应做出相应调整，调整办法如下：

1) 对于已经按本合同约定税率向雇主开具增值税发票的，相对应的已开票金额不作调整。

2) 对于尚未开票且应适用新税率开票涉及的金额，双方应按照如下公式进行调整：

调整后的尚未开票且应适用新税率开票的金额 = (合同价格 - 已开票金额) / (1 + 适用税率) × (1 + 新税率)

3) 调整后的合同（结算）价格含税总额 = 已按照本合同约定税率开具增值税发票的金额 + 调整后的尚未开票且应适用新税率开票的金额。

较低标准，  
同部分之

任何合同  
序进行澄  
!师将保留

履行有关  
释、说明

单价细目

、询问  
中相对  
雇主另



6. 若在承包商与专业分包商签署的专业分包合同中，就本合同涉及的专业分包工程的范围及技术要求有更为详细的约定或者更高的标准，专业分包合同中约定的工程范围及技术要求应被视为承包商在本合同项下对雇主的承诺并予以履行。如果发现本合同涉及的专业分包工程的范围及技术要求与专业分包合同的约定存在任何矛盾、模糊、冲突、不一致，则承包商应立即通知雇主和工程师，说明该等矛盾、模糊、冲突、不一致，雇主或工程师应就此签发指示。雇主或工程师在本款下给予的任何指示不应构成一项变更，承包商无权获得竣工时间的延长、合同价格的调整或与此有关的任何其他补偿或报偿，执行该等指示的费用应被视为已经包含在合同金额内。
7. 工程质量标准：一次验收合格。  
工程质量应满足合同规范要求、雇主招标文件要求以及国家和地方相关法律、法规、规章、规范及标准的要求，前述要求和标准之间相互不一致的，应按最严格标准执行。
8. 工期：  
开工日期预计为：2024 年 5 月 25 日，具体以雇主发出的开工通知中明确的正式开工日期为准（不含开工准备）；竣工日期预计为：2025 年 3 月 12 日；工期共 292 日历天，工期要求详工程规范。
9. 附件 1《质量保修书》为本合同协议书的有效组成部分，应一并盖章。
10. 本合同协议书，正本一式拾壹份，由雇主及承包商双方在首页所述日期根据中华人民共和国相关法律签署。雇主持玖份（柒正贰副），承包商持贰份（壹正壹副）。

附件 1：质量保修书

雇主：深圳市深罗狮汇酒店有限公司 承包商：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

（盖章）

（盖章）

法定代表人或其授权代表：

法定代表人或其授权代表：



2-1

## 单位（子单位）竣工验收报告

GD-D1-613 ☐ ☐ ☐



工程名称： 深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目

验收日期： 2025 年 1 月 14 日

建设单位（盖章）： 深圳市深罗狮汇酒店有限公司



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-D1-613/1 ☐ ☐ ☐

- 1、 工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
- 2、 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程质量监督机构、备案机关各持一份。

一、工程概况

GD-D1-613/2

工程名称	深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目				
工程地点	深圳市罗湖区黄贝街道深南东路1001号深润大厦	建筑面积	25073.27m²	工程造价	7747万元
结构类型	框剪结构			层数	地上：13层
	框剪结构				地下：4层
施工许可证号	2310-440303-04-01-70138501				
开工日期	2024年7月8日			验收日期	2025年1月14日
监督单位	深圳市罗湖区住房和城乡建设局			监督编号	XK2024054
建设单位	深圳市深罗狮汇酒店有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市同济人建筑设计有限公司				
施工单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司				
专业承包单位	深华建设(深圳)股份有限公司				
专业承包单位	/				
专业承包单位	/				
监理单位	深圳科宇工程顾问有限公司				
施工图审查单位	深圳市电子院设计顾问有限公司				



## 二、工程竣工验收实施情况

GD-D1-613/3 ☐ ☐ ☐

### (一) 验收组织

建设单位组织、勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关专家组成验收组，根据工程特点，下设若干个专业组。

#### 1. 验收组

组长	JUDI WIHARDI
副组长	王金安、刘龙飞
组员	李剑、孙宏伟、周渲、陈桂亮、曾远清、刘义电、傅加训、罗志杰、肖林生、黄海林

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	孙宏伟	黄亮、曹国辉、罗志杰、曾远清
建筑设备安装工程	李剑	黄晋增、张英良、郝亮、肖林生、刘义电
工程质控资料	周渲	李康、乐琦

### (二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。
3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

### 三、工程质量评定

GD-D1-613/4 ☐ ☐ ☐

建筑工程分部 (系统、成套设 备)工程名称	验收意见 /备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全性能资料 核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
主体结构	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
建筑装饰装修	符合要求	___7___项, 其中: 经审查符合要求 ___7___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___4___项, 其中: 资料核查符合要求 ___4___ 项 实体抽查符合要求 ___4___ 项	共 ___5___项, 其中: 评价为“好”的 ___5___ 项 评价为“一般”的 ___0___ 项
屋面	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
建筑给水、排水 及采暖	符合要求	___7___项, 其中: 经审查符合要求 ___7___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___4___项, 其中: 资料核查符合要求 ___4___ 项 实体抽查符合要求 ___4___ 项	共 ___4___项, 其中: 评价为“好”的 ___4___ 项 评价为“一般”的 ___0___ 项
通风与空调	符合要求	___8___项, 其中: 经审查符合要求 ___8___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___3___项, 其中: 资料核查符合要求 ___3___ 项 实体抽查符合要求 ___3___ 项	共 ___6___项, 其中: 评价为“好”的 ___6___ 项 评价为“一般”的 ___0___ 项
建筑电气	符合要求	___7___项, 其中: 经审查符合要求 ___7___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___7___项, 其中: 资料核查符合要求 ___7___ 项 实体抽查符合要求 ___7___ 项	共 ___3___项, 其中: 评价为“好”的 ___3___ 项 评价为“一般”的 ___3___ 项
智能建筑	符合要求	___7___项, 其中: 经审查符合要求 ___7___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___1___项, 其中: 资料核查符合要求 ___1___ 项 实体抽查符合要求 ___1___ 项	共 ___2___项, 其中: 评价为“好”的 ___2___ 项 评价为“一般”的 ___0___ 项
建筑节能		___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
电梯		___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
		___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
		___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
		___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项

GD-D1-613/5 ☐ ☐ ☐

室外工程子单位 工程名称	验收意见 /备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全性能资料 核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
道路	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
边坡	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
附属建筑	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
室外环境	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项



#### 四、验收人员签名








GD-D1-613/6 ☐ ☐ ☐

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	Judi Wiland	深圳市深罗师汇酒店有限公司	项目总监		
2	周道	深圳市深罗师汇酒店有限公司	报批报建经理		
3	孙家洋	深圳市深罗师汇酒店有限公司	精装修经理		
4	李创	深圳市深罗师汇酒店有限公司	机电经理		
5	王金生	深圳科宇公司	总监		
6	曾运清	深圳科宇公司	总监		
7	陈川	深圳科宇公司	安全总监		
8	林	深圳科宇公司	机电总监		
9	王少坤	深圳科宇公司	机电总监		
10	刘力飞	深圳特艺达公司	项目经理		
11	林	深圳特艺达公司	机电工程师		
12	黄	深圳市同庆建设股份有限公司	项目经理		
13	陈桂亮	深圳市同庆建设股份有限公司	项目负责人		
14	黄	深圳特艺达公司	机电工程师		
15	李	深圳特艺达公司	资料员		
16	马志玉	深圳特艺达公司	精装修工程师		
17	王	深圳特艺达公司	水电工程师		
18	傅加川	深圳特艺达公司	技术负责人		
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

## 五、工程验收结论及备注

GD-D1-613/7 ☐ ☐ ☐

- 1、本工程已完成工程设计和合同约定的内容，质量达到合格标准。
- 2、质量控制资料及施工技术资料齐全、有效。
- 3、安全和主要使用功能核查符合要求。
- 4、工程外观良好，符合要求。
- 5、实体抽查情况符合要求。
- 6、上级部门责令整改的问题已全部整改到位。
- 7、本工程经建设、设计、施工、监理各方主体单位进行综合验收，深圳市罗湖区住房和建设局对工程验收程序及参加各方主体单位进行了现场监督，经工程综合验收小组评定，达成一致意见，工程质量符合设计及现行施工质量验收规范要求，竣工验收合格。

建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
				/
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
项目负责人:	总监理工程师:	项目负责人:	项目负责人:	项目负责人:
				
2025 年 1 月 14 日	2025 年 1 月 14 日	2025 年 1 月 14 日	2025 年 1 月 14 日	年 月 日

2.2. 绍兴国际会展中心 C1 区酒店装修工程

编号 SY 20220130

# 绍兴国际会展中心 C1 区酒店装修工程

## 建设工程施工合同

建设单位：绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司

施工单位：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司



## 合同协议书

发包人（全称）：绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司

承包人（全称）：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就绍兴国际会展中心 C1 区酒店装修工程工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

## 一、工程概况

1.工程名称: 绍兴国际会展中心 C1 区酒店装修工程。

2.工程地点:柯桥区柯桥街道禹会路以南,三江大河以北,镜水路以东,规划支路以西。

3.工程立项批准文号: 绍柯审批投[2020]66 号批。

4.资金来源：自筹。

5.工程内容:\_\_\_\_\_。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》。

6.工程承包范围：包括但不限于客房、公共区及后勤区装修，其中包括二次机电（智能化布线）、地面装饰、天棚装饰、墙面装饰、门及门五金件、匙卡锁、电动感应门系统、隔断、窗帘轨道及电控系统（含管线）、卫浴配件、卫浴五金、卫浴洁具、灯具等工作内容，具体详见设计图纸。

## 二、合同工期

计划开工日期: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

计划竣工日期: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

工期总日历天数：120天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

### 三、质量标准

工程质量符合 合格 标准。

#### 四、签约合同价与合同价格形式

1.签约合同价为:

人民币 (大写)陆仟伍佰肆拾捌萬捌仟零陆拾捌圆整(¥65488068.00 元);

其中:

(1) 安全文明施工费:

人民币(大写) \_\_\_\_\_ (¥ \_\_\_\_\_ 元);

(2) 材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写) \_\_\_\_\_ (¥ \_\_\_\_\_ 元);

(3) 专业工程暂估价金额:

人民币(大写) \_\_\_\_\_ (¥ \_\_\_\_\_ 元);

(4) 暂列金额:

人民币(大写) \_\_\_\_\_ (¥ \_\_\_\_\_ 元)。

2. 合同价格形式: 约定范围内的固定单价合同。

## 五、项目经理

承包人项目经理: 何利生。

## 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

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

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

## 七、承诺

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

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

3. 发包人和承包人通过招投标形式签订合同的,双方理解并承诺不再就同一工程另行签

订与合同实质性内容相背离的协议。

#### 八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

#### 九、签订地点

本合同在 浙江省绍兴市 签订。

#### 十、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

#### 十一、合同生效

本合同自 合同签订之日起 生效。

#### 十二、合同份数

本合同一式 壹拾贰 份，均具有同等法律效力，发包人执 捌 份，承包人执 肆 份。

发包人：绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司 承包人：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

(公章)

(公章)

法定代表人或其委托代理人：(签字)

法定代表人或其委托代理人：(签字)

组织机构代码： 91330621751928352D 组织机构代码： 91440300192259171M

地 址： 创意大厦 21 楼 地 址： 深圳市福田区福田保税区万利工业大厦

邮政编码： 312030 邮政编码： 518038

法定代表人： 鲁麓树 法定代表人： 陈远尖

委托代理人： 鲁麓树 委托代理人： 陈远尖

电 话： 0575-84138801 电 话： 0755-82803388

传 真： 0575-84138801 传 真： 0755-82803399

电子信箱： 0575-84138801 电子信箱： 0755-82803399

开户银行： 浙商银行绍兴分行 开户银行： 北京银行股份有限公司深圳分行

账 号： 3371020010120100004358 账 号： 00392518000120103005437

合同签订日期： 2023.4.6



附件：3-1

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

(GB50300-2013) 表 G.0.1-1

统表 1

工程名称	绍兴国际会展中心 C1 区工程—酒店装修		结构类型 (层次)	钢筋混凝土框架剪力墙结构 (地下一层，地上二十层)
建筑面积	26959.60 平方米		开、竣工日期	2023.4.24 2023.11.2
施工单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司		技术负责人	傅加训
项目经理	何利生		项目技术负责人	傅加训
序号	项目	验收记录（施工单位填写）		验收结论（监理或建设单位填写）
1	分部工程	共 7 分部，经查 7 分部，符合标准及设计要求 7 分部。		合格
2	质量控制资料核查	共 32 项，经查符合要求 32 项。		合格
3	分部工程有关安全 和功能检测资料	共查 14 项，符合要求 14 项。		合格
4	主要功能和安全项目抽查	共查 14 项，符合要求 14 项，其中 经处理后符合要求 项，		合格
5	观感质量验收	共查 17 项，符合要求 17 项，不符 合要求 0 项。		合格
6	综合验收结论（建设单位填写）		合格	
参加验收单位	建设单位	勘察单位	设计单位	施工单位
	(盖章) 负责人: 俞伟群 2023年11月2日	(盖章) 负责人: 年月日	(盖章) 负责人: 2023年11月2日	(盖章) 负责人: 罗海 2023年11月2日

说明 1、第 1—4 项在竣工验收前填写，随同工程竣工报告送建设单位。  
2、第 5 项在竣工验收时填写，建设、施工、监理单位及质监机构、备案机关各存一份。  
3、未实施监理的工程，监理项内容由建设单位填写。

## 2.3. 东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）JEN 酒店精装修工程 III 标段

**中华人民共和国**

**广东省 深圳市**

**东亚嘉里项目 (宗地 T102-0260)**

**JEN 酒店精装修工程-III标段(L1F ~L2F)**

**合同文件（第一册，共四册）**

**业主单位：**

**壹裕置业（深圳）有限公司**

**建筑设计顾问：**

**Pelli Clarke Pelli Architects**

**机电设计顾问：**

**怡诚工程技术（北京）有限公司深圳分公司**

**室内设计单位：**

**筑博设计股份有限公司**

**基坑支护设计单位**

**深圳市市政设计研究院有限公司**

**勘察设计顾问：**

**深圳市勘察测绘院有限公司**

**52122#0**

**二零二零年五月**

**估算师：**

**筑博恩咨询（深圳）有限公司**

中华人民共和国  
广东省 深圳市  
东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）  
JEN 酒店精装修工程III标段

分包合同协议书

分包协议书于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日由法定注册地址于中华人民共和国湖南省长沙市雨花区中意一路158 的中国建筑第五工程局有限公司（以下简称“总承包商”）为一方与法定注册地址于深圳市福田区市花路13号万利大厦三期二、四楼的 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下称为“分包商”）为另一方签订。

鉴于总承包商欲让分包商承建一项分包工程即东亚嘉里项目（宗地T102-0260）JEN酒店精装修工程-III标段(L1F~L2F)，并已接受分包商为承担该项分包工程的深化设计、实施、测试、检测、竣工验收、档案移交、培训、修补缺陷及维修等工作内容而提交的投标函及其后的修订、并配合总承包商完成竣工备案及验收所收取的下述报酬金额。

工程概述及合同范围如下：

一、 工程名称：东亚嘉里项目（宗地T102-0260）JEN酒店精装修工程-III标段(L1F~L2F)。

二、 工程地点：深圳市南山前海深港合作区核心地段，位置在前海深港合作区七单元，临海大道西侧，前湾一路南侧。

三、 工程规模：

建设总用地面积约 19,262.18m<sup>2</sup>，其中建设用地面积 16,980.67 m<sup>2</sup>，道路用地面积 2,281.51 m<sup>2</sup>，项目总规定建筑面积为 111,000 m<sup>2</sup>，容积率为 6.54。在建地铁 9 号延长线及拟建临海大道地下联络道穿越地块本项目共分为三个地块，分别为东亚办公楼、嘉里办公楼及酒店地块。其中办公楼地块建设用地面积约 10,087.14 m<sup>2</sup>，建筑计容积率面积为 82,160.10 m<sup>2</sup>。酒店地块建设用地面积约 6,893.53 m<sup>2</sup>，建筑计容积率面积为 32,875.55 m<sup>2</sup>。

东亚办公楼 (T7)：高度约 80米，主楼共18层，地下室共5层。。

嘉里办公楼 (T8)：高度约 125.35米，主楼共27层，裙楼共3层，地下室共5层。

酒店 (T9)：高度约 95米，主楼共23层，裙楼共5层，地下室共4层。

四、 本工程范围为完成JEN酒店精装修工程等工作，具体详见施工开办、技术规范、施工图纸、工程量清单/单价细目表及招标文件其他部分。

SZ122/FO  
LKC2:FLR:SZY: LL:JDL (2019.06.05)  
Arcadis

- AG/1 -

003



分包合同协议书（续上）

总承包商和分包商达成协议如下：

1. 本分包合同协议书中的措词和用语，应具有下文提及的分包合同条件中分别赋予它们的含义相同。
2. 分包合同文件由下列文件组成：
  - (a) 分包合同协议书；
  - (b) 中标函；
  - (c) 往来文件包括信函、纪要、备忘等；
  - (d) 分包合同条件及其附录；
  - (e) 单价细目表及综合总计；
  - (f) 投标函及其附录；
  - (g) 合同图纸；
  - (h) 工程规范；
  - (i) 投标须知；
  - (j) 附录；
  - (k) 商务标参考文件；
  - (l) 技术标回复文件（仅供参考）；
  - (m) 单价组成明细表。

上述文件应视为相互补充和解释，如有含糊或矛盾之处，除另有说明或协议外，一切解释以上述次序在前的文件优先解释，同一次序则以日期较后的文件优先解释。如无日期或同日期的文件则以较严格为准。

SZ122/FO  
LKC2:FLR:SZY: LL:JDL (2019.06.05)  
Arcadis

- AG/2 -

004

分包合同协议书（续上）

3. 鉴于总承包商将按下文所述支付给分包商的各项款额，分包商特此立约向总承包商保证，在各方面均遵照分包合同的规定完成本分包工程的所有工作内容。

4. 本工程合同含税金额为人民币叁仟零壹拾捌万元整 元  
(RMB30,180,000.00)，由下列款项构成：  
A: 不含税金额#人民币 贰仟柒佰陆拾捌万捌仟零柒拾叁元叁角玖分 元  
(RMB 27,688,073.39)；  
B: 增值税人民币 贰佰肆拾玖万壹仟玖佰贰拾陆元陆角壹分 元  
(RMB 2,491,926.61)；  
增值税=不含税金额（不包括暂列金额及暂定金额）\*增值税税率  
(签订本合同时增值税税率为 9 %)  
# 包括暂列金额及暂定金额

合同含税金额已包含开具增值税专用发票所需的费用，并按合同文件规定的方式调整合同金额。其中专业分包商的指定金额及暂列金额为人民币 伍佰零伍万元整  
(RMB 5,050,000.00)，雇主对上述专业分包商的指定金额的使用、增减、调整及专业分包商的选定上有绝对自主权及最终决定权。

在合同签订后任何时间，如增值税税率因国家政策法规调整而发生变化，双方同意上述计算公式中的增值税应按调整后的税率计算并相应调整含税金额，不含税金额不因税率变化而调整，自“增值税税率调整之日”起未支付之工程额部分，双方按调整后的含税金额支付和结算。

5. 工程质量标准：办公楼（不适用）： 国家优质工程奖  
绿建三星级和 LEED 铂金级认证要求及 Well 认证体系要求

酒店： 广东省建设工程优质奖  
绿建二星级认证要求

6. 工地标准： 深圳市及广东省安全生产文明施工优良工地奖（或样板示范工地）  
7. 工期： 合同工期包括但不限于任何准备工作、向有关部门的任何申请、进场、进行本工程、假期（包括现有的公众假期及将来任何增加的假期，例如：国庆、春节、各类大型运动会、外国嘉宾到访、中考、高考、文明施工、卫生状况及各类政府部门的大检查等）、恶劣天气、退场和清场、提供竣工资料、验收及有关部门审批等所需的时间。

本工程的实际开工日期以开工指令为准，工期365个日历天；

8. 本分包合同协议书于前述之日期，由总承包商及分包商双方根据中华人民共和国相关法律

SZ122/FO  
LKC2:FLR:SZY:LL:JDL (2019.06.05)  
Arcadis

- AG/3 -

005

分包合同协议书（续上）

签署订立，特立此据。

总承包商（盖章）：



分包商（盖章）：



法定代表人或授权代表人签字：

（姓 名：\_\_\_\_\_）



法定代表人或授权代表人签字：

（姓 名：\_\_\_\_\_）



通讯地址：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

上述工程款必须汇入以下指定账号，否则本公司不负任何合同责任。  
开户行：上海浦东发展银行深圳新安支行  
账号：79150154740011999  
账户名：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

SZ122/EQ  
LKC2:FLR:SZY: LL:JDL (2019.06.05)  
Arcadis

- AG/4 -

006



表B.0.1 单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	东亚嘉里项目（宗地T102-0260）JEN酒店精装修工程-三标段（L1F-L2F）		结构类型	框架剪力墙结构	层数/建筑面积	地上23层，地下4层 /总建筑面积57000m²/装修面积6110m²
施工单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司		技术负责人	罗厚淳	开工日期	2020年8月10日
项目负责人	刘龙飞		项目技术负责人	傅加训	竣工日期	2022年7月20日
序号	项 目	验 收 记 录			验 收 结 论	
1	分部工程验收	共 4 分部，经查符合设计及标准规定 4 分部			合格	
2	质量控制资料核查	共 11 项，经核查符合规定 11 项			合格	
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 15 项，符合要求 15 项， 共抽查 8 项，符合要求 8 项， 经返工处理符合要求 0 项			合格	
4	观感质量验收	共抽查 9 项，达到“好”和“一般”的 9 项， 经返 修处理符合要求的 0 项			合格	
5	综合验收结论	同意验收				
参 加 验 收 单 位	建设单位	工程总承包单位	监理单位	施工单位	设计单位	
	（公章） 项目负责人： 2022年7月20日	（公章） 项目负责人： 2022年7月20日	（公章） 总监理工程师： 2022年7月20日	（公章） 项目负责人： 2022年7月20日	（公章） 项目负责人： 2022年7月20日	

### 五、投标人近两年财务报表汇总表

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)
148821	24.47%	146288	22.43%	264903	1363	225759	1082

六、投标人近两年财务报表  
1. 2023 年财务报表

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司  
2023 年度财务报表的  
审计报告

深圳日正会计师事务所（普通合伙）



目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1、资产负债表	4-5
2、利润表	6
3、所有者权益变动表	7
4、现金流量表	8-9
三、财务报表附注	10-28



# 深圳日正会计师事务所

SHENZHEN RIZHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市盐田区海山街道深盐路 2015 号盐田综合保税区沙头角片区工业区 19 栋 1001 号  
电话：(0755) 82879824

深日正审字[2024]第 A008 号

## 审计报告

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了后附的深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下简称“特艺达公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了特艺达公司 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，我们独立于特艺达公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、其他信息

特艺达公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括特艺达公司 2023 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### **四、管理层和治理层对财务报表的责任**

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

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

治理层负责监督特艺达公司的财务报告过程。

#### **五、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

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

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



表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对特艺达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特艺达公司不能持续经营。

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

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



中国注册会计师

王旭东

中国注册会计师

徐利忠

2024 年 03 月 08 日

## 资产负债表

编制单位：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六. 1	126,998,421.01	126,358,542.37
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	2,759,113.29
应收账款	六. 2	553,949,421.01	536,156,335.84
预付款项	六. 3	145,297,862.96	162,826,396.03
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	六. 4	69,730,708.92	72,351,522.87
存 货	六. 5	509,469,982.14	547,916,485.41
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>1,405,446,396.04</b>	<b>1,448,368,395.81</b>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	六. 6	39,302,801.00	39,302,801.00
投资性房地产		-	-
固定资产	六. 7	25,373,744.54	28,426,212.94
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	六. 8	17,464,386.07	21,824,432.86
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	六. 9	632,302.90	670,239.52
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>82,773,234.51</b>	<b>90,223,686.32</b>
<b>资 产 总 计</b>		<b>1,488,219,630.55</b>	<b>1,538,592,082.13</b>

（所附附注系本会计报表的组成部分）

## 资产负债表（续）

编制单位:深圳市特艺达装饰设计工程有限公司		单位:人民币元	
负债和所有者权益	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动负债:</b>			
短期借款	六. 10	97,075,000.00	137,638,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	六. 11	185,320,762.36	164,897,312.02
预收账款	六. 12	66,195,436.15	105,546,885.83
应付职工薪酬	六. 13	3,605,403.66	4,961,140.29
应交税费	六. 14	5,790,304.92	5,367,824.44
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	六. 15	6,246,236.90	4,832,632.70
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>364,233,143.99</b>	<b>423,243,795.28</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>		<b>364,233,143.99</b>	<b>423,243,795.28</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	六. 16	80,000,000.00	80,000,000.00
资本公积		4,719,031.78	4,719,031.78
减:库存股		-	-
盈余公积		16,073,511.35	14,709,691.38
未分配利润		1,023,193,943.43	1,015,919,563.69
归属母公司所有者权益合计		-	-
少数股东权益		-	-
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,123,986,486.56</b>	<b>1,115,348,286.85</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,488,219,630.55</b>	<b>1,538,592,082.13</b>

（所附附注系本会计报表的组成部分）

## 利润表

编制单位:深圳市特艺达装饰设计工程有限公司		单位:人民币元	单位:人民币元
项 目	附注	2023年1至12月	2022年1至12月
一、营业收入	六. 17	2,649,032,559.12	2,893,993,385.29
二、营业成本	六.17	2,520,454,483.26	2,730,701,033.10
营业税金及附加	六. 18	12,291,511.07	13,399,189.37
销售费用		-	-
管理费用		78,699,342.32	84,260,297.27
财务费用	六. 19	11,055,266.90	13,295,638.42
资产减值损失		10,000,000.00	16,000,000.00
加: 公允价值变动收益		-	-
投资收益		-	-
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
三、营业利润		16,531,955.57	36,337,227.13
加:营业外收入	六. 20	265,161.93	946,400.00
减:营业外支出	六. 21	752,176.67	350,695.98
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额		16,044,940.83	36,932,931.15
减: 所得税费用		2,406,741.12	5,592,544.07
五、净利润		13,638,199.71	31,340,387.08
归属于母公司所有者的净利润		13,638,199.71	31,340,387.08
少数股东损益		-	-
六、每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

(所附附注系本会计报表的组成部分)



所有者权益变动表

单位:人民币元												
项 目	2023年度					上年金额						
	本年金额					上年金额						
	实收资本	资本公积	归属于母公司所有者权益	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本	资本公积	归属于母公司所有者权益	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本	资本公积
一、上年年末余额	80,000,000.00	4,719,031.78	14,709,691.38		1,115,348,286.85	80,000,000.00	4,719,031.78	11,575,652.67		1,089,007,899.77	80,000,000.00	4,719,031.78
加: 会计政策变更					-					-		
前期差错更正					-					-		
二、本年年初余额	80,000,000.00	4,719,031.78	14,709,691.38		1,115,348,286.85	80,000,000.00	4,719,031.78	11,575,652.67		1,089,007,899.77	80,000,000.00	4,719,031.78
三、本年增减变动金额	-		-		8,638,199.71	-		-		26,340,387.08	-	
(一) 净利润			1,363,819.97		13,638,199.71					31,340,387.08		
(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、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响					-					-		
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					-					-		
(三) 所有者投入和减少资本					-					-		
1、所有者投入资本					-					-		
2、股份支付计入所有者权益的金额					-					-		
3、其他					-					-		
(四) 利润分配			1,363,819.97		(5,000,000.00)			3,134,038.71		(5,000,000.00)		
1、提取盈余公积			1,363,819.97		(1,363,819.97)			3,134,038.71		(3,134,038.71)		
2、对所有者(或股东)的分配					(5,000,000.00)					(5,000,000.00)		
3、其他					-					-		
(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					-					-		
4、其他					-					-		
四、本年年末余额	80,000,000.00	4,719,031.78	16,073,511.35		1,123,986,486.56	80,000,000.00	4,719,031.78	14,709,691.38		1,115,348,286.85	80,000,000.00	4,719,031.78

1,115,348,286.85

## 现金流量表

编制单位:深圳市特艺达装饰设计工程有限公司		单位:人民币元	
项 目	附注	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,615,249,062.24	2,878,320,008.62
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		4,739,830.81	1,187,861.26
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>2,619,988,893.05</b>	<b>2,879,507,869.88</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		2,468,462,857.77	2,728,386,208.20
支付给职工以及为职工支付的现金		45,476,589.28	42,101,816.24
支付的各项税费		50,265,798.35	60,575,687.17
支付的其他与经营活动有关的现金		2,987,377.52	13,039,682.18
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>2,567,192,622.92</b>	<b>2,844,103,393.79</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>52,796,270.13</b>	<b>35,404,476.09</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
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		-	-
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		2,759,113.29	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>2,759,113.29</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		92,188.00	92,188.00
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		-	849,279.79
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>92,188.00</b>	<b>941,467.79</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,666,925.29</b>	<b>(941,467.79)</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资所收到的现金		-	-
借款所收到的现金		97,075,000.00	137,638,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>97,075,000.00</b>	<b>137,638,000.00</b>
偿还债务所支付的现金		137,638,000.00	156,610,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		14,260,316.78	15,164,664.13
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>151,898,316.78</b>	<b>171,774,664.13</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(54,823,316.78)</b>	<b>(34,136,664.13)</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加:期初现金及现金等价物余额		126,358,542.37	126,032,198.20
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>126,998,421.01</b>	<b>126,358,542.37</b>
(所附附注系本会计报表的组成部分)			

## 现金流量表（补充资料）

编制单位:深圳市特艺达装饰设计工程有限公司		单位:人民币元	
项 目	附注	2023年度	2022年度
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量:</b>			
净利润		13,638,199.71	31,340,387.08
加:资产减值准备		-	-
固定资产折旧、油气资产所耗、生产性生物资产折旧		3,052,468.40	3,052,468.40
无形资产摊销		4,360,046.79	3,491,106.91
长期待摊费用摊销		37,936.62	40,940.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(减:收益)		-	-
固定资产报废损失		92,188.00	92,188.00
公允价值变动损失		10,000,000.00	16,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(减:收益)		-	-
财务费用		9,260,316.78	10,164,664.13
投资损失(减收益)		-	-
递延所得税资产减少		-	-
递延所得税负债增加		-	-
存货的减少(减增加)		28,446,503.27	15,510,024.29
经营性应收项目的减少(减:增加)		2,356,261.85	(49,608,990.08)
经营性应付项目的增加(减:减少)		-18,447,651.29	5,321,687.28
其他		-	-
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>52,796,270.13</b>	<b>35,404,476.09</b>
<b>2、不涉及现金收支的投资和筹资活动:</b>			
债务转为股本		-	-
一年内到期的可转换债券		-	-
融资租入固定资产		-	-
<b>3、现金及现金等价物净增加情况:</b>			
现金的期末余额		126,998,421.01	126,358,542.37
减:现金的期初余额		126,358,542.37	126,032,198.20
加:现金等价物的期末余额		-	-
减:现金等价物的期初余额		-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>		<b>639,878.64</b>	<b>326,344.17</b>

(所附附注系本会计报表的组成部分)

## 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

## 财务报表附注

截止 2023 年 12 月 31 日

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

## 一、企业的基本情况

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)系经深圳市市场监督管理局批准于 1994 年 02 月 18 日成立, 领取注册号为 19225917-1, 执照号为深司字 N25275 号的企业法人营业执照。于 1997 年 05 月 06 日变更, 并领取了注册号为 440301102924267 号的企业法人营业执照。注册资本人民币 1068 万元, 经营期限 20 年。2008 年 07 月 31 日, 经股东会决定, 以公司盈余公积 2000 万元转增资本, 增资后注册资本为 3068 万元, 2010 年 6 月 22 日, 再次以公司盈余公积和未分配利润 4932 万元转增资本, 增资后注册资本为 8000 万元, 实收资本为 8000 万元, 经营期限延期至 2034 年 2 月 18 日。2016 年 1 月 20 日, 换取统一社会信用代码为 91440300192259171M 的营业执照。法定代表人: 陈远尖。公司地址: 深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层。

2. 经营范围: 建筑装饰专项工程设计甲级, 建筑装修装饰工程专业承包壹级, 建筑幕墙工程专业承包壹级; 机电设备安装工程专业承包壹级, 钢结构工程专业承包壹级, 建筑智能化工程专业承包壹级, 消防设施工程设计与施工贰级(以上均凭建筑业企业资质证书经营); 装饰工程技术咨询(不含限制项目); 招牌、灯箱的上门安装, 建筑装饰材料、家私的购销(以上不含限制项目); 经营进出口业务。

## 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 年度的经营成果和现金流量等有关信息。



#### 四、重要会计政策和会计估计

##### 1、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### 2、记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

##### 3、记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

##### 4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

##### 5、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

###### （1）坏账准备的确认标准

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

###### （2）坏账准备的计提方法

###### ① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将单项金额占期末余额的比例超过 10%的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应

收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项 目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
关联方组合	以与本公司的关联关系为信用风险特征划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
关联方组合	经单独测试无特别风险的不计提

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## 6、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### (1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

### (2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

#### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者



利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

## ② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

## ③ 处置长期股权投资

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投



资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

### (3) 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、9“非流动非金融资产减值”。

## 7、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	20	10	4.5	平均年限法
机器设备	10	10	9	平均年限法
运输工具	5	10	18	平均年限法
电子设备	5	10	18	平均年限法

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、9“非流动非金融资产减值”。

### (4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提

折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

#### （5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

### 8、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、9 非流动非金融资产减值。

### 9、非流动非金融资产减值

#### （1）适用范围

本附注所述资产减值主要包括长期股权投资、投资性房地产（不含以公允价值模式计量的投资性房地产）、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产（包括资本化的开发支出）、资产组和资产组组合、商誉等。

#### （2）可能发生减值资产的认定

在资产负债表日，本公司判断资产是否存在可能发生减值的迹象。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，每年均进行减值测试。存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

### （3）资产可收回金额的计量

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。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。

### （4）资产减值损失的确定

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者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（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### （5）资产组的认定及减值处理

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司以单项资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，公司在认定资产组时，还考虑了公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产持续使用或处置的决策方式等。

资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或者资产组组合的，该资产组或者资产组组合的账面价值应当包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

#### (6) 商誉减值

本公司因企业合并所形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。对于因合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，应当先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失，并按照本附注所述资产组减值的规定进行处理。

#### 10、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。

其中：

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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



时，计入当期损益（辞退福利）。

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

## 11、收入

### （1）销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：①公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；②公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

### （2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

### （3）使用费收入

让渡资产使用权使用费收入，在同时满足与交易相关的经济利益能够流入公司、收入的金额能够可靠地计量的条件时，确认为收入的实现。让渡资产使用权金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### （4）利息收入

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。

## 五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

### （一）会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014 年初，财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、11 号、14 号及 16 号发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》及《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23 号发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2014 年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

(二) 会计估计变更

本期无会计估计变更

六、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	按营业收入的[3]%、[6]%、[9]%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的[3]%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的[2]%计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的[7]%计缴。
房产税	按房产原值的70%为纳税基准，使用税率为1.2%。
企业所得税	按应纳税所得额的[15]%计缴。
个人所得税	员工个人所得税由本公司代扣代缴。

七、财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2023 年 1 月 1 日，“年末”指 2023 年 12 月 31 日，“上年”指 2022 年度，“本年”指 2023 年度。

## 1、货币资金

项目	期末数	期初数
现金	—	—
银行存款	126,998,421.01	126,358,542.37
合 计	126,998,421.01	126,358,542.37

## 2、应收账款

## (1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	391,096,005.68	70.60	—	402,930,975.49	75.15	—
1-3 年	162,853,415.33	29.40	—	133,225,360.35	24.85	—
合 计	553,949,421.01	100.00	—	536,156,335.84	100.00	—

## (2) 按欠款方归集的年末主要 5 家公司的应收账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应收帐款合计的比例 (%)	坏账准备
保怡物业管理(深圳)公司	工程款	20,673,355.53	1 年以内	3.73	—
北京城建集团有限责任公司	工程款	16,373,995.61	1 年以内	2.96	—
山东恒隆地产有限公司	工程款	13,797,500.00	1 年以内	2.49	—
中国建筑第八工程局有限公司	工程款	12,851,601.85	1 年以内	2.32	—
上海市建筑装饰工程集团公司	工程款	12,846,000.30	1 年以内	2.32	—
合 计		76,542,453.29		13.82	—

## 3、预付账款

## (1) 采用账龄分析法计提坏账准备的预付账款情况

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	

1 年以内(含 1 年)	140,329,551.31	96.58	—	157,020,984.78	96.43	—
1-3 年	4,968,311.65	3.42	—	5,805,411.25	3.57	—
合 计	145,297,862.96	100.00	—	162,826,396.03	100.00	—

## (2) 按欠款方归集的年末主要的预付账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占预付账款合计的比例 (%)	坏账准备
深圳市玖胜建筑劳务有限公司	劳务	11,372,773.47	1 年以内	7.83	—
深圳锦鸿建筑劳务有限公司	劳务	5,203,758.75	1 年以内	3.58	—
西安影流建筑工程有限公司	劳务	3,892,309.00	1 年以内	2.68	—
北京威尼信门窗有限公司	货款	2,969,785.99	1 年以内	2.04	—
深圳劲达建筑劳务有限公司	劳务	2,589,865.31	1 年以内	1.78	—
合 计		26,028,492.52		17.91	—

## 4、其他应收款

## (1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	66,533,060.90	95.41	—	67,545,017.05	93.36	—
1-3 年	3,197,648.02	4.59	—	4,806,505.82	6.64	—
合 计	69,730,708.92	100.00	—	72,351,522.87	100.00	—

## (2) 按欠款方归集的年末金额主要的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
履约保证金	保证金	35,486,853.71	1 年以内	50.89	—
投标保证金	保证金	26,120,906.12	1 年以内	37.46	—
农民工保证金	保证金	2,925,301.07	1 年以内	4.20	—
合 计		64,533,060.90		92.55	—



## 5、存货

项 目	期末数	期初数
工程施工	452,984,220.00	484,445,078.29
其他	56,485,762.14	63,471,407.12
合 计	509,469,982.14	547,916,485.41

## 6、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	39,302,801.00	—	—	39,302,801.00
合 计	39,302,801.00	—	—	39,302,801.00

## (2) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	增减变动	期末余额	持股比例 (%)	期末减值准备
深圳市特艺达投资有限公司	成本法	300,000.00	—	300,000.00	100	—
东莞市特艺达建材有限公司	成本法	10,000,000.00	—	10,000,000.00	100	—
东莞市特艺达投资有限公司	成本法	29,002,800.00	—	29,002,800.00	80	—
深圳市特艺达设计研究院有限公司	成本法	1.00	—	1.00	100	—
合计		39,302,801.00	—	39,302,801.00		—

## 7、固定资产

## 固定资产情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	83,504,516.13	—	—	83,504,516.13
其中：房屋建筑物	36,309,372.50	—	—	36,309,372.50
机器设备	34,398,215.88	—	—	34,398,215.88
运输设备	10,229,133.53	—	—	10,229,133.53
办公设备	2,567,794.22	—	—	2,567,794.22
二、累计折旧		本年新增	本年计提	

项 目	年初数	本年增加		本年减少	年末数
累计折旧合计	55,078,303.19	—	3,052,468.40	—	58,130,771.59
其中：房屋建筑物	26,134,423.58	—	927,001.92	—	27,061,425.50
机器设备	18,499,495.63		1,443,400.55	—	19,942,896.18
运输设备	8,548,747.44		524,032.81	—	9,072,780.25
办公设备	1,895,636.54		158,033.12	—	2,053,669.66
三、账面净值合计	28,426,212.94				25,373,744.54
其中：房屋建筑物	10,174,948.92		—	—	9,247,947.00
机器设备	15,898,720.25				14,455,319.70
运输设备	1,680,386.09		—	—	1,156,353.28
办公设备	672,157.68		—	—	514,124.56

注：本年折旧额为 3,052,468.40 元。

#### 8、无形资产

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、无形资产原价合计	40,130,564.34	—	—	40,130,564.34
专利权	39,874,794.44	—	—	39,874,794.44
软件	255,769.90	—	—	255,769.90
二、无形资产累计摊销额合计	18,306,131.48	4,360,046.79	—	22,666,178.27
专利权	18,079,435.06	4,352,664.56	—	22,432,099.62
软件	226,696.42	7,382.23	—	234,078.65
三、无形资产账面净值合计	21,824,432.86	—	4,360,046.79	17,464,386.07
专利权	21,795,359.38	—	4,352,664.56	17,442,694.82
软件	29,073.48	—	7,382.23	21,691.25

#### 9、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费	670,239.52	—	37,936.62	632,302.90
合 计	670,239.52	—	37,936.62	632,302.90

#### 10、短期借款

短期借款明细列示如下：

借款银行名称	年末账面余额	年初账面余额
北京银行深圳分行	67,075,000.00	66,850,000.00
中国银行深圳分行	10,000,000.00	10,050,000.00
渤海银行深圳分行	—	30,000,000.00
招商银行深圳分行	20,000,000.00	19,250,000.00
浦发银行深圳分行	—	11,488,000.00
合计	97,075,000.00	137,638,000.00

## 11、应付帐款

## (1) 按账龄列示应付帐款

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	177,468,178.91	158,258,659.46
1-3 年	7,852,583.45	6,638,652.56
合 计	185,320,762.36	164,897,312.02

## (2) 按归集的年末金额主要的应付帐款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应付帐款合计的比例 (%)	坏账准备
东莞市众金家具有限公司	货款	5,126,291.86	1 年以内	2.77	—
深圳市精艺建材有限公司	货款	3,170,700.55	1 年以内	1.71	—
江苏安宣家具有限公司	货款	2,764,542.82	1 年以内	1.49	—
北京威尼信门窗有限公司	货款	2,200,292.17	1 年以内	1.19	—
湖北省畅迪装饰工程有限公司	货款	2,150,543.72	1 年以内	1.16	—
合 计		15,412,371.12		8.32	—

## 12、预收帐款

## (1) 按账龄列示预收帐款

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	45,1533,34.92	105,546,885.83
1-3 年	21,042,101.23	—
合 计	66,195,436.15	105,546,885.83

## (2) 按归集的年末金额主要的预收账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占预收帐款合计的比例 (%)	坏账准备
东莞市伯宇电力有限公司	工程款	9,194,250.00	1-2 年	13.89	—
韶关市摩尔城置业有限公司	工程款	7,209,769.59	1 年以内	10.89	—
东莞市仲宇电力有限公司	工程款	6,617,620.00	1-2 年	10.00	—
中建三局第一建设工程责任公司	工程款	2,307,651.08	1 年以内	3.49	—
蓬莱龙亭葡萄酒庄有限公司	工程款	2,000,000.00	1 年以内	3.02	—
合 计		27,329,290.67		41.29	—

## 13、应付职工薪酬

项 目	期末数	期初数
工资	3,605,403.66	4,961,140.29
合 计	3,605,403.66	4,961,140.29

## 14、应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	861,346.26	1,951,577.91
城建税	60,294.24	136,610.45
教育附加税	25,840.39	58,547.34
地方教育附加税	17,226.93	39,031.56
其他税费	10,652.83	99,885.80
企业所得税	4,814,944.27	3,082,171.38
合 计	5,790,304.92	5,367,824.44

## 15、其他应付款

## (1) 按账龄列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	2,618,311.40	2,287,204.70
1-3 年	3,627,925.50	2,545,428.00
合 计	6,246,236.90	4,832,632.70

## (2) 按归集的年末金额主要的其他应付款

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应付款合计的比例 (%)	坏账准备
北京新京润房地产有限公司	往来款	2,160,000.00	1-3 年	34.58	—
广州合汇旅游开发有限公司	往来款	899,089.50	1-2 年	14.39	—
重庆德工精装劳务有限公司	往来款	600,000.00	1 年以内	9.61	—
西安统筹科技发展有限公司	往来款	360,874.34	1 年以内	5.78	—
合 计		4,019,963.84		64.36	—



## 16、实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
陈远尖	53,600,000.00	67	—	—	53,600,000.00	67
罗小珍	4,800,000.00	6	—	—	4,800,000.00	6
罗鸿华	19,200,000.00	24	—	—	19,200,000.00	24
何胜国	2,400,000.00	3	—	—	2,400,000.00	3
合 计	80,000,000.00	100	—	—	80,000,000.00	100

注：以上实际出资额经深圳协力会计师事务所验证，并出具协力验字报字[1997]第210号验资报告。2001年后公司股权发生如下变动：2001年10月31日，由原股东深圳市黎光实业发展有限公司认缴的出资747.6万元即70%股份，转让给自然人陈远尖；2004年原股东深圳市装饰行业协会认缴的出资320.4万元即30%股份，转让给自然人陈红天；2005年7月20日，陈红天又将持有的贵公司30%的全部股份转让给自然人罗小珍。以上股权变更业已进行公证。2019年07月31日，公司股东会决定以盈余公积2000万转增资本，按股东所持公司股份比例分配，转增后公司注册资本为3068万元，转增资本额业经深圳日正会计师事务所深日正验字[2008]255号报告验证。2010年转增资本额4932万元，业经深圳日正会计师事务所深日正验字[2010]064号报告验证。2022年12月9日，深圳市市场监督管理局22207844754号变更(备案)通知书批准变更为现股权结构。

## 17、营业收入

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
装饰工程收入	2,578,543,469.28	2,460,707,930.71	2,814,119,167.86	2,665,875,118.23
装饰工程设计收入	70,489,089.84	59,746,552.55	79,874,217.43	64,825,914.87
合 计	2,649,032,559.12	2,520,454,483.26	2,893,993,385.29	2,730,701,033.10

## 18、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
税金及附加	12,291,511.07	13,399,189.37
合 计	12,291,511.07	13,399,189.37

## 19、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	9,260,316.78	10,164,664.13
减：利息收入	-440,250.73	241,461.26
银行手续费	2,235,200.85	2,889,513.03
合 计	11,055,266.90	13,295,638.42

## 20、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
贷款贴息	-	384,000.00
国高企业认定支持	100,000.00	500,000.00
首次在深就业补贴	2,000.00	-
稳岗补贴	-	-
基本养老金	8,681.69	-
所得税退回	3,994.12	-
其他	150,486.12	62,400.00
合 计	265,161.93	946,400.00

## 21、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
罚款支出	—	215,053.40
诉讼费	—	135,642.58
其他	752,176.67	—
合 计	752,176.67	350,695.98

## 八、承诺及或有事项

## 1、重大承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 2、或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

## 九、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

# 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

## 2023 年度财务情况说明书

### 一、企业基本情况

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下简称“贵公司”）于 1994 年 02 月 18 日正式成立的有限责任公司，持有深圳市市场监督管理局统一社会信用代码为 91440300192259171M 的《营业执照》，认缴注册资本为 8000 万元，法定代表人：陈远尖；企业类型：有限责任公司；经营场所：深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层。

经营范围：建筑装饰专项工程设计甲级，建筑装修装饰工程专业承包壹级，建筑幕墙工程专业承包壹级；机电设备安装工程专业承包壹级，钢结构工程专业承包壹级，建筑智能化工程专业承包壹级，消防设施工程设计与施工贰级（以上均凭建筑业企业资质证书经营）；装饰工程技术咨询（不含限制项目）；招牌、灯箱的上门安装，建筑装饰材料、家私的购销（以上不含限制项目）；经营进出口业务。

### 二、资产状况

2023 年 12 月 31 日公司账面资产总额为 1,488,219,630.55 元，其中：账面流动资产为 1,405,446,396.04 元、账面非流动资产为 82,773,234.51 元。

### 三、负债状况

2023 年 12 月 31 日公司账面负债总额为 364,233,143.99 元，其中：账面流动负债为 364,233,143.99 元。

### 四、所有者权益

2023 年 12 月 31 日公司账面所有者权益 1,123,986,486.56 元，其中：账面实收资本为 80,000,000.00 元，资本公积 4,719,031.78 元，盈余公积 16,073,511.35 元，账面未分配利润为 1,023,193,943.43 元。

### 五、2023 年经营情况

#### （一）收入与成本

2023 年度账面实现营业收入 2,649,032,559.12 元，营业成本为 2,520,454,483.26 元。

#### （二）费用及税金

2023 年度账面发生税金及附加 12,291,511.07 元，管理费用为 78,699,342.32 元，财务费用为 11,055,266.90 元，资产减值损失 10,000,000.00 元。

#### （三）营业外收支

2023 年度账面营业外收入为 265,161.93 元，营业外支出为 752,176.67 元。

(三) 所得税费用

2023 年度账面企业所得税费用为 2,406,741.12 元。

六、所有者权益变动

公司帐面实收资本 8000 万元，其中，本年度股东新投入资本金 0.00 元

七、各项财务指标

序号	财务指标名称	计算公式	比率 (%)
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	385.86
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	24.47
3	应收账款周转率	销售收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2*100%	486.01
4	流动资产周转率	销售收入/(期初流动资产+期末流动资产)/2*100%	185.65
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金)/主营业务收入*100%	4.39
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	0.61
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	1.22
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	-8.46
9	总资产增长率	(年末资产总额-年初资产总额)/年初资产总额*100%	-3.27

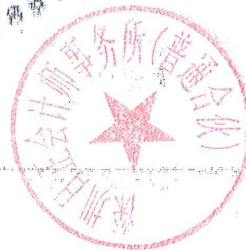
七、所得税纳税申报表与账面差异情况说明

公司资产负债表、损益表与公司 2023 年所得税申报数不存在差异。

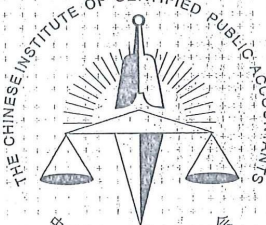
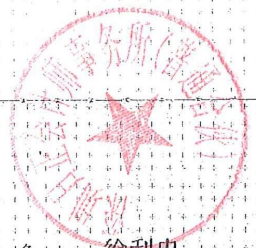

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

2024 年 3 月 8 日





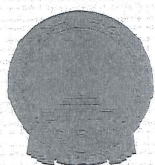
姓名 汪国东  
 Full name 汪国东  
 性别 男  
 Sex 男  
 出生日期 1963年09月23日  
 Date of birth 1963年09月23日  
 工作单位 湖州南浔区公安局  
 Working unit 湖州南浔区公安局  
 身份证号码 362227630922001  
 Identity card No. 362227630922001

 <p>THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS</p> <p>中国注册会计师协会</p>	
	
	姓名 徐利忠 Full name 性别 男 Sex 出生日期 1962-11-18 Date of birth 工作单位 深圳日正会计师事务所 Working unit 身份证号码 433024196211180031 Identity card No.



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

国家市场监督管理总局监制



会 计 师 事 务 所  
执 业 证 书

名称：深圳日正会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：汪旭东

主任会计师：

经营场所：深圳市盐田区海山街道鹏湾社区深圳盐路2015号盐田综合保税区沙头角片区工业区19栋1001

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470118

批准执业文号：深财会[2005]13号

批准执业日期：2005年2月21日

证书序号: 0020710

## 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

2023年 11月 15日

中华人民共和国财政部制

# 报 告 书

REPORT



深 圳 日 正 会 计 师 事 务 所

SHENZHEN RIZHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



深圳市特艺达装饰设计工程有限公司  
2024 年度财务报表的  
审计报告

深圳日正会计师事务所（普通合伙）

目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1、资产负债表	4-5
2、利润表	6
3、所有者权益变动表	7
4、现金流量表	8-9
三、财务报表附注	10-28



# 深圳日正会计师事务所

SHENZHEN RIZHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市盐田区海山街道鹏湾社区深盐路 2015 号盐田综合保税区沙头角片区工业区 19 栋 1001 号  
电话：(0755) 82879824

深日正审字[2025]第 A009 号

## 审计报告

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了后附的深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下简称“特艺达公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了特艺达公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度的经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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

### 三、其他信息

特艺达公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括特艺达公司 2024 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督特艺达公司的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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



表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对特艺达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特艺达公司不能持续经营。

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

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

深圳日正会计师事务所  
(普通合伙)

中国·深圳

中国注册会计师

中国注册会计师

2025 年 02 月 25 日

## 资产负债表

编制单位:深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

单位:人民币元

资 产	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产:			
货币资金	六. 1	94,146,505.89	126,998,421.01
交易性金融资产		-	-
应收票据		3,495,313.08	-
应收账款	六. 2	548,852,067.81	553,949,421.01
预付款项	六. 3	129,149,831.85	145,297,862.96
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	六. 4	68,491,128.34	69,730,708.92
存 货	六. 5	542,932,537.28	509,469,982.14
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		1,387,067,384.25	1,405,446,396.04
非流动资产			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	六. 6	39,302,801.00	39,302,801.00
投资性房地产		-	-
固定资产	六. 7	22,321,276.14	25,373,744.54
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	六. 8	13,539,768.43	17,464,386.07
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	六. 9	652,136.00	632,302.90
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		75,815,981.57	82,773,234.51
资 产 总 计		1,462,883,365.82	1,488,219,630.55

(所附附注系本会计报表的组成部分)

## 资产负债表（续）

编制单位：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款	六. 10	41,825,000.00	97,075,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		1,658,329.31	-
应付账款	六. 11	231,879,559.49	185,320,762.36
预收账款	六. 12	39,467,703.98	66,195,436.15
应付职工薪酬	六. 13	4,223,481.64	3,605,403.66
应交税费	六. 14	3,241,932.56	5,790,304.92
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	六. 15	5,780,362.90	6,246,236.90
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		328,076,369.88	364,233,143.99
非流动负债			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
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		328,076,369.88	364,233,143.99
所有者权益：			
实收资本	六. 16	80,000,000.00	80,000,000.00
资本公积		4,719,031.78	4,719,031.78
减：库存股		-	-
盈余公积		16,073,511.35	16,073,511.35
未分配利润		1,034,014,452.81	1,023,193,943.43
归属母公司所有者权益合计			
少数股东权益		-	-
所有者权益合计		1,134,806,995.94	1,123,986,486.56
负债和所有者权益总计		1,462,883,365.82	1,488,219,630.55

（所附附注系本会计报表的组成部分）

## 利润表

编制单位:深圳市特艺达装饰设计工程有限公司		单位:人民币元	单位:人民币元
项 目	附注	2024年1至12月	2023年1至12月
一、营业收入	六. 17	2,257,590,419.36	2,649,032,559.12
二、营业成本	六.17	2,150,432,523.53	2,520,454,483.26
营业税金及附加	六. 18	9,981,079.95	12,291,511.07
销售费用		20,544.52	-
管理费用		75,221,704.64	78,699,342.32
财务费用	六. 19	8,963,562.24	11,055,266.90
资产减值损失		-	10,000,000.00
加: 公允价值变动收益		-	-
投资收益		-	-
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
三、营业利润		12,971,004.48	16,531,955.57
加:营业外收入	六. 20	25,747.86	265,161.93
减:营业外支出	六. 21	266,741.31	752,176.67
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额		12,730,011.03	16,044,940.83
减: 所得税费用		1,909,501.65	2,406,741.12
五、净利润		10,820,509.38	13,638,199.71
归属于母公司所有者的净利润		10,820,509.38	13,638,199.71
少数股东损益		-	-
六、每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

(所附附注系本会计报表的组成部分)



所有者权益变动表

2024年度													单位:人民币元	
项 目	本年金额						上年金额						所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益			少数股东权益			归属于母公司所有者权益			少数股东权益				
	实收资本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润		实收资本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	80,000,000.00	4,719,031.78		16,073,511.35	1,023,193,943.43		80,000,000.00	4,719,031.78		14,709,691.38	1,015,919,563.69		1,115,348,286.85	
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
二、本年初余额	80,000,000.00	4,719,031.78	-	16,073,511.35	1,023,193,943.43		80,000,000.00	4,719,031.78	-	14,709,691.38	1,015,919,563.69	-	1,115,348,286.85	
三、本年增减变动金额	-		-	-	10,820,509.38		-		-	1,363,819.97	7,274,379.74		8,638,199.71	
(一) 净利润					10,820,509.38						13,638,199.71		13,638,199.71	
(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、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响														
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														
(三) 所有者投入和减少资本														
1、所有者投入资本														
2、股份支付计入所有者权益的金额														
3、其他														
(四) 利润分配														
1、提取盈余公积	-			-			-			1,363,819.97	(6,363,819.97)		(5,000,000.00)	
2、对所有者(或股东)的分配										1,363,819.97	(1,363,819.97)		(0.00)	
3、其他											(5,000,000.00)		(5,000,000.00)	
(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														
4、其他														
四、本年年末余额	80,000,000.00	4,719,031.78	-	16,073,511.35	1,034,014,452.81	-	80,000,000.00	4,719,031.78	-	16,073,511.35	1,023,193,943.43	-	1,123,986,486.56	
													1,123,986,486.56	

单位：人民币元

编制单位：深圳市荷艺达装饰设计工程有限公司

## 现金流量表

编制单位:深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	2024年度	2023年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,273,981,816.74	2,615,249,062.24
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		1,742,122.95	4,739,830.81
经营活动现金流入小计		<u>2,275,723,939.69</u>	<u>2,619,988,893.05</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		2,152,071,488.70	2,468,462,857.77
支付给职工以及为职工支付的现金		40,259,159.95	45,476,589.28
支付的各项税费		47,263,458.36	50,265,798.35
支付的其他与经营活动有关的现金		2,214,387.38	2,987,377.52
经营活动现金流出小计		<u>2,241,808,494.39</u>	<u>2,567,192,622.92</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>33,915,445.30</u>	<u>52,796,270.13</u>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
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		-	-
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		-	2,759,113.29
投资活动现金流入小计		<u>-</u>	<u>2,759,113.29</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		63,462.66	92,188.00
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		3,495,313.08	-
投资活动现金流出小计		<u>3,558,775.74</u>	<u>92,188.00</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>(3,558,775.74)</u>	<u>2,666,925.29</u>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资所收到的现金		-	-
借款所收到的现金		41,825,000.00	97,075,000.00
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		<u>41,825,000.00</u>	<u>97,075,000.00</u>
偿还债务所支付的现金		97,075,000.00	137,638,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		7,958,584.68	14,260,316.78
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		<u>105,033,584.68</u>	<u>151,898,316.78</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>(63,208,584.68)</u>	<u>(54,823,316.78)</u>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		<u>(32,851,915.12)</u>	<u>639,878.64</u>
加:期初现金及现金等价物余额		126,998,421.01	126,358,542.37
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		<u>94,146,505.89</u>	<u>126,998,421.01</u>

(所附附注系本会计报表的组成部分)

## 现金流量表（补充资料）

编制单位：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年度	2023年度
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>			
净利润		10,820,509.38	13,638,199.71
加：资产减值准备		-	-
固定资产折旧、油气资产所耗、生产性生物资产折旧		3,052,468.40	3,052,468.40
无形资产摊销		3,924,617.64	4,360,046.79
长期待摊费用摊销		43,629.56	37,936.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(减：收益)		-	-
固定资产报废损失		-	92,188.00
公允价值变动损失		-	10,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(减：收益)		-	-
财务费用		7,958,584.68	9,260,316.78
投资损失（减收益）		-	-
递延所得税资产减少		-	-
递延所得税负债增加		-	-
存货的减少（减增加）		(33,462,555.14)	28,446,503.27
经营性应收项目的减少（减：增加）		22,484,964.89	2,356,261.85
经营性应付项目的增加（减：减少）		19,093,225.89	-18,447,651.29
其他		-	-
经营活动产生的现金流量净额		<u>33,915,445.30</u>	<u>52,796,270.13</u>
<b>2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：</b>			
债务转为股本		-	-
一年内到期的可转换债券		-	-
融资租入固定资产		-	-
<b>3、现金及现金等价物净增加情况：</b>			
现金的期末余额		94,146,505.89	126,998,421.01
减：现金的期初余额		126,998,421.01	126,358,542.37
加：现金等价物的期末余额		-	-
减：现金等价物的期初余额		-	-
现金及现金等价物净增加额		<u>(32,851,915.12)</u>	<u>639,878.64</u>

（所附附注系本会计报表的组成部分）

## 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

## 财务报表附注

截止 2024 年 12 月 31 日

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

## 一、企业的基本情况

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)系经深圳市市场监督管理局批准于 1994 年 02 月 18 日成立, 领取注册号为 19225917-1, 执照号为深司字 N25275 号的企业法人营业执照。于 1997 年 05 月 06 日变更, 并领取了注册号为 440301102924267 号的企业法人营业执照。注册资本人民币 1068 万元, 经营期限 20 年。2008 年 07 月 31 日, 经股东会决定, 以公司盈余公积 2000 万元转增资本, 增资后注册资本为 3068 万元, 2010 年 6 月 22 日, 再次以公司盈余公积和未分配利润 4932 万元转增资本, 增资后注册资本为 8000 万元, 实收资本为 8000 万元, 经营期限延期至 2034 年 2 月 18 日。2016 年 1 月 20 日, 换取统一社会信用代码为 91440300192259171M 的营业执照。法定代表人: 陈远尖。公司地址: 深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层。

2. 经营范围: 建筑装饰专项工程设计甲级, 建筑装修装饰工程专业承包壹级, 建筑幕墙工程专业承包壹级; 机电设备安装工程专业承包壹级, 钢结构工程专业承包壹级, 建筑智能化工程专业承包壹级, 消防设施工程设计与施工贰级(以上均凭建筑业企业资质证书经营); 装饰工程技术咨询(不含限制项目); 招牌、灯箱的上门安装, 建筑装饰材料、家私的购销(以上不含限制项目); 经营进出口业务。

## 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况及 2024 年度的经营成果和现金流量等有关信息。



#### 四、重要会计政策和会计估计

##### 1、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### 2、记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

##### 3、记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

##### 4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

##### 5、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

###### （1）坏账准备的确认标准

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

###### （2）坏账准备的计提方法

###### ① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将单项金额占期末余额的比例超过 10% 的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应

收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项 目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
关联方组合	以与本公司的关联关系为信用风险特征划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
关联方组合	经单独测试无特别风险的不计提

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## 6、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

### （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

#### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者



利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

## ② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

## ③ 处置长期股权投资

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投



资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

### (3) 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、9“非流动非金融资产减值”。

## 7、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	20	10	4.5	平均年限法
机器设备	10	10	9	平均年限法
运输工具	5	10	18	平均年限法
电子设备	5	10	18	平均年限法

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、9“非流动非金融资产减值”。

### (4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提

折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

#### （5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

### 8、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、9 非流动非金融资产减值。

### 9、非流动非金融资产减值

#### （1）适用范围

本附注所述资产减值主要包括长期股权投资、投资性房地产（不含以公允价值模式计量的投资性房地产）、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产（包括资本化的开发支出）、资产组和资产组组合、商誉等。

#### （2）可能发生减值资产的认定

在资产负债表日，本公司判断资产是否存在可能发生减值的迹象。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，每年均进行减值测试。存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

### （3）资产可收回金额的计量

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。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。

### （4）资产减值损失的确定

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者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（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### （5）资产组的认定及减值处理

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司以单项资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，公司在认定资产组时，还考虑了公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产持续使用或处置的决策方式等。

资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或者资产组组合的，该资产组或者资产组组合的账面价值应当包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。



#### (6) 商誉减值

本公司因企业合并所形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。对于因合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，应当先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失，并按照本附注所述资产组减值的规定进行处理。

#### 10、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。

其中：

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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



时，计入当期损益（辞退福利）。

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

#### 11、收入

##### （1）销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：①公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；②公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

##### （2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

##### （3）使用费收入

让渡资产使用权使用费收入，在同时满足与交易相关的经济利益能够流入公司、收入的金额能够可靠地计量的条件时，确认为收入的实现。让渡资产使用权金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

##### （4）利息收入

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。

#### 五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

##### （一）会计政策变更

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014 年初，财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、11 号、14 号及 16 号发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》及《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23 号发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2014 年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

（二）会计估计变更

本期无会计估计变更

六、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	按营业收入的[3]%、[6]%、[9]%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的[3]%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的[2]%计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的[7]%计缴。
房产税	按房产原值的70%为纳税基准，使用税率为1.2%。
企业所得税	按应纳税所得额的[15]%计缴。
个人所得税	员工个人所得税由本公司代扣代缴。

七、财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2024 年 1 月 1 日，“年末”指 2024 年 12 月 31 日，“上年”指 2023 年度，“本年”指 2024 年度。

1、货币资金

项目	期末数	期初数
现金	7,109.40	—
银行存款	94,139,396.49	126,998,421.01
合 计	94,146,505.89	126,998,421.01

2、应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	360,422,663.35	65.67	—	391,096,005.68	70.60	—
1-3 年	188,429,404.46	34.33	—	162,853,415.33	29.40	—
合 计	548,852,067.81	100.00	—	553,949,421.01	100.00	—

(2) 按欠款方归集的年末主要 5 家公司的应收账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应收帐款合计的比例 (%)	坏账准备
富利建设集团有限公司	工程款	25,079,052.02	1 年以内	4.57	—
深圳市深罗狮汇酒店有限公司	工程款	17,588,083.33	1 年以内	3.20	—
中国建筑第八工程局有限公司	工程款	14,503,700.00	1 年以内	2.64	—
山东恒隆地产有限公司	工程款	12,232,000.00	1 年以内	2.23	—
温州山姆会员商店有限公司	工程款	11,019,828.00	1 年以内	2.01	—
合 计		80,422,663.35		14.65	—

3、预付账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的预付账款情况

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	

1 年以内(含 1 年)	124,686,147.74	96.54	—	140,329,551.31	96.58	—
1-3 年	4,463,684.11	3.46	—	4,968,311.65	3.42	—
合 计	129,149,831.85	100.00	—	145,297,862.96	100.00	—

## (2) 按欠款方归集的年末主要的预付账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占预付账款合计的比例 (%)	坏账准备
深圳市匠兴建筑劳务有限公司	劳务	12,891,504.00	1 年以内	9.98	—
深圳劲达建筑劳务有限公司	劳务	10,539,865.31	1 年以内	8.16	—
深圳市正宏城市资源智能管理有限公司	劳务	10,483,000.00	1 年以内	8.12	—
珠海泰福建材供应链有限公司	货款	9,867,141.92	1 年以内	7.64	—
深圳市玖胜建筑劳务有限公司	劳务	9,331,720.14	1 年以内	7.23	—
合 计		53,113,231.37		41.13	—

## 4、其他应收款

## (1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	67,722,990.62	98.88	—	66,533,060.90	95.41	—
1-3 年	768,137.72	1.12	—	3,197,648.02	4.59	—
合 计	68,491,128.34	100.00	—	69,730,708.92	100.00	—

## (2) 按欠款方归集的年末金额主要的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
履约保证金	保证金	9,652,471.02	1 年以内	14.09	—
投标保证金	保证金	8,893,568.67	1 年以内	12.98	—
农民工保证金	保证金	1,779,085.00	1 年以内	2.60	—
合 计		20,325,124.69		29.67	—



## 5、存货

项 目	期末数	期初数
工程施工	494,657,899.16	452,984,220.00
其他	48,274,638.12	56,485,762.14
合 计	542,932,537.28	509,469,982.14

## 6、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	39,302,801.00	—	—	39,302,801.00
合 计	39,302,801.00	—	—	39,302,801.00

## (2) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	增减变动	期末余额	持股比例 (%)	期末减值准备
深圳市特艺达投资有限公司	成本法	300,000.00	—	300,000.00	100	—
东莞市特艺达建材有限公司	成本法	10,000,000.00	—	10,000,000.00	100	—
东莞市特艺达投资有限公司	成本法	29,002,800.00	—	29,002,800.00	80	—
深圳市特艺达设计研究院有限公司	成本法	1.00	—	1.00	100	—
合计		39,302,801.00	—	39,302,801.00		—

## 7、固定资产

## 固定资产情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	83,504,516.13	—	—	83,504,516.13
其中：房屋建筑物	36,309,372.50	—	—	36,309,372.50
机器设备	34,398,215.88	—	—	34,398,215.88
运输设备	10,229,133.53	—	—	10,229,133.53
办公设备	2,567,794.22	—	—	2,567,794.22
二、累计折旧		本年新增	本年计提	

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
累计折旧合计	58,130,771.59	— 3,052,468.40	—	61,183,239.99
其中：房屋建筑物	27,061,425.50	— 927,001.92	—	27,988,427.42
机器设备	19,942,896.18	— 1,443,400.55	—	21,386,296.73
运输设备	9,072,780.25	— 524,032.81	—	9,596,813.06
办公设备	2,053,669.66	— 158,033.12	—	2,211,702.78
三、账面净值合计	25,373,744.54			22,321,276.14
其中：房屋建筑物	9,247,947.00	—	—	8,320,945.08
机器设备	14,455,319.70			13,011,919.15
运输设备	1,156,353.28	—	—	632,320.47
办公设备	514,124.56	—	—	356,091.44

注：本年折旧额为 3,052,468.40 元。

#### 8、无形资产

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、无形资产原价合计	40,130,564.34	—	—	40,130,564.34
专利权	39,874,794.44	—	—	39,874,794.44
软件	255,769.90	—	—	255,769.90
二、无形资产累计摊销额合计	22,666,178.27	3,924,617.64	—	26,590,795.91
专利权	22,432,099.62	3,917,235.84	—	26,349,335.46
软件	234,078.65	7,381.80	—	241,460.45
三、无形资产账面净值合计	17,464,386.07	—	3,924,617.64	13,539,768.43
专利权	17,442,694.82	—	3,917,235.84	13,525,458.98
软件	21,691.25	—	7,381.80	14,309.45

#### 9、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费	632,302.90	63,462.66	43,629.56	652,136.00
合 计	632,302.90	63,462.66	43,629.56	652,136.00

#### 10、短期借款

短期借款明细列示如下：

借款银行名称	年末账面余额	年初账面余额
北京银行深圳分行	20,700,000.00	67,075,000.00
中国银行深圳分行	14,000,000.00	10,000,000.00
招商银行深圳分行	7,125,000.00	20,000,000.00
合 计	41,825,000.00	97,075,000.00

## 11、应付帐款

## (1) 按账龄列示应付帐款

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	213,649,954.89	177,468,178.91
1-3 年	18,229,604.60	7,852,583.45
合 计	231,879,559.49	185,320,762.36

## (2) 按归集的年末金额主要的应付帐款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应付帐款合计的比例 (%)	坏账准备
广东新艺达国际装配式建筑装饰工程有限公司	分包	22,143,036.99	1 年以内	9.55	—
北京承达创建装饰工程有限公司	分包	9,957,334.68	1 年以内	4.29	—
深圳市锦恒建筑劳务工程有限公司	劳务	8,696,269.61	1 年以内	3.75	—
深圳宏泰建筑劳务有限公司	劳务	7,249,288.20	1 年以内	3.13	—
深圳市德道建设集团有限公司	劳务	6,173,521.47	1 年以内	2.66	—
合 计		54,219,450.95		23.38	—

## 12、预收帐款

## (1) 按账龄列示预收帐款

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	19,242,761.69	45,1533,34.92
1-3 年	20,224,942.29	21,042,101.23
合 计	39,467,703.98	66,195,436.15

## (2) 按归集的年末金额主要的预收账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占预收帐款合计的比例 (%)	坏账准备
东莞市伯宇电力有限公司	工程款	9,194,250.00	1-3 年	23.30	—
广州佳裕投资有限公司	工程款	7,316,123.45	1 年以内	18.54	—
东莞市仲宇电力有限公司	工程款	6,617,620.00	1-3 年	16.77	—
深圳大昌行哆啦新能源科技公司	工程款	4,623,714.34	1 年以内	11.72	—
前海人寿 (广州) 总医院公司	工程款	2,384,636.42	1 年以内	6.04	—



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占预收帐款合计的比例 (%)	坏账准备
合 计		30,136,344.21		76.37	—

## 13、应付职工薪酬

项 目	期末数	期初数
工资	4,223,481.64	3,605,403.66
合 计	4,223,481.64	3,605,403.66

## 14、应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	626,439.08	861,346.26
城建税	43,850.74	60,294.24
教育附加税	18,793.17	25,840.39
地方教育附加税	12,528.78	17,226.93
其他税费	13,283.52	10,652.83
企业所得税	2,527,037.27	4,814,944.27
合 计	3,241,932.56	5,790,304.92

## 15、其他应付款

## (1) 按账龄列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	4,723,994.36	2,618,311.40
1-3 年	1,056,368.54	3,627,925.50
合 计	5,780,362.90	6,246,236.90

## (2) 按归集的年末金额主要的其他应付款

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应付款合计的比例 (%)	坏账准备
东莞市特艺达投资有限公司	往来款	2,800,000.00	1 年以内	48.44	—
陆河县天昊实业有限公司	往来款	1,000,000.00	1 年以内	17.30	—



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应付款合计的比例 (%)	坏账准备
深圳市艾能聚科技有限公司	往来款	323,115.12	1年以内	5.59	—
北京承达创建装饰工程有限公司	往来款	300,879.24	1年以内	5.21	—
合 计		4,019,963.84		76.54	—

## 16、实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
陈远尖	53,600,000.00	67	—	—	53,600,000.00	67
罗小珍	4,800,000.00	6	—	—	4,800,000.00	6
罗鸿华	19,200,000.00	24	—	—	19,200,000.00	24
何胜国	2,400,000.00	3	—	—	2,400,000.00	3
合 计	80,000,000.00	100	—	—	80,000,000.00	100

注：以上实际出资额经深圳协力会计师事务所验证，并出具协力验字报字[1997]第210号验资报告。2001年后公司股权发生如下变动：2001年10月31日，由原股东深圳市黎光实业发展有限公司认缴的出资747.6万元即70%股份，转让给自然人陈远尖；2004年原股东深圳市装饰行业协会认缴的出资320.4万元即30%股份，转让给自然人陈红天；2005年7月20日，陈红天又将持有的贵公司30%的全部股份转让给自然人罗小珍。以上股权变更业已进行公证。2019年07月31日，公司股东会决定以盈余公积2000万转增资本，按股东所持公司股份比例分配，转增后公司注册资本为3068万元，转增资本额业经深圳日正会计师事务所深日正验字[2008]255号报告验证。2010年转增资本额4932万元，业经深圳日正会计师事务所深日正验字[2010]064号报告验证。2022年12月9日，深圳市市场监督管理局22207844754号变更(备案)通知书批准变更为现股权结构。

## 17、营业收入

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
装饰工程收入	2,197,603,356.16	2,099,377,534.04	2,578,543,469.28	2,460,707,930.71
装饰工程设计收入	59,987,063.20	51,054,989.49	70,489,089.84	59,746,552.55
合 计	2,257,590,419.36	2,150,432,523.53	2,649,032,559.12	2,520,454,483.26

## 18、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
税金及附加	9,981,079.95	12,291,511.07
合 计	9,981,079.95	12,291,511.07

## 19、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	7,958,584.68	9,260,316.78
减：利息收入	-476,794.51	-440,250.73
银行手续费	1,481,772.07	2,235,200.85
合 计	8,963,562.24	11,055,266.90

## 20、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
国高企业认定支持	—	100,000.00
首次在深就业补贴	—	2,000.00
政府补助	25,747.86	—
基本养老金	—	8,681.69
所得税退回	—	3,994.12
其他	—	150,486.12
合 计	25,747.86	265,161.93

## 21、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
罚款支出	—	—
诉讼费	—	—
其他	266,741.31	752,176.67
合 计	266,741.31	752,176.67

## 八、承诺及或有事项

## 1、重大承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 2、或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

## 九、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

# 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

## 2024 年度财务情况说明书

### 一、企业基本情况

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下简称“贵公司”）于 1994 年 02 月 18 日正式成立的有限责任公司，持有深圳市市场监督管理局统一社会信用代码为 91440300192259171M 的《营业执照》，认缴注册资本为 8000 万元，法定代表人：陈远尖；企业类型：有限责任公司；经营场所：深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层。

经营范围：建筑装饰专项工程设计甲级，建筑装修装饰工程专业承包壹级，建筑幕墙工程专业承包壹级；机电设备安装工程专业承包壹级，钢结构工程专业承包壹级，建筑智能化工程专业承包壹级，消防设施工程设计与施工贰级（以上均凭建筑业企业资质证书经营）；装饰工程技术咨询（不含限制项目）；招牌、灯箱的上门安装，建筑装饰材料、家私的购销（以上不含限制项目）；经营进出口业务。

### 二、资产状况

2024 年 12 月 31 日公司账面资产总额为 1,462,883,365.82 元，其中：账面流动资产为 1,387,067,384.25 元、账面非流动资产为 75,815,981.57 元。

### 三、负债状况

2024 年 12 月 31 日公司账面负债总额为 328,076,369.88 元，其中：账面流动负债为 328,076,369.88 元。

### 四、所有者权益

2024 年 12 月 31 日公司账面所有者权益 1,134,806,995.94 元，其中：账面实收资本为 80,000,000.00 元，资本公积 4,719,031.78 元，盈余公积 16,073,511.35 元，账面未分配利润为 1,034,014,452.81 元。

### 五、2024 年经营情况

#### （一）收入与成本

2024 年度账面实现营业收入 2,257,590,419.36 元，营业成本为 2,150,432,523.53 元。

#### （二）费用及税金

2024 年度账面发生税金及附加 9,981,079.95 元，销售费用为 20,544.52 元，管理费用为 75,221,704.64 元，财务费用为 8,963,562.24 元。

#### （三）营业外收支

2024 年度账面营业外收入为 25,47.86 元，营业外支出为 266,741.31 元。

(三) 所得税费用

2024 年度账面企业所得税费用为 1,909,501.65 元。

六、所有者权益变动

公司帐面实收资本 8000 万元，其中，本年度股东新投入资本金 0.00 元

七、各项财务指标

序号	财务指标名称	计算公式	比率 (%)
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	422.79
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	22.43
3	应收账款周转率	销售收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2*100%	409.43
4	流动资产周转率	销售收入/(期初流动资产+期末流动资产)/2*100%	161.69
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金)/主营业务收入*100%	4.30
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	0.57
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	0.96
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	-14.78
9	总资产增长率	(年末资产总额-年初资产总额)/年初资产总额*100%	-0.02

七、所得税纳税申报表与账面差异情况说明

公司资产负债表、损益表与公司 2024 年所得税申报数不存在差异。

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

2025 年 2 月 25 日





统一社会信用代码  
9144030077162847X3

# 营业执照



名称 深圳日正会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙

执行事务合伙人 汪旭东，徐利忠

成立日期 2005年02月28日

主要经营场所 深圳市盐田区海山街道鹏湾社区深盐路  
2015号盐田综合保税区沙头角片区工业  
区19栋1001

## 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. 全体商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2023年11月10日



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

国家市场监督管理总局监制