

标段编号：44030420230003006001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：福田湾区智慧广场建设项目产业用房精装修工程

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18日

资信标要求一览表（如有）

序号	资信要素名称	有关要求或说明
1	企业业绩（不评审）	<p>提供近五年内（从 2020 年 1 月 1 日起至截标）投标人自认为最具代表性的同类工程业绩（不超过 6 项，若所提供业绩超过 6 项，统计时只计取前 6 项业绩），对于打包招标、框架协议、集中采购或一个项目签署多份合同等业绩，只认可其中合同额（或规模）最大的一项业绩，投标人应提供具体的合同（或订单），否则不予认可。 注： 1、提供合同签订日期为近五年的同类业绩（在建或竣工均可），要求提供中标通知书（若有）、合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、双方盖章页（公章/合同专用章）等）、竣工验收证明（若有）。 2、若业绩为总包或多专业业绩，须提供与本次招标工程对应的预算单或结算证明文件。 3、若提供业绩为联合体业绩的，合同证明文件未体现分工内容及费用占比的，须额外补充提供体现分工内容及合同金额的联合体业绩分工协议。</p>
2	拟派团队（项目经理、项目技术负责人）业绩（不评审）	<p>提供近五年内（从 2020 年 1 月 1 日起至截标）投标人自认为最具代表性的同类工程业绩（项目经理及项目技术负责人各 2 项，若所提供项目经理、项目技术负责人业绩都超过 2 项，统计时只计取各自前 2 项业绩）。 注： 1、业绩为已竣工业绩，要求提供合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、双方盖章页（公章/合同专用章）等）、此外必须提供规范的竣工验收证明（各方公章、签字齐全），时限以竣工验收日期为准。 2、若业绩为总包或多专业业绩，须提供与本次招标工程对应的预算单或结算证明文件。 3、若竣工验收证明无法体现为项目经理/技术负责人业绩，可提供施工许可证明文件或其他证明文件等。</p>
3	专业技术人员规模（一级注册建造师、中级及以上工	<p>需提供一级注册建造师、中级及以上工程师证书扫描件或全国建筑市场监管公共服务平台查询结果，提供相关证书原件扫描件（证书必须在有效期内）或全国建筑市场监管公共服</p>

	程师）（不评审）	务平台查询结果（网上截图加盖公章扫描件）。 注：如提供全国建筑市场监管公共服务平台查询结果，查询结果需体现一级注册建造师人员数量。
4	投标人企业性质告知 书（不评审）	提供《企业性质告知书》格式自拟（企业性质为民营企业或国有企业或其他）。

1、企业业绩（不评审）

序号	项目名称	合同金额（万元）	合同签订日期	备注
1	中心城二次装修工程精装修总承包	21300.00	2021.1.20	/
2	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	14645.218802	2024.7.11	/
3	横琴中葡商贸广场项目(酒店及商场)精装修工程	16133.117754	2021.12	/
4	济南恒隆广场装修改造工程(一期)施工总承包工程	16599.415599	2021.6.3	/
5	济南恒隆广场装修改造工程(二期)施工总承包工程	11829.350376	2021.7.6	/
6	中新广州知识城 JLXC-F1-1 地块知识塔项目酒店精装修专业分包合同(标段一)	7880.215504	2024.12.19	/

登记通知书

业务流程号:22510907514

深圳特艺达建工集团有限公司:

你单位提交的变更登记申请材料齐全,符合法定形式,我局予以登记。

变更前名称:深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

变更后名称:深圳特艺达建工集团有限公司



注:

- 1、本通知书适用于市场主体的设立、变更、注销登记;
- 2、名称变更登记的,各登记机关可依据市场主体需求在本通知书载明名称变更内容,但各登记机关应当鼓励市场主体自行查阅属于公示信息的登记(备案)内容。
- 3、公司因合并分立申请登记的,各登记机关可在本通知书载明公司合并分立内容。

1.1 中心城二次装修工程精装修总承包

档案编号:H0/QS/1004/10-434

2020年8月25日

经电邮 : luo.hh@terart.com.cn
收件人 : 陈远尖/罗鸿华 先生
邮寄地址 : 深圳市福田区福田保税区万利
工业大厦三期西厂房二层

致: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

中国深圳市福田区
中心城二次装修工程精装修总承包
中标通知书
(合同编号: 20-072166)

本公司保怡物业管理(深圳)有限公司(此后统称“发包方”)就题述工程所进行之招投标、回标后的来往文件及议标(此后统称“回标文件”),经发包方评标委员会评定后,确定贵司深圳市特艺达装饰设计工程有限公司为中标人。发包方现通知并委托贵司为深圳市福田区中心城二次装修工程精装修总承包(此后简称“本工程”)之总承包单位,依据合同文件之要求执行及完成本工程。

1. 合同总价

本工程合同总价为:人民币贰亿壹仟叁佰万元整(RMB213,000,000.00)。其中不含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),增值税税率为[9]%,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)。

<u>合同总价组成:</u>		<u>金额(RMB)(元)</u>
TS	原投标总价[含算术误差(+)RMB7,895.07] (详见 2020 年 6 月 19 日提交的回标文件)	216,162,784.81
加:	回标问卷(一)至(七)商务标回复之调整金额 (详见 2020 年 7 月 24 日投标报价议价回复“附录 A/2 页”)#(注)	10,007,384.46
加:	回标问卷(八)至(十)商务标回复无金额调整 (详见 2020 年 7 月 28 日问卷(八)、7 月 31 日问卷(九)、2020 年 8 月 6 日问卷(十)的商务标回复)	-
加:	选择性项目《11 号单价表-升级制冷系统工程》	2,187,050.00
	(A)修订投标总价	228,357,219.27
减:	优惠折扣金额:	
	2020 年 7 月 24 日投标报价议价回复	-10,357,219.27
	2020 年 7 月 27 日投标报价二次议价回复	-5,000,000.00
	(B)优惠折扣总金额	-15,357,219.27
	合同总价(A)+(B)	213,000,000.00

注:“#”简单版外立面工程为选择性项目,报价金额为 RMB14,767,928.00(包括措施费 4,360,700.00),并不包括在合同总价中,将由发包方按合同条款发出工程指令进一步确认是否执行。

本工程为按合同总价包干的合同,即为完成合同文件规定的工程内容的所有费用已包在合同总价内,除发包方对暂定工程量、专业项目暂定价、暂定款的调整,以及工程变更、及合同约定调整的内容外,合同总价一概不予调整增加(详见合同条件第 13 条合同总价)。除因政府原因调整增值税税率外(详见协议书第 2 条合同总价),合同总价不会因人工费、物价、费率或汇率的变动而有所调整(详见合同条件第 13 条合同总价)。

2. 下浮率计算(包含算术错误)

根据招标办法第 14(d)条及回标问卷(二)商务标第 14 项确认,总误差百分率(总误差与正确算术投标总价减去正确的基本要求费用、专业项目暂定价及暂定款后的余额的百分比)少于±0.5%,单价不因算术误差调整。因此下浮率只针对优惠折扣计算:

$$\begin{aligned}
 \text{下浮率} &= (-) \frac{| \text{优惠折扣金额} + \text{算术误差} |}{(\text{优惠折扣前修订总价} - \text{算术误差}) - \text{基本要求费} (\text{含回标问卷调整}) - \text{专业项目暂定价} (\text{含相关的总承包服务费及利润}) - \text{暂定款}} \\
 &= (-) \frac{| -10,357,219.27 - 5,000,000.00 + 7,895.07 |}{(228,357,219.27 - 7,895.07) - 23,794,625.00 - (75,600,000.00 + 2,049,000.00) - 21,850,000.00} \\
 &= (-) \frac{15,349,324.20}{105,055,699.20} \\
 &= (-) 14.61\%
 \end{aligned}$$

该下浮率适用于提交的所有单价表内之单价或合价(除基本要求费,专业项目暂定价及相关总承包服务费、利润,暂定款外),计算下浮后最终的合同单价或总价适用于付款、变更及结算。

3. 合同范围

贵司须按 2019 年 5 月 15 日发出的招标文件、本中标通知书及回标前后有关本工程招标的来往文件(简称“来往文件”)的内容执行及完成本工程。附件(一)所列之来往文件之间在解释上若有任何差异或矛盾,将以日期较后发出之文件优先解释合同真正之含意,如所列之来往文件与本中标通知书的内容有任何差异或矛盾,则以本中标通知书的内容为准。

贵司回标时及在招投标过程中提供的技术标部份,包括工程进度计划表、施工方案和施工组织设计等技术资料只被视为供参考之用,不构成合同之一部分。

4. 履约保函

依据回标问卷(二)商务标第4项的回复确认, 贵司在本中标通知书发出之日起14个日历天内, 按招标文件内的履约保函样本, 履约保函金额按前述第1条所述的合同总价的10%(金额取整至千位: 即 RMB21,300,000.00)提交认可之履约保函(作为担保人的银行和履约保函内容须经发包方批准)。

5. 合同文件

发包方将尽快安排与贵司签署正式合同文件。当正式合同文件在中标通知书有效期(即本中标通知书回复确认日期的4个月)内并未签署的, 在中标通知书有效期内, 本中标通知书连附件、来往文件及本工程的招标文件将对双方均具备合同约束力。如果于本中标通知书回复确认日期的4个月内贵司尚未签署正式合同, 本中标通知书及本次招标均作废无效。

6. 开工准备

贵司的开工准备由本中标通知书收到之日当天正式开展。贵司在开工日起计14天内(详见工料规范基本要求9.0条), 按投标承诺的项目团队落实安排人手及资源, 并提交详细的工程进度计划表、成品保护、施工方案和施工组织设计等, 而所有此等及有关之资料均需重新提交供发包方正式审批认可。

7. 附件

本中标通知书包括以下附件，均构成本中标通知书之一部分：

(1) 附件(一) - 来往文件列表

本中标通知书一式两份，双方各执一份。贵司须于本中标通知书签发之日起 7 天内签字、盖章并送回发包方保怡物业管理(深圳)有限公司。

此致

保怡物业管理(深圳)有限公司 (盖章)



法定代表人或其授权代表签署

日期：2020 年 月 日

(本页为深圳市福田区中心城二次装修工程精装修总承包中标通知书回执单签署页)

中标单位回复确认

致：保怡物业管理（深圳）有限公司

贵司于 2020 年 9 月 25 日发出的深圳市福田区中心城二次装修工程精装修总承包中标通知书（此后简称“中标通知书”），本公司深圳市特艺达装饰设计工程有限公司已于 2020 年 8 月 26 日收到。

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司签署及盖章同意按中标通知书的内容与保怡物业管理（深圳）有限公司订立合同并接受委托执行及完成深圳市福田区中心城二次装修工程精装修总承包工程。

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（盖章）





法定代表人或其授权代表签署

日期：2020 年 8 月 26 日

中国深圳市福田区
中心城二次装修工程精装修总承包
来往文件列表

合同文件包括下列招投标过程中所发出之来往文件：

序号	发文日期	发文单位	主送单位	标题内容
1	2020.08.06	特艺达	利比	回标问卷(十)商务回复
2	2020.08.06	利比	特艺达	回标问卷(十)商务
3	2020.07.31	特艺达	利比	回标问卷(九)商务回复
4	2020.07.30	利比	特艺达	回标问卷(九)商务
5	2020.07.28	特艺达	利比	回标问卷(八)商务回复
6	2020.07.28	利比	特艺达	回标问卷(八)商务
7	2020.07.27	特艺达	利比	投标报价二次议价回复
8	2020.07.27	特艺达	利比	二次议价会议邀请函回复
9	2020.07.27	利比	特艺达	二次议价会议邀请函
10	2020.07.24	特艺达	利比	投标报价议价回复
11	2020.07.23	特艺达	利比	议价会议邀请函回复
12	2020.07.23	利比	特艺达	议价会议邀请函
13	2020.07.22	特艺达	利比	回标问卷(七)商务回复
14	2020.07.21	利比	特艺达	回标问卷(七)商务
15	2020.07.21	特艺达	利比	回标问卷(六)商务回复
16	2020.07.20	利比	特艺达	回标问卷(六)商务
17	2020.07.17	特艺达	利比	回标问卷(五)商务回复
18	2020.07.17	特艺达	利比	回标问卷(四)商务回复 回标问卷(四)技术回复
19	2020.07.16	利比	特艺达	回标问卷(五)商务
20	2020.07.15	利比	特艺达	回标问卷(四)商务 回标问卷(四)技术
21	2020.07.15	特艺达	利比	回标问卷(三)商务回复 回标问卷(三)技术回复

附件(一)

中国深圳市福田区
中心城二次装修工程精装修总承包
来往文件列表

合同文件包括下列招投标过程中所发出之来往文件：

序号	发文日期	发文单位	主送单位	标题内容
22	2020.07.13	利比	特艺达	回标问卷(三)商务 回标问卷(三)技术
23	2020.07.08	特艺达	利比	回标问卷(二)商务回复 回标问卷(二)技术回复
24	2020.07.03	利比	特艺达	回标问卷(二)商务 回标问卷(二)技术
25	2020.06.30	特艺达	利比	回标问卷(一)商务回复 回标问卷(一)技术回复
26	2020.06.28	特艺达	利比	述标会议邀请函回复
27	2020.06.26	利比	特艺达	回标问卷(一)商务 回标问卷(一)技术
28	2020.06.26	利比	特艺达	述标会议邀请函
29	2020.06.19	特艺达	利比	回标文件(商务标、技术标)
30	2020.06.12	利比	特艺达	投标疑问回复(三)(含商务及技术)
31	2020.06.08	利比	特艺达	投标疑问回复(二)(含商务及技术)
32	2020.06.08	利比	特艺达	招标文件(修订三)
33	2020.06.01	利比	特艺达	投标疑问回复(一)(含商务及技术)
34	2020.06.01	利比	特艺达	招标文件(修订二)
35	2020.05.29	利比	特艺达	招标文件(修订一)
36	2020.05.15	利比	特艺达	招标文件
37	2020.05.14	利比	特艺达	投标邀请函

上述发文/主送单位所采用之简称等同

文件由下列单位收/发：

利比 = 利比有限公司

特艺达 = 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

中国深圳市福田区

副 本
COPY

中心城二次装修工程 精装修总承包

合同文件（合同编号 20-072166）

2020年12月

发包方

保怡物业管理（深圳）有限公司

总承包方

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

设计单位

凯达环球建筑设计咨询（北京）有限公司（Aedas）、
深圳壹创国际设计股份有限公司（LDI）

项目管理/结构及机电工程师

上海科进咨询有限公司（WSP）

工料测量师

利比有限公司

总承包协议书
及总承包合同条件连附录

总承包协议书

于二零二一年一月二十一日，

由

发包方：保怡物业管理(深圳)有限公司

注册办事处地址：深圳市福田区福田街道福安社区福华一路3号
领展购物广场G-001

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,税率调整后支付的款项除外),合同总价相应作出调整。

总承包方在发包方付款前向发包方开具合法、有效的增值税专用发票,因总承包方提供的上述发票不符合税务部门的要求,导致发包方取得的增值税专用发票不能用于抵扣进项税金,或虽通过认证但认证后被税务部门以“比对不符”或“失控发票”等事由追缴税款,而造成发包方遭受任何经济损失的,由总承包方负责赔偿。若因总承包方未能提供上述发票导致付款延期或者无法付款,责任由总承包方承担。总承包方应提供合法足额且经发包方认证通过的增值税发票。

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。)

7. 合同文件的组成：

- (a) 总承包协议书及总承包合同条件连附录
(附件一专业分包协议书及专业分包合同条件连附录、附件二房屋建筑工程质量保修书)
- (b) 中标通知书及双方在发标后至定标前的来往文件 (详中标通知书附件一来往文件列表)
- (c) 工料规范 (包括现行的标准、规范、规定, 发包方提供之技术要求、基本要求, 三者之间有矛盾以较严格的规定为准)
- (d) 招标图纸疑问清单回复
- (e) 图纸目录及招标图纸
- (f) 工程量计算规则及单价说明
- (g) 招标办法
- (h) 回标表格及附件
(附件一履约保函 (样本)、附件二保密承诺函、附件三利益冲突声明、附件四收集个人资料声明)
- (i) 已标价的“单价表”
- (j) 发包方和总承包方双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔等书面文件及组成合同的其他文件。

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. 本合同一式四份, 双方各执两份。

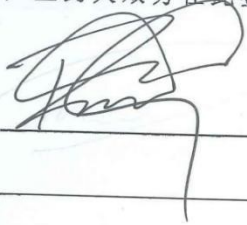
(以下无正文)

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

(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

特别备注：双方一致确认本协议生效日期为中标
通知书签订日（即2020年8月26日）。

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 14 日

建设单位（盖章）：保信物业管理（深圳）有限公司



* GD - E1 - 914 *

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 168 项，其中： 经审查符合要求 168 项 经核定符合要求 168 项	共 30 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 10 项	共 366 项，其中： 评价为“好”的 283 项 评价为“一般”的 53 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 100 项，其中： 经审查符合要求 100 项 经核定符合要求 100 项	共 26 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 10 项	共 186 项，其中： 评价为“好”的 176 项 评价为“一般”的 10 项
通风与空调	合格	共 259 项，其中： 经审查符合要求 259 项 经核定符合要求 259 项	共 41 项，其中： 资料核查符合要求 26 项 实体抽查符合要求 15 项	共 243 项，其中： 评价为“好”的 217 项 评价为“一般”的 26 项
建筑电气	合格	共 358 项，其中： 经审查符合要求 358 项 经核定符合要求 358 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 5 项	共 240 项，其中： 评价为“好”的 232 项 评价为“一般”的 8 项
智能建筑	合格	共 91 项，其中： 经审查符合要求 91 项 经核定符合要求 91 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 2 项	共 59 项，其中： 评价为“好”的 51 项 评价为“一般”的 8 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： 黄永强 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
有效期限：2022.10.13

* GD - E1 - 914 / 6 *

粤144192005287(00)
建筑
2023.06.11

1.2 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



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文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 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）），发发包人不时制定及修订的关于本专业分包工程的环境、健康及安全的各项规章制度、制度及管控措施，以及本专业分包合同项下关于环境、健康及安全的所有约定。

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误期违约赔偿金及关键节点误期违约赔偿金详见《丙部-工料规范附录一关键节点工期及关键节点误期违约赔偿金》，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误期违约赔偿金（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误期违约赔偿金（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误期违约赔偿金、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、误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误期违约赔偿金》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

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)

法定代表人
(或授权代理人)
签字或盖章:



姓 名: 沈军

职 位: _____

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: 陈国

职 位: 集团董事长

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

1.3 横琴中葡商贸广场项目(酒店及商场)精装修工程

中标通知书

致：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

先生/女士们：

贵单位于 2021 年 7 月 26 日 (投标日期) 为中葡商贸广场酒店及商场精装修承包工程(工程名称) 以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) 所提交的投标书已被我方接受。

请做好签署合同的准备。

谨致

发包人：新栢嘉(横琴)发展有限公司

(盖单位章)

法定代表人：_____

2021 年 11 月 5 日

中华人民共和国

珠海市

横琴中葡商贸广场项目
(酒店及商场)

精装修工程

合同文件

2021年12月 日

发包方：新栢嘉(横琴)发展有限公司

项目名称：珠海市横琴中葡商贸广场项目

设计单位：吕元祥建筑师事务所(深圳)有限公司
宝麦蓝(上海)建筑设计咨询有限公司

工料测量师：利比有限公司

总承包方：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

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明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，包括已经支付的备料款项；在此情况下，发包方有权将本项目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

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1月22日

建设单位（盖章）：新柏嘉（横琴）发展有限公司



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 - 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	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、黄隆伟

(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 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
主体结构	/	共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
建筑装饰装修	同意验收	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> 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> 10 </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> 10 </u> 项 评价为“一般”的 <u> 0 </u> 项
屋面	/	共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
建筑给水、排 水及采暖	/	共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
通风与空调	/	共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
建筑电气	/	共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
智能建筑	/	共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
建筑节能	/	共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
电梯	/	共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
		共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
		共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
		共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <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	王文峰	新柏嘉(林碧)发皮有限公司	项目总监	高级工程师	王文峰
2	张成东	..	工程经理	工程师	张成东
3	林家宝	..	工程经理	工程师	林家宝
4					
5					
6	谭昌	漳州市分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	漳州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	杨建成	..	项目总监		杨建成
14	朱儒彬	..	机电工程师		朱儒彬
15	谢永峰	..	工程师		谢永峰
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					



* GD - E1 - 914 / 5 *

验收人员签名

验收日期

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 ☐ ☐ ☐

该工程已按合同约定完成全部内容, 符合设计、质量
规范要求, 验收合格



建设单位: (公章) 单位(项目)负责人: 2020年1月21日	监理单位: (公章) 总监理工程师: 2020年1月22日	施工单位: (公章) 单位(项目)负责人: 2020年1月21日	设计单位: (公章) 单位(项目)负责人: 2020年1月21日	勘察单位: (公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日
---	--	---	---	--------------------------------------



* GD-E1-914/6 *

1.4 济南恒隆广场装修改造工程(一期)施工总承包工程

档案编号: 118675/LTR/036

致: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司
深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层
电子邮箱: project@terart.com.cn/luo.as@terart.com.cn

有关: 济南恒隆广场装修改造工程(一期)-施工总承包工程
中标函

以邮寄方式送达

敬启者:

经考虑贵公司于 2021 年 2 月 25 日提交的投标文件及其后之往来文件(包括但不限于投标疑问之回复、技术疑问及商务疑问之回复等, 往来文件目录见附件), 现通知贵公司, 以贵公司接受下述中标函内容为前提, 济南恒隆广场装修改造工程(一期)-施工总承包工程 (“本工程”) 的雇主 山东恒隆地产有限公司 (“雇主”) 将接受贵公司作为本工程的总承包商 (“承包商”)。

一. 承包范围

承包商须按招标文件所附合同、图纸及其他招标文件, 以及本中标函(包括附件)确定的承包范围执行本工程, 并遵守及履行上述文件项下所述之所有义务及责任。

二. 合同金额

本工程的合同金额为 165,994,155.99 元(大写: 人民币 壹亿陆仟伍佰玖拾玖万肆仟壹佰伍拾伍元玖角玖分), 不含税金额 152,288,216.50 元(大写: 人民币 壹亿伍仟贰佰贰拾捌万捌仟贰佰壹拾陆元伍角), 增值税金额 13,705,939.49 元, (大写: 人民币 壹仟叁佰柒拾万伍仟玖佰叁拾玖元肆角玖分), 税率 9%。
计量、计价和付款方式按招标文件所附合同及本中标函(包括附件)执行。
具体组成如下:

序号	说明	金额 (RMB)
1	投标函中一期的投标金额	187,744,240.92
2	询标问卷(二)回复金额调整	-18,337,875.26
3	询标问卷(五)回复金额调整	-3,412,209.67
4	合同金额	165,994,155.99

档案编号: 118675/LTR/036

三. 合同工期

下述工程的具体开工日期应自工程师发出开工指令之日起算,施工工期安排如下:

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;

四. 人员和资质

承包商须在本中标函签发之日起 7 天内,向雇主和工程师提交负责本工程的项目经理和主要专业人员名单、其相关工作经验简介及资质证明予雇主和工程师审批。如前述人员与投标文件不符的,雇主有权取消本工程的授予。

雇主和工程师的审批不会减轻或免除承包商依据合同和法律应承担的任何义务和责任。

五. 履约担保

承包商须于本中标函签发后 28(天)内,向雇主提交履约担保,并向工程师提交一份副本。履约担保须由经雇主指定或同意的中国内地四大银行(即中国银行、工商银行、建设银行及农业银行)之一出具,并应为无条件、不可撤销、见索即付的银行独立保函。履约担保应以雇主为受益人,担保金额不低于合同金额百分之十。履约担保的内容及格式须符合招标文件中所附样本。

若承包商未能在上述时间内提交符合规定的履约担保,雇主有权取消承包商中标资格或终止合同;如果未取消承包商中标资格且未终止合同,雇主在支付承包商任何款项前可要求暂扣该款项直至扣款与履约保函所述的担保额相同。暂扣款项在承包商提交有效及经雇主审批认可的履约保函或接收证书已签发(以较先发生者为准)才予以无息退还。

六. 保险

本工程的建筑工程一切险及第三者责任险由雇主购买。即使雇主购买的保险中包括了承包商应承担的部分风险,亦不应因此视为雇主有责任承担该部分风险;无论何种原因,若承包商最终未能获得保险公司赔偿,承包商也不得就风险未获得赔偿部分要求雇主赔偿损失。

承包商须按招标文件的规定,自行购买除建筑工程一切险及第三者责任险以外的其它一切保险,包括但不限于承包商人员(包括承包商雇员、工人)之人身保险,其拥有、使用或提供的车辆、机械、工具、设备、材料或其他货物对应的保险等,须于签订中标函之日起七(7)天内或于开工日期前(以较早者为准)向雇主和工程师提交保险投保的保单及交纳保费的证明文件。该等保险应以雇主为第一受益人或共同受益人。

档案编号: 118675/LTR/036

七. 本工程合同文件

本中标函（包括附件）属于本工程合同文件的一部分。

招投标过程中往来文件的目录详见本中标函附件，如往来文件与本中标函之间有含糊和矛盾的地方，应以本中标函为准；如往来文件内部或本工程其他合同文件内部对同一事项的约定有含糊和矛盾的地方，应以对承包商有较严格及较高之要求的约定为准。

本工程合同文件全部组成部分详见总包合同专用条件之约定。

八. 参考资料

承包商于招投标期间提交的所有工程进度计划、设计方案、深化设计图纸、相关生产设备、材料的型号、参数和其它技术资料只供参考，而不应成为本工程合同文件的一部分。即使承包商提交的上述参考资料已得到雇主认可或已包括在往来文件中，但承包商在本工程合同文件中所述的义务和责任不会因此而减免。承包商在中标后提交的一切技术方案等文件均须满足本工程合同文件所述要求，并须由工程师及雇主按合同要求在施工期间审核并批准后方可实施。

九. 自拟内容

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草拟、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，除非取得雇主另行书面确认，承包商均无条件撤回，不具有约束力。

档案编号: 118675/LTR/036

十. 合同签订

承包商应按照雇主确定之本工程合同文件在本中标函签发后七（7）天内或雇主确认的其他期限内与雇主签署合同。

本中标函一式 4 份。如果承包商同意接受本中标函，请承包商于中标函确认函上签署及加盖公章，并于本中标函签发之日起 3 天内将签署及加盖公章的中标函确认函正本 3 份送回 山东恒隆地产有限公司，余下 1 份则供承包商存档。

顺颂
商祺

山东恒隆地产有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代表

_____ (签字)

二零二一年五月十四日

附件:

- 往来文件目录(共1页)

抄送:

山东恒隆地产有限公司

上海伟历信工程咨询有限公司

档案编号: _____

有关: 济南恒隆广场装修改造工程(一期)-施工总承包工程
中标函确认函

敬启者:

我公司 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司 在此确认已收到贵公司于 2021 年 5 月 11 日签发的中标函(档案编号: 118675/LTR/036)。我公司愿意作为题述工程的承包商,并确认接受中标函所述的全部内容。

盖公章 _____

法定代表人签署 _____

法定代表人姓名(正楷) 陈远尖

职位 董事长

日期 2021 年 5 月 12 日

抄送:

山东恒隆地产有限公司

上海伟历信工程咨询有限公司

档案编号: 118675/LTR/036

往来文件目录

	往来文件	日期	发件方
1	询标问卷（五）（商务）回复	2021 年 4 月 27 日	深圳特艺达
2	询标问卷（五）（商务）	2021 年 4 月 22 日	伟历信
3	询标问卷（四）（商务）回复	2021 年 4 月 8 日	深圳特艺达
4	询标问卷（四）（商务）	2021 年 4 月 7 日	伟历信
5	询标问卷（三）（商务）回复	2021 年 4 月 7 日	深圳特艺达
6	询标问卷（三）（商务）	2021 年 4 月 7 日	伟历信
7	询标问卷（二）（技术、商务及 Post Tender Addendum No.1）回复	2021 年 4 月 1 日	深圳特艺达
8	询标问卷（二）（技术、商务及 Post Tender Addendum No.1）	2021 年 3 月 26 日	伟历信
9	询标问卷（一）（技术和商务）回复	2021 年 3 月 22 日	深圳特艺达
10	询标问卷（一）（技术和商务）	2021 年 3 月 17 日	伟历信
11	回标文件	2021 年 2 月 25 日	深圳特艺达
12	招标文件修正版（三）	2021 年 2 月 5 日	伟历信
13	投标疑问（二）回复	2021 年 2 月 5 日	伟历信
14	招标文件修正版（二）	2021 年 2 月 1 日	伟历信
15	投标疑问（一）回复	2021 年 2 月 1 日	伟历信
16	投标疑问（二）	2021 年 1 月 29 日	深圳特艺达
17	投标疑问（一）	2021 年 1 月 22 日	深圳特艺达
18	招标文件（含“修正版（一）”）	2021 年 1 月 8 日	伟历信

备注：深圳特艺达 - 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司
伟历信 - 上海伟历信工程咨询有限公司

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）

陈远尖

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, 均应由承包商承担。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。

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 (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

法定代表人或授权代表

姓名:

姓名: 陈远尖

(签字)

(签字)

日期: 二零二一年 六 月 三 日

日期: 二零二一年 六 月 三 日
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（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厦城路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	<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。</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	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内将验收的时间、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	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。		
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：旭明	法人代表：余文	法人代表：侯博	法人代表：叶西
2023年9月2日	2023年9月3日	2023年9月3日	2023年9月3日



序号	项目名称及说明	单位	合价 人民币
1	第一章 开办项目	SR1S	13,026,999.40
2	第二章 结构改造工程	SR2S	10,814,187.65
3	第三章 装饰装修工程	SR3S	523,937.69
4	第四章 安装工程	SR4S	79,723,496.00
4.1	第一节 拆除工程	SR4.1S	3,582,476.34
4.2	第二节 砌筑工程	SR4.2S	894,469.15
4.3	第三节 地面装饰工程	SR4.3S	39,596,031.47
4.4	第四节 天棚装饰工程	SR4.4S	6,599,396.67
4.5	第五节 墙面及柱面装饰工程	SR4.5S	9,220,585.08
4.6	第六节 卫生间装饰工程	SR4.6S	9,562,839.34
4.7	第七节 栏杆工程	SR4.7S	2,600,523.03
4.8	第八节 门及门五金工程	SR4.8S	1,282,660.78
4.9	第九节 观光电梯轿厢、客梯轿厢及扶梯装饰工程	SR4.9S	3,391,036.18
4.10	第十节 杂项工程	SR4.10S	993,475.96
4.11	第十一节 PMD及监理办公室的拆除及恢复	SR4.11S	-
5	第五章 机电工程	SR5S	10,535,201.91
5.1	第一节 给排水工程	SR5.1S	831,366.09
5.2	第二节 暖通空调工程	SR5.2S	4,375,250.75
5.3	第三节 强电工程	SR5.3S	3,748,994.09
5.4	第四节 弱电工程	SR5.4S	1,579,588.98
6	第六章 室外硬景景观工程	SR6S	12,062,288.31
6.1	第一节 室外硬景景观工程	SR6.1S	11,348,643.41
6.2	第二节 室外机电工程	SR6.2S	703,644.90
7	第七章 选择性项目	SR7S	-
8	第八章 暂列金额和暂估价	SR8S	33,542,057.00
9	第九章 其他零星工程	SR9S	-
9.1	第一节 计日工	SR9.1S	-
9.2	第二节 机械	SR9.2S	-
9.3	第三节 其他	SR9.3S	5,488,799.23
9.4	第四节 拆除单价	SR9.4S	-
10	第十章 利润费	SR10S	-
11	第十一章 备注	SR11S	287,188.80
修正版二			V
综合合计 (转至投标书)			165,894,155.99

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 开办项目		
	工作内容特别说明:		
	投标人需根据合同条款、及工程规范附录里开办项目内容, 测算每条相应工作所需之费用, 并对应附录一一填报此处, 并汇总于投标总价。同时为履行本合同其所有责任和义务的有关基本措施项目费用, 除里此细目表已有的子目需填报费用外, 其它所需费用在此填报		
	各项款额应详细列出如下: -		
0	合同条款		
	开办项目		
1	总则		
1.01	总则		
1.02	计算期限		
2	现场、通道和工程		
2.01	工程现场及场地移交	100,000.00	
2.02	接受现场实况		
2.03	工程范围		
2.04	车路及行人道		
2.05	勘察资料		
2.06	施工范围及场地移交		
2.07	施工许可证	200,000.00	
3	合同		
3.01	合同条件		
3.02	合同图纸		
3.03	文件内容不一致		
3.04	工图		
3.05	视察现场		
3.06	工程规范条款的含意及使用	230,000.00	
3.07	施工附件详图及竣工图	29,000.00	
3.08	施工技术方案及施工组织	29,000.00	
3.09	施工进度计划	20,000.00	
3.10	施工时间		
3.11	现场指示	20,000.00	
3.12	停工指示		
3.13	承包商的额外索赔		
3.14	计日工作索偿		
	修正版二		
	转至小计 人民币/元	490,000.00	-

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续)		
3	合同 (续)		
3.15	暂定项目等		
3.16	样本及其呈审	10,000.00	
3.17	现场外的工程		
4	劳务、物料及操作工艺		
4.01	劳务		
4.02	禁止工人在工地范围内住宿	997,849.59	997,849.59
4.03	临时卫生设施	50,000.00	50,000.00
4.04	安全措施	600,000.00	600,000.00
4.05	卫生设备	50,000.00	50,000.00
4.06	工地会议及工地管理小组	100,000.00	
4.07	材料和操作工艺的质量		
4.08	样板	15,000.00	
4.09	专利品		
4.10	制造商指示		
4.11	一致性		
4.12	测试	180,000.00	
4.13	包装、储存及保护	100,000.00	
4.14	不接受不适合之材料等		
4.15	材料的来源		
4.16	物料和施工机械的搬运和起卸	20,000.00	
5	临时工程		
5.01	施工机械、脚手架等		
5.01.1	室内重型脚手架	2,085,567.14	2,085,567.14
5.01.2	室内重型脚手架		
5.01.3	室外重型脚手架	75,437.40	75,437.40
5.01.4	其他脚手架	110,000.00	110,000.00
5.01.5	施工机械等	60,000.00	
5.02	临时钢平台	100,000.00	100,000.00
5.03	安全支撑	10,000.00	110,000.00
5.04	样板和横杆	80,000.00	
5.05	机器干扰抑制器		
5.06	指定供应商及专业分包商的用地	100,000.00	
5.07	消防设备	30,000.00	
5.08	临时排水设备	21,000.00	
5.09	临时水、电、电讯、通讯及照明	396,000.00	
修正版二 转至小计 人民币/元		5,290,854.13	4,178,854.13

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<u>第一章 - 基本措施费用 (续)</u>		
5	临时工程 (续)		
5.10	围板、隔墙、走道及临时通道		
5.10.1	室内围档及钢平台	1,989,852.41	1,989,852.41
5.10.2	室内围档及钢平台		
5.10.3	室外围档及钢平台	231,997.48	231,997.48
5.10.4	其他围板、隔墙、走道及临时通道		
5.11	临时工地及仓库		
5.12	临时天花		
5.12.1	临时天花	1,083,295.38	554,451.12
5.12.2	临时天花		
5.13	临时地面保护		
5.13.1	临时地面保护 (标段一)	176,000.00	
5.13.2	临时地面保护 (标段二)		
5.14	临时卫生间清洁用具、五金及机电设施修复、补充		
5.14.1	临时卫生间清洁用具、五金及机电设施修复、补充	15,000.00	
5.14.2	临时卫生间清洁用具、五金及机电设施修复、补充		
5.15	承包商的办公室和货棚	220,000.00	
6	管理、配合及协调		
6.01	给予专业分包商、指定供应商及雇主直接聘用的独立承包商/独立供货商的照管等	150,000.00	
6.02	与专业分包商及指定供应商合作	50,000.00	
6.03	管理、配合及协调	150,000.00	
7	一般义务		
7.01	施工限制		
7.02	缺陷保证责任	300,000.00	
7.03	尺寸		
7.04	良好情况		
7.05	日报表及照片	100,000.00	
7.06	扰民及对大厦日常营业的干扰	-	
7.07	对公众的保护	50,000.00	
7.08	来访者	80,000.00	
7.09	警卫员	480,000.00	
修正版二	转至小计 人民币/元	4,876,145.27	2,776,301.01

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续)		
7	一般义务 (续)		
7.10	物料的安全保管	50,000.00	
7.11	工程和物料的保护	20,000.00	
7.12	所有工种的保护	550,000.00	
7.13	在施工过程中清除垃圾和积水	396,000.00	
7.14	场地移交时间	20,000.00	
7.15	工程竣工	150,000.00	
7.16	提供一切所需物品		
7.17	工程质量及验收规范	200,000.00	
7.18	放线	150,000.00	
8	其他事项		
8.01	综合机电施工图及综合配合机电工程所需之土建项目机电图纸	176,000.00	
8.02	保险	120,000.00	
8.03	酷热、严寒及大雨天气	60,000.00	
8.04	疫情防护措施 (需填报费用明细)	438,000.00	
8.05	空调第三方检测费	20,000.00	
8.06	灯光第三方检测费	20,000.00	
修正版三		转至小计 人民币/元	-
		2,370,000.00	-



序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<p>第一章 - 基本措施费用 (续)</p> <p>其他项目 (将计入总报价中)</p> <p>投标单位可以在本章节中增加投标单位认为按合同及设计要求完成本工程所必须发生, 但没有包含在上述项目中的工作, 并将该价款计入投标总价中。</p>		
A			
B			
C			
D			
E			
转至小计 人民币/元		-	-



1.5 济南恒隆广场装修改造工程(二期)施工总承包工程

档案编号: 118675/LTR/037

致: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司
深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层
电子邮箱: project@terart.com.cn/luo.as@terart.com.cn

有关: 济南恒隆广场装修改造工程(二期)-施工总承包工程
中标函

以邮寄方式送达

敬启者:

经考虑贵公司于 2021 年 2 月 25 日提交的投标文件及其后之往来文件(包括但不限于投标疑问之回复、技术疑问及商务疑问之回复等, 往来文件目录见附件), 现通知贵公司, 以贵公司接受下述中标函内容为前提, 济南恒隆广场装修改造工程(二期)-施工总承包工程 (“本工程”) 的雇主 山东恒隆地产有限公司 (“雇主”) 将接受贵公司作为本工程的总承包商 (“承包商”)。

一. 承包范围

承包商须按招标文件所附合同、图纸及其他招标文件, 以及本中标函(包括附件)确定的承包范围执行本工程, 并遵守及履行上述文件项下所述之所有义务及责任。

二. 合同金额

本工程的合同金额为 118,293,503.76 元(大写: 人民币 壹亿壹仟捌佰贰拾玖万叁仟伍佰零叁元柒角陆分), 不含税金额 108,526,150.24 元(大写: 人民币 壹亿零捌佰伍拾贰万陆仟壹佰伍拾元贰角肆分), 增值税金额 9,767,353.52 元, (大写: 人民币 玖佰柒拾陆万柒仟叁佰伍拾叁元伍角贰分), 税率 9%。计量、计价和付款方式按招标文件所附合同及本中标函(包括附件)执行。具体组成如下:

序号	说明	金额 (RMB)
1	投标函中二期的投标金额	141,141,175.97
2	询标问卷(二)回复金额调整	-20,327,257.95
3	询标问卷(五)回复金额调整	-2,520,414.26
4	合同金额	118,293,503.76

档案编号: 118675/LTR/037

三. 合同工期

下述工程的具体开工日期应自工程师发出开工指令之日起算,施工工期安排如下:

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。

四. 人员和资质

承包商须在本中标函签发之日起 7 天内,向雇主和工程师提交负责本工程的项目经理和主要专业人员名单、其相关工作经验简介及资质证明予雇主和工程师审批。如前述人员与投标文件不符的,雇主有权取消本工程的授予。

雇主和工程师的审批不会减轻或免除承包商依据合同和法律应承担的任何义务和责任。

五. 履约担保

承包商须于本中标函签发后 28(天)内,向雇主提交履约担保,并向工程师提交一份副本。履约担保须由经雇主指定或同意的中国内地四大银行(即中国银行、工商银行、建设银行及农业银行)之一出具,并应为无条件、不可撤销、见索即付的银行独立保函。履约担保应以雇主为受益人,担保金额不低于合同金额百分之十。履约担保的内容及格式须符合招标文件中所附样本。

若承包商未能在上述时间内提交符合规定的履约担保,雇主有权取消承包商中标资格或终止合同;如果未取消承包商中标资格且未终止合同,雇主在支付承包商任何款项前可要求暂扣该款项直至扣款与履约保函所述的担保额相同。暂扣款项在承包商提交有效及经雇主审批认可的履约保函或接收证书已签发(以较先发生者为准)才予以无息退还。

六. 保险

本工程的建筑工程一切险及第三者责任险由雇主购买。即使雇主购买的保险中包括了承包商应承担的部分风险,亦不应因此视为雇主有责任承担该部分风险;无论何种原因,若承包商最终未能获得保险公司赔偿,承包商也不得就风险未获得赔偿部分要求雇主赔偿损失。

承包商须按招标文件的规定,自行购买除建筑工程一切险及第三者责任险以外的其它一切保险,包括但不限于承包商人员(包括承包商雇员、工人)之人身保险,其拥有、使用或提供的车辆、机械、工具、设备、材料或其他货物对应的保险等,须于签订中标函之日起七(7)天内或于开工日期前(以较早者为准)向雇主和工程师提交保险投保的保单及交纳保费的证明文件。该等保险应以雇主为第一受益人或共同受益人。

档案编号: 118675/LTR/037

七. 本工程合同文件

本中标函（包括附件）属于本工程合同文件的一部分。

招投标过程中往来文件的目录详见本中标函附件，如往来文件与本中标函之间有含糊和矛盾的地方，应以本中标函为准；如往来文件内部或本工程其他合同文件内部对同一事项的约定有含糊和矛盾的地方，应以对承包商有较严格及较高之要求的约定为准。

本工程合同文件全部组成部分详见总包合同专用条件之约定。

八. 参考资料

承包商于招投标期间提交的所有工程进度计划、设计方案、深化设计图纸、相关生产设备、材料的型号、参数和其它技术资料只供参考，而不应成为本工程合同文件的一部分。即使承包商提交的上述参考资料已得到雇主认可或已包括在往来文件中，但承包商在本工程合同文件中所述的义务和责任不会因此而减免。承包商在中标后提交的一切技术方案等文件均须满足本工程合同文件所述要求，并须由工程师及雇主按合同要求在施工期间审核并批准后方可实施。

九. 自拟内容

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草拟、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，除非取得雇主另行书面确认，承包商均无条件撤回，不具有约束力。

档案编号: 118675/LTR/037

十. 合同签订

承包商应按照雇主确定之本工程合同文件在本中标函签发后七(7)天内或雇主确认的其他期限内与雇主签署合同。

本中标函一式 4 份。如果承包商同意接受本中标函,请承包商于中标函确认函上签署及加盖公章,并于本中标函签发之日起 3 天内将签署及加盖公章的中标函确认函正本 3 份送回 山东恒隆地产有限公司,余下 1 份则供承包商存档。

顺颂
商祺

山东恒隆地产有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代表

_____(签字)

二零二一年 五 月 十四 日

附件:

- 往来文件目录(共1页)

抄送:

山东恒隆地产有限公司

上海伟历信工程咨询有限公司

档案编号: _____

有关: 济南恒隆广场装修改造工程(二期)-施工总承包工程
中标函确认函

敬启者:

我公司 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司 在此确认已收到贵公司于 2021 年 5 月 11 日签发的中标函(档案编号: 118675/LTR/037)。我公司愿意作为题述工程的承包商,并确认接受中标函所述的全部内容。

盖公章 _____

法定代表人签署 _____

法定代表人姓名(正楷) _____

陈远实

职位 _____

董事长

日期 2021 年 5 月 12 日

抄送:

山东恒隆地产有限公司

上海伟历信工程咨询有限公司

档案编号: 118675/LTR/037

往来文件目录

	往来文件	日期	发件方
1	询标问卷（五）（商务）回复	2021 年 4 月 27 日	深圳特艺达
2	询标问卷（五）（商务）	2021 年 4 月 22 日	伟历信
3	询标问卷（四）（商务）回复	2021 年 4 月 8 日	深圳特艺达
4	询标问卷（四）（商务）	2021 年 4 月 7 日	伟历信
5	询标问卷（三）（商务）回复	2021 年 4 月 7 日	深圳特艺达
6	询标问卷（三）（商务）	2021 年 4 月 7 日	伟历信
7	询标问卷（二）（技术、商务及 Post Tender Addendum No.1）回复	2021 年 4 月 1 日	深圳特艺达
8	询标问卷（二）（技术、商务及 Post Tender Addendum No.1）	2021 年 3 月 26 日	伟历信
9	询标问卷（一）（技术和商务）回复	2021 年 3 月 22 日	深圳特艺达
10	询标问卷（一）（技术和商务）	2021 年 3 月 17 日	伟历信
11	回标文件	2021 年 2 月 25 日	深圳特艺达
12	招标文件修正版（三）	2021 年 2 月 5 日	伟历信
13	投标疑问（二）回复	2021 年 2 月 5 日	伟历信
14	招标文件修正版（二）	2021 年 2 月 1 日	伟历信
15	投标疑问（一）回复	2021 年 2 月 1 日	伟历信
16	投标疑问（二）	2021 年 1 月 29 日	深圳特艺达
17	投标疑问（一）	2021 年 1 月 22 日	深圳特艺达
18	招标文件（含“修正版（一）”）	2021 年 1 月 8 日	伟历信

备注: 深圳特艺达 - 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司
伟历信 - 上海伟历信工程咨询有限公司

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。



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



法定代表人或授权代表

姓名：_____
(盖章)

上述工程款必须汇入以下指定账号，否则本公司不负担任何合同责任。
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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3、建设单位在竣工验收七个工作日内将验收的时间、地点、验收组名单通知监督该工程的工程质量监督机构。</p> <p>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。</p>
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		该工程符合设计文件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 法人代表： 姜凤林 2024年12月23日	公章 法人代表： 沈一凡 2024年12月23日	公章 法人代表： 姜凤林 2024年12月23日	公章 法人代表： 叶西就 2024年12月23日

单价细目表



序号	项目名称及说明	单价	人民币
		豆粒	
1	第一章 开办项目	SR1S	15,447,629.51
2	第二章 结构改造工程	SR2S	-
3	第三章 幕墙拆改工程	SR3S	-
4	第四章 装修工程	SR4S	79,427,123.80
4.1	第一节 拆除工程	SR4.1S	3,400,073.05
4.2	第二节 隔墙工程	SR4.2S	54,771.53
4.3	第三节 地面饰面工程	SR4.3S	40,752,761.25
4.4	第四节 天棚饰面工程	SR4.4S	6,984,235.50
4.5	第五节 墙面及柱面饰面工程	SR4.5S	9,584,438.77
4.6	第六节 卫生间装修工程	SR4.6S	10,002,683.83
4.7	第七节 栏杆工程	SR4.7S	3,514,951.80
4.8	第八节 门及五金工程	SR4.8S	2,187,383.67
4.9	第九节 观光电梯轿厢、客梯轿厢及扶梯装修工程	SR4.9S	2,708,742.51
4.10	第十节 杂项工程	SR4.10S	4,005.18
4.11	第十一节 PMD及监理办公室的拆除及恢复	SR4.11S	232,876.71
5	第五章 机电工程	SR5S	11,925,669.14
5.1	第一节 给排水工程	SR5.1S	740,097.02
5.2	第二节 暖通空调工程	SR5.2S	2,444,190.78
5.3	第三节 强电工程	SR5.3S	6,817,004.28
5.4	第四节 弱电工程	SR5.4S	1,924,377.06
6	第六章 室外景观工程	SR6S	-
6.1	第一节 室外景观工程	SR6.1S	-
6.2	第二节 室外机电工程	SR6.2S	-
7	第七章 选择性项目	SR7S	-
8	第八章 暂列金额和暂估价	SR8S	10,171,670.00
9	第九章 其他零星工程	SR9S	-
9.1	第一节 计日工	SR9.1S	-
9.2	第二节 机械	SR9.2S	-
9.3	第三节 其他	SR9.3S	1,259,602.79
9.4	第四节 拆除单价	SR9.4S	-
10	第十章 测绘费	SR10S	61,808.52
11	第十一章 备件	SR11S	-
修正版二		综合总计 (转至投标书)	118,293,503.76

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<p>第一章 - 开办项目</p> <p>工作内容特别说明:</p> <p>投标人需根据合同条款、及工程规范附录甲部开办项目内容, 测算每条相应工作所需之费用, 并对应标额一一填报此处, 并汇总于投标总价。同时为履行合同其所有责任和义务的有关基本措施项目费用, 除单价细目表已有的子目需填报费用外, 其它所需费用在此填报</p> <p>各项款额应详细列出如下: -</p> <p>0 合同条款</p> <p>开办项目</p> <p>1 总则</p> <p>1.01 总则</p> <p>1.02 计算期限</p> <p>2 现场、通道和工程</p> <p>2.01 工程现场及场地移交</p> <p>2.02 接受现场实况</p> <p>2.03 工程范围</p> <p>2.04 车路及行人道</p> <p>2.05 勘察资料</p> <p>2.06 施工范围及场地移交</p> <p>2.07 施工许可证</p> <p>3 合同</p> <p>3.01 合同条件</p> <p>3.02 合同图纸</p> <p>3.03 文件内容不一致</p> <p>3.04 工期</p> <p>3.05 视察现场</p> <p>3.06 工程规范条款的含意及使用</p> <p>3.07 施工/制作详图及竣工图</p> <p>3.08 施工技术方案及施工组织</p> <p>3.09 施工进度计划</p> <p>3.10 施工时间</p> <p>3.11 现场指示</p> <p>3.12 停工指示</p> <p>3.13 承包商的额外索赔</p> <p>3.14 计日工作索偿</p>	<p>100,000.00</p> <p>200,000.00</p> <p>130,000.00</p> <p>20,000.00</p> <p>20,000.00</p> <p>20,000.00</p>	-
修正版二		转至小计 人民币/元	490,000.00

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续)		
3	合同 (续)		
3.15	暂定项目等		
3.16	样本及其呈审	10,000.00	
3.17	现场外的工程		
4	劳务、物料及操作工艺		
4.01	劳务		
4.02	禁止工人在工地范围内住宿	1,924,256.34	1,924,256.34
4.03	临时卫生设施	50,000.00	50,000.00
4.04	安全措施	600,000.00	600,000.00
4.05	卫生设备	50,000.00	50,000.00
4.06	工地会议及工地管理小组	100,000.00	
4.07	材料和操作工艺的质量		
4.08	样板	15,000.00	
4.09	专利品		
4.10	制造商指示		
4.11	一致性		
4.12	测试	180,000.00	
4.13	包装、储贮及保护	100,000.00	
4.14	不接受不适合之材料等		
4.15	材料的来源		
4.16	物料和施工机械的装运和起卸	20,000.00	
5	临时工程		
5.01	施工机械、脚手架等		
5.01.1	室内重型脚手架		
5.01.2	室内重型脚手架	1,079,058.75	1,079,058.75
5.01.3	室外重型脚手架		
5.01.4	其他脚手架	165,000.00	165,000.00
5.01.5	施工机械等	80,000.00	
5.02	临时钢平台	220,000.00	220,000.00
5.03	安全支撑	140,000.00	140,000.00
5.04	样板和模子	100,000.00	
5.05	机器干扰抑制器		
5.06	指定供应商及专业分包商的用地	100,000.00	
5.07	消防设备	30,000.00	
5.08	临时排水设备	26,500.00	
5.09	临时水、电、电讯、通讯及照明	594,000.00	
修正版二 转至小计 人民币/元		5,583,815.09	4,228,315.09

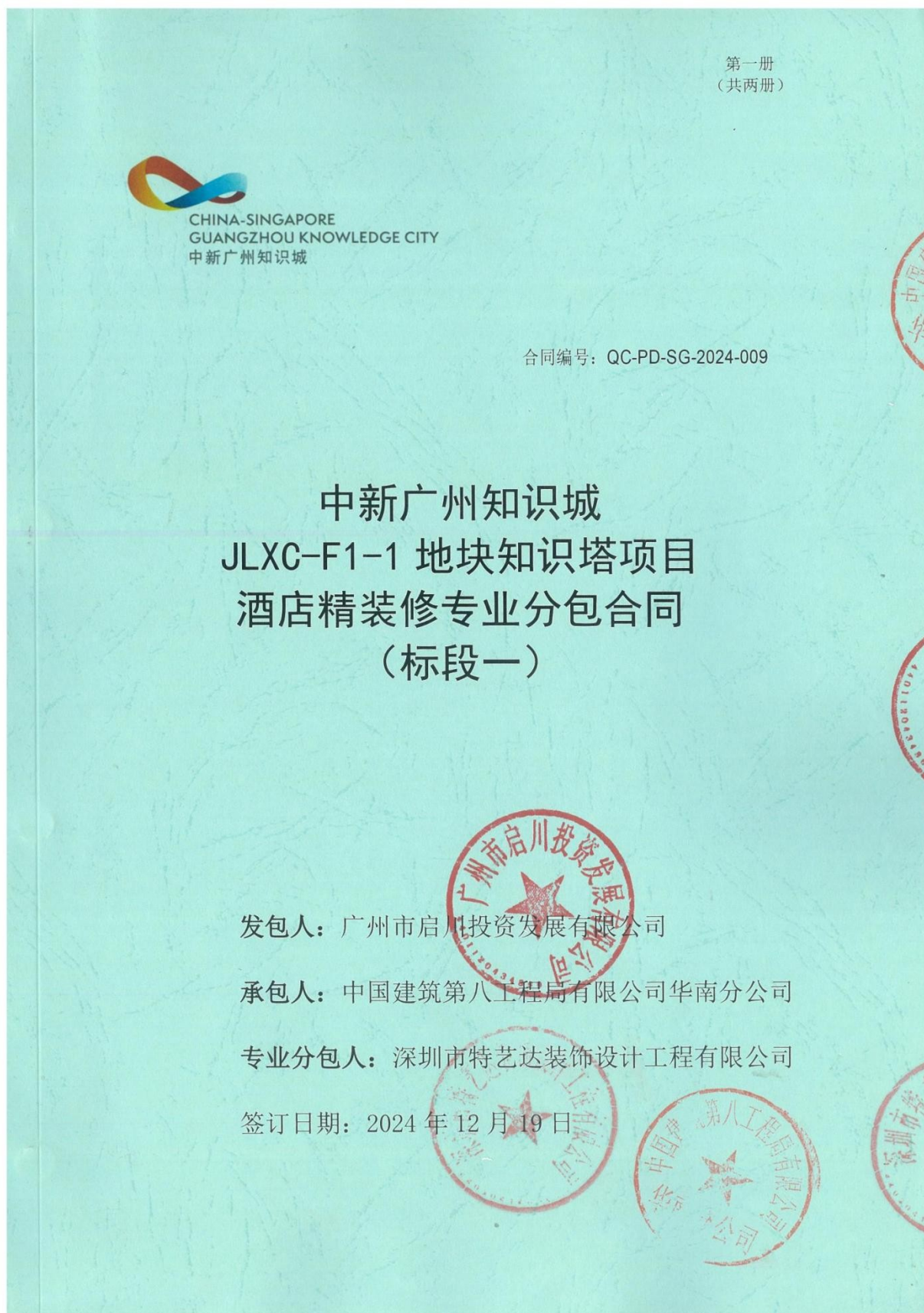
序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<u>第一章 - 基本措施费用 (续)</u>		
5	临时工程 (续)		
5.10	围板、隔墙、走道及临时通道		
5.10.1	室内围挡及钢平台		
5.10.2	室内围挡及钢平台	2,520,589.10	728,182.72
5.10.3	室外围挡及钢平台		
5.10.4	其他围板、隔墙、走道及临时通道		
5.11	临时工地及仓库		
5.12	临时天花		
5.12.1	临时天花		
5.12.2	临时天花	2,263,225.32	
5.13	临时地面保护		
5.13.1	临时地面保护 (标段一)		
5.13.2	临时地面保护 (标段二)	264,000.00	
5.14	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充		
5.14.1	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充		
5.14.2	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充	15,000.00	
5.15	承包商的办公室和货棚	220,000.00	
6	管理、配合及协调		
6.01	给予专业分包商、指定供应商及雇主直接聘用的独立承包商/独立供货商的照管等	150,000.00	
6.02	与专业分包商及指定供应商合作	50,000.00	
6.03	管理、配合及协调	150,000.00	
7	一般义务		
7.01	施工限制		
7.02	缺陷保修责任	100,000.00	
7.03	尺寸		
7.04	良好情况		
7.05	日报表及照片	100,000.00	
7.06	扰民及对大厦日常营业的干扰		
7.07	对公众的保护	30,000.00	
7.08	来访者	80,000.00	
7.09	警卫员	480,000.00	
修正版二		转至小计 人民币/元	
		6,422,814.42	728,182.72

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续)		
7	一般义务 (续)		
7.10	物料的安全保管	50,000.00	
7.11	工程和物料的保护	20,000.00	
7.12	所有工种的保护	825,000.00	
7.13	在施工过程中清除垃圾和积水	594,000.00	
7.14	场地移交时间	20,000.00	
7.15	工程竣工	150,000.00	
7.16	提供一切所需物品		
7.17	工程质量及验收规范	200,000.00	
7.18	放线	150,000.00	
8	其他事项		
8.01	综合机电施工图及综合配合机电工程所需之土建项目机电图纸	264,000.00	
8.02	保险	130,000.00	
8.03	酷热、严寒及大雨天气	70,000.00	
8.04	疫情防护措施费 (需填报费用明细)	438,000.00	
8.05	空调第三方检测费	20,000.00	
8.06	灯光第三方检测费	20,000.00	
修正版三		转至小计 人民币/元	2,951,000.00
			-

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续)		
	其他项目 (将计入总报价中)		
	投标单位可以在本章节中增加投标单位认为按合同及设计要求完成本工程所必须发生, 但没有包含在上述项目中的工作, 并将该价款计入投标总价中。		
A			
B			
C			
D			
E			
转至小计 人民币/元		-	-



1.6 中新广州知识城 JLXC-F1-1 地块知识塔项目酒店精装修专业分包合同 (标段一)



第一部分 专业分包工程协议书

承 包 人(全称): 中国建筑第八工程局有限公司华南分公司

专业分包人(全称): 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

发 包 人(全称): 广州市启川投资发展有限公司

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,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,承包人和专业分包人双方就本分包工程施工事项经协商达成一致,订立本分包合同,并由发包人加签确认。

一、分包工程概况

- 1 项目名称: 中新广州知识城 JLXC-F1-1 地块知识塔项目
- 2 合同类型: ☐ 总承包施工合同 ☒ 专业分包施工合同 ☐ 其它:
- 3 分包工程名称: 酒店精装修专业分包工程(标段一) (以下简称“本分包工程”)
- 4 分包工程地点: 广州市黄埔区九龙镇开放大道以西、九龙湖以北, JLXC-F1-1 地块
- 5 项目规模: 本项目用地面积约 2.8 万^m², 塔楼建筑高度 302m, 地上 53 层, 裙楼 3 层/1 层, 地下 5 层。总建筑面积约 40.1 万^m², 其中地上总建筑面积约 27.8 万^m², 包括商务办公、五星级酒店、商业等业态; 地下总建筑面积约 12.3 万^m², 包括商业、机电设备房、酒店后勤及停车库。

备注: 以上建筑高度、层数、建筑面积等工程概况均为暂定, 发包人保留调整的权利, 专业分包人必须无条件接受, 不得因此提出任何工期及费用上的索赔。

二、分包工程承包范围

- 1 分包工程内容与承包范围: 按本分包工程合同条款(包括通用条款及专用条款)、合同附件及图纸的要求, 包深化设计、包供货、包试验、包调试、包工、包料、包质量、包安全、包工期、包文明施工、包四性试验、包验收移交、包保修以执行及完成本项目的酒店精装修专业分包工程的标段一。本分包工程属项目的总承包工程其中一部分。

本分包工程的承包范围包括但不限于:

- 1.1 塔楼(48~53 层酒店客房区, 包括客房、客房公共走廊、电梯厅、电梯轿厢、行政酒廊、各楼层的布草间、清洁间、消洗间、行政酒廊后勤厨房、后勤通道、消防合用前室)等的装修工程;
- 1.2 上述精装修范围内包含窗帘、窗纱、罗马卷帘及其电机、装饰灯、地毯的供应

及安装工程，不包含活动家具供应及安装工程；

- 1.3 上述相应的深化设计（含二次机电）、后勤区的装修设计及二次机电设计，包含盖章送审工作。
2. 专业分包人与承包人、其它专业单位的施工界面详见**合同附件一 - 《工程界面划分表》**。
3. 本分包工程的范围界面详见**合同附件二 - 《酒店精装范围》**及**合同附件三 - 《施工管理要求》**。
4. 专业分包人与承包人的配合内容详见**合同附件四 - 《施工总承包管理办法》**。
5. 材料设备供应合同（物料供应方式）：
- 5.1 甲供材料：以下材料由发包人供应予专业分包人安装（即甲供材料）：

序号	设备/材料名称
1	部分洁具及五金（包括龙头、台盆、浴缸、座便器、花洒、挂衣钩、厕纸架、地漏等）
2	工程灯具

- 5.2 本分包工程其他主要材料由发包人推荐三个以上品牌供专业分包人选择，专业分包人需负责购买并安装完成，详见**合同附件五-《材料品牌型号响应表》**及**合同附件六-《技术要求》**。

三、工期

1. 专业分包人须配合承包人的施工进度，并满足总承包工程之工期要求，以使总承包工程能在总承包合同约定的完工日或之前完成。
2. 本分包工程合同的开工日期暂定为 2024 年 11 月 8 日，完工验收日期为 2025 年 10 月 20 日，本分包工程合同总工期约 347 日历天。本分包工程合同工期的重大节点如下：

序号	工程节点	开工时间	完成时间
1	深化图纸、施工方案及材料送审工作	2024 年 11 月 8 日	2024 年 12 月 31 日
2	酒店工程样板房	2024 年 11 月 8 日	2025 年 1 月 20 日
3	现场装修开始放线	2024 年 11 月 8 日	2025 年 1 月 20 日
4	天花墙身龙骨安装	2024 年 12 月 1 日	2025 年 6 月 30 日
5	机电管线及装饰面安装工程	2025 年 3 月 1 日	2025 年 10 月 10 日
6	实体完工、竣工验收	/	2025 年 10 月 20 日
	整改验收、移交酒管	/	2026 年 4 月 30 日

3. 施工工期应充分考虑天气及春节影响。对于上述考核节点要求，因专业分包人原因出现工期延误的，按分包合同要求进行相应的违约金扣除。
4. 开工日期以监理签发的开工指令为准，专业分包人应在收到发包人通知 7 天之内做好开工前的准备工作。

5. 专业分包人除了需确保总工期和重要节点按期实现外，还必须无条件服从发包人现场代表的安排（如售楼样板房、现场安全通道、样板房区域及设备用房等），以确保发包人各阶段目标按期实现。
6. 在施工过程中，不排除发包人将根据项目发展需要而调整施工顺序，其各阶段的工期和总工期不进行调整，因此导致相关措施费用的增加含在本次分包合同总价内。

四、工程质量标准

工程质量标准：

☒ 确保符合国家、省、市 工程施工 质量验收标准，并达到合格或以上标准。

创优目标：

☒ 省级工程优质奖。

创文明工地目标：

☒ 省级安全文明双优示范工地；

☒ 零死亡、零重伤、零职业病、零中毒、零火灾、零坍塌、零重大财产损失以及负面影响事件、零群体性事件，获得“广东省建设工程安全生产文明施工优良样板工地”称号。

若专业分包人未能达成上述创优目标及创文明工地目标，专业分包人须向发包人支付人民币 200 万元的违约金，有关的款项将从应支付给专业分包人的款项中扣除。

发包人鼓励专业分包人争创国家级工程优质奖及鲁班奖。若本项目成功获取鲁班奖的，发包人给予专业分包人人民币 50 万元的奖励金，该奖励金将由三方签署专项协议、专业分包人开具发票后 30 天内一次性支付。

本项目须取得“LEED 铂金奖”及“中国绿色建筑三星级”的认证，专业分包人须予以配合，具体要求参照本项目总承包合同中有关绿建施工的规定，如因专业分包人未按要求执行导致本项目未能取得上述认证的，发包人和监理工程师有权要求专业分包人向发包人支付人民币 200 万元的违约金，有关的款项将从应支付给专业分包人的款项中扣除。

本项目所有创优过程所需相关费用已包含在合同总价内。

五、分包合同价款

1. 分包合同暂定含税总价为人民币 78,802,155.04 元（大写：人民币 柒仟捌佰捌拾万贰仟壹佰伍拾伍元零肆分），增值税税率为 9 %，增值税税额为人民币 6,506,599.96 元，不含增值税价格为人民币 72,295,555.08 元。其中：

1) 分部分项工程量清单不含增值税金额：人民币 67,015,265.12 元。

2) 措施项目清单不含增值税金额：人民币 3,904,970.11 元。

3) 其他项目清单不含增值税金额：人民币（小写）1,375,319.85 元。

2. 工程量清单详见 合同附件七-《工程量清单计价说明及工程量清单》。

3. 本分包工程承包形式主要为不含税固定综合单价包干，具体的分包合同价格形式详见分包合同专用条款第 19 款。
4. 合同履行期间如国家出台新政策，规定增值税税率发生变动的，以最新适用税率调整未支付部分的合同价款，税率调整后的剩余总价（或含税综合单价）=税率调整前合同剩余总价（或含税综合单价）/（1+调整前税率）*（1+调整后税率）；专业分包人需提供符合国家税务政策要求的一般纳税人增值税专用发票。

六、工人工资支付分账

1. 工人工资款支付专用账户开设的约定内容：承包人在开工日期前，在项目所在地设立工人工资支付专用账户，专业分包人委托承包人代发农民工工资。专业分包人需要在用工之日起 15 日内协助承包人为其每个工人办理工资个人账户，工资支付专用账户和其他款项支付账户详见分包合同专用条款第 21.3 款，每期工程款中的工人工资由承包人直接支付。
2. 拨付工资款方式：专业分包人申报每期工程款时应分列工人工资数额和其他款项数额，报监理工程师和造价工程师审核合格后，由承包人按照其审核通过后的金额在收到专业分包人合规发票后的 7 天内分别将工人工资和其他款项支付至对应账户。
3. 建立劳务用工管理台账：专业分包人必须协助承包人建立用工管理台账，真实、准确记录本分包工程的工人名册、劳动（务）合同、分包工程进度、工时、劳务承包款和工人工资支付情况等，并保存两年以上备查。同时承包人按月将工人工资支付明细表及工资支付专用该账户开户银行出具的转账信息表（两表需注明对应的合同工程名称）供专业分包人存档，且专业分包人申报每期工程款中工人工资数额应与当期累计备案工人工资支付数额一致。
4. 工程款中的工人工资款比例：21.11%（该比例参照工程量清单中的人工费总额除以中标金额计算）
5. 专业分包人已确认上述约定工程款中的工人工资款比例能满足本工程项目的工人工资支付。

七、组成分包合同的文件

组成分包合同的文件及优先解释顺序与分包合同专用条款第 2 款的规定一致。

八、词语含义

本分包协议书中有关词语的含义与分包合同条款中赋予它们的定义相同。

九、专业分包人承诺

专业分包人向发包人和承包人承诺按照分包合同约定施工、竣工，按分包合同约定的工期和质量完成本分包工程，并按照本分包合同约定承担质量缺陷责任和质量保修责任，履行

本分包工程合同约定的全部义务和责任。履行总包合同中与本分包工程有关的承包人的所有义务，承担完成本分包工程以及确保本分包工程质量的责任。

专业分包人向发包人和承包人确认，自招投标阶段已知悉总承包合同中关于专业分包人的全部义务和责任内容，并无异议。

十、承包人承诺

承包人向专业分包人承诺按本分包合同约定的条款支付工程价款以及其他应当支付的款项，履行本分包合同约定的全部义务和责任。

承包人向专业分包人承诺，履约期间如专业分包人需要，可提供不含价格等敏感信息的总承包合同供专业分包人查阅。

十一、分包合同的生效

本分包合同订立时间：2024年12月19日；

本分包合同订立地点：中华人民共和国广东省广州市黄埔区

承包人、专业分包人、发包人约定本分包合同自三方签字盖章后生效。

十二、合同份数

本分包合同一式柒份，具有同等法律效力，其中发包人执贰份，承包人执贰份，专业分包人执叁份。

（以下无正文）

(签署页)

发包人: 广州市启川投资发展有限公司

(盖章)

签字:

联系地址: 广州市黄埔区中新广州知识城中
新智慧一街5号(自编号A2栋)

注册地址: 广州市黄埔区中新智慧一街5号
1201房1202房

邮编: 510555

电话: 020-32112888

开户银行: 中国建设银行股份有限公司广州
开发区分行

银行帐号: 44050147100100000483

纳税人识别号: 91440101MA59D91P0Y

承包人: 中国建筑第八工程局有限公司华
南分公司

(盖章)

签字:

联系地址: 广州高新技术产业开发区科汇
二街8号101房

注册地址: 广州高新技术产业开发区科汇
二街8号101房

邮编: 510670

电话: 020-22112915

开户银行: 招商银行股份有限公司北京分
行营业部

银行帐号: 038740201106000

纳税人识别号: 91440106725019753C

专业分包人: 深圳市特艺达装饰设计工程有限
公司

(盖章)

签字:

联系地址: 深圳市福田区福田保税区万利工
业大厦三期西厂房二层

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

邮编: 518038

电话: 0755-82803388

开户银行: 中国银行深圳天安支行

银行帐号: 7601 5795 5087

纳税人识别号: 91440300192259171M

(签署页)

发包人: 广州市启川投资发展有限公司

(盖章)

签字:

联系地址: 广州市黄埔区中新广州知识城中
新智慧一街5号(自编号A2栋)

注册地址: 广州市黄埔区中新智慧一街5号
1201房1202房

邮编: 510555

电话: 020-32112888

开户银行: 中国建设银行股份有限公司广州
开发区分行

银行帐号: 44050147100100000483

纳税人识别号: 91440101MA59D91P0Y

承包人: 中国建筑第八工程局有限公司华
南分公司

(盖章)

签字:

联系地址: 广州高新技术产业开发区科汇
二街8号101房

注册地址: 广州高新技术产业开发区科汇
二街8号101房

邮编: 510670

电话: 020-22112915

开户银行: 招商银行股份有限公司北京分
行营业部

银行帐号: 038740201106000

纳税人识别号: 91440106725019753C

专业分包人: 深圳市特艺达装饰设计工程有限
公司

(盖章)

签字:

联系地址: 深圳市福田区福田保税区万利工
业大厦三期西厂房二层

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

邮编: 518038

电话: 0755-82803388

开户银行: 中国银行深圳天安支行

银行帐号: 7601 5795 5087

纳税人识别号: 91440300192259171M

2、拟派团队（项目经理、项目技术负责人）业绩（不评审）

2.1 项目经理（建造师）简历表

姓名	叶西就	性 别	男	年 龄	37
职务	项目经理	职 称	工程师	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	441523198807167057	手机号码	/
参加工作时间	2011 年		从事项目经理（建造师）年限		5 年
项目经理（建造师） 资格证书编号		粤 1442019202006033			
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
山东恒隆地产有 限公司	济南恒隆广场装 修改造工程(一 期)施工总承包 工程	16599.415599 万元	2021.6.21 2023.9.3	已完	合格
山东恒隆地产有 限公司	济南恒隆广场装 修改造工程(二 期)施工总承包 工程	11829.350376 万元	2022.7.18 2024.12.23	已完	合格

拟派关键岗位人员工作业绩一览表

姓 名	叶西就	拟任岗位	项目经理
性 别	男	学 历	本科
年 龄	37	毕业学校和时间	深圳大学/2011. 6. 21
注册建造师证书编号	粤 1442019202006033	职 称	工程师
工作年限	14 年	职称证书编号	2103003056275

工作业绩					
项目名称	建筑类型规模	开、竣工日期	获奖情况	担任职务	项目工作期限
济南恒隆广场装修改造工程(一期)施工总承包工程	装饰装修 16599.415599 万元	2021. 6. 21 2023. 9. 3	/	项目经理	2021. 6. 21 2023. 9. 3
济南恒隆广场装修改造工程(二期)施工总承包工程	装饰装修 11829.350376 万元	2022. 7. 18 2024. 12. 23	/	项目经理	2022. 7. 18 2024. 12. 23

2025 年 12 月 10 日 (盖章)



姓名 叶西就
性别 男 民族 汉
出生 1988 年 7 月 16 日
住址 广东省深圳市南山区高新
南四道10号
公民身份号码 441523198807167057



中华人民共和国居民身份证

签发机关 深圳市公安局南山分局
有效期限 2018.02.24-2038.02.24



普通高等学校
毕业证书

学生 叶西就 性别 男, 一九八八年 七 月 十六 日生, 于 二〇〇七年
九 月至 二〇一一年 六 月在本校 电子信息工程 专业
四年制本科学习, 修完教学计划规定的全部课程, 成绩合格, 准予毕业。



校 名: 深圳大学

校(院)长: 李必功

证书编号: 105901201105004136

二〇一一年 六 月 二十一日

查询网址: <http://www.chsi.com.cn> 广东省教育厅监制





使用有效期: 2025年09月04日
- 2026年03月03日

中华人民共和国一级建造师注册证书

姓 名: 叶西就

性 别: 男

出生日期: 1988年07月16日

注册编号: 粤1442019202006033



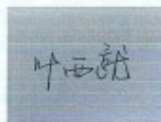
聘用企业: 深圳特艺达建工集团有限公司

注册专业: 建筑工程(有效期: 2023-05-25至2026-05-24)

机电工程(有效期: 2023-05-14至2026-05-13)



请登录中国建造师网
微信公众号扫一扫查询



个人签名: 叶西就

签名日期: 2025.9.4

中华人民共和国
住房和城乡建设部

行政审批专用章
签发日期: 2020年06月19日

建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书

编号:粤建安B(2020)0008734

姓 名:叶西就

性 别:男

出 生 年 月:1988年07月16日

企 业 名 称:深圳特艺达建工集团有限公司

职 务:项目负责人(项目经理)

初次领证日期:2020年11月18日

有 效 期:2023年09月12日 至 2026年11月17日



发 证 机 关:广东省住房和城乡建设厅

发 证 日 期:2023年05月13日



广东省职称证书

姓名：叶西就

身份证号：441523198807167057



职称名称：工程师

专业：建筑装饰造价

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2021年03月28日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2103003056275

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2021年08月02日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>



叶西就

深 圳 市

劳
动
合
同

(适用全日制用工)

深圳市劳动和社会保障局编制



甲方(用人单位)

乙方(员工)

名称 深圳特艺达建工集团有限公司

姓名 叶西就

住所 深圳福田保税区万利工业大厦西厂房二层

性别 男

法定代表人

身份证(护照)

(主要负责人) 陈远尖

号码 441523198807167057

联系人 吴巧莹

住址 广东省深圳市

联系电话 0755-82803361

联系电话 18612438729

根据《中华人民共和国劳动法》(以下简称《劳动法》)、《中华人民共和国劳动合同法》(以下简称《劳动合同法》)等有关法律法规的规定,甲乙双方遵循合法、公平、平等自愿、协商一致、诚实信用的原则,签订本合同,共同遵守本合同所列条款。

一、合同期限

(一)甲乙双方同意按以下第 2 种方式确定本合同期限。

1、有固定期限:从 年 月 日起至 年 月 日止。

2、无固定期限:从 2025 年 3 月 6 日起。

3、以完成一定工作任务为期限:从 年 月 日起至工作任务完成时止。完成工作任务的标志是 。

(二)试用期为 (试用期包括在合同期限内,如无试用期,则填写“无”)。

二、工作内容和工作地点

乙方的工作内容(岗位或工种) 技术人员

乙方的工作地点 中国。

三、工作时间和休息休假

(一)甲乙双方同意按以下第 1 种方式确定乙方的工作时间。

1、标准工时制,即每日工作 8 小时(不超过8小时),每周工作 40 小

十二、争议处理

甲乙双方发生劳动争议的，应先协商解决。协商不成的，可以向本单位工会寻求解决或向本单位劳动争议调解委员会申请调解；也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。对仲裁裁决无异议的，双方必须履行；对仲裁裁决不服的，可以向人民法院起诉。

十三、双方认为需要约定的其他事项：

(一) 乙方声明在签订本合同时已经详细阅读并理解了本公司的规章制度并承诺将会严格遵守，视公司规章制度为本合同的附件；

(二) 经乙方主管领导两次评审认定后，乙方不能胜任所在工作时，甲方有权对其进行岗位调整，并依据同工同酬原则进行调薪；

(三) 乙方在劳动合同期满后两年内仍需为甲方保守商业秘密。

(四) 如因生产经营情况需要加班时，乙方同意甲方的加班安排；

(五) 甲方有权了解乙方与劳动合同相关的基本情况，乙方保证入职时所提供的资料真实无误，不得以欺诈手段与甲方订立或变更劳动合同，否则甲方有权单方解除劳动合同；

十四、其它

(一) 本合同未尽事宜或合同条款与现行法律法规规定有抵触的，按现行法律法规执行。

(二) 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效，涂改或未经书面授权代签无效。

(三) 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。



乙方：(签名)

叶西玩

2025年3月6日

济南恒隆广场装修改造工程(一期)施工总承包工程

档案编号: 118675/LTR/036

致: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司
深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层
电子邮箱: project@terart.com.cn/luo.as@terart.com.cn

有关: 济南恒隆广场装修改造工程(一期)-施工总承包工程
中标函

以邮寄方式送达

敬启者:

经考虑贵公司于 2021 年 2 月 25 日提交的投标文件及其后之往来文件(包括但不限于投标疑问之回复、技术疑问及商务疑问之回复等,往来文件目录见附件),现通知贵公司,以贵公司接受下述中标函内容为前提, 济南恒隆广场装修改造工程(一期)-施工总承包工程 (“本工程”)的雇主 山东恒隆地产有限公司 (“雇主”)将接受贵公司作为本工程的总承包商 (“承包商”)。

一、 承包范围

承包商须按招标文件所附合同、图纸及其他招标文件,以及本中标函(包括附件)确定的承包范围执行本工程,并遵守及履行上述文件项下所述之所有义务及责任。

二、 合同金额

本工程的合同金额为 165,994,155.99 元(大写:人民币 壹亿陆仟伍佰玖拾玖万肆仟壹佰伍拾伍元玖角玖分),不含税金额 152,288,216.50 元(大写:人民币 壹亿伍仟贰佰贰拾捌万捌仟贰佰壹拾陆元伍角),增值税金额 13,705,939.49 元, (大写:人民币 壹仟叁佰柒拾万伍仟玖佰叁拾玖元肆角玖分),税率 9%。
计量、计价和付款方式按招标文件所附合同及本中标函(包括附件)执行。
具体组成如下:

序号	说明	金额 (RMB)
1	投标函中一期的投标金额	187,744,240.92
2	询标问卷(二)回复金额调整	-18,337,875.26
3	询标问卷(五)回复金额调整	-3,412,209.67
4	合同金额	165,994,155.99

档案编号: 118675/LTR/036

三. 合同工期

下述工程的具体开工日期应自工程师发出开工指令之日起算, 施工工期安排如下:

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;

四. 人员和资质

承包商须在本中标函签发之日起 7 天内, 向雇主和工程师提交负责本工程的项目经理和主要专业人员名单、其相关工作经验简介及资质证明予雇主和工程师审批。如前述人员与投标文件不符的, 雇主有权取消本工程的授予。

雇主和工程师的审批不会减轻或免除承包商依据合同和法律应承担的任何义务和责任。

五. 履约担保

承包商须于本中标函签发后 28(天)内, 向雇主提交履约担保, 并向工程师提交一份副本。履约担保须由经雇主指定或同意的中国内地四大银行(即中国银行、工商银行、建设银行及农业银行)之一出具, 并应为无条件、不可撤销、见索即付的银行独立保函。履约担保应以雇主为受益人, 担保金额不低于合同金额百分之十。履约担保的内容及格式须符合招标文件中所附样本。

若承包商未能在上述时间内提交符合规定的履约担保, 雇主有权取消承包商中标资格或终止合同; 如果未取消承包商中标资格且未终止合同, 雇主在支付承包商任何款项前可要求暂扣该款项直至扣款与履约保函所述的担保额相同。暂扣款项在承包商提交有效及经雇主审批认可的履约保函或接收证书已签发(以较先发生者为准)才予以无息退还。

六. 保险

本工程的建筑工程一切险及第三者责任险由雇主购买。即使雇主购买的保险中包括了承包商应承担的部分风险, 亦不应因此视为雇主有责任承担该部分风险; 无论何种原因, 若承包商最终未能获得保险公司赔偿, 承包商也不得就风险未获得赔偿部分要求雇主赔偿损失。

承包商须按招标文件的规定, 自行购买除建筑工程一切险及第三者责任险以外的其它一切保险, 包括但不限于承包商人员(包括承包商雇员、工人)之人身保险, 其拥有、使用或提供的车辆、机械、工具、设备、材料或其他货物对应的保险等, 须于签订中标函之日起七(7)天内或于开工日期前(以较早者为准)向雇主和工程师提交保险投保的保单及交纳保费的证明文件。该等保险应以雇主为第一受益人或共同受益人。

档案编号: 118675/LTR/036

七. 本工程合同文件

本中标函（包括附件）属于本工程合同文件的一部分。

招投标过程中往来文件的目录详见本中标函附件，如往来文件与本中标函之间有含糊和矛盾的地方，应以本中标函为准；如往来文件内部或本工程其他合同文件内部对同一事项的约定有含糊和矛盾的地方，应以对承包商有较严格及较高之要求的约定为准。

本工程合同文件全部组成部分详见总包合同专用条件之约定。

八. 参考资料

承包商于招投标期间提交的所有工程进度计划、设计方案、深化设计图纸、相关生产设备、材料的型号、参数和其它技术资料只供参考，而不应成为本工程合同文件的一部分。即使承包商提交的上述参考资料已得到雇主认可或已包括在往来文件中，但承包商在本工程合同文件中所述的义务和责任不会因此而减免。承包商在中标后提交的一切技术方案等文件均须满足本工程合同文件所述要求，并须由工程师及雇主按合同要求在施工期间审核并批准后方可实施。

九. 自拟内容

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草拟、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，除非取得雇主另行书面确认，承包商均无条件撤回，不具有约束力。

档案编号: 118675/LTR/036

十. 合同签订

承包商应按照雇主确定之本工程合同文件在本中标函签发后七（7）天内或雇主确认的其他期限内与雇主签署合同。

本中标函一式 4 份。如果承包商同意接受本中标函，请承包商于中标函确认函上签署及加盖公章，并于本中标函签发之日起 3 天内将签署及加盖公章的中标函确认函正本 3 份送回 山东恒隆地产有限公司，余下 1 份则供承包商存档。

顺颂
商祺

山东恒隆地产有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代表



_____ (签字)

二零二一年五月十四日

附件:

- 往来文件目录(共1页)

抄送:

山东恒隆地产有限公司

上海伟历信工程咨询有限公司

档案编号: _____

有关: 济南恒隆广场装修改造工程(一期)-施工总承包工程
中标函确认函

敬启者:

我公司 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司 在此确认已收到贵公司于 2021 年 5 月 11 日签发的中标函(档案编号: 118675/LTR/036)。我公司愿意作为题述工程的承包商,并确认接受中标函所述的全部内容。

盖公章 _____

法定代表人签署 _____

法定代表人姓名(正楷) 陈远尖

职位 董事长

日期 2021 年 5 月 12 日

抄送:

山东恒隆地产有限公司

上海伟历信工程咨询有限公司

档案编号: 118675/LTR/036

往来文件目录

	往来文件	日期	发件方
1	询标问卷（五）（商务）回复	2021 年 4 月 27 日	深圳特艺达
2	询标问卷（五）（商务）	2021 年 4 月 22 日	伟历信
3	询标问卷（四）（商务）回复	2021 年 4 月 8 日	深圳特艺达
4	询标问卷（四）（商务）	2021 年 4 月 7 日	伟历信
5	询标问卷（三）（商务）回复	2021 年 4 月 7 日	深圳特艺达
6	询标问卷（三）（商务）	2021 年 4 月 7 日	伟历信
7	询标问卷（二）（技术、商务及 Post Tender Addendum No.1）回复	2021 年 4 月 1 日	深圳特艺达
8	询标问卷（二）（技术、商务及 Post Tender Addendum No.1）	2021 年 3 月 26 日	伟历信
9	询标问卷（一）（技术和商务）回复	2021 年 3 月 22 日	深圳特艺达
10	询标问卷（一）（技术和商务）	2021 年 3 月 17 日	伟历信
11	回标文件	2021 年 2 月 25 日	深圳特艺达
12	招标文件修正版（三）	2021 年 2 月 5 日	伟历信
13	投标疑问（二）回复	2021 年 2 月 5 日	伟历信
14	招标文件修正版（二）	2021 年 2 月 1 日	伟历信
15	投标疑问（一）回复	2021 年 2 月 1 日	伟历信
16	投标疑问（二）	2021 年 1 月 29 日	深圳特艺达
17	投标疑问（一）	2021 年 1 月 22 日	深圳特艺达
18	招标文件（含“修正版（一）”）	2021 年 1 月 8 日	伟历信

备注: 深圳特艺达 - 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司
伟历信 - 上海伟历信工程咨询有限公司

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)

陈远尖

合同协议书

本协议于 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, 均应由承包商承担。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。

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 (盖章)

承包商:  深圳市神艺达装饰设计工程有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代表

法定代表人或授权代表

姓名: 

姓名: 陈运尖

(签字)

(签字)

日期: 二零二一年六月三日

日期: 二零二一年六月三日
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園泉城路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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
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	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。 姓名: 周瑞雪 注册号: 3701446-031 有效期: 至2024年5月		
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 恒隆地产有限公司 公章 法人代表: 旭明 2023年9月3日	监理单位 上海建浩工程顾问有限公司 公章 法人代表: 余瀛文 2023年9月3日	设计单位 设计单位 968 公章 法人代表: 陈志刚 2023年9月3日
			施工单位 公章 法人代表: 周瑞雪 2023年9月3日



序号	项目名称及说明	合价 人民币
	页码	
1	第一章 开办项目	SR1S 13,026,999.40
2	第二章 结构改造工程	SR2S 10,814,167.65
3	第三章 装饰工程	SR3S 521,937.69
4	第四章 装修工程	SR4S 79,723,496.00
4.1	第一节 拆除工程	SR4.1S 3,302,476.94
4.2	第二节 砌墙工程	SR4.2S 894,469.15
4.3	第三节 地面饰面工程	SR4.3S 39,596,031.47
4.4	第四节 天棚饰面工程	SR4.4S 6,589,396.67
4.5	第五节 墙面及柱面饰面工程	SR4.5S 9,220,585.08
4.6	第六节 卫生间装修工程	SR4.6S 9,562,839.34
4.7	第七节 栏杆工程	SR4.7S 2,600,523.03
4.8	第八节 门及门五金工程	SR4.8S 1,282,660.78
4.9	第九节 观光电梯轿厢、客梯轿厢及扶梯装修工程	SR4.9S 3,391,036.18
4.10	第十节 杂项工程	SR4.10S 993,475.96
4.11	第十一节 PMD及盥洗办公室的拆除及恢复	SR4.11S -
5	第五章 机电工程	SR5S 10,535,201.91
5.1	第一节 给排水工程	SR5.1S 831,368.09
5.2	第二节 暖通空调工程	SR5.2S 4,375,250.75
5.3	第三节 强电工程	SR5.3S 3,748,994.09
5.4	第四节 弱电工程	SR5.4S 1,579,588.98
6	第六章 室外硬景景观工程	SR6S 12,062,288.31
6.1	第一节 室外硬景景观工程	SR6.1S 11,348,643.41
6.2	第二节 室外机电工程	SR6.2S 703,644.90
7	第七章 选择性项目	SR7S -
8	第八章 暂列金额和暂估价	SR8S 33,542,067.00
9	第九章 其他零星工程	SR9S -
9.1	第一节 计日工	SR9.1S -
9.2	第二节 机械	SR9.2S -
9.3	第三节 其他	SR9.3S 5,488,799.23
9.4	第四节 拆除单位	SR9.4S -
10	第十章 测经费	SR10S -
11	第十一章 备件	SR11S 267,188.80
	V	
修正版二	综合合计 (转至投标书)	165,894,155.99

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<p><u>第一章 - 开办项目</u></p> <p>工作内容特别说明:</p> <p>投标人需根据合同条款、及工程规范附录中开办项目内容, 测算每条相应工作所需之费用, 并对应标题一一填报此处, 并汇总于投标总价。同时为履行合同其所有责任和义务的有基本措施项目费用, 除单价加日表已有的子目填报费用外, 其它所需费用在此填报</p> <p>各项款额应详细列出如下: -</p>		
0	合同条款		
	开办项目		
1	总则		
1.01	总则		
1.02	计算期限		
2	现场、通道和工程		
2.01	工程现场及场地移交	100,000.00	
2.02	接受现场实况		
2.03	工程范围		
2.04	车路及行人道		
2.05	勘察资料		
2.06	施工范围及场地移交		
2.07	施工许可证	200,000.00	
3	合同		
3.01	合同条件		
3.02	合同图纸		
3.03	文件内容不一致		
3.04	工周		
3.05	视察现场		
3.06	工程规范条款的含意及使用	20,000.00	
3.07	施工/附件详图及竣工图	20,000.00	
3.08	施工技术方案及施工组织	20,000.00	
3.09	施工进度计划	20,000.00	
3.10	施工时间		
3.11	现场指示	20,000.00	
3.12	停工指示		
3.13	承包商的额外索赔		
3.14	计日工作索偿		
修正版二		转至小计 人民币/元	490,000.00
			-

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续)		
3	合同 (续)		
3.15	暂定项目等		
3.16	样本及其呈申	10,000.00	
3.17	现场外的工程		
4	劳务、物料及操作工艺		
4.01	劳务		
4.02	禁止工人在工地范围内住宿	997,849.59	997,849.59
4.03	临时卫生设施	50,000.00	50,000.00
4.04	安全措施	600,000.00	600,000.00
4.05	卫生设备	50,000.00	50,000.00
4.06	工地会议及工地管理小组	100,000.00	
4.07	材料和操作工艺的质量		
4.08	样板	15,000.00	
4.09	专利品		
4.10	制造商指示		
4.11	一致性		
4.12	测试	180,000.00	
4.13	包装、储存及保护	100,000.00	
4.14	不接受不适合之材料等		
4.15	材料的来源		
4.16	物料和施工机械的搬运和起卸	20,000.00	
5	临时工程		
5.01	施工机械、脚手架等		
5.01.1	室内重型脚手架	2,085,567.14	2,085,567.14
5.01.2	室内重型脚手架		
5.01.3	室外重型脚手架	75,437.40	75,437.40
5.01.4	其他脚手架	110,000.00	110,000.00
5.01.5	施工机械等	60,000.00	
5.02	临时脚手架	100,000.00	100,000.00
5.03	安全支撑	110,000.00	110,000.00
5.04	样板和模子	80,000.00	
5.05	机器干扰制器		
5.06	指定供应商及专业分包商的用地	100,000.00	
5.07	消防设备	30,000.00	
5.08	临时排水设备	21,000.00	
5.09	临时水、电、电讯、通讯及照明	396,000.00	
修正版二 转至小计 人民币/元		5,290,854.13	4,178,854.13

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<u>第一章 - 基本措施费用 (续)</u>		
5	临时工程 (续)		
5.10	围板、隔墙、走道及临时通道		
5.10.1	室内围档及钢平台	1,989,852.41	1,989,852.41
5.10.2	室内围档及钢平台		
5.10.3	室外围档及钢平台	231,997.48	231,997.48
5.10.4	其他围板、隔墙、走道及临时通道		
5.11	临时工地及仓库		
5.12	临时天花		
5.12.1	临时天花	1,083,295.38	554,451.12
5.12.2	临时天花		
5.13	临时地面保护		
5.13.1	临时地面保护 (标段一)	176,000.00	
5.13.2	临时地面保护 (标段二)		
5.14	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充		
5.14.1	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充	15,000.00	
5.14.2	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充		
5.15	承包商的办公室和货棚	220,000.00	
6	管理、配合及协调		
6.01	给予专业分包商、指定供应商及雇主直接聘用的独立承包商/独立供货商的照管等	150,000.00	
6.02	与专业分包商及指定供应商合作	50,000.00	
6.03	管理、配合及协调	150,000.00	
7	一般义务		
7.01	施工限制		
7.02	缺陷保证责任	300,000.00	
7.03	尺寸		
7.04	良好情况		
7.05	日报表及照片	100,000.00	
7.06	扰民及对大厦日常营业的干扰	-	
7.07	对公众的保护	50,000.00	
7.08	来访者	80,000.00	
7.09	警卫员	480,000.00	
	修正版二		
	转至小计 人民币/元	4,876,145.27	2,776,301.01

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续)		
7	一般义务 (续)		
7.10	物料的安全保管	50,000.00	
7.11	工程和物料的保护	20,000.00	
7.12	所有工种的保护	550,000.00	
7.13	在施工过程中清除垃圾和积水	396,000.00	
7.14	场地移交时间	20,000.00	
7.15	工程竣工	150,000.00	
7.16	提供一切所需物品		
7.17	工程质量及验收规范	200,000.00	
7.18	放线	150,000.00	
8	其他事项		
8.01	综合机电施工图及综合配合机电工程所需之土建项目机电图纸	176,000.00	
8.02	保险	120,000.00	
8.03	酷热、严寒及大雨天气	60,000.00	
8.04	疫情防护措施费 (需填报费用明细)	438,000.00	
8.05	空调第三方检测费	20,000.00	
8.06	灯光第三方检测费	20,000.00	
修正版三	转至小计 人民币/元	2,370,000.00	-

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章~基本措施费用(续)		
	其他项目(将计入总报价中)		
	投标单位可以在本章节中增加投标单位认为按合同及设计要求完成本工程所必须发生,但没有包含在上述项目中的工作,并将该价款计入投标总价中。		
A			
B			
C			
D			
E			
转至小计 人民币/元		-	-



济南恒隆广场装修改造工程(二期)施工总承包工程

档案编号: 118675/LTR/037

致: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司
深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层
电子邮箱: project@terart.com.cn/luo.as@terart.com.cn

有关: 济南恒隆广场装修改造工程(二期)-施工总承包工程
中标函

以邮寄方式送达

敬启者:

经考虑贵公司于 2021 年 2 月 25 日提交的投标文件及其后之往来文件(包括但不限于投标疑问之回复、技术疑问及商务疑问之回复等,往来文件目录见附件),现通知贵公司,以贵公司接受下述中标函内容为前提, 济南恒隆广场装修改造工程(二期)-施工总承包工程 (“本工程”)的雇主 山东恒隆地产有限公司 (“雇主”)将接受贵公司作为本工程的总承包商 (“承包商”)。

一. 承包范围

承包商须按招标文件所附合同、图纸及其他招标文件,以及本中标函(包括附件)确定的承包范围执行本工程,并遵守及履行上述文件项下所述之所有义务及责任。

二. 合同金额

本工程的合同金额为 118,293,503.76 元(大写:人民币 壹亿壹仟捌佰贰拾玖万叁仟伍佰零叁元柒角陆分),不含税金额 108,526,150.24 元(大写:人民币 壹亿零捌佰伍拾贰万陆仟壹佰伍拾元贰角肆分),增值税金额 9,767,353.52 元, (大写:人民币 玖佰柒拾陆万柒仟叁佰伍拾叁元伍角贰分), 税率 9%。
计量、计价和付款方式按招标文件所附合同及本中标函(包括附件)执行。
具体组成如下:

序号	说明	金额 (RMB)
1	投标函中二期的投标金额	141,141,175.97
2	询标问卷(二)回复金额调整	-20,327,257.95
3	询标问卷(五)回复金额调整	-2,520,414.26
4	合同金额	118,293,503.76

档案编号: 118675/LTR/037

三. 合同工期

下述工程的具体开工日期应自工程师发出开工指令之日起算,施工工期安排如下:

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。

四. 人员和资质

承包商须在本中标函签发之日起 7 天内,向雇主和工程师提交负责本工程的项目经理和主要专业人员名单、其相关工作经验简介及资质证明予雇主和工程师审批。如前述人员与投标文件不符的,雇主有权取消本工程的授予。

雇主和工程师的审批不会减轻或免除承包商依据合同和法律应承担的任何义务和责任。

五. 履约担保

承包商须于本中标函签发后 28(天)内,向雇主提交履约担保,并向工程师提交一份副本。履约担保须由经雇主指定或同意的中国内地四大银行(即中国银行、工商银行、建设银行及农业银行)之一出具,并应无条件、不可撤销、见索即付的银行独立保函。履约担保应以雇主为受益人,担保金额不低于合同金额百分之十。履约担保的内容及格式须符合招标文件中所附样本。

若承包商未能在上述时间内提交符合规定的履约担保,雇主有权取消承包商中标资格或终止合同;如果未取消承包商中标资格且未终止合同,雇主在支付承包商任何款项前可要求暂扣该款项直至扣款与履约保函所述的担保额相同。暂扣款项在承包商提交有效及经雇主审批认可的履约保函或接收证书已签发(以较先发生者为准)才予以无息退还。

六. 保险

本工程的建筑工程一切险及第三者责任险由雇主购买。即使雇主购买的保险中包括了承包商应承担的部分风险,亦不应因此视为雇主有责任承担该部分风险;无论何种原因,若承包商最终未能获得保险公司赔偿,承包商也不得就风险未获得赔偿部分要求雇主赔偿损失。

承包商须按招标文件的规定,自行购买除建筑工程一切险及第三者责任险以外的其它一切保险,包括但不限于承包商人员(包括承包商雇员、工人)之人身保险,其拥有、使用或提供的车辆、机械、工具、设备、材料或其他货物对应的保险等,须于签订中标函之日起七(7)天内或于开工日期前(以较早者为准)向雇主和工程师提交保险投保的保单及交纳保费的证明文件。该等保险应以雇主为第一受益人或共同受益人。

档案编号: 118675/LTR/037

七. 本工程合同文件

本中标函（包括附件）属于本工程合同文件的一部分。

招投标过程中往来文件的目录详见本中标函附件，如往来文件与本中标函之间有含糊和矛盾的地方，应以本中标函为准；如往来文件内部或本工程其他合同文件内部对同一事项的约定有含糊和矛盾的地方，应以对承包商有较严格及较高之要求的约定为准。

本工程合同文件全部组成部分详见总包合同专用条件之约定。

八. 参考资料

承包商于招投标期间提交的所有工程进度计划、设计方案、深化设计图纸、相关生产设备、材料的型号、参数和其它技术资料只供参考，而不应成为本工程合同文件的一部分。即使承包商提交的上述参考资料已得到雇主认可或已包括在往来文件中，但承包商在本工程合同文件中所述的义务和责任不会因此而减免。承包商在中标后提交的一切技术方案等文件均须满足本工程合同文件所述要求，并须由工程师及雇主按合同要求在施工期间审核并批准后方可实施。

九. 自拟内容

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草拟、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，除非取得雇主另行书面确认，承包商均无条件撤回，不具有约束力。

档案编号: 118675/LTR/037

十. 合同签订

承包商应按照雇主确定之本工程合同文件在本中标函签发后七（7）天内或雇主确认的其他期限内与雇主签署合同。

本中标函一式 4 份。如果承包商同意接受本中标函，请承包商于中标函确认函上签署及加盖公章，并于本中标函签发之日起 3 天内将签署及加盖公章的中标函确认函正本 3 份送回 山东恒隆地产有限公司，余下 1 份则供承包商存档。

顺颂
商祺

山东恒隆地产有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代表

_____ (签字)

二零二一年 五 月 十四 日

附件:

- 往来文件目录(共 1 页)

抄送:

山东恒隆地产有限公司

上海伟历信工程咨询有限公司

档案编号: _____

有关: 济南恒隆广场装修改造工程(二期)-施工总承包工程
中标函确认函

敬启者:

我公司 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司 在此确认已收到贵公司于 2021 年 5 月 11 日签发的中标函(档案编号: 118675/LTR/037)。我公司愿意作为题述工程的承包商,并确认接受中标函所述的全部内容。

盖公章 _____

法定代表人签署 _____

法定代表人姓名(正楷) 陈远实

职位 董事长

日期 2021 年 5 月 12 日

抄送:

山东恒隆地产有限公司

上海伟历信工程咨询有限公司

档案编号: 118675/LTR/037

往来文件目录

	往来文件	日期	发件方
1	询标问卷（五）（商务）回复	2021 年 4 月 27 日	深圳特艺达
2	询标问卷（五）（商务）	2021 年 4 月 22 日	伟历信
3	询标问卷（四）（商务）回复	2021 年 4 月 8 日	深圳特艺达
4	询标问卷（四）（商务）	2021 年 4 月 7 日	伟历信
5	询标问卷（三）（商务）回复	2021 年 4 月 7 日	深圳特艺达
6	询标问卷（三）（商务）	2021 年 4 月 7 日	伟历信
7	询标问卷（二）（技术、商务及 Post Tender Addendum No.1）回复	2021 年 4 月 1 日	深圳特艺达
8	询标问卷（二）（技术、商务及 Post Tender Addendum No.1）	2021 年 3 月 26 日	伟历信
9	询标问卷（一）（技术和商务）回复	2021 年 3 月 22 日	深圳特艺达
10	询标问卷（一）（技术和商务）	2021 年 3 月 17 日	伟历信
11	回标文件	2021 年 2 月 25 日	深圳特艺达
12	招标文件修正版（三）	2021 年 2 月 5 日	伟历信
13	投标疑问（二）回复	2021 年 2 月 5 日	伟历信
14	招标文件修正版（二）	2021 年 2 月 1 日	伟历信
15	投标疑问（一）回复	2021 年 2 月 1 日	伟历信
16	投标疑问（二）	2021 年 1 月 29 日	深圳特艺达
17	投标疑问（一）	2021 年 1 月 22 日	深圳特艺达
18	招标文件（含“修正版（一）”	2021 年 1 月 8 日	伟历信

备注：深圳特艺达 - 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司
伟历信 - 上海伟历信工程咨询有限公司

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, 均应由承包商承担。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：深圳市恒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，否则本公司不承担任何合同责任。
开户行：上海浦东发展银行深圳新安支行
账号：79150154740011999
账户名：深圳市恒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
		黄鑫江	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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3、建设单位在竣工验收七个工作日内将验收的时间、地点、验收组名单通知监督该工程的工程质量监督机构。</p> <p>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。</p>
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 法人代表： 2024年12月23日	公章 法人代表： 2024年12月23日	公章 法人代表： 2024年12月23日	公章 法人代表： 2024年12月23日

单价细目表



序号	项目名称及说明	单价	人民币
		豆粒	
1	第一章 开办项目	SR1S	15,447,629.51
2	第二章 结构改造工程	SR2S	-
3	第三章 幕墙拆改工程	SR3S	-
4	第四章 装修工程	SR4S	79,427,123.00
4.1	第一节 拆除工程	SR4.1S	3,400,073.05
4.2	第二节 隔墙工程	SR4.2S	54,771.53
4.3	第三节 地面饰面工程	SR4.3S	40,752,761.25
4.4	第四节 天棚饰面工程	SR4.4S	6,984,235.50
4.5	第五节 墙面及柱面饰面工程	SR4.5S	9,584,438.77
4.6	第六节 卫生间装修工程	SR4.6S	10,002,683.83
4.7	第七节 栏杆工程	SR4.7S	3,514,951.80
4.8	第八节 门及门五金工程	SR4.8S	2,187,383.67
4.9	第九节 观光电梯轿厢、客梯轿厢及扶梯装修工程	SR4.9S	2,708,742.51
4.10	第十节 杂项工程	SR4.10S	4,005.18
4.11	第十一节 PMD及监理办公室的拆除及恢复	SR4.11S	232,876.71
5	第五章 机电工程	SR5S	11,925,669.14
5.1	第一节 给排水工程	SR5.1S	740,097.02
5.2	第二节 暖通空调工程	SR5.2S	2,444,190.78
5.3	第三节 强电工程	SR5.3S	6,817,004.28
5.4	第四节 弱电工程	SR5.4S	1,924,377.06
6	第六章 室外景观工程	SR6S	-
6.1	第一节 室外景观工程	SR6.1S	-
6.2	第二节 室外机电工程	SR6.2S	-
7	第七章 选择性项目	SR7S	-
8	第八章 暂列金额和暂估价	SR8S	10,171,670.00
9	第九章 其他零星工程	SR9S	-
9.1	第一节 计日工	SR9.1S	-
9.2	第二节 机械	SR9.2S	-
9.3	第三节 其他	SR9.3S	1,259,602.79
9.4	第四节 拆除单价	SR9.4S	-
10	第十章 测绘费	SR10S	61,808.52
11	第十一章 备件	SR11S	-
修正版二			综合统计 (转至投标书)
			110,293,503.76

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<p>第一章 - 开办项目</p> <p>工作内容特别说明:</p> <p>投标人需根据合同条款、及工程规范附录甲部开办项目内容, 测算每条相应工作所需之费用, 并对应标一一填报此处, 并汇总于投标总价。同时为履行合同其所有责任和义务的有关基本措施项目费用, 除单价细目表已有的子目需填报费用外, 其它所需费用在此填报</p> <p>各项款额应详细列出如下: -</p>		
0	合同条款		
	开办项目		
1	总则		
1.01	总则		
1.02	计算期限		
2	现场、通道和工程		
2.01	工程现场及场地移交	100,000.00	
2.02	接受现场实况		
2.03	工程范围		
2.04	车路及行人道		
2.05	勘察资料		
2.06	施工范围及场地移交		
2.07	施工许可证	200,000.00	
3	合同		
3.01	合同条件		
3.02	合同图纸		
3.03	文件内容不一致		
3.04	工期		
3.05	视察现场		
3.06	工程规范条款的含意及使用		
3.07	施工/制作详图及竣工图	100,000.00	
3.08	施工技术方案及施工组织	20,000.00	
3.09	施工进度计划	20,000.00	
3.10	施工时间		
3.11	现场指示	20,000.00	
3.12	停工指示		
3.13	承包商的额外索赔		
3.14	计日工作索偿		
修正版二		转至小计 人民币/元	490,000.00
			-

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续)		
3	合同 (续)		
3.15	暂定项目等		
3.16	样本及其呈审	10,000.00	
3.17	现场外的工程		
4	劳务、物料及操作工艺		
4.01	劳务		
4.02	禁止工人在工地范围内住宿	1,924,256.34	1,924,256.34
4.03	临时卫生设施	50,000.00	50,000.00
4.04	安全措施	600,000.00	600,000.00
4.05	卫生设备	50,000.00	50,000.00
4.06	工地会议及工地管理小组	100,000.00	
4.07	材料和操作工艺的质量		
4.08	样板	15,000.00	
4.09	专利品		
4.10	制造商指示		
4.11	一致性		
4.12	测试	180,000.00	
4.13	包装、储贮及保护	100,000.00	
4.14	不接受不适合之材料等		
4.15	材料的来源		
4.16	物料和施工机械的装运和起卸	20,000.00	
5	临时工程		
5.01	施工机械、脚手架等		
5.01.1	室内重型脚手架		
5.01.2	室内重型脚手架	1,079,058.75	1,079,058.75
5.01.3	室外重型脚手架		
5.01.4	其他脚手架	165,000.00	165,000.00
5.01.5	施工机械等	80,000.00	
5.02	临时钢平台	220,000.00	220,000.00
5.03	安全支撑	140,000.00	140,000.00
5.04	样板和模子	100,000.00	
5.05	机器干扰抑制器		
5.06	指定供应商及专业分包商的用地	100,000.00	
5.07	消防设备	30,000.00	
5.08	临时排水设备	26,500.00	
5.09	临时水、电、电讯、通讯及照明	594,000.00	
修正版二 转至小计 人民币/元		5,583,815.09	4,226,315.09

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<u>第一章 - 基本措施费用 (续)</u>		
5	临时工程 (续)		
5.10	围板、隔墙、走道及临时通道		
5.10.1	室内围挡及钢平台		
5.10.2	室内围挡及钢平台	2,520,589.10	728,182.72
5.10.3	室外围挡及钢平台		
5.10.4	其他围板、隔墙、走道及临时通道		
5.11	临时工地及仓库		
5.12	临时天花		
5.12.1	临时天花		
5.12.2	临时天花	2,263,225.32	
5.13	临时地面保护		
5.13.1	临时地面保护 (标段一)		
5.13.2	临时地面保护 (标段二)	264,000.00	
5.14	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充		
5.14.1	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充		
5.14.2	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充	15,000.00	
5.15	承包商的办公室和货棚	220,000.00	
6	管理、配合及协调		
6.01	给予专业分包商、指定供应商及雇主直接聘用的独立承包商/独立供货商的照管等	150,000.00	
6.02	与专业分包商及指定供应商合作	50,000.00	
6.03	管理、配合及协调	150,000.00	
7	一般义务		
7.01	施工限制		
7.02	缺陷保修责任	100,000.00	
7.03	尺寸		
7.04	良好情况		
7.05	日报表及照片	100,000.00	
7.06	扰民及对大厦日常营业的干扰		
7.07	对公众的保护	30,000.00	
7.08	来访者	80,000.00	
7.09	警卫员	480,000.00	
转至小计 人民币/元		6,422,814.42	728,182.72

修正版二

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续)		
7	一般义务 (续)		
7.10	物料的安全保管	50,000.00	
7.11	工程和物料的保护	20,000.00	
7.12	所有工种的保护	825,000.00	
7.13	在施工过程中清除垃圾和积水	594,000.00	
7.14	场地移交时间	20,000.00	
7.15	工程竣工	150,000.00	
7.16	提供一切所需物品		
7.17	工程质量及验收规范	200,000.00	
7.18	放线	150,000.00	
8	其他事项		
8.01	综合机电施工图及综合配合机电工程所需之土建项目机电图纸	264,000.00	
8.02	保险	130,000.00	
8.03	酷热、严寒及大雨天气	70,000.00	
8.04	疫情防护储备费 (需填报费用明细)	438,000.00	
8.05	空调第三方检测费	20,000.00	
8.06	灯光第三方检测费	20,000.00	
修正版三		转至小计 人民币/元	2,951,000.00
			-

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章·基本措施费用(续)		
	其他项目(将计入总报价中)		
	投标单位可以在本章节中增加投标单位认为按合同及设计要求完成本工程所必须发生,但没有包含在上述项目中的工作,并将该价款计入投标总价中。		
A			
B			
C			
D			
E			
转至小计 人民币/元		-	-



2.2 技术负责人简历表

姓名	叶利访	性 别	男	年 龄	49
职务	技术负责人	职 称	高级工程师	学 历	大专
证件类型	身份证	证件号码	441523197606037016		
手机号码	13602681097		证件号（职称证书编号）	粤高职证字第1703001001326 号	
参加工作时间	1999 年		从事技术负责人年限	20 年	
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
山东恒隆地产有限公司	济南恒隆广场装修改造工程(一期)施工总承包工程	16599.415599 万元	2021.6.21 2023.9.3	已完	合格
山东恒隆地产有限公司	济南恒隆广场装修改造工程(二期)施工总承包工程	11829.350376 万元	2022.7.18 2024.12.23	已完	合格

拟派关键岗位人员工作业绩一览表

姓 名	叶利访	拟任岗位	技术负责人
性 别	男	学 历	大专
年 龄	49	毕业学校和时间	广东工业大学/1998.7
注册建造师证书编号	粤 1442006200806243	职 称	高级工程师
工作年限	26 年	职称证书编号	粤高职称字第 1703001001326 号

工作业绩					
项目名称	建筑类型规模	开、竣工日期	获奖情况	担任职务	项目工作期限
济南恒隆广场装修改造工程(一期)施工总承包工程	装饰装修 16599.415599 万元	2021.6.21 2023.9.3	/	技术负责人	2021.6.21 2023.9.3
济南恒隆广场装修改造工程(二期)施工总承包工程	装饰装修 11829.350376 万元	2022.7.18 2024.12.23		技术负责人	2022.7.18 2024.12.23



2025年12月10日 (盖章)

姓名 叶利访
性别 男 民族 汉
出生 1976 年 6 月 3 日
住址 广东省深圳市福田区市花
路13号万利工业大厦三期
西厂房二层
公民身份号码 441523197606037016



 中华人民共和国
居民身份证

签发机关 深圳市公安局福田分局
有效期限 2012.07.26-2032.07.26

普通高等学校
毕业证书

学生 叶利访 性别 男, 一九七六年
六月 日生, 于一九九五年 九月
至 一九九八年 七 月在本校
工业与民用建筑 专业 二年制
专科学习, 修完教学计划规定的全部课
程, 成绩合格, 准予毕业。

校(院)长: 
校 名: 广东工业大学
一九九八年 七月 日
学校编号: 105625980287

中华人民共和国国家教育委员会印制
No. 00332971



D12

照
片



粤高职工字第

1703001001326号

叶利访 于二〇一六年

十二月，经 深圳市建筑专

业高级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
建筑装饰施工
具备 高级工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局

发证单位：

二〇一七年四月二十五日





使用有效期: 2025年10月29日
- 2026年04月27日

中华人民共和国一级建造师注册证书

姓 名: 叶利访

性 别: 男

出生日期: 1976年06月03日

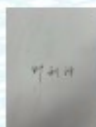
注册编号: 粤1442006200806243

聘用企业: 深圳特艺达建工集团有限公司

注册专业: 建筑工程(有效期: 2024-10-17至2027-10-16)



请登录中国建造师网
微信公众号扫一扫查询



个人签名: 叶利访

签名日期: 2025.10.29

中华人民共和国
住房和城乡建设部
行政审批专用章
签发日期: 2008年03月10日

建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书

编号:粤建安B(2006)0007282

姓 名:叶利访

性 别:男

出 生 年 月:1976年06月03日

企 业 名 称:深圳特艺达建工集团有限公司

职 务:项目负责人(项目经理)

初次领证日期:2007年01月01日

有 效 期:2024年11月05日 至 2027年12月31日



发 证 机 关:广东省住房和城乡建设厅

发 证 日 期:2025年05月13日





叶利访

深 圳 市

劳 动 合 同



(适用全日制用工)

深圳市劳动和社会保障局编制

甲方(用人单位)

乙方(员工)

名称 深圳特艺达建工集团有限公司

姓名 叶利访

住所 深圳福田保税区万利工业大厦西厂房二层

性别 男

法定代表人

身份证(护照)

(主要负责人) 陈远尖

号码 441523197606037016

联系人 吴巧莹

住址 深圳市福田区

联系电话 0755-82803361

联系电话 13602681097

根据《中华人民共和国劳动法》(以下简称《劳动法》)、《中华人民共和国劳动合同法》(以下简称《劳动合同法》)等有关法律法规的规定,甲乙双方遵循合法、公平、平等自愿、协商一致、诚实信用的原则,签订本合同,共同遵守本合同所列条款。

一、合同期限

(一)甲乙双方同意按以下第2种方式确定本合同期限。

1、有固定期限:从 年 月 日起至 年 月 日止。

2、无固定期限:从2025年3月6日起。

3、以完成一定工作任务为期限:从 年 月 日起至工作任务完成时止。完成工作任务的标志是 。

(二)试用期为 (试用期包括在合同期限内,如无试用期,则填写“无”)。

二、工作内容和工作地点

乙方的工作内容(岗位或工种) 项目经理

乙方的工作地点 中国

三、工作时间和休息休假

(一)甲乙双方同意按以下第1种方式确定乙方的工作时间。

1、标准工时制,即每日工作8小时(不超过8小时),每周工作40小

十二、争议处理

甲乙双方发生劳动争议的，应先协商解决。协商不成的，可以向本单位工会寻求解决或向本单位劳动争议调解委员会申请调解；也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。对仲裁裁决无异议的，双方必须履行；对仲裁裁决不服的，可以向人民法院起诉。

十三、双方认为需要约定的其他事项：

(一) 乙方声明在签订本合同时已经仔细阅读并理解了本公司的规章制度并承诺将会严格遵守，视公司规章制度为本合同的附件；

(二) 经乙方主管领导两次评审认定后，乙方不能胜任所在工作时，甲方有权对其进行岗位调整，并依据同工同酬原则进行调薪；

(三) 乙方在劳动合同期满后两年内仍需为甲方保守商业秘密。

(四) 如因生产经营情况需要加班时，乙方同意甲方的加班安排；

(五) 甲方有权了解乙方与劳动合同相关的基本情况，乙方保证入职时所提供的资料真实无误，不得以欺诈手段与甲方订立或变更劳动合同，否则甲方有权单方解除劳动合同；

十四、其它

(一) 本合同未尽事宜或合同条款与现行法律法规规定有抵触的，按现行法律法规执行。

(二) 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效，涂改或未经书面授权代签无效。

(三) 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方：(盖章)

法定代表人：

(主要负责人)

年

月

日



乙方：(签名)

叶利访

2025年3月6日

济南恒隆广场装修改造工程(一期)施工总承包工程

档案编号: 118675/LTR/036

致: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司
深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层
电子邮箱: project@terart.com.cn/luo.as@terart.com.cn

有关: 济南恒隆广场装修改造工程(一期)-施工总承包工程
中标函

以邮寄方式送达

敬启者:

经考虑贵公司于 2021 年 2 月 25 日提交的投标文件及其后之往来文件(包括但不限于投标疑问之回复、技术疑问及商务疑问之回复等,往来文件目录见附件),现通知贵公司,以贵公司接受下述中标函内容为前提, 济南恒隆广场装修改造工程(一期)-施工总承包工程 (“本工程”)的雇主 山东恒隆地产有限公司 (“雇主”)将接受贵公司作为本工程的总承包商 (“承包商”)。

一. 承包范围

承包商须按招标文件所附合同、图纸及其他招标文件,以及本中标函(包括附件)确定的承包范围执行本工程,并遵守及履行上述文件项下所述之所有义务及责任。

二. 合同金额

本合同的合同金额为 165,994,155.99 元(大写:人民币 壹亿陆仟伍佰玖拾玖万肆仟壹佰伍拾伍元玖角玖分),不含税金额 152,288,216.50 元(大写:人民币 壹亿伍仟贰佰贰拾捌万捌仟贰佰壹拾陆元伍角),增值税金额 13,705,939.49 元, (大写:人民币 壹仟叁佰柒拾万伍仟玖佰叁拾玖元肆角玖分),税率 9%。
计量、计价和付款方式按招标文件所附合同及本中标函(包括附件)执行。
具体组成如下:

序号	说明	金额 (RMB)
1	投标函中一期的投标金额	187,744,240.92
2	询标问卷(二)回复金额调整	-18,337,875.26
3	询标问卷(五)回复金额调整	-3,412,209.67
4	合同金额	165,994,155.99

档案编号: 118675/LTR/036

三. 合同工期

下述工程的具体开工日期应自工程师发出开工指令之日起算,施工工期安排如下:

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;

四. 人员和资质

承包商须在本中标函签发之日起 7 天内,向雇主和工程师提交负责本工程的项目经理和主要专业人员名单、其相关工作经验简介及资质证明予雇主和工程师审批。如前述人员与投标文件不符的,雇主有权取消本工程的授予。

雇主和工程师的审批不会减轻或免除承包商依据合同和法律应承担的任何义务和责任。

五. 履约担保

承包商须于本中标函签发后 28(天)内,向雇主提交履约担保,并向工程师提交一份副本。履约担保须由经雇主指定或同意的中国内地四大银行(即中国银行、工商银行、建设银行及农业银行)之一出具,并应为无条件、不可撤销、见索即付的银行独立保函。履约担保应以雇主为受益人,担保金额不低于合同金额百分之十。履约担保的内容及格式须符合招标文件中所附样本。

若承包商未能在上述时间内提交符合规定的履约担保,雇主有权取消承包商中标资格或终止合同;如果未取消承包商中标资格且未终止合同,雇主在支付承包商任何款项前可要求暂扣该款项直至扣款与履约保函所述的担保额相同。暂扣款项在承包商提交有效及经雇主审批认可的履约保函或接收证书已签发(以较先发生者为准)才予以无息退还。

六. 保险

本工程的建筑工程一切险及第三者责任险由雇主购买。即使雇主购买的保险中包括了承包商应承担的部分风险,亦不应因此视为雇主有责任承担该部分风险;无论何种原因,若承包商最终未能获得保险公司赔偿,承包商也不得就风险未获得赔偿部分要求雇主赔偿损失。

承包商须按招标文件的规定,自行购买除建筑工程一切险及第三者责任险以外的其它一切保险,包括但不限于承包商人员(包括承包商雇员、工人)之人身保险,其拥有、使用或提供的车辆、机械、工具、设备、材料或其他货物对应的保险等,须于签订**中标函**之日起七(7)天内或于开工日期前(以较早者为准)向雇主和工程师提交保险投保的保单及交纳保费的证明文件。该等保险应以雇主为第一受益人或共同受益人。

档案编号: 118675/LTR/036

七. 本工程合同文件

本中标函（包括附件）属于本工程合同文件的一部分。

招投标过程中往来文件的目录详见本中标函附件，如往来文件与本中标函之间有含糊和矛盾的地方，应以本中标函为准；如往来文件内部或本工程其他合同文件内部对同一事项的约定有含糊和矛盾的地方，应以对承包商有较严格及较高之要求的约定为准。

本工程合同文件全部组成部分详见总包合同专用条件之约定。

八. 参考资料

承包商于招投标期间提交的所有工程进度计划、设计方案、深化设计图纸、相关生产设备、材料的型号、参数和其它技术资料只供参考，而不应成为本工程合同文件的一部分。即使承包商提交的上述参考资料已得到雇主认可或已包括在往来文件中，但承包商在本工程合同文件中所述的义务和责任不会因此而减免。承包商在中标后提交的一切技术方案等文件均须满足本工程合同文件所述要求，并须由工程师及雇主按合同要求在施工期间审核并批准后方可实施。

九. 自拟内容

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草拟、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，除非取得雇主另行书面确认，承包商均无条件撤回，不具有约束力。

档案编号: 118675/LTR/036

十. 合同签订

承包商应按照雇主确定之本工程合同文件在本中标函签发后七（7）天内或雇主确认的其他期限内与雇主签署合同。

本中标函一式 4 份。如果承包商同意接受本中标函，请承包商于中标函确认函上签署及加盖公章，并于本中标函签发之日起 3 天内将签署及加盖公章的中标函确认函正本 3 份送回 山东恒隆地产有限公司，余下 1 份则供承包商存档。

顺颂
商祺

山东恒隆地产有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代表



_____ (签字)

二零二一年五月十四日

附件:

- 往来文件目录(共1页)

抄送:

山东恒隆地产有限公司

上海伟历信工程咨询有限公司

档案编号: _____

有关: 济南恒隆广场装修改造工程(一期)-施工总承包工程
中标函确认函

敬启者:

我公司 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司 在此确认已收到贵公司于 2021 年 5 月 11 日签发的中标函(档案编号: 118675/LTR/036)。我公司愿意作为题述工程的承包商,并确认接受中标函所述的全部内容。

盖公章 _____

法定代表人签署 _____

法定代表人姓名(正楷) 陈远尖

职位 董事长

日期 2021 年 5 月 12 日

抄送:

山东恒隆地产有限公司

上海伟历信工程咨询有限公司

档案编号: 118675/LTR/036

往来文件目录

	往来文件	日期	发件方
1	询标问卷（五）（商务）回复	2021 年 4 月 27 日	深圳特艺达
2	询标问卷（五）（商务）	2021 年 4 月 22 日	伟历信
3	询标问卷（四）（商务）回复	2021 年 4 月 8 日	深圳特艺达
4	询标问卷（四）（商务）	2021 年 4 月 7 日	伟历信
5	询标问卷（三）（商务）回复	2021 年 4 月 7 日	深圳特艺达
6	询标问卷（三）（商务）	2021 年 4 月 7 日	伟历信
7	询标问卷（二）（技术、商务及 Post Tender Addendum No.1）回复	2021 年 4 月 1 日	深圳特艺达
8	询标问卷（二）（技术、商务及 Post Tender Addendum No.1）	2021 年 3 月 26 日	伟历信
9	询标问卷（一）（技术和商务）回复	2021 年 3 月 22 日	深圳特艺达
10	询标问卷（一）（技术和商务）	2021 年 3 月 17 日	伟历信
11	回标文件	2021 年 2 月 25 日	深圳特艺达
12	招标文件修正版（三）	2021 年 2 月 5 日	伟历信
13	投标疑问（二）回复	2021 年 2 月 5 日	伟历信
14	招标文件修正版（二）	2021 年 2 月 1 日	伟历信
15	投标疑问（一）回复	2021 年 2 月 1 日	伟历信
16	投标疑问（二）	2021 年 1 月 29 日	深圳特艺达
17	投标疑问（一）	2021 年 1 月 22 日	深圳特艺达
18	招标文件（含“修正版（一）”）	2021 年 1 月 8 日	伟历信

备注：深圳特艺达 - 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司
伟历信 - 上海伟历信工程咨询有限公司

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）

陈远尖

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, 均应由承包商承担。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 (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

法定代表人或授权代表

姓名:

姓名: 陈远尖

(签字)

(签字)

日期: 二零二一年 六 月 三 日

日期: 二零二一年 六 月 三 日
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（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厦城路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	<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。</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	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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
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;"> 中华人民共和国一级注册建筑师 姓 名：陈瑞雪 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。		
建设单位	监理单位	设计单位	施工单位
山东恒隆地产有限公司 公章 法人代表：旭明 2023年7月2日	上海建浩工程顾问有限公司 公章 法人代表：余文 2023年7月2日	设计单位 公章 法人代表：陈志刚 2023年7月2日	施工单位 公章 法人代表：周瑞雪 2023年7月2日



序号	项目名称及说明	合价 人民币
	页码	
1	第一章 开办项目	SR1S 13,026,999.40
2	第二章 结构改造工程	SR2S 10,814,167.65
3	第三章 装饰工程	SR3S 521,937.69
4	第四章 装修工程	SR4S 79,723,496.00
4.1	第一节 拆除工程	SR4.1S 3,302,476.94
4.2	第二节 砌墙工程	SR4.2S 894,469.15
4.3	第三节 地面饰面工程	SR4.3S 39,596,031.47
4.4	第四节 天棚饰面工程	SR4.4S 6,589,396.67
4.5	第五节 墙面及柱面饰面工程	SR4.5S 9,220,585.08
4.6	第六节 卫生间装修工程	SR4.6S 9,562,839.34
4.7	第七节 栏杆工程	SR4.7S 2,600,523.03
4.8	第八节 门及门五金工程	SR4.8S 1,282,660.78
4.9	第九节 观光电梯轿厢、客梯轿厢及扶梯装修工程	SR4.9S 3,391,036.18
4.10	第十节 杂项工程	SR4.10S 993,475.96
4.11	第十一节 PMD及盥洗办公室的拆除及恢复	SR4.11S -
5	第五章 机电工程	SR5S 10,535,201.91
5.1	第一节 给排水工程	SR5.1S 831,368.09
5.2	第二节 暖通空调工程	SR5.2S 4,375,250.75
5.3	第三节 强电工程	SR5.3S 3,748,994.09
5.4	第四节 弱电工程	SR5.4S 1,579,588.98
6	第六章 室外硬景景观工程	SR6S 12,062,288.31
6.1	第一节 室外硬景景观工程	SR6.1S 11,348,643.41
6.2	第二节 室外机电工程	SR6.2S 703,644.90
7	第七章 选择性项目	SR7S -
8	第八章 暂列金额和暂估价	SR8S 33,542,067.00
9	第九章 其他零星工程	SR9S -
9.1	第一节 计日工	SR9.1S -
9.2	第二节 机械	SR9.2S -
9.3	第三节 其他	SR9.3S 5,488,799.23
9.4	第四节 拆除单位	SR9.4S -
10	第十章 测经费	SR10S -
11	第十一章 备件	SR11S 267,188.80
	V	
修正版二	综合合计 (转至投标书)	165,894,155.99

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<p><u>第一章 - 开办项目</u></p> <p>工作内容特别说明:</p> <p>投标人需根据合同条款、及工程规范附录中开办项目内容, 测算每条相应工作所需之费用, 并对应标题一一填报此处, 并汇总于投标总价。同时为履行合同其所有责任和义务的有基本措施项目费用, 除单价加日表已有的子目填报费用外, 其它所需费用在此填报</p> <p>各项款额应详细列出如下: -</p>		
0	合同条款		
	开办项目		
1	总则		
1.01	总则		
1.02	计算期限		
2	现场、通道和工程		
2.01	工程现场及场地移交	100,000.00	
2.02	接受现场实况		
2.03	工程范围		
2.04	车路及行人道		
2.05	勘察资料		
2.06	施工范围及场地移交		
2.07	施工许可证	200,000.00	
3	合同		
3.01	合同条件		
3.02	合同图纸		
3.03	文件内容不一致		
3.04	工周		
3.05	视察现场		
3.06	工程规范条款的含意及使用	20,000.00	
3.07	施工/附件详图及竣工图	20,000.00	
3.08	施工技术方案及施工组织	20,000.00	
3.09	施工进度计划	20,000.00	
3.10	施工时间		
3.11	现场指示	20,000.00	
3.12	停工指示		
3.13	承包商的额外索赔		
3.14	计日工作索偿		
修正版二		转至小计 人民币/元	490,000.00
			-

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续)		
3	合同 (续)		
3.15	暂定项目等		
3.16	样本及其呈申	10,000.00	
3.17	现场外的工程		
4	劳务、物料及操作工艺		
4.01	劳务		
4.02	禁止工人在工地范围内住宿	997,849.59	997,849.59
4.03	临时卫生设施	50,000.00	50,000.00
4.04	安全措施	600,000.00	600,000.00
4.05	卫生设备	50,000.00	50,000.00
4.06	工地会议及工地管理小组	100,000.00	
4.07	材料和操作工艺的质量		
4.08	样板	15,000.00	
4.09	专利品		
4.10	制造商指示		
4.11	一致性		
4.12	测试	180,000.00	
4.13	包装、储存及保护	100,000.00	
4.14	不接受不适合之材料等		
4.15	材料的来源		
4.16	物料和施工机械的搬运和起卸	20,000.00	
5	临时工程		
5.01	施工机械、脚手架等		
5.01.1	室内重型脚手架	2,085,567.14	2,085,567.14
5.01.2	室内重型脚手架		
5.01.3	室外重型脚手架	75,437.40	75,437.40
5.01.4	其他脚手架	110,000.00	110,000.00
5.01.5	施工机械等	60,000.00	
5.02	临时脚手架	100,000.00	100,000.00
5.03	安全支撑	110,000.00	110,000.00
5.04	样板和模子	80,000.00	
5.05	机器干扰制器		
5.06	指定供应商及专业分包商的用地	100,000.00	
5.07	消防设备	30,000.00	
5.08	临时排水设备	21,000.00	
5.09	临时水、电、电讯、通讯及照明	396,000.00	
修正版二		转至小计 人民币/元	
		5,290,854.13	4,178,854.13

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<u>第一章 - 基本措施费用 (续)</u>		
5	临时工程 (续)		
5.10	围板、隔墙、走道及临时通道		
5.10.1	室内围档及钢平台	1,989,852.41	1,989,852.41
5.10.2	室内围档及钢平台		
5.10.3	室外围档及钢平台	231,997.48	231,997.48
5.10.4	其他围板、隔墙、走道及临时通道		
5.11	临时工地及仓库		
5.12	临时天花		
5.12.1	临时天花	1,083,295.38	554,451.12
5.12.2	临时天花		
5.13	临时地面保护		
5.13.1	临时地面保护 (标段一)	176,000.00	
5.13.2	临时地面保护 (标段二)		
5.14	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充		
5.14.1	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充	15,000.00	
5.14.2	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充		
5.15	承包商的办公室和货棚	220,000.00	
6	管理、配合及协调		
6.01	给予专业分包商、指定供应商及雇主直接聘用的独立承包商/独立供货商的照管等	150,000.00	
6.02	与专业分包商及指定供应商合作	50,000.00	
6.03	管理、配合及协调	150,000.00	
7	一般义务		
7.01	施工限制		
7.02	缺陷保证责任	300,000.00	
7.03	尺寸		
7.04	良好情况		
7.05	日报表及照片	100,000.00	
7.06	扰民及对大厦日常营业的干扰	-	
7.07	对公众的保护	50,000.00	
7.08	来访者	80,000.00	
7.09	警卫员	480,000.00	
	修正版二		
	转至小计 人民币/元	4,876,145.27	2,776,301.01

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续)		
7	一般义务 (续)		
7.10	物料的安全保管	50,000.00	
7.11	工程和物料的保护	20,000.00	
7.12	所有工种的保护	550,000.00	
7.13	在施工过程中清除垃圾和积水	396,000.00	
7.14	场地移交时间	20,000.00	
7.15	工程竣工	150,000.00	
7.16	提供一切所需物品		
7.17	工程质量及验收规范	200,000.00	
7.18	放线	150,000.00	
8	其他事项		
8.01	综合机电施工图及综合配合机电工程所需之土建项目机电图纸	176,000.00	
8.02	保险	120,000.00	
8.03	酷热、严寒及大雨天气	60,000.00	
8.04	疫情防护措施费 (需填报费用明细)	438,000.00	
8.05	空调第三方检测费	20,000.00	
8.06	灯光第三方检测费	20,000.00	
修正版三		转至小计 人民币/元	-
		2,370,000.00	-

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章~基本措施费用(续)		
	其他项目(将计入总报价中)		
	投标单位可以在本章节中增加投标单位认为按合同及设计要求完成本工程所必须发生,但没有包含在上述项目中的工作,并将该价款计入投标总价中。		
A			
B			
C			
D			
E			
转至小计 人民币/元		-	-



济南恒隆广场装修改造工程(二期)施工总承包工程

档案编号: 118675/LTR/037

致: 深圳市特艺达装饰工程有限公司
深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层
电子邮箱: project@terart.com.cn/luo.as@terart.com.cn

有关: 济南恒隆广场装修改造工程(二期)-施工总承包工程
中标函

以邮寄方式送达

敬启者:

经考虑贵公司于 2021 年 2 月 25 日提交的投标文件及其后之往来文件(包括但不限于投标疑问之回复、技术疑问及商务疑问之回复等,往来文件目录见附件),现通知贵公司,以贵公司接受下述中标函内容为前提,济南恒隆广场装修改造工程(二期)-施工总承包工程 (“本工程”)的雇主山东恒隆地产有限公司 (“雇主”)将接受贵公司作为本工程的总承包商 (“承包商”)。

一. 承包范围

承包商须按招标文件所附合同、图纸及其他招标文件,以及本中标函(包括附件)确定的承包范围执行本工程,并遵守及履行上述文件项下所述之所有义务及责任。

二. 合同金额

本工程的合同金额为 118,293,503.76 元(大写:人民币 壹亿壹仟捌佰贰拾玖万叁仟伍佰零叁元柒角陆分),不含税金额 108,526,150.24 元(大写:人民币 壹亿零捌佰伍拾贰万陆仟壹佰伍拾元贰角肆分),增值税金额 9,767,353.52 元, (大写:人民币 玖佰柒拾陆万柒仟叁佰伍拾叁元伍角贰分),税率 9%。
计量、计价和付款方式按招标文件所附合同及本中标函(包括附件)执行。
具体组成如下:

序号	说明	金额 (RMB)
1	投标函中二期的投标金额	141,141,175.97
2	询标问卷(二)回复金额调整	-20,327,257.95
3	询标问卷(五)回复金额调整	-2,520,414.26
4	合同金额	118,293,503.76

档案编号: 118675/LTR/037

三. 合同工期

下述工程的具体开工日期应自工程师发出开工指令之日起算,施工工期安排如下:

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。

四. 人员和资质

承包商须在本中标函签发之日起 7 天内,向雇主和工程师提交负责本工程的项目经理和主要专业人员名单、其相关工作经验简介及资质证明予雇主和工程师审批。如前述人员与投标文件不符的,雇主有权取消本工程的授予。

雇主和工程师的审批不会减轻或免除承包商依据合同和法律应承担的任何义务和责任。

五. 履约担保

承包商须于本中标函签发后 28(天)内,向雇主提交履约担保,并向工程师提交一份副本。履约担保须由经雇主指定或同意的中国内地四大银行(即中国银行、工商银行、建设银行及农业银行)之一出具,并应是无条件、不可撤销、见索即付的银行独立保函。履约担保应以雇主为受益人,担保金额不低于合同金额百分之十。履约担保的内容及格式须符合招标文件中所附样本。

若承包商未能在上述时间内提交符合规定的履约担保,雇主有权取消承包商中标资格或终止合同;如果未取消承包商中标资格且未终止合同,雇主在支付承包商任何款项前可要求暂扣该款项直至扣款与履约保函所述的担保额相同。暂扣款项在承包商提交有效及经雇主审批认可的履约保函或接收证书已签发(以较先发生者为准)才予以无息退还。

六. 保险

本工程的建筑工程一切险及第三者责任险由雇主购买。即使雇主购买的保险中包括了承包商应承担的部分风险,亦不应因此视为雇主有责任承担该部分风险;无论何种原因,若承包商最终未能获得保险公司赔偿,承包商也不得就风险未获得赔偿部分要求雇主赔偿损失。

承包商须按招标文件的规定,自行购买除建筑工程一切险及第三者责任险以外的其它一切保险,包括但不限于承包商人员(包括承包商雇员、工人)之人身保险,其拥有、使用或提供的车辆、机械、工具、设备、材料或其他货物对应的保险等,须于签订中标函之日起七(7)天内或于开工日期前(以较早者为准)向雇主和工程师提交保险投保的保单及交纳保费的证明文件。该等保险应以雇主为第一受益人或共同受益人。

档案编号: 118675/LTR/037

七. 本工程合同文件

本中标函（包括附件）属于本工程合同文件的一部分。

招投标过程中往来文件的目录详见本中标函附件，如往来文件与本中标函之间有含糊和矛盾的地方，应以本中标函为准；如往来文件内部或本工程其他合同文件内部对同一事项的约定有含糊和矛盾的地方，应以对承包商有较严格及较高之要求的约定为准。

本工程合同文件全部组成部分详见总包合同专用条件之约定。

八. 参考资料

承包商于招投标期间提交的所有工程进度计划、设计方案、深化设计图纸、相关生产设备、材料的型号、参数和其它技术资料只供参考，而不应成为本工程合同文件的一部分。即使承包商提交的上述参考资料已得到雇主认可或已包括在往来文件中，但承包商在本工程合同文件中所述的义务和责任不会因此而减免。承包商在中标后提交的一切技术方案等文件均须满足本工程合同文件所述要求，并须由工程师及雇主按合同要求在施工期间审核并批准后方可实施。

九. 自拟内容

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草拟、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，除非取得雇主另行书面确认，承包商均无条件撤回，不具有约束力。

档案编号: 118675/LTR/037

十. 合同签订

承包商应按照雇主确定之本工程合同文件在本中标函签发后七（7）天内或雇主确认的其他期限内与雇主签署合同。

本中标函一式 4 份。如果承包商同意接受本中标函，请承包商于中标函确认函上签署及加盖公章，并于本中标函签发之日起 3 天内将签署及加盖公章的中标函确认函正本 3 份送回 山东恒隆地产有限公司，余下 1 份则供承包商存档。

顺颂
商祺

山东恒隆地产有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代表

(签字)

二零二一年 五 月 十四 日

附件:

- 往来文件目录(共 1 页)

抄送:

山东恒隆地产有限公司

上海伟历信工程咨询有限公司

档案编号: _____

有关: 济南恒隆广场装修改造工程(二期)-施工总承包工程
中标函确认函

敬启者:

我公司 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司 在此确认已收到贵公司于 2021 年 5 月 11 日签发的中标函(档案编号: 118675/LTR/037)。我公司愿意作为题述工程的承包商,并确认接受中标函所述的全部内容。

盖公章 _____

法定代表人签署 _____

法定代表人姓名(正楷)

陈远实

职位

董事长

日期 2021 年 5 月 12 日

抄送:

山东恒隆地产有限公司

上海伟历信工程咨询有限公司

档案编号: 118675/LTR/037

往来文件目录

	往来文件	日期	发件方
1	询标问卷（五）（商务）回复	2021 年 4 月 27 日	深圳特艺达
2	询标问卷（五）（商务）	2021 年 4 月 22 日	伟历信
3	询标问卷（四）（商务）回复	2021 年 4 月 8 日	深圳特艺达
4	询标问卷（四）（商务）	2021 年 4 月 7 日	伟历信
5	询标问卷（三）（商务）回复	2021 年 4 月 7 日	深圳特艺达
6	询标问卷（三）（商务）	2021 年 4 月 7 日	伟历信
7	询标问卷（二）（技术、商务及 Post Tender Addendum No.1）回复	2021 年 4 月 1 日	深圳特艺达
8	询标问卷（二）（技术、商务及 Post Tender Addendum No.1）	2021 年 3 月 26 日	伟历信
9	询标问卷（一）（技术和商务）回复	2021 年 3 月 22 日	深圳特艺达
10	询标问卷（一）（技术和商务）	2021 年 3 月 17 日	伟历信
11	回标文件	2021 年 2 月 25 日	深圳特艺达
12	招标文件修正版（三）	2021 年 2 月 5 日	伟历信
13	投标疑问（二）回复	2021 年 2 月 5 日	伟历信
14	招标文件修正版（二）	2021 年 2 月 1 日	伟历信
15	投标疑问（一）回复	2021 年 2 月 1 日	伟历信
16	投标疑问（二）	2021 年 1 月 29 日	深圳特艺达
17	投标疑问（一）	2021 年 1 月 22 日	深圳特艺达
18	招标文件（含“修正版（一）”	2021 年 1 月 8 日	伟历信

备注: 深圳特艺达 - 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司
伟历信 - 上海伟历信工程咨询有限公司

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
(盖章)

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
(盖章)

法定代表人或授权代表

姓名：_____

_____ (签字)

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：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

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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
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。		
参 加 验 收 单 位	建设单位	监理单位	设计单位
	监理单位	设计单位	施工单位
参 加 验 收 单 位	山东 公章 法人代表: 姜凤林 2024年12月23日	公章 法人代表: 沈一凡 2024年12月23日	公章 法人代表: 姜凤林 2024年12月23日
	公章 法人代表: 姜凤林 2024年12月23日	公章 法人代表: 沈一凡 2024年12月23日	公章 法人代表: 姜凤林 2024年12月23日

单价细目表



序号	项目名称及说明	单价	人民币
		豆粒	
1	第一章 开办项目	SR1S	15,447,629.51
2	第二章 结构改造工程	SR2S	-
3	第三章 幕墙拆改工程	SR3S	-
4	第四章 装修工程	SR4S	79,427,123.00
4.1	第一节 拆除工程	SR4.1S	3,400,073.05
4.2	第二节 隔墙工程	SR4.2S	54,771.53
4.3	第三节 地面饰面工程	SR4.3S	40,752,761.25
4.4	第四节 天棚饰面工程	SR4.4S	6,984,235.50
4.5	第五节 墙面及柱面饰面工程	SR4.5S	9,584,438.77
4.6	第六节 卫生间装修工程	SR4.6S	10,002,683.83
4.7	第七节 栏杆工程	SR4.7S	3,514,951.80
4.8	第八节 门及门五金工程	SR4.8S	2,187,383.67
4.9	第九节 观光电梯轿厢、客梯轿厢及扶梯装修工程	SR4.9S	2,708,742.51
4.10	第十节 杂项工程	SR4.10S	4,005.18
4.11	第十一节 PMD及监理办公室的拆除及恢复	SR4.11S	232,876.71
5	第五章 机电工程	SR5S	11,925,669.14
5.1	第一节 给排水工程	SR5.1S	740,097.02
5.2	第二节 暖通空调工程	SR5.2S	2,444,190.78
5.3	第三节 强电工程	SR5.3S	6,817,004.28
5.4	第四节 弱电工程	SR5.4S	1,924,377.06
6	第六章 室外景观工程	SR6S	-
6.1	第一节 室外景观工程	SR6.1S	-
6.2	第二节 室外机电工程	SR6.2S	-
7	第七章 选择性项目	SR7S	-
8	第八章 暂列金额和暂估价	SR8S	10,171,670.00
9	第九章 其他零星工程	SR9S	-
9.1	第一节 计日工	SR9.1S	-
9.2	第二节 机械	SR9.2S	-
9.3	第三节 其他	SR9.3S	1,259,602.79
9.4	第四节 拆除单价	SR9.4S	-
10	第十章 测绘费	SR10S	61,808.52
11	第十一章 备件	SR11S	-
修正版二			综合统计 (转至投标书)
			110,293,503.76

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<p>第一章 - 开办项目</p> <p>工作内容特别说明:</p> <p>投标人需根据合同条款、及工程规范附录甲部开办项目内容, 测算每条相应工作所需之费用, 并对应标一一填报此处, 并汇总于投标总价。同时为履行合同其所有责任和义务的有关基本措施项目费用, 除单价细目表已有的子目需填报费用外, 其它所需费用在此填报</p> <p>各项款额应详细列出如下: -</p>		
0	合同条款		
	开办项目		
1	总则		
1.01	总则		
1.02	计算期限		
2	现场、通道和工程		
2.01	工程现场及场地移交	100,000.00	
2.02	接受现场实况		
2.03	工程范围		
2.04	车路及行人道		
2.05	勘察资料		
2.06	施工范围及场地移交		
2.07	施工许可证	200,000.00	
3	合同		
3.01	合同条件		
3.02	合同图纸		
3.03	文件内容不一致		
3.04	工期		
3.05	视察现场		
3.06	工程规范条款的含意及使用		
3.07	施工/制作详图及竣工图	100,000.00	
3.08	施工技术方案及施工组织	20,000.00	
3.09	施工进度计划	20,000.00	
3.10	施工时间		
3.11	现场指示	20,000.00	
3.12	停工指示		
3.13	承包商的额外索赔		
3.14	计日工作索偿		
修正版二		转至小计 人民币/元	490,000.00
			-

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续)		
3	合同 (续)		
3.15	暂定项目等		
3.16	样本及其呈审	10,000.00	
3.17	现场外的工程		
4	劳务、物料及操作工艺		
4.01	劳务		
4.02	禁止工人在工地范围内住宿	1,924,256.34	1,924,256.34
4.03	临时卫生设施	50,000.00	50,000.00
4.04	安全措施	600,000.00	600,000.00
4.05	卫生设备	50,000.00	50,000.00
4.06	工地会议及工地管理小组	100,000.00	
4.07	材料和操作工艺的质量		
4.08	样板	15,000.00	
4.09	专利品		
4.10	制造商指示		
4.11	一致性		
4.12	测试	180,000.00	
4.13	包装、储贮及保护	100,000.00	
4.14	不接受不适合之材料等		
4.15	材料的来源		
4.16	物料和施工机械的装运和起卸	20,000.00	
5	临时工程		
5.01	施工机械、脚手架等		
5.01.1	室内重型脚手架		
5.01.2	室内重型脚手架	1,079,058.75	1,079,058.75
5.01.3	室外重型脚手架		
5.01.4	其他脚手架	165,000.00	165,000.00
5.01.5	施工机械等	80,000.00	
5.02	临时钢平台	220,000.00	220,000.00
5.03	安全支撑	140,000.00	140,000.00
5.04	样板和模子	100,000.00	
5.05	机器干扰抑制器		
5.06	指定供应商及专业分包商的用地	100,000.00	
5.07	消防设备	30,000.00	
5.08	临时排水设备	26,500.00	
5.09	临时水、电、电讯、通讯及照明	594,000.00	
修正版二 转至小计 人民币/元		5,583,815.09	4,226,315.09

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<u>第一章 - 基本措施费用 (续)</u>		
5	临时工程 (续)		
5.10	围板、隔墙、走道及临时通道		
5.10.1	室内围挡及钢平台		
5.10.2	室内围挡及钢平台	2,520,589.10	728,182.72
5.10.3	室外围挡及钢平台		
5.10.4	其他围板、隔墙、走道及临时通道		
5.11	临时工地及仓库		
5.12	临时天花		
5.12.1	临时天花		
5.12.2	临时天花	2,263,225.32	
5.13	临时地面保护		
5.13.1	临时地面保护 (标段一)		
5.13.2	临时地面保护 (标段二)	264,000.00	
5.14	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充		
5.14.1	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充		
5.14.2	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充	15,000.00	
5.15	承包商的办公室和货棚	220,000.00	
6	管理、配合及协调		
6.01	给予专业分包商、指定供应商及雇主直接聘用的独立承包商/独立供货商的照管等	150,000.00	
6.02	与专业分包商及指定供应商合作	50,000.00	
6.03	管理、配合及协调	150,000.00	
7	一般义务		
7.01	施工限制		
7.02	缺陷保修责任	100,000.00	
7.03	尺寸		
7.04	良好情况		
7.05	日报表及照片	100,000.00	
7.06	扰民及对大厦日常营业的干扰		
7.07	对公众的保护	30,000.00	
7.08	来访者	80,000.00	
7.09	警卫员	480,000.00	
转至小计 人民币/元		6,422,814.42	728,182.72

修正版二

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续)		
7	一般义务 (续)		
7.10	物料的安全保管	50,000.00	
7.11	工程和物料的保护	20,000.00	
7.12	所有工种的保护	825,000.00	
7.13	在施工过程中清除垃圾和积水	594,000.00	
7.14	场地移交时间	20,000.00	
7.15	工程竣工	150,000.00	
7.16	提供一切所需物品		
7.17	工程质量及验收规范	200,000.00	
7.18	放线	150,000.00	
8	其他事项		
8.01	综合机电施工图及综合配合机电工程所需之土建项目机电图纸	264,000.00	
8.02	保险	130,000.00	
8.03	酷热、严寒及大雨天气	70,000.00	
8.04	疫情防护储备费 (需填报费用明细)	438,000.00	
8.05	空调第三方检测费	20,000.00	
8.06	灯光第三方检测费	20,000.00	
修正版三		转至小计 人民币/元	2,951,000.00
			-

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章·基本措施费用(续)		
	其他项目(将计入总报价中)		
	投标单位可以在本章节中增加投标单位认为按合同及设计要求完成本工程所必须发生,但没有包含在上述项目中的工作,并将该价款计入投标总价中。		
A			
B			
C			
D			
E			
转至小计 人民币/元		-	-



3、专业技术人员规模（一级注册建造师、中级及以上工程师）（不评审）

3.1 一级注册建造师（35 人）

序号	姓名	注册专业	注册证号
1	马林	建筑工程	粤 1312005200900463
2	段利民	机电工程	粤 1322017201807125
3	傅加训	建筑工程	粤 1332006200706742
4	周坚	建筑工程	粤 1332012201228718
5	钟文革	建筑工程	粤 1442006200804589
6	刘祖敏	机电工程	粤 1442006200805296
7	刘祖敏	建筑工程	粤 1442006200805296
8	刘祖敏	市政公用工程	粤 1442006200805296
9	叶利访	建筑工程	粤 1442006200806243
10	刘惠仁	建筑工程	粤 1442006201015121
11	朱文建	建筑工程	粤 1442007201015122
12	陈冯	建筑工程	粤 1442009200913643
13	何利生	建筑工程	粤 1442010201116674
14	纪奕迅	建筑工程	粤 1442012201321366
15	徐晖	建筑工程	粤 1442013201323381
16	黄乔仕	建筑工程	粤 1442019202005287
17	刘龙飞	建筑工程	粤 1442019202005528
18	庄建新	建筑工程	粤 1442019202005927
19	叶西就	机电工程	粤 1442019202006033
20	叶西就	建筑工程	粤 1442019202006033
21	邱海龙	机电工程	粤 1442019202006675
22	邱海龙	建筑工程	粤 1442019202006675
23	叶锐	机电工程	粤 1442019202007032
24	叶锐	建筑工程	粤 1442019202007032
25	彭玉欢	建筑工程	粤 1442020202109382
26	李湘凤	建筑工程	粤 1442020202109389
27	彭建华	建筑工程	粤 1442020202110233
28	黄曼琼	建筑工程	粤 1442021202201592
29	康宁	建筑工程	粤 1442021202203720
30	陈惠竹	建筑工程	粤 1442022202301249
31	梁倩玉	建筑工程	粤 1442022202302933
32	庄远航	建筑工程	粤 1442023202400039
33	李扬	建筑工程	粤 1442023202403311
34	侯自强	建筑工程	粤 1442023202406903

序号	姓名	注册专业	注册证号
35	刘州平	建筑工程	粤 1442024202408534

深圳特艺达建工集团有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码 91440300192259171M

企业法定代表人 陈远兴

企业登记注册类型 有限责任公司

企业注册地址 广东省-深圳市

企业经营地址 深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二楼



企业资质资格 注册人员 工程项目 业绩技术指标 不良行为 良好行为 黑名单记录 失信联合惩戒记录 变更记录

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业证号)	注册专业
16	罗锦江	441523198*****10	二级注册建造师	粤2442021202129764	建筑工程
17	吴林康	362329199*****21	二级注册建造师	粤2442021202129767	建筑工程
18	陈铁军	370687198*****38	二级注册建造师	粤2442021202129880	建筑工程
19	沈秀康	410381198*****14	二级注册建造师	粤2442021202130021	建筑工程
20	叶翠勇	441523198*****11	二级注册建造师	粤2442021202130182	建筑工程
21	李小明	350424198*****1X	二级注册建造师	粤2442021202130394	建筑工程
22	张德清	445522198*****10	二级注册建造师	粤24420212021305495	建筑工程
23	陈清敬	440823199*****27	二级注册建造师	粤24420212021307862	建筑工程
24	叶雷生	441523199*****83	二级注册建造师	粤24420212021307865	建筑工程
25	陈清康	445381199*****38	二级注册建造师	粤24420212021308062	建筑工程
26	吕林	450922199*****17	二级注册建造师	粤24420212021310854	建筑工程
27	马林	372501197*****16	一级注册建造师	粤1312005200900463	建筑工程
28	殷利民	421122198*****14	一级注册建造师	粤1322017201807125	机电工程
29	傅如训	341127197*****17	一级注册建造师	粤1332006200706742	建筑工程
30	黄盛	330823197*****11	一级注册建造师	粤1332012201228718	建筑工程

共 62 条

< 1 2 3 4 5 > 前往 2 页

深圳特艺达建工集团有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码 91440300192259171M

企业法定代表人 陈远兴

企业登记注册类型 有限责任公司

企业注册地址 广东省-深圳市

企业经营地址 深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二楼



企业资质资格 注册人员 工程项目 业绩技术指标 不良行为 良好行为 黑名单记录 失信联合惩戒记录 变更记录

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业证号)	注册专业
31	钟文惠	440301196*****1X	一级注册建造师	粤1442006200804589	建筑工程
32	刘雄康	420111197*****72	一级注册建造师	粤1442006200805296	机电工程
33	刘雄康	420111197*****72	一级注册建造师	粤1442006200805296	建筑工程
34	刘雄康	420111197*****72	一级注册建造师	粤1442006200805296	市政公用工程
35	钟利成	441523197*****16	一级注册建造师	粤13006200806243	建筑工程
36	刘喜仁	362429196*****32	一级注册建造师	粤1342007301015121	建筑工程
37	朱文康	450103197*****19	一级注册建造师	粤1442007301015122	建筑工程
38	陈清	120104197*****23	一级注册建造师	粤1342007301015123	建筑工程
39	何利生	510823197*****9X	一级注册建造师	粤1442010201116674	建筑工程
40	纪良迅	441224198*****32	一级注册建造师	粤1442012201321366	建筑工程
41	徐辉	110105196*****7X	一级注册建造师	粤1442013201323361	建筑工程
42	黄炳生	445222199*****19	一级注册建造师	粤1442019202005287	建筑工程
43	刘发飞	440921198*****17	一级注册建造师	粤1442019202005528	建筑工程
44	王惠新	445222199*****31	一级注册建造师	粤1442019202005527	建筑工程
45	叶国敬	441523198*****57	一级注册建造师	粤1442019202006033	机电工程

共 62 条

< 1 2 3 4 5 > 前往 3 页

深圳特艺达建工集团有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192259171M	企业法定代表人	陈远尖
企业登记注册类型	有限责任公司	企业注册地址	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂楼二楼		



企业资质资格 注册人员 工程项目 业绩技术指标 不良行为 良好行为 黑名单记录 失信联合惩戒记录 变更记录

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业
46	叶国权	441523198*****57	一级注册建造师	粤1442019202006033	建筑工程
47	邱海龙	441622199*****12	一级注册建造师	粤1442019202006675	机电工程
48	邱海龙	441622199*****12	一级注册建造师	粤1442019202006675	建筑工程
49	叶乾	441523198*****16	一级注册建造师	粤1442019202007032	机电工程
50	叶乾	441523198*****16	一级注册建造师	粤1442019202007032	建筑工程
51	彭国权	441523198*****69	一级注册建造师	粤144202020109382	建筑工程
52	李海泉	431022198*****08	一级注册建造师	粤144202020109389	建筑工程
53	彭国权	441523199*****76	一级注册建造师	粤144202020110233	建筑工程
54	黄曼奇	360424198*****03	一级注册建造师	粤1442021202201592	建筑工程
55	康宁	511225197*****71	一级注册建造师	粤1442021202203720	建筑工程
56	陈惠竹	441523199*****23	一级注册建造师	粤1442022202301249	建筑工程
57	吴清玉	411527199*****22	一级注册建造师	粤1442022202302933	建筑工程
58	王德机	441523199*****93	一级注册建造师	粤1442023202400039	建筑工程
59	李勇	432502199*****37	一级注册建造师	粤1442023202403311	建筑工程
60	黄国强	431021199*****32	一级注册建造师	粤1442023202406903	建筑工程

共 62 条

< 1 2 3 4 5 > 前往 4 页



中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn
全国建筑市场监管公共服务平台



建设工程企业

从业人员

建设项目

诚信记录

请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码

搜索

首页 监管动态 数据服务 信用建设 建筑工人 政策法规 电子证照 问题解答 网站动态 动态核查

深圳特艺达建工集团有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192259171M	企业法定代表人	陈远尖
企业登记注册类型	有限责任公司	企业注册地址	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂楼二楼		



企业资质资格 注册人员 工程项目 业绩技术指标 不良行为 良好行为 黑名单记录 失信联合惩戒记录 变更记录

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业
61	刘川平	430422199*****34	一级注册建造师	粤1442024202408534	建筑工程
62	梁国怡	*****01	一级注册建造师	4400707-003	--

共 62 条

< 1 2 3 4 5 > 前往 5 页



企业详情



深圳特艺达建工集团有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码

91440300192259171M

企业法人代表

陈远尖

企业登记注册类型

有限责任公司

企业注册属地

广东省-深圳市

企业经营地址 深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层



资质项
10项



注册人员
61名



历史业绩
162项

相关信息



企业资质资格



注册人员



工程项目



业绩技术指标



不良行为



良好行为



黑名单记录



失信联合惩戒
记录



变更记录

首页

☆ 4

分享



注册人员



[1]

一级注册建造师 (35)

二级注册建造师 (16)

1、李扬

身份证号 432502*****37

注册类别 一级注册建造师

注册号 (执业印章号) 粤1442023202403311

注册专业 建筑工程

2、庄建新

身份证号 445222*****31

注册类别 一级注册建造师

注册号 (执业印章号) 粤1442019202005927

注册专业 建筑工程



3、彭玉欢

身份证号 441523*****69

注册类别 一级注册建造师

注册号 (执业印章号) 粤1442020202109382

注册专业 建筑工程

3.2 中级及以上工程师（35 人）

企业专业技术人员规模汇总表

序号	姓名	专业	证号
1	陈加旋	建筑装饰施工	2403003194804
2	陈晓宇	建筑装饰设计	粤中职证字第 1803003014758 号
3	池虎森	建筑装饰施工	粤中职证字第 1703003004198 号
4	黄建波	建筑装饰施工	2203001083573
5	黄鑫汇	建筑装饰施工	粤中职证字第 1703003001303 号
6	康宁	建筑装饰施工	2403003193948
7	李小刚	建筑装饰施工	1903003026809
8	李秀丽	建筑装饰设计	粤中职证字第 1803003010204 号
9	李远青	建筑装饰施工	粤中职证字第 1803003010949 号
10	刘立根	建筑装饰施工	粤中职证字第 1703003005962 号
11	罗岸生	机电工程	粤高职证字第 0702001400049 号
12	罗洪镇	建筑装饰施工	粤中职证字第 1703003001305 号
13	罗鸿华	建筑装饰施工	2303001142763
14	罗军	建筑工程管理	粤中职证字第 1500102244366 号
15	罗明方	建筑装饰造价	2403003195192
16	邱海龙	建筑装饰施工	2103003055098
17	邱九锦	建筑装饰施工	1903003021019
18	全智明	建筑装饰施工	2303001142352
19	孙霄月	建筑装饰设计	2303001145057
20	王倩	建筑装饰设计	粤中职证字第 1803003016485 号
21	温晏平	电气自动化	粤高职证字第 0802001400333 号
22	吴柳婷	建筑装饰设计	2203003082379
23	吴逸风	机电工程	粤高职证字第 0602001400022 号
24	叶国武	机电工程	粤高职证字第 0602001400031 号
25	叶李勇	建筑装饰施工	2303003141598
26	叶娘办	建筑装饰施工	2303003141529
27	叶夏雨	建筑装饰造价	2303003141486
28	叶小曼	建筑装饰造价	2203003082373
29	叶谢妹	建筑装饰施工	2303003141604
30	叶勇程	建筑装饰造价	2403003197184
31	叶子能	给排水工程	粤高职证字第 0602001300409 号
32	张建思	机电工程	B2303001153524
33	张明哲	建筑施工	粤中职证字第 1500102244423 号
34	钟燕丽	建筑工程	1362968
35	姚道国	建筑施工安全	0175582

广东省职称证书

姓名：陈加旋

身份证号：441522198604044317



职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2024年5月25日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2403003194804

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2024年8月20日



照片



粤中取证字第 1803003014758 号

陈晓宇 于二〇一七年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
建筑装饰设计
具备 工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证机关
二〇一八年五月七日



F26



粤中职证字第 1703003004198 号

池虎森 于二〇一六 年

十二月，经 深圳市建筑专

业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
具备 建筑装饰施工
工程师

资格。特发此证



深圳市人力资源和社会保障局

发证单位

二〇一七 年 四 月 二十五 日

广东省职称证书

姓名：黄建波

身份证号：41042319760910493X



职称名称：高级工程师

专业：建筑装饰施工

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2022年05月21日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2203001083573

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年07月14日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

F27

照
片



粤中取证字第 1703003001303 号

黄鑫汇 于二〇一六 年

十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
建筑装饰施工
具备 工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证单位

二〇一七 年 四 月 二十五 日



广东省职称证书

姓名：康宁

身份证号：511225197708177671



职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2024年5月25日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2403003193948

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2024年8月20日



广东省职称证书

姓 名：李小刚

身份证号：35042419810707021X



职称名称：工程师

专 业：建筑装饰施工

级 别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月30日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审委员会

证书编号：1903003026809

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

照片



粤中取证字第 1803003010204 号

李秀丽 于二〇一七年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
建筑装饰设计
具备 工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证机关

二〇一八年五月十七日



C

照
片



粤中取证字第 1803003010949 号

李远青 于二〇一七年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
建筑装饰施工
具备 工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证机关
二〇一八年五月十七日



照
片



粤中取证字第 1703003005962 号

刘立根 于二〇一六 年

十二月，经 深圳市建筑专

业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，

建筑装饰施工

具备 工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局

发证单位：

二〇一七 年 四 月 二十五 日





粤高职称字第 0702001400049 号

罗岸生 于二〇〇七年

十二月，经 深圳市机电工程
高级专业技术资格

评审委员会评审通过，
具备 机电工程 高级工程师
资格。特发此证



发证机关：广东省人事厅
二〇〇八年 一月二十一日

F22

照
片



粤中取证字第 1703003001305 号

罗洪镇 于二〇一六 年

十二月，经 深圳市建筑专

业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，

建筑装饰施工

具备

工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局

发证单位

二〇一七 年 四 月 二十五 日



广东省职称证书

姓名：罗鸿华

身份证号：440301197208247835



职称名称：高级工程师

专业：建筑装饰施工

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年05月07日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001142763

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>



粤中职证字第 1500102244366 号



罗军 于二〇一四年
十二月，经 汕尾市建筑工程
技术中级专业技术资格

评审委员会评审通过，
具备 建筑工程管理工程师
资格。特发此证



发证机关：

二〇一五年一月二十八日

广东省职称证书

姓名：罗明方

身份证号：441523199303077618



职称名称：工程师

专业：建筑装饰造价

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2024年5月26日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2403003195192

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2024年8月20日



广东省职称证书

姓 名：邱海龙

身份证号：441622199110295212



职称名称：工程师

专 业：建筑装饰施工

级 别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2021年03月28日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2103003055098

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2021年08月02日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

广东省职称证书

姓 名：邱九锦

身份证号：441523198909036015



职称名称：工程师

专 业：建筑装饰施工

级 别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月30日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审委员会

证书编号：1903003021019

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

广东省职称证书

姓名：全智明

身份证号：440725197010230010



职称名称：高级工程师

专业：建筑装饰施工

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年05月07日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001142352

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

广东省职称证书

姓名：孙霄月

身份证号：210603198312092029



职称名称：高级工程师

专业：建筑装饰设计

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年05月06日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001145057

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

X 3

照
片



粤中取证字第 1803003016485 号

王倩 于二〇一七年

十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，
建筑装饰设计
具备 工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证机关
二〇一八年五月七日





粤高职称字第 0802001400333 号

温宴平 于二〇〇八年

十二月，经 深圳市机电工程
高级专业技术资格

评审委员会评审通过，
具备 电气自动化 高级工程师
资格。特发此证



发证机关：广东省人事厅
二〇〇九年 一月二十五日

广东省职称证书

姓名：吴柳婷

身份证号：44152319900102676X



职称名称：工程师

专业：建筑装饰设计

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2022年05月14日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2203003082379

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年07月14日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>



粤高取证字第 0602001400022 号

吴逸风 于二〇〇六年

十二月，经 深圳市机电工程
高级专业技术资格

评审委员会评审通过，
具备 机电工程 高级工程师
资格。特发此证



发证机关：广东省人事厅
二〇〇七年 一月二十一日



粤高取证字第 0602001400031 号

叶国武 于二〇〇六年

十二月，经 深圳市机电工程
高级专业技术资格

评审委员会评审通过，
具备 机电工程 高级工程师
资格。特发此证

发证机关：广东省人事厅
二〇〇七年 一月二十一日

广东省职称证书

姓名：叶李勇

身份证号：441523198011117011



职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2023年04月15日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303003141598

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

广东省职称证书

姓名：叶娘办

身份证号：441523199006287053



职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2023年04月15日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303003141529

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

广东省职称证书

姓名：叶夏雨

身份证号：441523199403307038



职称名称：工程师

专业：建筑装饰造价

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2023年04月15日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303003141486

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

广东省职称证书

姓名：叶小曼

身份证号：441523199004017025



职称名称：工程师

专业：建筑装饰造价

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2022年05月14日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2203003082373

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年07月14日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

广东省职称证书

姓名：叶谢妹

身份证号：44152319790122704X



职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2023年04月15日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303003141604

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

广东省职称证书

姓名：叶勇程

身份证号：441523199405047014



职称名称：工程师

专业：建筑装饰造价

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2024年5月26日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2403003197184

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2024年8月20日





粤高取证字第0602001300409 号

叶子能 于二〇〇六年

十二月，经 深圳市建筑工程
高级专业技术资格

评审委员会评审通过，
具备给排水工程 高级工程师
资格。特发此证



发证机关：广东省人事厅
二〇〇七年一月二十一日

广东省职称证书

姓名：张建思

身份证号：440202197506015339



职称名称：高级工程师

专业：机电工程

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2008年12月28日

评审组织：深圳市机电工程评委会

证书编号：B2303001153524

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年10月27日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>



粤中职证字第 1500102244423 号



张明哲 于二〇一四年
十二月，经 汕尾市建筑工程
技术中级专业技术资格

评审委员会评审通过，
具备 建筑施工工程师
资格。特发此证



发证机关：

二〇一五年十二月十八日

ZHUANYE JISHU ZHIWU
ZIGE ZHENGSHU



姓 名 钟燕丽

性 别 女

出生年月 1979.03

专业名称 建筑工程

资格名称 高级工程师

证书编号 1362968

持证人参加全国专业技术人才
培养工程专业技术培训。

经统一考试和资格评审，具备
高级工程师 专业技术职务资格水平。





姓 名 姚道国

性 别 男

执业资格
证书编号 0175582

持证人签名

44140150416

执业证号

发证日期 2014年04月14日

注册记录

注册类别: 建筑施工安全

聘用单位: 深圳市华剑建设集团有限公司

有效期至: 2017年04月13日

注册专用章

注册记录

C0153 姚道国 422623197904190935

注册类别: 建筑施工安全

聘用单位: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

有效期: 2020年3月13日 至 2025年3月13日

Y0077 姚道国 422623197904190935

注册类别: 建筑施工安全

聘用单位: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

有效期: 2025年3月14日 至 2030年3月13日

4、投标人企业性质告知书（不评审）

企业性质告知书

致招标人：华润（深圳）有限公司

我单位参加福田湾区智慧广场建设项目产业用房精装修工程的招投标活动，我方郑重作以下承诺：

我方承诺本公司企业性质为民营企业（填写：民营企业或国有企业或其他）。

特此承诺！

承诺人（盖章）：深圳特艺达建工集团有限公司

日期：2025年12月10日



汇总表

年份	资产总计（万元）	营业收入（万元）	资产负债率（%）
2022 年	153859.208213	289399.338529	27%
2023 年	148821.963055	264903.255912	24%
2024 年	146288.336582	225759.041936	22%

2022 年财务报表

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
2022 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	10-29



深圳日正会计师事务所

SHENZHEN RIZHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：中国深圳市福田区竹子林紫竹六路金民大厦 408#

电话：（0755）82879824

深日正审字[2023]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 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附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 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于特艺达公司，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 2022 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

2023 年 02 月 23 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	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产:			
货币资金	六. 1	126,358,542.37	126,032,198.20
交易性金融资产		-	-
应收票据	六. 2	2,759,113.29	1,909,833.50
应收账款	六. 3	536,156,335.84	513,659,603.75
预付款项	六. 4	162,826,396.03	145,019,463.21
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	六. 5	72,351,522.87	63,046,197.70
存 货	六. 6	547,916,485.41	579,426,509.70
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		<u>1,448,368,395.81</u>	<u>1,429,093,806.06</u>
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. 7	39,302,801.00	39,302,801.00
投资性房地产		-	-
固定资产	六. 8	28,426,212.94	31,478,681.34
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. 9	21,824,432.86	25,315,539.77
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	六. 10	670,239.52	711,179.60
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		<u>90,223,686.32</u>	<u>96,808,201.71</u>
资 产 总 计		<u>1,538,592,082.13</u>	<u>1,525,902,007.77</u>

(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	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款	六. 11	137,638,000.00	156,610,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	六. 12	164,897,312.02	138,101,942.70
预收账款	六. 13	105,546,885.83	123,646,885.83
应付职工薪酬	六. 14	4,961,140.29	6,680,590.67
应交税费	六. 15	5,367,824.44	6,527,908.10
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	六. 16	4,832,632.70	5,326,780.70
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		423,243,795.28	436,894,108.00
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		423,243,795.28	436,894,108.00
所有者权益：			
实收资本	六. 17	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		14,709,691.38	11,575,652.67
未分配利润		1,015,919,563.69	992,713,215.32
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		1,115,348,286.85	1,089,007,899.77
负债和所有者权益总计		1,538,592,082.13	1,525,902,007.77

（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	2022年1至12月	2021年1至12月
一、营业收入	六. 18	2,893,993,385.29	2,953,054,444.11
二、营业成本	六. 18	2,730,701,033.10	2,760,439,515.10
营业税金及附加	六. 19	13,399,189.37	13,574,000.80
销售费用		-	-
管理费用		84,260,297.27	87,249,701.40
财务费用	六. 20	13,295,638.42	17,726,008.83
资产减值损失		16,000,000.00	20,000,000.00
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		36,337,227.13	54,065,217.98
加:营业外收入	六. 21	946,400.00	727,707.62
减:营业外支出	六. 22	350,695.98	101,920.31
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额		36,932,931.15	54,691,005.29
减:所得税费用		5,592,544.07	8,203,650.79
五、净利润		31,340,387.08	46,487,354.50
归属于母公司所有者的净利润		31,340,387.08	46,487,354.50
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

编制单位:深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

项 目	2022年度						上年金额						单位:人民币元	
	本年金额			上年金额			归属于母公司所有者权益			所有者权益				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计		
一、上年年末余额	80,000,000.00	4,719,031.78	11,575,652.67	992,713,215.32	-	1,089,007,899.77	80,000,000.00	4,719,031.78	11,575,652.67	966,225,860.82	-	1,062,520,545.27		
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	11,575,652.67	992,713,215.32	-	1,089,007,899.77	80,000,000.00	4,719,031.78	11,575,652.67	966,225,860.82	-	1,062,520,545.27		
三、本年增减变动金额	-		3,134,038.71	23,706,348.37	-	26,840,387.08	-		-	26,840,387.08	-	26,840,387.08		
(一) 净利润				31,340,387.08	-	31,340,387.08				46,487,354.50	-	46,487,354.50		
(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			3,134,038.71	(8,134,038.71)		(5,000,000.00)				(20,000,000.00)		(20,000,000.00)		
1、提取盈余公积			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)				(20,000,000.00)		(20,000,000.00)		
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	14,709,691.38	1,015,919,563.69	-	1,115,348,286.85	80,000,000.00	4,719,031.78	11,575,652.67	992,713,215.32	-	1,089,007,899.77		

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	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,878,320,008.62	3,035,761,268.70
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		1,187,861.26	2,764,339.41
经营活动现金流入小计		2,879,507,869.88	3,038,525,608.11
购买商品、接受劳务支付的现金		2,728,386,208.20	2,903,898,584.72
支付给职工以及为职工支付的现金		42,101,816.24	31,474,281.04
支付的各项税费		60,575,687.17	78,462,734.85
支付的其他与经营活动有关的现金		13,039,682.18	10,939,823.78
经营活动现金流出小计		2,844,103,393.79	3,024,775,424.39
经营活动产生的现金流量净额		35,404,476.09	13,750,183.72
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		-	18,900,000.00
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		-	-
投资活动现金流入小计		-	18,900,000.00
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	4,236,210.66
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	-
投资活动现金流出小计		941,467.79	4,236,210.66
投资活动产生的现金流量净额		(941,467.79)	14,663,789.34
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		-	-
借款所收到的现金		137,638,000.00	156,610,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	17,404,680.64
筹资活动现金流入小计		137,638,000.00	174,014,680.64
偿还债务所支付的现金		156,610,000.00	170,010,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		15,164,664.13	32,373,174.63
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		171,774,664.13	202,383,174.63
筹资活动产生的现金流量净额		(34,136,664.13)	(28,368,493.99)
四、汇率变动对现金的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		326,344.17	45,479.07
加:期初现金及现金等价物余额		126,032,198.20	125,986,719.13
六、期末现金及现金等价物余额		126,358,542.37	126,032,198.20

(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	2022年度	2021年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		31,340,387.08	46,487,354.50
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	3,053,468.42
无形资产摊销		3,491,106.91	3,934,631.24
长期待摊费用摊销		40,940.08	40,940.10
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		16,000,000.00	20,000,000.00
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		10,164,664.13	12,373,174.63
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）		15,510,024.29	(61,839,148.35)
经营性应收项目的减少（减：增加）		(49,608,990.08)	(39,257,063.84)
经营性应付项目的增加（减：减少）		5,321,687.28	28,864,639.02
其他		-	-
经营活动产生的现金流量净额		<u>35,404,476.09</u>	<u>13,750,183.72</u>
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
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		-	-
3、现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额		126,358,542.37	126,032,198.20
减：现金的期初余额		126,032,198.20	125,986,719.13
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>326,344.17</u>	<u>45,479.07</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 2022 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 2022 年 12 月 31 日的财务状况及 2022 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 2022 年 1 月 1 日, “年末”指 2022 年 12 月 31 日, “上年”指 2021 年度, “本年”指 2022 年度。

1、货币资金

项目	期末数	期初数
现金	—	—
银行存款	126,358,542.37	126,032,198.20
合 计	126,358,542.37	126,032,198.20

2、应收票据

单位名称	票据种类	借款期限	期末借款余额
票据出票客户	商业承兑	半年	2,759,113.29
合 计			2,759,113.29

3、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)	402,930,975.49	75.15	—	341,029,218.49	66.39	—
1-3 年	133,225,360.35	24.85	—	172,630,385.26	33.61	—
合 计	536,156,335.84	100.00	—	513,659,603.75	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
北京城建集团有限责任公司	工程款	28,861,797.61	1 年以内	5.38	—
保怡物业管理(深圳)公司	工程款	22,500,000.00	1 年以内	4.20	—
新栢嘉(横琴)发展有限公司	工程款	21,489,750.00	1 年以内	4.01	—
山东恒隆地产有限公司	工程款	18,357,000.00	1 年以内	3.42	—
华润建筑有限公司	工程款	12,617,845.15	1 年以内	2.35	—
合 计		103,826,392.76		19.36	—

4、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)	157,020,984.78	96.43	—	143,056,925.12	98.65	—
1-3 年	5,805,411.25	3.57	—	1,962,538.09	1.35	—
合 计	162,826,396.03	100.00	—	145,019,463.21	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	13,726,706.14	1 年以内	8.43	—
深圳锦鸿建筑劳务有限公司	劳务	4,810,616.67	1 年以内	2.95	—
深圳市君辰建材有限公司	货款	2,660,173.16	1 年以内	1.63	—
中山卓维智能科技有限公司	货款	2,440,000.00	1 年以内	1.50	—
佛山市启得明建材有限公司	货款	2,182,700.00	1 年以内	1.34	—
合 计		25,820,195.97		15.85	—

5、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)	67,545,017.05	93.36	—	59,462,229.72	94.32	—
1-3 年	4,806,505.82	6.64	—	3,583,967.98	5.68	—
合 计	72,351,522.87	100.00	—	63,046,197.70	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	36,532,189.09	1 年以内	50.49	—

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
投标保证金	保证金	27,913,822.17	1 年以内	38.58	—
农民工保证金	保证金	1,845,982.79	1 年以内	2.55	—
合 计		66,291,994.05		91.62	—

6、存货

项 目	期末数	期初数
工程施工	484,445,078.29	507,944,440.08
其他	63,471,407.12	71,482,069.62
合 计	547,916,485.41	579,426,509.70

7、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		—

8、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		
累计折旧合计	52,025,834.79	—	3,052,468.40	—	55,078,303.19
其中：房屋建筑物	25,207,421.66	—	927,001.92	—	26,134,423.58
机器设备	17,056,095.08		1,443,400.55	—	18,499,495.63
运输设备	8,024,714.63		524,032.81	—	8,548,747.44
办公设备	1,737,603.42		158,033.12	—	1,895,636.54
三、账面净值合计	31,478,681.34				28,426,212.94
其中：房屋建筑物	11,101,950.84	—		—	10,174,948.92
机器设备	17,342,120.80	—		—	15,898,720.25
运输设备	2,204,418.90	—		—	1,680,386.09
办公设备	830,190.80	—		—	672,157.68

注：本年折旧额为 3,052,468.40 元。

9、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	14,815,024.57	3,491,106.91	—	18,306,131.48
专利权	14,597,628.00	3,481,807.06	—	18,079,435.06
软件	217,396.57	9,299.85	—	226,696.42
三、无形资产账面净值合计	25,315,539.77	—	3,491,106.91	21,824,432.86
专利权	25,277,166.44	—	3,481,807.06	21,795,359.38
软件	38,373.33	—	9,299.85	29,073.48

10、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	711,179.60	—	40,940.08	670,239.52
合 计	711,179.60	—	40,940.08	670,239.52

11、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	66,850,000.00	45,300,000.00
中国银行深圳分行	10,050,000.00	10,000,000.00
渤海银行深圳分行	30,000,000.00	30,000,000.00
兴业银行深圳分行	—	29,400,000.00
招商银行深圳分行	19,250,000.00	19,000,000.00
浦发银行深圳分行	11,488,000.00	22,910,000.00
合 计	137,638,000.00	156,610,000.00

12、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)	158,258,659.46	132,539,111.36
1-3 年	6,638,652.56	5,562,831.34
合 计	164,897,312.02	138,101,942.70

(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
深圳宏泰建筑劳务有限公司	劳务	14,720,945.00	1 年以内	8.93	—
豫王建能科技股份有限公司	货款	8,899,336.00	1 年以内	5.40	—
广东新艺达国际装配式建筑装饰工程有限公司	货款	7,519,120.12	1 年以内	4.56	—
深圳市勤为建筑劳务有限公司	劳务	6,512,721.91	1 年以内	3.95	—
深圳市广和建筑劳务有限公司	劳务	5,409,537.84	1 年以内	3.28	—
合 计		43,061,660.87		26.11	—

13、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)	105,546,885.83	123,646,885.83
合 计	105,546,885.83	123,646,885.83

(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
保怡物业管理 (深圳) 有限公司	工程款	31,950,000.00	1 年以内	30.27	—
东莞市伯宇电力有限公司	工程款	9,194,250.00	1 年以内	8.71	—
东莞市仲宇电力有限公司	工程款	6,617,620.00	1 年以内	6.27	—
韶关市摩尔城置业有限公司	工程款	4,107,698.00	1 年以内	3.89	—
东海俊兆实业 (深圳) 有限公司	工程款	3,589,328.06	1 年以内	3.40	—
保怡物业管理 (深圳) 有限公司	工程款	55,458,896.06		52.54	—

14、应付职工薪酬

项 目	期末数	期初数
工资	4,961,140.29	6,680,590.67
合 计	4,961,140.29	6,680,590.67

15、应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	1,951,577.91	934,691.59
城建税	136,610.45	65,428.41
教育附加税	58,547.34	28,040.75
地方教育附加税	39,031.56	18,693.83
其他税费	99,885.80	13,201.20
企业所得税	3,082,171.38	5,467,852.32
合 计	5,367,824.44	6,527,908.10

16、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)	2,287,204.70	4,964,565.70
1-3 年	2,545,428.00	362,215.00
合 计	4,832,632.70	5,326,780.70

(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	1-2 年	44.70	-
广州合汇旅游开发有限公司	往来款	899,089.50	1 年以内	18.60	
深圳市艾能聚科技有限公司	往来款	323,115.12	1 年以内	6.69	
合 计		3,382,204.62		69.99	-

17、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
黎永浮	15,200,000.00	19	—	15,200,000.00	—	—
罗鸿华	4,000,000.00	5	15,200,000.00	—	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	15,200,000.00	15,200,000.00	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。

18、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	2,814,119,167.86	2,665,875,118.23	2,877,858,109.30	2,699,319,263.54
装饰工程设计收入	79,874,217.43	64,825,914.87	75,196,334.81	61,120,251.56
合 计	2,893,993,385.29	2,730,701,033.10	2,953,054,444.11	2,760,439,515.10

19、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
税金及附加	13,399,189.37	13,574,000.80
合 计	13,399,189.37	13,574,000.80

20、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	10,164,664.13	12,373,174.63
减：利息收入	241,461.26	745,066.09
银行手续费	2,889,513.03	6,097,900.29
合 计	13,295,638.42	17,726,008.83

21、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
贷款贴息	384,000.00	286,000.00
国高企业认定支持	500,000.00	300,000.00
科技企业成长投入支持	-	58,800.00
稳岗补贴	-	12,907.62
失业保险金	-	-
研发补贴	-	-
其他	62,400.00	70,000.00
合 计	946,400.00	727,707.62

22、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
罚款支出	215,053.40	68,251.10
诉讼费	135,642.58	33,669.21
合 计	350,695.98	101,920.31

八、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2022 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 2022 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

2022 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

2022 年 12 月 31 日公司账面资产总额为 1,538,592,082.13 元，其中：账面流动资产为 1,448,368,395.81 元、账面非流动资产为 90,223,686.32 元。

三、负债状况

2022 年 12 月 31 日公司账面负债总额为 423,243,795.28 元，其中：账面流动负债为 423,243,795.28 元。

四、所有者权益

2022 年 12 月 31 日公司账面所有者权益 1,115,348,286.85 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 14,709,691.38 元，账面未分配利润为 1,015,919,563.69 元。

五、2022 年经营情况

（一）收入与成本

2022 年度账面实现营业收入 2,893,993,385.29 元，营业成本为 2,730,701,033.1 元。

（二）费用及税金

2022 年度账面发生税金及附加 13,399,189.37 元，管理费用为 84,260,297.27 元，财务费用为 13,295,638.42 元，资产减值损失 16,000,000.00 元。

（三）营业外收支

2022 年度账面营业外收入为 946,400.00 元，营业外支出为 350,695.98 元。

(三) 所得税费用

2022 年度账面企业所得税费用为 5,592,544.07 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%	342.21
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	27.51
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%	551.33
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%	201.15
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%	5.18
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	1.30
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	2.84
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	-2.00
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%	0.83

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 2022 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

2023 年 2 月 23 日



营业执照

统一社会信用代码
9144030077162847X3



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 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹六道8号金民大厦408#



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,请留意左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内,向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第二十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2020年08月31日



证书序号: 0012484



说明

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

会计师事务所 执业证书

名称: 深圳日正会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 汪旭东
主任会计师: 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区
经营场所: 紫竹六道8号金民大厦408#

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



发证机关: 深圳市财政局

二〇〇五年九月一日

中华人民共和国财政部制



姓名 汪旭东

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1963年09月22日

Date of birth

工作单位 深圳新嘉源会计师事务所

Working unit

身份证号码 362227630922001

Identity card No.



汪旭东

440300400583

深圳市注册会计师协会



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 433024196211180031

Identity card No.



徐利忠

474701180002

深圳市注册会计师协会



2023 年财务报表

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
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
流动资产:			
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		-	-
流动资产合计		1,405,446,396.04	1,448,368,395.81
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	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		-	-
非流动资产合计		82,773,234.51	90,223,686.32
资 产 总 计		1,488,219,630.55	1,538,592,082.13

(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
流动负债：			
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		-	-
流动负债合计		364,233,143.99	423,243,795.28
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		364,233,143.99	423,243,795.28
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	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		-	-
所有者权益合计		1,123,986,486.56	1,115,348,286.85
负债和所有者权益总计		1,488,219,630.55	1,538,592,082.13

（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

2023年度													单位:人民币元
项 目	本年金额						上年金额						
	归属于母公司所有者权益			少数股东权益	所有者权益合计		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	盈余公积				实收资本	资本公积	盈余公积				
一、上年年末余额	80,000,000.00	4,719,031.78	14,709,691.38	1,015,919,563.69	1,115,348,286.85		80,000,000.00	4,719,031.78	11,575,652.67	992,713,215.32	1,089,007,899.77		
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	1,015,919,563.69	1,115,348,286.85		80,000,000.00	4,719,031.78	11,575,652.67	992,713,215.32	1,089,007,899.77		
三、本年增减变动金额	-		1,363,819.97	7,274,379.74	8,638,199.71		-		3,134,038.71	23,206,348.37	26,340,387.08		
(一) 净利润				13,638,199.71	13,638,199.71					31,340,387.08	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	(6,363,819.97)	(5,000,000.00)		-		3,134,038.71	(8,134,038.71)	(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)					(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	1,023,193,943.43	1,123,986,486.56		80,000,000.00	4,719,031.78	14,709,691.38	1,015,919,563.69	1,115,348,286.85		

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
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,615,249,062.24	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
经营活动现金流入小计		2,619,988,893.05	2,879,507,869.88
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
经营活动现金流出小计		2,567,192,622.92	2,844,103,393.79
经营活动产生的现金流量净额		52,796,270.13	35,404,476.09
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益所收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金		-	-
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		2,759,113.29	-
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		-	849,279.79
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		92,188.00	941,467.79
投资活动产生的现金流量净额		2,666,925.29	(941,467.79)
三、筹资活动产生的现金流量			
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		-	-
筹资活动现金流入小计		97,075,000.00	137,638,000.00
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		-	-
筹资活动现金流出小计		151,898,316.78	171,774,664.13
筹资活动产生的现金流量净额		(54,823,316.78)	(34,136,664.13)
四、汇率变动对现金的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		639,878.64	326,344.17
加:期初现金及现金等价物余额		126,358,542.37	126,032,198.20
六、期末现金及现金等价物余额		126,998,421.01	126,358,542.37

(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
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
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		-	-
经营活动产生的现金流量净额		<u>52,796,270.13</u>	<u>35,404,476.09</u>
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
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		-	-
3、现金及现金等价物净增加情况：			
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		-	-
现金及现金等价物净增加额		<u>639,878.64</u>	<u>326,344.17</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 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	—
江苏安宜家具有限公司	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，建筑装饰装修工程专业承包壹级，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

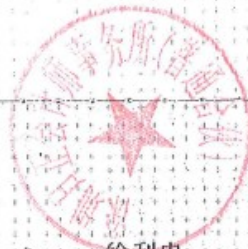
公司资产负债表、损益表与公司 2023 年所得税申报数不存在差异。

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

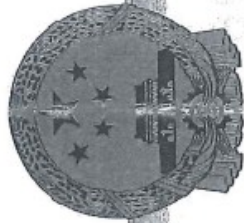
2024 年 3 月 8 日



姓 名	汪 垣 东
Full name	
性 别	男
Sex	
出 生 日 期	1963 年 09 月 22 日
Date of birth	
工 作 单 位	深圳注册会计师事务所
Working unit	
身份证号码	362227630922001
Identity card No.	



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.	



营业执照

统一社会信用代码
9144030077162847X3



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

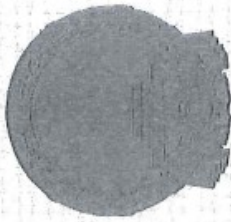
重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、行政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，请登录后角的企业信用信息公示系统或扫描左上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2023年11月10日



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）
汪旭东
首席合伙人：
主任会计师：
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

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

2024 年财务报表

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		<u>1,387,067,384.25</u>	<u>1,405,446,396.04</u>
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		<u>75,815,981.57</u>	<u>82,773,234.51</u>
资 产 总 计		<u>1,462,883,365.82</u>	<u>1,488,219,630.55</u>

(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

单位：人民币元													
项 目	2024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		
一、上年年末余额	80,000,000.00	4,719,031.78	16,073,511.35	1,023,193,943.43	1,123,986,486.56		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	1,123,986,486.56		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	10,820,509.38		-		1,363,819.97	7,274,379.74	8,638,199.71		
(一) 净利润				10,820,509.38	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	1,134,806,995.94		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

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
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,273,981,816.74	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		2,275,723,939.69	2,619,988,893.05
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		2,241,808,494.39	2,567,192,622.92
经营活动产生的现金流量净额		33,915,445.30	52,796,270.13
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益所收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金		-	-
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		-	2,759,113.29
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		3,558,775.74	92,188.00
投资活动产生的现金流量净额		(3,558,775.74)	2,666,925.29
三、筹资活动产生的现金流量			
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		41,825,000.00	97,075,000.00
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		105,033,584.68	151,898,316.78
筹资活动产生的现金流量净额		(63,208,584.68)	(54,823,316.78)
四、汇率变动对现金的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净增加额			
		(32,851,915.12)	639,878.64
加:期初现金及现金等价物余额		126,998,421.01	126,358,542.37
六、期末现金及现金等价物余额			
		94,146,505.89	126,998,421.01

(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
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
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>
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
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		-	-
3、现金及现金等价物净增加情况：			
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	与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

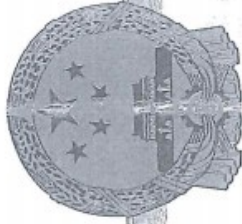
序号	财务指标名称	计算公式	比率 (%)
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	422.79
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	22.43
3	应收账款周转率	销售收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2*100%	409.43
4	流动资产周转率	销售收入/(期初流动资产+期末流动资产)/2*100%	161.69
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金)/主营业务收入*100%	4.30
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	0.57
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	0.96
8	销售增长率	(本年销售额-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



营业执照

统一社会信用代码
9144030077162847X3



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，请登录后角的企业信用信息公示系统公示系统或扫描右上方的一维码查询。

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

登记机关

2023年11月10日



国家市场监督管理总局监制

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

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



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

表扬信



表 扬 信

深圳特艺达建工集团有限公司：

深圳湾文化广场项目收尾抢工阶段，贵公司临危受命，不惧工程难度，承担了物料图书馆室内装饰工程工作。贵公司专业评估工程现状，在不增加原工程负担的前提下，快速调配资源投入到现场施工，不计得失，不惜代价，始终以项目大局为重，以匠心为引领，严把质量关、严控进度线、严守安全墙，如期完成目标。

整个工程实施过程，充分展示了贵公司卓越的专业管理水平和强大的综合统筹能力，体现了荣辱与共的合作伙伴情怀，为本项目顺利开业作出了卓越贡献。

特此表彰，以兹感谢！



华润（深圳）有限公司 China Resources (Shenzhen) Co.,Ltd.

深圳市南山区大涌一路18号华润置地大厦E座3楼

3/F, CR Land Building Town E, No.18, Dachong 1st Road, Nanshan District, Shenzhen, China

电话 Tel (0755)8656 1138 8656 1128 传真 Fax (0755)2691 8703 网址 Http: www.crland.com.hk



表扬信

深圳特艺达建工集团有限公司：

深圳湾文化广场项目收尾抢工阶段，贵公司临危受命，不惧工程难度，承担了物料图书馆室内装饰工程工作。贵公司专业评估工程现状，在不增加原工程负担的前提下，快速调配资源投入到现场施工，不计得失，不惜代价，始终以项目大局为重，以匠心为引领，严把质量关、严控进度线、严守安全墙，如期完成目标。

整个工程实施过程，充分展示了贵公司卓越的专业管理水平和强大的综合统筹能力，体现了荣辱与共的合作伙伴情怀，为本项目顺利开业作出了卓越贡献。

特此表彰，以兹感谢！

华润（深圳）有限公司
CHINA RESOURCES (SHENZHEN) CO., LTD.
2025年11月28日

华润（深圳）有限公司 China Resources (Shenzhen) Co.,Ltd.

深圳市南山区大冲一路18号华润置地大厦E座3楼

3/F, CR Land Building Town E, No.18, Dachong 1st Road, Nanshan District, Shenzhen, China

电话 Tel (0755)8656 1138 8656 1128 传真 Fax (0755)2691 8703 网址 Http: www.crland.com.hk