

标段编号: 2510-440305-04-01-167238001001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称: 深湾汇云中心综合维修及标识升级工程

投标文件内容: 资信标文件

投标人: 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

日期: 2025年12月22日

目录

第一章、投标人业绩.....	4
1、江苏国际人才公寓装修项目工程总承包.....	6
中标通知书.....	6
施工许可证.....	8
施工合同关键页.....	10
竣工验收报告.....	16
2、深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程(公共及户内)I段	18
中标通知书.....	18
施工许可证.....	19
施工合同关键页.....	20
竣工验收报告.....	28
3、华润深圳湾综合发展项目瑞府公寓精装修分包工程.....	41
中标通知书.....	41
施工许可证.....	43
施工合同关键页.....	44
竣工验收报告.....	49
4、深圳地铁红树湾上盖开发项目(又名：深湾汇云中心)东区裙楼精装修工程(一标段)(二次)	50
中标通知书.....	50
施工合同关键页.....	51
竣工验收报告.....	56
5、创智云城3栋B座、D座、E座商务公寓装修工程设计施工总承包II标段	63
中标通知书.....	63
施工合同关键页.....	64
竣工验收报告.....	73
6、银丰玖玺城A5地块精装修工程.....	81
中标通知书.....	81
施工合同关键页.....	82
竣工验收报告.....	87
7、深业松湖云诚花园批量精装修二标段(4、7、8栋)工程.....	88
中标通知书.....	88
施工合同关键页.....	89
竣工验收报告.....	95
8、北辰·天麓御府室内及公区精装修工程一标段.....	109
中标通知书.....	109
施工合同关键页.....	111
竣工验收报告.....	117
9、长嘉汇小区G3-4/02地块F1组团10号、11号楼(I标段)户内批量精装修工程 .	120
中标通知书.....	120
施工合同关键页.....	121
竣工验收报告.....	125
10、电建地产深圳洺悦鹏著项目商品房批量精装修工程(一标段)	128

中标通知书.....	128
施工合同关键页.....	129
竣工验收报告.....	138
11、武汉龙湖白沙三路项目商业及公寓公区精装修工程.....	146
中标通知书.....	146
施工合同关键页.....	148
竣工验收报告.....	159
第二章、项目经理业绩.....	160
罗村高级中学新建学生宿舍 6 座工程.....	161
中标通知书.....	161
施工合同关键页.....	162
竣工验收报告.....	167
第三章、项目经理社保.....	174
项目经理简历表.....	174
项目经理相关证明.....	175
第四章、项目技术负责人业绩.....	180
技术负责人简历表.....	180
技术负责人相关证明.....	181
创智云城 3 栋 B 座、D 座、E 座商务公寓装修工程设计施工总承包 II 标段	184
中标通知书.....	184
施工合同关键页.....	185
竣工验收报告.....	194
乌鲁木齐航空生产运行基地建设项目精装修工程二标段.....	202
中标通知书.....	202
施工合同关键页.....	203
竣工验收报告.....	208
第五章、投标人近两年财务报表汇总表.....	211
第六章、投标人近两年财务报表.....	212
2023 年财务审计报告.....	212
2024 年财务审计报告.....	239

资信标要求一览表

序号	资信要素名称	有关要求或说明
1	投标人业绩	提供近五年（从招标公告发布之日起倒算）投标人自认为最具代表性的类似工程业绩（不超过 10 项），注明项目所在地、在建或已完工；证明资料为施工合同，已完工的须提供竣工验收证明。关键信息需进行框选标记。
2	项目经理业绩	提供近五年（从招标公告发布之日起倒算）担任同类工程项目经理的业绩（不超过 5 项），注明项目所在地、已完工；证明资料为施工合同，已完工的须提供竣工验收证明。关键信息需进行框选标记。
3	项目经理社保	项目经理提供本企业不低于连续 1 年社保。关键信息需进行框选标记。
4	项目技术负责人业绩	提供近五年（从招标公告发布之日起倒算）担任同类工程技术负责人业绩（不超过 5 项），注明项目所在地、在建或已完工；证明资料为施工合同，已完工的须提供竣工验收证明，证明资料还可为该业绩的业主证明。关键信息需进行框选标记。
5	投标人近两年财务报表汇总表	按招标文件第三章格式要求填报财务报表汇总表
6	投标人近两年财务报表	2023、2024 年财务报表

备注：资信要素不进行评审，真实性通过公示予以监督。

第一章、投标人业绩

企业工程业绩情况汇总表

序号	建设单位	项目名称	合同金额 (万元)	合同签订日期/竣工验收报告日期	项目所在地	在建或已完工
1	中国江苏国际经济技术合作集团有限公司	江苏国际人才公寓装修项目工程总承包	16456	竣工验收报告日期： 2022年3月10日	江苏	已完工
2	深圳市天健(集团)股份有限公司	深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程(公共及户内)I段	13217.94	竣工验收报告日期： 2023年01月10日	深圳市罗湖区	已完工
3	华润置地(深圳)发展有限公司	华润深圳湾综合发展项目瑞府公寓精装修分包工程	11744.23	竣工验收报告日期： 2020年10月25日	深圳市南山区	已完工
4	深圳市地铁集团有限公司	深圳地铁红树湾上盖开发项目(又名：深湾汇云中心)东区裙楼精装修工程(一标段)(二次)	6143.83	竣工验收报告日期： 2023年4月3日	深圳市南山区	已完工
5	深圳市前海人才乐居有限公司	创智云城3栋B座、D座、E座商务公寓装修工程设计施工总承包Ⅱ标段	5237.49	竣工验收报告日期： 2023年12月5日	深圳市南山区	已完工
6	山东保丰建设有限公司	银丰玖玺城A5地块精装修工程	4981.93	竣工验收报告日期： 2022年6月23日	山东省济南市	已完工
7	东莞市深业松山湖置业有限公司	深业松湖云诚花园批量精装修二标段(4、7、8栋)工程	4304.91	竣工验收报告日期： 2023年1月13日	广东省东莞市	已完工
8	成都北辰华	北辰·天麓御府	4020.03	竣工验收报	四川省成都	已完工

	府置业有限公司	室内及公区精装修工程一标段		告日期： 2020年11月15日	市	
9	重庆招商置地开发有限公司	长嘉汇小区G3-4/02地块F1组团10号、11号楼(I标段)户内批量精装修工程	3298.86	竣工验收报告日期： 2020年11月10日	重庆市	已完工
10	深圳市福粤置业有限公司	电建地产深圳洺悦鹏著项目商品房批量精装修工程(一标段)	3280.49	竣工验收报告日期： 2024年4月22日	广东省深圳市	已完工
11	武汉龙嘉房地产开发有限公司	武汉龙湖白沙三路项目商业及公寓公区精装修工程	2589.57	竣工验收报告日期： 2022年11月9日	湖北省武汉市	已完工

1、江苏国际人才公寓装修项目工程总承包 中标通知书

南京市公共资源交易

中标通知书

标段编号: AGL180295-01ZG



深圳市卓艺装饰设计工程有限公司:

中国江苏国际经济技术合作集团有限公司的江苏国际人才公寓装修项目工程总承包的评标工作已经结束,根据工程招标投标的有关法律.法规.规章和本工程招标文件的规定,确定你单位为中标人。

我方将于本中标通知书发出之日起30日内,依据本工程招标文件和你方的投标文件与你方签订合同。请你方派代表于规定日期前与我方洽谈合同。

你方中标条件如下:

1、中标范围和内容: 室内装饰装修工程;
2、中标价(万元): 16456

3、中标工期(天): 200

4、中标质量标准: 符合国家验收标准

5、工程总承包负责人 黎雄健

6、施工项目负责人: 段延琳

姓名: 段延琳 资格等级: 建筑工程一级 证书编号: 00137624

设计项目负责人: 朱鹰



中标公告开始日期: 2019年02月01日

注: 本书一式三份, 招标人、中标人、公共资源交易中心各执一份。

打印日期: 2019年02月01日



进场交易证明书

宁公易证字 201900737 号

根据《南京市公共资源交易管理办法》的规定，下列项目已在南京市公共资源交易中心完成交易事项，特此证明。

交易标识码	A01-12320100302638405F-20180827-000006-9		
招标人	中国江苏国际经济技术合作集团有限公司		
招标代理机构	江苏省建信招投标有限公司		
项目名称	江苏国际人才公寓装修项目工程总承包		
项目编号	2018320106FG0120	交易类别	建设工程
标段编号	AGL180295-01ZG		
标段规模	——		
招标内容	工程总承包(原EPC总承包)---工程施工---建筑工程---室内装饰装修工程		
招标方式	公开招标		
中标人	深圳市卓艺装饰设计工程有限公司		
中标金额	16456 万元	中标工期	200天
施工项目负责人	段延琳	设计项目负责人	朱鹰
项目受理日期	2018年12月14日	招标公告日期	2018年12月17日
招标文件发售日期	2018年12月29日	评标专家抽取日期	2019年01月28日
开标日期	2019年01月28日	评标日期	2019年01月28日
开标地点	南京市公共资源交易中心		
中标公示日期	自2019年01月29日起至2019年02月01日止		
中标公告日期	自2019年02月01日起至2019年02月04日止		
中标通知书发出日期	2019年02月01日		

发出单位：南京市公共资源交易中心（盖章）

日期：2019年02月01日

注：本证明书一式三份，招标人、中标人、招标代理机构各一份

0002538

施工许可证

<p style="text-align: center;">中华人民共和国</p> <p style="text-align: center;">建筑工程施工许可证</p> <p>施工许可证编号 320106201907121201</p> <p>根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本建筑工程符合施工条件,准予施工。</p> <p>特发此证</p> <p style="text-align: center;">发证机关 南京市鼓楼区建设局</p> <p>发证日期 2019年07月12日</p> <p>项目统一代码 2018 320106 50 03 522722 项目编号 32010618050301</p> <p>南京市建筑施工许可证信息可通过微信公众号“南京建筑”扫描二维码验证</p>		<table border="1"> <tr> <td>建设单位</td> <td colspan="3">江苏省国际人才咨询服务有限公司</td> </tr> <tr> <td>工程名称</td> <td colspan="3">江苏国际人才公寓装修项目</td> </tr> <tr> <td>建设地址</td> <td colspan="3">鼓楼区 标准南路街道 中山路与标淮南路交界处</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">本次申请</td> <td>内容</td> <td colspan="2">江苏国际人才公寓装修项目</td> </tr> <tr> <td>建设规模</td> <td colspan="2">装修单位工作(装饰装修面积)16791.26平方米,其中A栋5-17层;B栋5-21层;C栋1-2层,不改变外立面。</td> </tr> <tr> <td>合同工期</td> <td>234</td> <td>天</td> <td>合同价格 16500 万元</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">参建单位</td> </tr> <tr> <td>勘察单位</td> <td></td> <td>项目负责人</td> <td></td> </tr> <tr> <td>设计单位</td> <td>深圳市卓艺建筑装饰工程有限公司</td> <td>项目负责人</td> <td>朱惠</td> </tr> <tr> <td>施工单位</td> <td>深圳市卓艺建筑装饰工程有限公司</td> <td>项目负责人</td> <td>吴江琳</td> </tr> <tr> <td>监理单位</td> <td>江苏金成建设有限公司</td> <td>总监理工程师</td> <td>丁永</td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <small>备注:江苏省国际人才咨询服务有限公司与南京夏英置业有限公司就购入股权关系 江苏省国际人才咨询服务有限公司委托人、中广江苏国际经济技术合作集团有限公司是代签人</small> </td> </tr> </table>	建设单位	江苏省国际人才咨询服务有限公司			工程名称	江苏国际人才公寓装修项目			建设地址	鼓楼区 标准南路街道 中山路与标淮南路交界处			本次申请	内容	江苏国际人才公寓装修项目		建设规模	装修单位工作(装饰装修面积)16791.26平方米,其中A栋5-17层;B栋5-21层;C栋1-2层,不改变外立面。		合同工期	234	天	合同价格 16500 万元	参建单位				勘察单位		项目负责人		设计单位	深圳市卓艺建筑装饰工程有限公司	项目负责人	朱惠	施工单位	深圳市卓艺建筑装饰工程有限公司	项目负责人	吴江琳	监理单位	江苏金成建设有限公司	总监理工程师	丁永	<small>备注:江苏省国际人才咨询服务有限公司与南京夏英置业有限公司就购入股权关系 江苏省国际人才咨询服务有限公司委托人、中广江苏国际经济技术合作集团有限公司是代签人</small>			
建设单位	江苏省国际人才咨询服务有限公司																																																
工程名称	江苏国际人才公寓装修项目																																																
建设地址	鼓楼区 标准南路街道 中山路与标淮南路交界处																																																
本次申请	内容	江苏国际人才公寓装修项目																																															
	建设规模	装修单位工作(装饰装修面积)16791.26平方米,其中A栋5-17层;B栋5-21层;C栋1-2层,不改变外立面。																																															
合同工期	234	天	合同价格 16500 万元																																														
参建单位																																																	
勘察单位		项目负责人																																															
设计单位	深圳市卓艺建筑装饰工程有限公司	项目负责人	朱惠																																														
施工单位	深圳市卓艺建筑装饰工程有限公司	项目负责人	吴江琳																																														
监理单位	江苏金成建设有限公司	总监理工程师	丁永																																														
<small>备注:江苏省国际人才咨询服务有限公司与南京夏英置业有限公司就购入股权关系 江苏省国际人才咨询服务有限公司委托人、中广江苏国际经济技术合作集团有限公司是代签人</small>																																																	

第1页 (共4页)

第2页 (共4页)

建筑工程施工许可证补充记录

施工许可证编号: 320100201907121201

补充记录明细单

补充许可范围	登记时间	补充参建单位	单位名称	项目负责人	备注
--------	------	--------	------	-------	----

1. 本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发。
2. 本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。

第3页 (共4页)

建筑工程施工许可证变更信息记录

施工许可证编号: 320100201907121201

变更记录明细单

变更内容	变更前	变更后	变更时间	备注
------	-----	-----	------	----

1. 本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发。
2. 本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。

第4页 (共4页)

正本

GF-2011-0216

建设工程项目总承包合同

住房和城乡建设部
制定
国家工商行政管理总局

第一部分合同协议书

发包人（全称）：中国江苏国际经济技术合作集团有限公司

承包人（全称）：深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及相关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，合同双方就江苏国际人才公寓装修项目工程总承包事宜经协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：江苏国际人才公寓装修项目工程总承包

工程批准、核准或备案文号：2018-320106-50-03-522722

工程内容及规模：本项目位于中山北路与热河南路交汇处，分为A、B、C三座塔楼，楼层最高为21层。项目占地19959 m²，总建筑面积127587.13 m²，规划南、北两个地块，其中：地上建筑面积83085.29 m²，地下建筑面积44501.84 m²。

工程所在省市详细地址：中山北路550号

工程承包范围：江苏国际人才公寓装修项目工程总承包，包括但不限于ABC三栋塔楼中公寓及公寓公共部分的装修设计（含方案设计、初步设计（含概算）、施工图设计）、设备及材料采购安装、工程施工直至竣工验收合格及缺陷责任期内的保修等工程总承包项目的全部工作。

二、工程主要生产技术（或建筑设计方案）来源

/

三、主要日期

设计开工日期（绝对日期或相对日期）：本合同签订之日

施工开工日期（绝对日期或相对日期）：设计开工后20天内

工程竣工日期（绝对日期或相对日期）：施工开工后180天内

四、工程质量标准

工程设计质量标准：符合《建筑工程设计文件编制深度规定》中相应设计阶段的编制深度要求，质量达到国家有关规范要求，并通过审图中心审查

工程施工质量标准：符合设计图纸及国家有关标准规范要求，质量达到国家及行业现行施工验收规范合格标准

五、合同价格和付款货币

合同价格为人民币（大写）：壹亿陆仟肆佰伍拾陆万元（小写金额：164560000元）。

详见合同价格清单分项表。除根据合同约定的在工程实施过程中需进行增减的款项外，合同价格不作调整。

六、定义与解释

本协议书中有关词语的含义与通用条款中赋予的定义与解释相同。

七、合同生效

本合同在以下条件全部满足之后生效：双方盖章签字后。

发包人：承包人：

（公章或合同专用章）（公章或合同专用章）

法定代表人或其授权代表：法定代表人或其授权代表：

（签字）（签字）

工商注册住所：

企业组织机构代码：

邮政编码：

法定代表人：

授权代表：

电 话：

传 真：

电子邮箱：

开户银行：

账 号：

工商注册住所：深圳市福田区竹子林路

益华综合楼A栋10层

企业组织机构代码：91440300192455703Y

邮政编码：518040

法定代表人：王惠英

授权代表：濮阳丽君

电 话：0755-83187987

传 真：0755-83187983

电子邮箱：1293770823@qq.com

开户银行：中国建设银行深圳石厦支行

账 号：4420 1008 8000 5988 8333

合同订立时间：2019年3月1日

合同订立地点：南京

18.3 合同解除后的事项

18.3.1 付款约定仍然有效

合同解除后,由发包人或由承包人解除合同的结算及结算后的付款约定仍然有效,直至解除合同的结算工作结清。

18.3.2 解除合同的争议

合同双方对解除合同或对解除日期的结算有争议的,应采取友好协商方式解决。经友好协商仍存在争议、或有一方不接受友好协商时,根据 16.3 款争议和裁决的约定解决。

第 19 条合同生效与终止

19.1 合同生效

在合同协议书中约定的合同生效条件满足之日生效。

19.2 合同份数

合同正本、合同副本的份数,及合同双方应持的份数,在专用条款中约定。

19.3 后合同义务

合同双方应在合同终止后,遵循诚实信用原则,履行通知、协助、保密等义务。

第 20 条补充条款

双方对本通用条款内容的具体约定、补充或修改在专用条款中约定。

第三部分专用条款

第 1 条一般规定

1.1 定义与解释

1.1.51 双方约定的视为不可抗力事件处理的其它情形如下: 1、自然灾害、战争、动乱、空中飞行物体坠落或其他非发包人承包人责任造成的爆炸、火灾; 2、九级及以上的持续 1 小时以上的台风; 6 度及以上地震烈度等情形。风、雨、雪、洪、震等自然灾害按 50 年一遇为不可抗力。

不可抗力事件发生后,承包方应立即通知监理,在力所能及的条件下迅速采取措施,尽力减少损失,发包方应协助承包方采取措施。不可抗力事件结束后 48 小时内承包方向监理通报受损情况和损失情况及预计清理和修复的费用。

1.1.52 双方根据本合同工程的特点,补充约定的其它定义: 发包人根据现场管理需要,有权要求承包人签订其他补充约定,承包人不得拒绝。

监理的权限：根据《监理合同》行使监理人权限，监理人权限的行使需预先取得发包人的同意，监理人应向承包人出具相关同意的证明。

2.5 保安责任

2.5.1 现场保安责任的约定。在以下两者中选择其一，作为合同双方对现场保安责任的约定。

- 发包人负责保安的归口管理
- 委托承包人负责保安管理

2.5.2 保安区域责任划分及双方相关保安制度、责任制度和报告制度的约定：

保安区域责任划分：规划范围内的施工现场全部范围由承包人承担保安管理责任；
双方相关保安制度、责任制度和报告制度：开工前30日内由承包人向发包人提交保安管理责任书并明确保安制度、责任制度和报告制度，经发包人批准后执行。

第3条承包人

3.1 承包人的一般义务和权力

3.1.3 经合同双方商定，承包人应提交的报表类别、名称、要求、报告期、提交的时间和份数：每周例会前一天应按监理人要求提供本周周报及下周计划各5份；必要时应提供日报和日计划各5份。

3.2 项目经理

3.2.1 项目经理姓名：黎雄健、段延琳

项目经理职责：是工程总承包的负责人，负责项目实施的计划、组织、协调、领导和控制，对项目的设计、施工质量、安全文明、进度和费用等全面负责。

项目经理权限：主持项目经理部工作及承包人的法定代表人授予的其他权力。

因擅自更换项目经理或项目经理兼职其它项目经理的违约约定：每发生一次承包人应向发包人支付十万元人民币作为违约金，并且发包人有权为此解除本合同，并向承包人追偿因此造成发包人的一切损失。

项目经理每月在现场时间未达到26天的，每少一天应向发包人支付违约金10000元。

施工负责人每月在现场时间未达到26天的，每少一天应向发包人支付违约金10000元。

3.8 分包

3.3.1 分包约定

约定的分包工作事项：仅具有设计资质的企业承接工程总承包项目时，应当将工程总承包项目中的施工业务依法分包给具有相应施工资质的企业。仅具有施工资质

- 9) 脚手架、垂直运输费按江苏省及南京市现有关文件规定计取
10) 安装等工程根据取费文件与土建工程同比例取值
11) 赶工措施费：合同实施过程中，若发包人另行书面提出加快设计、采购、施工、竣工试验的赶工要求，承包人应提交赶工方案。按正常合同工期执行，则不存在赶工措施费。

(3) 按国家及省、市计取规费及税金。

13.6 建议变更的利益分享

建议变更的利益分享的约定：无。

第 14 条 合同总价和付款

14.1 合同总价和付款

14.1.1 合同总价

(1) 本项目合同价款包括完成 EPC 实施范围所需的设计费和建安工程费，即本项目的设计、采购、施工、试运行、竣工验收及相关服务等全过程的 EPC 交钥匙工程所有费用。

(2) 本合同为固定总价合同，由以下两部分组成：

①设计费（含测量测绘、方案设计、初步设计（含概算）、施工图设计）

a. 设计费为大写人民币 贰佰捌拾玖 万元整（小写：289 万元）。上述费用包括测量测绘、方案设计、初步设计（含概算）、施工图设计及出图等相关费用、配合图纸审查、以及设计现场配合服务费、咨询调研论证（含专家费、会务费）直至取得政府职能部门的施工图审查合格证书等相关费用。设计报价还包含以下内容的费用：（1）包括设计文件审查、专项设计、后续服务。后续服务包括：施工现场设计服务，设计修改、变更（施工图审查通过后发包人提出的重大修改、变更除外）、专项方案咨询服务等服务工作。（2）还必须承担为保证本项目完整性所有的设计内容（含各专项、专业工程设计）和项目实施的全方位、全过程设计。（3）设计任务书中的全部相关内容。

b. 设计费结算方式

✓ 设计报价采用固定总价包干方式，在建设规模（总建筑面积）不变或设计内容未发生重大调整的情况下，设计费不予调整。

c. 设计费各阶段占比分别为：合同签订预付设计费总价的 10%、施工图设计完成并提供施工图审查合格文件（施工图审查含消防等审查）付至设计费总价的 70%、项目竣工验收后付至设计费总价的 90%、余款在政府审计结束后 90 个工作日内一次性付清。

②施工费（即建筑工程费用）

a. 施工费为大写人民币 壹亿陆仟壹佰陆拾柒 万元整（¥：16167 万元）。

b. 施工费结算方式：

竣工验收报告

单位工程质量竣工验收记录

苏 JG1.2

工程名称	江苏国际人才公寓装修项目工程总承包		结构类型	框架结构	层数/建筑面积	21层/127587.13m ²
施工单位	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司		技术负责人	曾晓辉	开工日期	2019年7月26日
项目负责人	段延琳		项目技术负责人	邹嵘	完工日期	2022年3月10日
序号	项目		验收记录			验收结论
1	分部工程验收		共 5 分部, 经核查符合设计及标准规定 5 分部			验收合格
2	质量控制资料核查		共 14 项, 经核查符合规定 14 项			验收合格
3	安全和使用功能核查及抽查结果		共核查 8 项, 符合规定 8 项, 共抽查 8 项, 符合规定 8 项, 经返工处理符合规定 8 项			验收合格
4	观感质量验收		共抽查 14 项, 达到“好”和“一般”的 14 项, 经返修处理符合要求的 14 项			好
综合验收结论			经对本工程综合验收, 各分部分项工程符合设计要求, 施工质量均满足有关质量验收规范和标准规定, 单位工程竣工验收合格			
建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	其他单位		
项目负责人: 参加验收单位: 年 月 日	总监理工程师: 江苏青建国际工程有限公司 年 月 日	项目负责人: 段延琳 年 月 日	项目负责人: 曾晓辉 年 月 日	项目负责人: 年 月 日		

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应有相应单位的法人代表书面授权

江苏省建设工程质量监督总站监制

单位工程竣工验收证明书

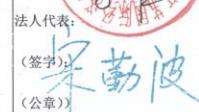
工程名称:江苏省国际人才公寓装修项目工程总承包

验收日期:2022年3月10日

建设单位	江苏省国际人才咨询服务有限公司			监理单位	江苏青山生态建设工程有限公司		
施工单位	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司			设计单位	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司		
工程规模	A、B、C栋塔楼共 127587.13 m ²	工程造价	16456 万元	类别	装饰装修	开工日期	2019年7月26日

竣工日期:2022年3月10日

- 验
收
意
见
1. 该工程基本建设程序齐全。
2. 已完成设计图纸及合同约定的全部工程量。
3. 工程质量符合设计及规范要求。
4. 工程资料真实、齐全、有效。
5. 该工程满足使用功能及安全性要求。
6. 参建各方一致同意该工程验收, 验收合格。

施工单位	监理单位	建设单位	设计单位	其他相关单位
项目经理:  法人代表:  (签字):  (公章)	总监理工程师:  法人代表:  (签字):  (公章)	项目负责人:  法人代表:  (签字):  (公章)	项目负责人:  法人代表:  (签字):  (公章)	项目负责人:  法人代表:  (签字):  (公章)

2、深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程(公共及户内)I段 中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号: 4403032016054010001

标段名称: 深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰
装修工程(公共及户内) I 标段

建设单位: 深圳市天健(集团)股份有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市卓艺建设工程股份有限公司

中标价: 13217.946315万元

中标工期: 180天

项目经理(总监): 王惠滔

本工程于 2020-06-12 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标, 现已完成招
标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2020-08-19



查验码: 2370277833463064

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

施工许可证

	
<h3>建筑工程施工许可证</h3>	
工程编号:2018440303470170080839	
根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本建筑工程符合施工条件,准予施工。	
特发此证	
发证机关:深圳市罗湖区住房和建设局	日期:2021.01.28
	

注:本证自2021.01.28起至2021.08.28止。			
建设单位	深圳市华联(集团)有限公司		
工程名称	深圳市罗湖区“深罗在施”棚户区改造二期(装饰装修)工程(公共及户内) (拆除人:拆除人:合同价:0-58852)		
建设地址	罗湖区莲塘街道深罗路与深罗路交汇处		
建设规模	34085.94 平方米	合同价格	2714.656665 万元
设计单位	中中建筑设计有限公司		
施工单位	深圳市华艺建设装饰工程有限公司		
监理单位	上海建环工程咨询有限公司		
合同开工日期	2021.01.01	合同竣工日期	2021.08.28
备注	项目经理:王玉娟 注册证号:鲁14030804281 项目总监:刘青林 注册证号:鲁140117733 项目经理:王玉娟 装修:刘青林 施工经理:王玉娟 项目经理:王玉娟 装修:刘青林 施工经理:王玉娟		
变更登记			

	
<h3>建筑工程施工许可证</h3>	
工程编号:2018440303470170080823	
根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本建筑工程符合施工条件,准予施工。	
特发此证	
发证机关:深圳市罗湖区住房和建设局	日期:2021.01.20
	

注:本证自2021.01.20起至2021.04.19止。			
建设单位	深圳市华联(集团)有限公司		
工程名称	深圳市罗湖区“深罗在施”棚户区改造二期(装饰装修)工程(公共及户内) (拆除人:拆除人:合同价:0-58852)		
建设地址	罗湖区莲塘街道深罗路与深罗路交汇处		
建设规模	75514.06 平方米	合同价格	10533.229552 万元
设计单位	中中建筑设计有限公司		
施工单位	深圳市华艺建设装饰工程有限公司		
监理单位	上海建环工程咨询有限公司		
合同开工日期	2020.09.01	合同竣工日期	2021.03.07
备注	项目经理:王玉娟 注册证号:鲁14030804281 项目总监:朱平生 注册证号:鲁140117733 项目经理:王玉娟 装修:刘青林 施工经理:王玉娟		
变更登记			

施工合同关键页

正本

合同编号: EXCHD-WH-041



深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称: 深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目

装饰装修工程(公共及户内) I 标段

工程地点: 深圳市罗湖区

发包人: 深圳市天健(集团)股份有限公司

承包人: 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

2015 年版



第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市天健（集团）股份有限公司

承包人（全称）：深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法（2019修正）》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例（2019修正）》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）

1 标段

工程地点：深圳市罗湖区

核准（备案）证编号：/

工程规模及特征：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目包含木棉岭和布心两个片区，木棉岭片区用地性质以住宅为主，配套有环境卫生设施、教育设施、公园绿地、社康门诊部等，规划总用地面积 25.80 公顷，规划总建筑面积暂定 140.70 万平方米。布心片区用地性质以住宅为主，配套有环境卫生设施、教育设施、农林用地、社康门诊部等，规划总用地面积 19.40 公顷，规划总建筑面积暂定 87.25 万平方米。

本标段包括木棉岭片区 M01-01、M01-02、M01-05 地块范围内的装饰装修工程，装修建筑面积约 11.12 万平方米。其中：M01-01 地块（1 栋楼：3F，H=11.10m）包括垃圾转运站、再生资源回收站、公共厕所、环卫工人作息房等；M01-02 地块（3 栋楼：1 栋幼儿园，3F，H=12.60m；2 栋保障性住房（3 座塔楼），51F，H=146.37m）包括幼儿园、保障性住房等；M01-05 地块（2 栋楼：1 栋小学，6F，23.95m；1 栋中学，6F，23.95m）包括小学、初中等；其他未列明的建构建筑物等。最终以本标段施工蓝图及设计变更等发包人正式下发的书面资料为准。

资金来源：财政投入 100%；国有资本 / %；集体资本 / %；民营资本 / %；外商投资 / %；混合经济 / %；其他 / %。

二、工程承包范围

本标段合同范围包括 M01-01、M01-02、M01-05 地块，具体包括但不限于公共建筑部分（地上部分）施工范围的入户大堂、电梯前室、公共走道、户内等装饰装修工程；

地下室施工范围的电梯前室等装饰装修工程；保障性住房塔楼部分（不含地下室）施工范围的入户大堂、电梯前室、公共走道、户内、架空层等装饰装修工程；BIM 实施及应用；工程保险；试验检测；发包人要求的为满足竣工验收必须具备的其它工作等；发包人有权根据政府的要求和指令，调整（取消或者增加）本合同同步建设工程的范围；具体的细目（含本合同范围未列出部分）详见工程图纸、工程量清单及合同条款（含工程界面划分），承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。发包人保留调整发包范围的权利，承包人不得提出异议。作为有经验的承包人，已预见为完成本项目所须的一切工作内容及风险。上述工程范围除非已明确表示由发包人提供的设备、材料及相应的安装、调试工作外，其余完成本工程所需的设备、材料（包含主材和辅材等）及服务不论发包人是否提及，均由本合同承包人按照合同文件技术要求及设计图纸要求购买、安装、施工及调试。最终以本标段施工蓝图及设计变更等发包人正式下发的书面资料为准。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input type="checkbox"/> 七通一平工程万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程长：米；宽：米；高：米	<input type="checkbox"/> 电力管道工程米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程米	<input type="checkbox"/> 泵站工程平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程长：米宽：米	<input type="checkbox"/> 隧道工程长：米宽：米高：米
<input type="checkbox"/> 桥梁工程座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程长：米宽：米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程长：米宽：米高：米	<input type="checkbox"/> 路灯照明工程座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/> 绿化工程米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程米	<input type="checkbox"/> 燃气工程米
<input type="checkbox"/> 其它：	

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程（ <input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土方 <input type="checkbox"/> 其它）；
<input type="checkbox"/> 主体结构工程（ <input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 钢管混凝土 <input type="checkbox"/> 型钢混凝土 <input type="checkbox"/> 其它）；
<input type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程（ <input type="checkbox"/> 门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙：平方米 <input type="checkbox"/> 其它）；
<input type="checkbox"/> 通风与空调（ <input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它）；

<input type="checkbox"/> 建筑给水排水及供暖 (<input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水管网 <input type="checkbox"/> 其它) ;				
<input type="checkbox"/> 建筑工程 (<input type="checkbox"/> 室外电气 <input type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它) ;				
<input type="checkbox"/> 智能建筑		(<input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它) ;		
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程		<input type="checkbox"/> 建筑节能	<input type="checkbox"/> 消防工程	
<input type="checkbox"/> 室外工程 (<input type="checkbox"/> 室外设施 <input type="checkbox"/> 附属建筑 <input type="checkbox"/> 室外环境) .				
<input type="checkbox"/> 燃气工程 (户数: _____; 庭院管: _____ 米)				

3. 二次装饰装修工程: (在 内打 , 并填写相应的工程量)

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

4. 其他工程

_____。

三、合同工期

计划开工日期: 详见补充条款 (实际开工日期以监理人发出的开工令为准)。

计划竣工日期: 详见补充条款。

合同工期总日历天数 详见补充条款 天。

招标工期总日历天数 天。

定额工期总日历天数 天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为 % (压缩比例=1-合同工期/定额工期)。

四、质量标准

本工程质量标准: 达到合格标准,承包人须配合总承包单位获得深圳市优质结构工程奖,争创深圳市优质工程奖;如超出上述标准,按高的标准要求配合并服从总承包单位的管理。

五、签约合同价

人民币（大写）壹亿叁仟贰佰壹拾柒万玖仟肆佰陆拾叁元壹角伍分（¥132,179.46
3.15）；

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）壹佰陆拾叁万陆仟玖佰零肆元零角叁分（¥1,636,904.03）；

(2)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）/（¥/）；

(3)专业工程暂估价金额：

人民币（大写）/（¥/）；

(4)暂列金额：

人民币（大写）柒佰捌拾贰万元整（¥7,820,000.00）。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

(1)本合同签订后双方新签订的补充协议；

(2)本合同第一部分的协议书；

(3)中标通知书及其附件；

(4)本合同第四部分的补充条款；

(5)本合同第三部分的专用条款；

(6)本合同第二部分的通用条款；

(7)本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；

(8)投标文件（包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等）；

(9)现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

⑩图纸和技术规格书；

⑪已标价工程量清单；

⑫发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

七、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

八、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。
2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量与安全，不进行转包及违法分包，并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任，并履行本合同所约定的全部义务。
3. 发包人和承包人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

九、合同订立与生效

本合同订立时间：2020年9月1日

订立地点：深圳市罗湖区

发包人和承包人约定本合同自双方盖章并经法定代表人或委托代理人签章后成立。

本合同一式拾叁份，均具有同等法律效力，发包人执拾份，承包人执叁份。

附件：

1. 《工程质量缺陷保修书》
2. 《中标通知书》
3. 《施工投标承诺函》及《关于中标后成品制作的承诺函》
4. 《守法用工承诺书》
5. 《廉政协议书》
6. 《项目管理班子配备情况表》
7. 《主要施工机械设备表》
8. 《安全生产责任书》
9. 《不转包挂靠承诺书》
10. 《工程技术要求》
11. 《履约评价表格》
12. 《投标报价清单》

(本页无正文, 仅为盖章页)

发包人:

深圳市天健(集团)股份有限公司

法定代表人或其委托代理人:

(签字或印章)

组织机构代码: 91440300192251874W

地址: 深圳市福田区莲花街道紫荆社区

红荔路 7019 号天健商务大厦 19

楼

邮政编码: _____ / _____

法定代表人: _____ 韩德宏

委托代理人: _____ / _____

电话: _____ / _____

传真: _____ / _____

电子信箱: _____ / _____

开户银行: _____ / _____

账号: _____ / _____

承包人:

深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

法定代表人或其委托代理人:

(签字或印章)

组织机构代码: 91440300192455703Y

地址: 深圳市福田区竹子林路益华大厦 A

栋 10 层

邮政编码: _____ 518040

法定代表人: _____ 王惠英

委托代理人: _____ / _____

电话: _____ 0755-83187908

传真: _____ / _____

电子信箱: _____ 68352254@qq.com

开户银行: 中国建设银行股份有限公司

深圳石厦支行

账号: _____ 4420100800059888333

设计人复核后报发包人确认。深化设计费及施工费用由承包人承担，结算时不单独列计。

27) 承包人应配合总承包单位的协调管理工作，因承包人配合不力而产生的工期延长、费用增加、窝工等不良后果，责任由承包人自行承担，结算时不单独列计。

28) 承包人须在接收工地（包括自费清理任何遗留在工地上的杂物及垃圾）或已完其他工程前全面复查其他工程承包人在工地上已完成工程的定位、标高、工程是否有损坏等。若发现错误或质量问题，或工程已被损坏，承包人须立刻通知发包人及监理人。经发包人及监理人核查确有错误或损坏的，将责令其他工程承包人整改和修复。若承包人未能遵从此规定，则此后因此类问题造成的返工重建全部由承包人实施并承担一切相关费用。本工程的任何项目因此类错误或缺陷而错误地建造，承包人须自费予以拆除及重建，承包人须负责保护此类移交给承包人的已完工程，并须自费修复任何受破坏的工程。

29) 承包人须准许其他发包人单独发包的专业工程承包人进入施工场地并就施工场地、工地上通道、工序等与其他发包人单独发包的专业工程承包人进行沟通与配合，以便他们按相关合同要求和发包人、监理人指示及总承包单位要求及时完成相关工程的施工或供应。因承包人未尽沟通与配合义务导致其他发包人单独发包的专业工程承包人停工、窝工的，导致工程工期延长、费用增加的，承包人承担相应的责任。

4.3 项目经理的任命

(2) 承包人任命的项目经理姓名：王惠滔，资格证书号：0124601。

(3) 承包人的项目经理与投标文件的承诺不一致，或项目经理未及时到位，或同时兼任承包人其它工程项目的项目经理的，承包人应向发包人支付违约金每次具体违约处罚详见专用条款第 28.2 条万元。

4.4 项目经理的更换

(2) 承包人未经监理工程师及发包人同意更换项目经理的，承包人应向发包人支付违约金：具体违约处罚详见专用条款第 28.2 条。

(3) 承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：发包人要求撤换不能胜任本职工作、行为不端或玩忽职守的承包人项目经理的，承包人应在收到发包人发出的更换项目经理通知之日起 7 日内予以撤换。承包人无正当理由拒绝更换项目经理的，发包人可书面通知该项目经理停止工作，并发出停工令。按照 12.2 款【承包人原因引起的暂停施工】处理。

4.6 施工管理人员

(3) 承包人的管理人员在施工期间出现以下情况，应承担的违约责任：

竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）I标段木棉岭片区
工程名称：01-01、01-02地块（01-02地块）

验收日期：2023年01月10日

建设单位（盖章）：深圳市天健（集团）股份有限公司



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。



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）I标段木棉岭片区01-01、01-02地块（01-02地块）							
工程地点	罗湖“二线插花地”棚户区改造项目木棉岭片区	建筑面积	76514.06平方米	工程造价	10503.329652万元			
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：51层 地下：7层					
施工许可证号	2018-440303-47-01-70680823	监理许可证号	2018-440303-47-01-70680804					
开工日期	2020年12月20日	验收日期	年 月 日					
监督单位	罗湖区建设工程监管和住房保障中心	监督编号						
建设单位	深圳市天健(集团)股份有限公司							
勘察单位	/							
设计单位	中国中建设设计集团有限公司							
总包单位	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司							
承建单位 (土建)	/							
承建单位 (设备安装)	/							
承建单位 (装修)	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司							
监理单位	上海建科工程咨询有限公司							
施工图 审查单位	/							



• GD-E1-914/2 •

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(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	刘海天
副组长	王历山、刘辉
组员	许明尧、赵中宇、陈宇

2. 专业组

专业组	组长	组 员
建筑工程	许明尧	费宝华、刘敏任、段和平、刘勇彬、胡晓蕾、陈文坤、邓江辉、邹善强、余永钊、陈心元
建筑设备安装工程	/	/
工程质量控制资料	孙建梅	李锻铃、徐浩然、袁燃

(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。



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	同意验收	共 <u>22</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>22</u> 项 经核定符合要求 <u>22</u> 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
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	同意验收	共 <u>4</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>4</u> 项 经核定符合要求 <u>4</u> 项	共 _____ 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
通风与空调	/	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
建筑电气	同意验收	共 <u>3</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>3</u> 项 经核定符合要求 <u>3</u> 项	共 _____ 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
智能建筑	/	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
		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
		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
		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

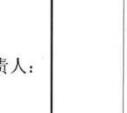


* GD-E1-914/4 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）I标段木棉岭片区01-01、01-02地块（01-02地块）装饰装修工程完成合同约定和设计内容的工程施工，工程技术管理和质量控制资料齐全，主要建筑材料、构配件和设备的进场复验报告齐全，工程实体质量检测符合相关规范规定要求。已签订工程质量保修书，工程质量符合工程建设法律、法规和工程建设强制性标准。经验收组各成员一致认定：本工程质量为合格，同意通过验收。

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


 * GD-E1-914/6 *


 姓名：赵中宇
 注册号：1100975-029
 有效期：至2023年12月


 姓名：刘振华
 注册号：31012681
 有效期：2024.06.23


 姓名：王所山
 注册号：粤144192001459(00)
 建筑
 2023.04.19

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造
项目装饰装修工程（公共及户内）I标
工程名称：段木棉岭片区01-05地块

验收日期：2022年08月29日

建设单位（盖章）：深圳市天健（集团）股份有限公司



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-E1-914/1 •

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）I标段木棉岭片区01-05地							
工程地点	华龙路与国槐二路交汇处	建筑面积	34685.94m ²	工程造价	2714.616663万元			
结构类型	框架剪力墙	层数	地上： 6 层					
			地下： 层					
施工许可证号	2018-440303-47-01-70680848	监理许可证号	2018-440303-47-01-70680804					
开工日期	年 月 日	验收日期	年 月 日					
监督单位	罗湖区建设工程监管和住房保障中心	监督编号						
建设单位	深圳市天健(集团)股份有限公司							
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司							
设计单位	中国中建设设计集团有限公司							
总包单位	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司							
承建单位 (土建)								
承建单位 (设备安装)								
承建单位 (装修)	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司							
监理单位	上海建科工程咨询有限公司							
施工图 审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司							



GD-E1-91472

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	陆跃华
副组长	王历山、刘竹林
组员	廖显凡、邵奇

2. 专业组

专业组	组长	组 员
建筑工程	廖显凡	邵奇、陈心元、龙森、段和平
建筑设备安装工程	/	/
工程质控资料	孙建梅	李敏玲、范晓琴、袁燃

(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	同意验收	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
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	同意验收	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
通风与空调	/	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
建筑电气	同意验收	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
智能建筑	/	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
		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
		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 *

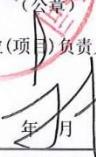
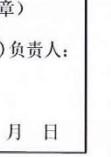
会议签到表

工程项目名称	罗湖二线插花地棚户区改造项目指挥部及地块小学		
主题	工程竣工验收		
地点	罗湖三局会议室	日期	2022.8.29
序号	单位	姓名	联系方式
1	深圳市罗湖区建设工程项目监管和住房保障中心		
2		刘晓军	13590333960
3		卢海燕	13923816621
4		曾微彬	13638136686
5		李晓波	1871889445
6	天地集团	陈海华	18675587955
7	立海建设	王明华	15818744198
8	天健集团	李锐	13570470493
9	—	刘远明	13728758631
10	—	朱光洋	13728631953
11	罗湖棚改指挥部	邱燕玲	18566245710
12	上海建科	王新	18321219938
13	天健集团	王进	13823225842
14	天健集团	柳军	15814619018
15	深圳市天健(集团)股份有限公司	刘惠强	13380322398
16	中国中建设计集团	刘建	15652063947
17	立海建设	王明华	15779170606
18	中国中建设计集团	易红霞	13613068872

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目 装饰装修工程（公共及户内）1标段木棉岭片区01-05地块装饰装修工程完成合同约定和设计内容的工程施工，工程技术管理和质量控制资料齐全，主要建筑材料、构配件和设备的进场复验报告齐全，工程实体质量检测符合相关规范规定要求。已签订工程质量保修书，工程质量符合工程建设法律、法规和工程建设强制性标准。经验收组各成员一致认定：本工程质量为合格，同意通过验收。

建设单位：  单位(项目)负责人：  年 月 日	监理单位：  总监理工程师：  年 月 日	施工单位：  单位(项目)负责人：  年 月 日	设计单位盖章：至  单位(项目)负责人：  年 月 日	勘察单位：  单位(项目)负责人：  年 月 日
 * GD-E1-914/6 *				

3、华润深圳湾综合发展项目瑞府公寓精装修分包工程 中标通知书

华润置地
品质地城市更多改变

中标通知书

致：深圳市卓艺装饰设计工程有限公司

现我司 华润置地（深圳）发展有限公司（以下简称“招标人”）通知贵司为 华润深圳湾综合发展项目瑞府公寓精装修分包工程之中标人：

中标价：117,442,354.50 元（大写：壹亿壹仟柒佰肆拾肆万贰仟叁佰伍拾肆元伍角）。

工程质量：符合技术规范要求。

项目经理：刘淮。

中标人收到中标通知书后，向我司提交正式书面确认回执，视为贵司完全理解并全面接受我司全部招标文件（包含澄清确认文件）及中标通知书内容。

在正式合同签订之前，经确认的本中标通知具有法律效力，对双方均有约束力。请贵司在接到本通知书后的 30 日内到（指定地点）与我方签订施工承包合同，在此之前按招标文件规定向我方提交履约担保。

特此通知！

招标人：华润置地（深圳）发展有限公司
签 署：睿
日期：2019年2月1日

回执

深圳市卓艺装饰设计工程有限公司（签署及盖章）同意按2019年2月1日发出的华润置地华润深圳湾综合发展项目瑞府公寓精装修分包工程中标通知书的全部内容，接受并按要求完成合同签订。

中标人名称：深圳市卓艺装饰设计工程有限公司
法人代表或授权代表人签署：李工英
日期：2019年2月1日

变更（备案）通知书

21902708197

深圳市卓艺建设工程股份有限公司：

我局已于二〇一九年二月二十六日对你企业申请的（股东信息、认缴注册资本总额(万元)、企业类型、名称）变更予以核准；对你企业的（监事信息、其他董事信息、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前监事信息： 王惠滔（监事）

备案后监事信息： 王惠滔（监事会主席），朱红梅（监事），许德慧（职工监事）

备案前其他董事信息： 王惠英（董事），曾晓晖（董事）

备案后其他董事信息： 陈晓斌（董事），王惠英（董事），林国栋（董事），曾晓晖（董事）

章程备案

周汉字：出资额808（万元），出资比例8%

王惠滔：出资额150（万元），出资比例1.49%

变更前股东信息： 曾晓晖：出资额150（万元），出资比例1.49%

王惠英：出资额70（万元），出资比例0.69%

王建中：出资额3822（万元），出资比例37.84%

深圳市卓艺实业有限公司：出资额5100（万元），出资比例50.49%

王建中：出资额5297.8218（万元），出资比例37.84%

周汉字：出资额1120（万元），出资比例8%

变更后股东信息： 王惠英：出资额97.0297（万元），出资比例0.69%

曾晓晖：出资额207.9208（万元），出资比例1.49%

王惠滔：出资额207.9208（万元），出资比例1.49%

深圳市卓艺实业有限公司：出资额7069.3069（万元），出资比例50.49%

变更前认缴注册资本总额(万元)： 10100 币种：人民币

变更后认缴注册资本总额(万元)： 14000 币种：人民币

变更前企业类型： 有限责任公司

变更后企业类型： 其他股份有限公司（非上市）

变更前名称： 深圳市卓艺装饰设计工程有限公司

变更后名称： 深圳市卓艺建设工程股份有限公司

税务部门重要提示：如您在国税使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原国税主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。





施工许可证

<h3>建筑工程施工许可证</h3> <p>工程编号: 1010102013000402</p> <p>根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定, 经审查, 本建筑工程符合施工条件, 准予施工。</p> <p>特发此证</p> <p>发证机关: 深圳市住房和建设局</p> <p>日期: 2013-04-27</p>		<p>建设单位: 华润置地(深圳)发展有限公司</p> <p>工程名称: 华润置地(深圳)发展有限公司</p> <p>建设地址: 深圳市南山区科苑大道与深南大道交界处</p> <p>建设规模: 107498 平方米 合同价格: 102575.59206 万元</p> <p>设计单位: 广东省建筑设计院有限公司</p> <p>施工单位: 中建三局集团有限公司</p> <p>监理单位: 上海市建筑工程监理有限公司</p> <p>合同开工日期: 2013-12-22 合同竣工日期: 2018-01-21</p> <p>项目经理: 白军军 施工许可证号: 142131414091 项目经理: 张军 安全监督: 14010503</p> <p>备注: 建筑: 基础、上部结构工程; 混凝土工程; 钢筋与模板; 建筑给排水工程; 建筑电气; 通风与空调; 建筑电气; 建筑装饰工程; 消防工程; 安全工程。</p> <p>变更登记: /以下空白</p> <p>注意事项:</p> <ol style="list-style-type: none">本证是施工现场, 作为准予施工的凭证。未经发证机关许可, 本证的各项内容不得变更。建设行政主管部门可以对本证进行查验。本证自核发之日起三个月内应予施工, 逾期应办理延期手续, 不办理延期手续次数, 时间超过法定时间的, 本证自行废止。凡未取得本证擅自施工的属违法建设, 将按《中华人民共和国建筑法》的有关规定予以处罚。
---	--	---

施工合同关键页

SG-2019-132-006

局深商FB2019040

合同编号：CRSzbay-CD-SZVII-SG-19002

第一册（共三册）

深圳市南山区

华润深圳湾综合发展项目

瑞府公寓精装修分包工程

合同文件

发包方

华润置地（深圳）发展有限公司

设计单位

KOKAISTUDIOS

深圳市瑞和建筑装饰股份有限公司

监理单位

上海市建设工程监理咨询有限公司

工料测量师

务腾咨询（上海）有限公司

总承包方

中建三局集团有限公司

分包单位

深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

二零一九年三月

本分包合同书

订于二零 19 年 3 月 2 日，

由 中建三局集团有限公司

注册地址为: 武汉市关山路555号

(此后称为“总承包方”)

与 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

注册地址为: 深圳市福田区竹子林路益华综合楼A栋10层

(此后称为“分包单位”)

双方共同签订。

兹发包方欲分包单位执行及完成名为“华润深圳湾综合发展项目”之政府公寓精装修分包工程(此后称为“本工程”)位于广东省深圳市南山区后海填海区。

总承包方已向分包单位提供了分包合同绘述全部招标图纸及工料规范。

分包单位已向总承包方填报一份全部项目的单价或价款齐全之价款表(此后称为“单价表”)。

列举在图纸目录内的上述图纸(此后称“合同图纸”)另由总承包方与分包单位签署;而分包单位亦已提供了执行及完成本工程所须的总价。

合同书

双方兹同意如下：

1. 分包单位将执行及完成合同图纸所示及工料规范/单价表所说明及合同条件所绘述的工程。
2. 总承包方委托发包方将支付予分包单位以含税（含增值税）总价为人民币 壹亿壹仟柒佰肆拾肆万贰仟叁佰伍拾肆元伍角整 (RMB 117,442,354.50) (包括暂定金额及暂定款) (此后称为“合同总价”) 或按合同条件规定的时间和方式之应支付款项。总承包方委托发包方代支付分包单位工程款协议详见本合同书附件。
3. 承包范围
按招标图纸、工料规范所绘述及合同条件规定之承包内容及范围完成瑞府公寓精装修分包工程，承包范围包括但不限于：
 - 1) 瑞府项目公寓27-59层公寓层所有房间，共计143户（不含28层实体样板房A2、B2-2房型各1套，不含51层C1房型一套），以及公寓各层公共走廊、电梯厅（不含28层，51层样板房走廊及电梯厅，28层、51层如有拆改，拆改内容由精装单位实施），首层公寓大堂、电梯厅、入口雨棚吊顶及雨棚投影范围内墙地面精装修工程、入口雨棚处的水景工程、首层原有构造物的拆除，前室/合用前室、走道及楼梯间（含25、26、38、50层，屋顶花园层，屋顶电梯机房层），B4、B3层公寓电梯厅，电梯AA-01~02、AP-03~04的轿厢装修，屋顶花园层电梯厅精装修工程；
 - 2) 标段内所有二次机电专业的设计协调、深化、及施工（如强电、灯光、综合布线（弱电）、空调、给排水等）；
 - 3) 标段内全部相关甲供材料由专业单位供应、安装，需分包单位配合安装（如橱柜、主次卧衣柜、厨电等）；
 - 4) 标段内全部相关甲供材料、设备，需分包单位安装（如石材、智能马桶、浴缸、洁具五金等）；
 - 5) 标段内全部相关乙供材料（含甲控乙供）的供应及安装（如天花、墙面所有木饰面、核心筒走道与前室及楼梯间等瓷砖、户内精装门、所有门框小五金等）；
 - 6) 精装修招标图纸的深化、优化及相关补充设计；

(本页无正文)

在见证人前,立约人双方在此签署及盖章:

总承包方

中建三局集团有限公司

法人签署或法人授权委托人

法人姓名



注册地址

见证人签署

见证人姓名

职务

分包单位

深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

法人签署或法人授权委托人

法人姓名

注册地址

见证人签署

见证人姓名

职务

*见证人乃纯为见证双方代表签署本合同书,并不包含其他身份和责任。

深圳市南山区

华强深圳湾综合发展项目

鹏瑞公寓精装修分包工程

8/10

竣工验收报告

工程竣工验收证明

GD220102□□

单位(子单位) 工程名称	瑞府公寓精装修分包工程		施工许可证编号	1010102013000402	
工程地址	深圳市南山区科苑大道与海德三道交界处		总包负责人	张俊	
施工单位	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司		项目经理	刘淮	
建设单位	华润置地(深圳)发展有限公司		业主工程师	袁叶	
监理单位	上海市建设工程监理咨询有限公司		监理工程师	朱铁流	
设计单位	深圳市瑞和建筑装饰股份有限公司		设计负责人	刘卓礼	
结构类型/层数	框架	33层	建筑面积	48000m ²	结算造价 117442354.50元
合同工期	455	开工日期	2019年05月05日	竣工日期	2020年10月25日

一、施工范围:

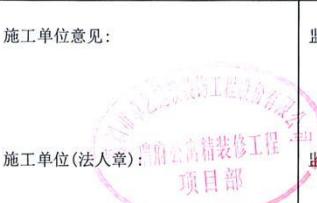
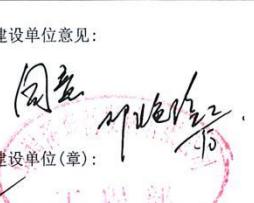
瑞府项目公寓 27-59 层公寓层所有房间，共计 143 户(不含 28 层实体样板房 A2、B2-2 房型各 1 套，不含 51 层 C1 房型一套)，以及公寓各层公共走廊、电梯厅(不含 28 层、51 层样板房走廊及电梯厅，28 层、51 层如有拆改，拆改内容由精装单位实施)，首层公寓大堂、电梯厅、入口雨棚吊顶及雨棚投影范围内墙地面精装修工程、入口雨棚处的水景工程、首层原有构造物的拆除，前室/合用前室、走道及楼梯间(含 25、26、38、50 层、屋顶花园层、屋顶电梯机房层)，B4、B3 层公寓电梯厅，电梯 AA-01 ~ 02、AP-03~04 的轿厢装修，屋顶花园层电梯厅精装修工程、二次机电工程。

二、验收意见:

- (1) 完成工程设计和合同约定的内容。
- (2) 技术档案和施工管理资料齐全完备。
- (3) 主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告(含监督抽检)资料符合要求。
- (4) 整体观感性良好。
- (5) 工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，工程竣工验收手续符合要求。

三、结论:

经验收小组审核验收，满足验收条件，同意交付。

施工单位意见：  施工单位(法人章): 瑞府公寓精装修工程 项目部 项目负责人(签章): 刘淮 2020 年 10 月 25 日	监理单位意见：  监理单位(法人章): 朱铁流 总监理工程师(签章): 注册号: 1004908 有效期 2019.09.03 2020 年 10 月 25 日	建设单位意见：  建设单位(章): 刘淮 建设单位项目负责人(签字): 刘淮 华润置地(深圳)发展有限公司 2020 年 10 月 25 日
--	--	---

4、深圳地铁红树湾上盖开发项目（又名：深湾汇云中心）东区裙楼精装修工程
(一标段) (二次)

中标通知书



深圳地铁红树湾上盖开发项目（又名：深湾
汇云中心）东区裙楼精装修工程（一标段）
(二次) 合同

上册

发包方（甲方）： 深圳市地铁集团有限公司

承包方（乙方）： 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

合同订立时间： 2022年8月

合同订立地点： 广东省深圳市

合同编号： STZY-ZC-HSW2-GC018/2022



第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 深圳市地铁集团有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方的利益,保证工程顺利进行,经甲、乙双方友好协商,根据《中华人民共和国民法典》及本工程的具体情况签订本合同。

一、工程概况:

1.1 工程名称:深圳地铁红树湾上盖开发项目(又名:深湾汇云中心)东区裙楼精装修工程(一标段)(二次)

1.2 工程地点:深圳市南山区

1.3 建造面积:商业总建筑面积 95320 平方米 m^2 , (其中商业地上建筑面积约 48255 m^2 , 商业地下建筑面积约 47065 m^2)

二、承包范围:

2.1 包括但不限于商业区域精装修,含中庭、大堂、广场、候站区通道、电梯厅、连廊、卫生间、后勤区域等。

2.2 详见第四部分——合同计价清单。

三、总工期:约 77 天,具体开、竣工时间详见专用条款约定。

四、本工程质量标准为:达到国家现行施工质量标准规范要求,工程质量等级合格,具体详见专用条款及相关附件。

五、合同造价: 暂定总价 固定总价

5.2 合同暂定造价(模拟清单合同适用): ￥ 61,438,309.59 元, 大写: 人民币 陆仟壹佰肆拾叁万捌仟叁佰零玖元伍角玖分; 其中不含税金额: ￥ 59648844.26

元, 大写: 人民币 伍仟玖佰陆拾肆万捌仟捌佰肆拾肆元贰角陆分, 税款金额:

￥ 1789465.33 元, 大写: 人民币 壹佰柒拾捌万玖仟肆佰陆拾伍元叁角叁分 元整。

合同暂定价格说明:综合单价包干,工程量按实际结算;措施费以 1673107.75 元包干,结算不予调整。

六、乙方税务资质:

6.1 乙方作为增值税纳税人的类型: 一般纳税人 小规模纳税人;

6.2 本合同增值税缴纳方式: 一般计税方法 简易计税方法;

6.3 本合同付款需开具增值税发票类型及适用税率:

增值税专用发票 (13% / 9% / 6% / 3%)

增值税普通发票 (13% / 9% / 6% / 3%)

王惠军
JYR

除增值税专用发票以外的其他增值税扣税凭证 (13% / 5% / 3% 0%)

6.4 本合同的增值税税款为签约时根据现行执行税率计算的结果,若后续国家增值税税率调整,不含增值税合同价款不变,增值税税款按最新税率调整。除了新税率生效前已完成产值确认/结算且可以提供原增值税税率发票以外,应以实际税率进行计算。【新税率生效前已完成产值确认】为已经过甲方审批的产值金额,【新税率生效前已结算】为结算已经双方签字盖章确认。

七、合同文件组成及解释次序

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

1. 本合同签订后双方约定并共同签署的有关工程的约谈记录、变更等书面协议;
2. 本合同的协议书;
3. 本合同的专用条款;
4. 本合同的附件;
5. 本合同的通用条款;
6. 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料;
7. 图纸或材料样板;
8. 本合同的合同计价清单;
9. 经双方认可的投标书;
10. 招标文件及招标文件补遗。

八、本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。

九、本合同及其附件是甲、乙双方经过平等协商拟定,甲乙双方对有疑义之条款已进行了充分的沟通和说明,乙方已充分约定和理解其全部条款的内容,并对其无异议。

十、本合同经双方加盖公章后生效。通用条款、专用条款及附件为本合同的组成部分,同样有效。如书面文本盖章,合同经双方法定代表人或其授权代表在下面签署并加盖公章后生效(通用和专用条款及相关附件加盖骑缝章后为本合同的组成部分,同样有效)。

王直军、常国强

甲方: 深圳市地铁集团有限公司 (公章)

企业法人营业执照号: 44030415270005251056

企业电话: 0755-23992889

企业地址: 深圳市福田区福中

路1016号地铁

单位代表: 

日期:

电话:

传真:

乙方: 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限

公司 (公章)

地址: 深圳市福田区竹子林路益华综合楼 A

栋 10 层

单位代表:

日期:

电话: 0755-83187887

传真: 0755-83542122

开户银行:

帐号: 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

中国建设银行深圳石厦支行

44201008800059888333

王惠英
王惠英
开户银行:
帐号: 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司
中国建设银行深圳石厦支行
44201008800059888333

本项目工程款请汇入以上账号,
否则承包方有权作未收到工程款处理。

二、专用条款

第二十四章. 现场人员

- 甲方代表: 甲方驻工地代表为 黄武东。
- 乙方代表: 乙方驻工地代表为 秦明胜。
- 监理单位: 深圳市合创建设工程顾问有限公司, 按国家监理条例履行监理职责。
- 总监: 许海翔 指监理单位委派的总监, 监理单位的指令经总监签署后生效。

第二十五章. 图纸

- 甲方在开工前向乙方提供图纸 / 套。
- 乙方需要增加图纸套数的, 甲方可代为复制, 复制费用由乙方承担。

第二十六章. 工期要求

- 本合同开工日期暂定为以项目部通知为准, 具体开工日期以甲方正式通知为准。甲方正式通知中的日期提前或推后, 则本合同中的工期相应提前或顺延。
- 自甲方通知进场之日起, 至工程全部竣工共 以项目部通知为准 天,

第二十七章. 甲供材料/设备等范围界定

详见附件: 甲供材料设备、甲限品牌及甲限品牌限价清单

第二十八章. 质量标准及质保期

具体的交付质量标准: 施工质量 合格 (质量标准的评定以本合同附件、现行国家、地方政府以及行业的最高质量检验评定标准为依据), 现场施工工艺、质量须满足地铁集团、深圳相关工程技术标准。

质保期: (按竣工验收后起算)

第二十九章. 计价依据

- 本招标工程的承包方式: 模拟清单招标; 工程量清单招标。
- 本合同价款暂定为人民币 61438309.59 元。附件清单中的工程量均为暂定, 综合单价包干, 工程量按实际结算; 措施费以 1673107.75 元包干, 结算不予调整。(本条款仅模拟清单招标适用)
- 变更或指令子目单价的确定: 如属合同清单已有的子目, 按合同清单单价; 如有类

王海翔
项目经理

竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

深圳地铁红树湾上盖开发项目（又名：深湾汇云
工程名称：中心）东区裙楼精装修工程（一标段）（二次）

验收日期：2023年4月3日

建设单位（盖章）：深圳市地铁集团有限公司



* 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 - E1 - 914 / 1 *

一、工程概况

GD-E1-914/2□□□

工程名称	深圳地铁红树湾上盖开发项目（又名：深湾汇云中心）东区裙楼精装修工程（一标段）（二次）					
工程地点	深圳市南山区深圳湾超级总部基地	建筑面积	15000	工程造价 6143. 83095 9万元		
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：4	层		
	框架剪力墙		地下：4	层		
施工许可证号			监理许可证号			
开工日期	2022年8月10日	验收日期	2023年4月3日			
监督单位		监督编号				
建设单位	深圳市地铁集团有限公司					
勘察单位	/					
设计单位	杰恩设计股份有限公司					
总包单位	中建一局集团华南建设有限公司					
承建单位 (土建)						
承建单位 (设备安装)						
承建单位 (装修)	深圳市卓艺建设装修工程股份有限公司					
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						



* GD - E1 - 914 / 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3□□□

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	程东
副组长	黄武东、田少飞、许海翔
组员	於华磊、赵思敏、李广乐、张勇、陈佳、刘宏、张权阳、刘洋、李杰勇、周斌、黄章亮、佟晓明、于雷、向际红、孔志伟、廖勇杰、吴彦骏、汤婧雯

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	於华磊	张权阳、刘洋、欧阳超、徐志和、张权阳、刘洋、李杰勇、廖勇杰
建筑设备安装工程	赵思敏	刘宏、向际红、吴彦骏
工程质控资料	陈佳	廖俊博、陈洋、汤婧雯

(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。



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		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
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		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
通风与空调		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
建筑电气		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
智能建筑		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
		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
		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 □ □ □

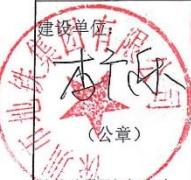
序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1					
2					
3	张勇	铁厂	工程		
4	吴庆国	不详	设计		
5	王波	不详	设计		
6	李广成	不详	工程		
7	许海丽	合创品源	项目总		
8	杨海林	新联合	幕墙顾问		
9	赵春	新联合	幕墙顾问		
10	陈伟	店固	精创设计顾问		
11	陈立伟	江诚	幕墙项目经理		
12	李锐	深圳市卓吉装饰			
13	刘刚	江诚幕墙	幕墙设计		
14	周光道	江诚	项目经理		
15	徐海石	江诚	生产经理		
16	黄素华	中建深装	生产经理		
17	王权	中建深装	项目经理		
18	何开江	深圳合创建设工程顾问有限公司	项目总监		
19	黄春雷	合创	总监		
20	何英明	合创监理	总监		
21	何丽红	合创监理	助理监理师		
22	于雷	合创	总监		
23	汤楠宝	合创	资料员		
24	廖俊伟	合创	资料员		
25	孔志伟	合创	总监		
26	廖勇杰	合创	总监		
	吴永强	兰世霖	合创	总监	



* GD-E1-914/5 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

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



* GD - E1 - 914 / 6 *

5、创智云城 3 栋 B 座、D 座、E 座商务公寓装修工程设计施工总承包 II 标段 中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号: 2302-440305-04-01-929911003001

标段名称: 创智云城3栋B座、D座、E座商务公寓装修工程设计施工总承包 II 标段

建设单位: 深圳市前海人才乐居有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

中标价: 5237.493067万元

中标工期: 180天

项目经理(总监): 黎雄健

本工程于 2023-03-21 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2023-05-23 完成招标流程。



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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2023-05-30



验证码: 5803204540222549 检查网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

施工合同关键页

(合同编号: SG2023046)



创智云城 3 栋 B 座、D 座、E 座商务 公寓装修工程设计施工总承包 II 标段合同

立项编号:

(第一册)

合同双方: 深圳市前海人才乐居有限公司 (甲方)

深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司 (乙方)

合同名称: 创智云城 3 栋 B 座、D 座、E 座商务公寓装修工程

设计施工总承包 II 标段合同

签署日期: 2023 年 6 月 8 日

第一部分协议书

甲方(发包人): 深圳市前海人才乐居有限公司

乙方 (承包人): 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

鉴于甲方已于 2023 年 5 月 30 向乙方发出 创智云城 3 栋 B 座、D 座、E 座商务公寓装修工程设计施工总承包 II 标段《中标通知书》，为明确双方的权利义务，经友好协商，现就本工程达成协议书，以共同遵守。

第一条工程概况

1. 工程名称: 创智云城 3 栋 B 座、D 座、E 座商务公寓装修工程设计施工总承包 II 标段

2. 工程地点: 深圳市南山区西丽街道留仙大道和创科路交汇处

3. 工程立项批准文号:

4. 建设规模: 本工程 D 座 5~47 层室内装修建筑面积约 37246.62 平方米 (不含避难层)，架空层、屋顶改造面积约 500 平方米。

5. 工程内容:

本工程为设计施工总承包工程，工作内容详见招标文件及附件、合同文件、工程图纸、工程量清单等，需包括完成全部设计施工工程而不可或缺的附带工作。本工程合同范围包括但不限于:

施工图设计和各专项设计；所有设计成果必须经由发包人及方案设计单位认可后方可报批，因修改完善产生的相关费用均由承包人承担。发包人及审查机构对设计图纸的审核确认，不能免除任何依据相关法律法规以及本合同约定的承包人的设计责任。同时承包人除了对本身的设计及其最终深化要求负责外，应对涉及的建筑、结构、安装、照明、弱电、智能化、消防、燃气等其他专业图纸进行复核、对接和完善，因其他专业图纸与本专业设计冲突导致的工程变更费用和工期损失由承包人承担。

完成前期报批报建【包括施工图设计审批（含施工图设计审查并取得审查意见）、消防、燃气等手续办理，办理工程施工许可证等报批报建等】，手续

办理过程产生的相关费用均由承包人承担；

D 座 5 至 47 层（不含避难层）的公寓所有户内、公寓大堂、屋顶及 D 座 4 层架空层等需要精装及与改造相关的区域。内容包含公寓室内及架空层等区域强弱电、给排水、通风空调、燃气、消防、防水及回填等隐蔽工程，公寓室内及架空层等区域天、墙、地等装饰装修工程，公寓室内及架空层等区域洁具、五金、设备、电器等采购及安装工程，固装等采购及安装工程。样板房、样板段及配套软装工程、软装深化，为配合样板区域展示所需的现场相关宣传、标牌及展示措施。本工程施工图纸设计及深化工作、设计人员施工期间现场服务、施工二次搬运、转运，开荒保洁、材料送检、空气质量检测。现场已完工且在精装区域的成品保护工作，施工期间的防疫及安全文明相关措施。为满足精装项目报批报建及合规性所需的相关工作，为满足验收所需的相关工作，为满足移交所需的相关工作，为配合项目获奖所需的相关工作，承包人不得拒绝。

6. 资金来源：□财政资金 自有资金

第二条 工程承包范围

工程承包范围包括但不限于招标文件条款规定的内容、招标范围内全部图纸的内容、合同文件规定的内容所要求完成的一切工作，包括或不排除依据合同文件、法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作。

本工程承包范围包括但不限于：D 座 5 至 47 层（不含避难层）的公寓所有户内、公寓大堂、屋顶及 D 座 4 层架空层等需要精装及与改造相关的区域。内容包含公寓室内及架空层等区域强弱电、给排水、通风空调、燃气、消防、防水及回填等隐蔽工程，公寓室内及架空层等区域天、墙、地等装饰装修工程，公寓室内及架空层等区域洁具、五金、设备、电器等采购及安装工程，固装等采购及安装工程。样板房、样板段及配套软装工程、软装深化，为配合样板区域展示所需的现场相关宣传、标牌及展示措施。本工程施工图纸设计及深化工作、设计人员施工期间现场服务、施工二次搬运、转运，开荒保洁、材料送检、空气质量检测。现场已完工且在精装区域的成品及半成品保护工作，施工期间

的防疫及安全文明相关措施。为满足精装项目报批报建及合规性所需的相关工作,为满足验收所需的相关工作,为满足移交所需的相关工作,为配合项目获奖所需的相关工作,承包人不得拒绝。

发包人可根据自身需求对部分工程内容(含设备及材料的采购与安装)予以切除,承包人不得提出异议。

1. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

第三条合同工期

1. 计划开工日期: 暂定为: 2023年5月5日 (最终以监理单位书面通知的开工令为准, 不包括承包人的施工准备时间)

2. 计划竣工日期: 2023年10月31日 (最终实际竣工日期以取得竣工验收合格或发包人发出书面接受证书日期为准)。

3. 合同工期总日历天数: 180天 (日历天包括周六、周日及法定节假日)。如开工时间有调整, 合同总工期不变。

第四条质量标准

本工程质量标准: 合格;

本工程创优目标: /;

本工程绿建目标: 无;

第五条合同价款

1. 合同价款为: 暂定价 52,374,930.67 元;

人民币(大写) (¥) 伍仟贰佰叁拾柒万肆仟玖佰叁拾元陆角柒分 (含增值税, 增

值税税率为 9%）。

其中不含增值税合同价款为 ¥ 48,050,395.11，按 9% 税率计算的增值税税金总额为 ¥ 4,324,535.56。

本合同约定的价格为含增值税价格，本合同不含增值税合同价款不因税率变动而调整，如合同履行期间国家政策公布新适用的增值税率，则增值税率、增值税额也作相应调整，即依据纳税义务期间适用税率的变动相应调整增值税额。

增值税发票类型为：增值税专用发票。

合同价款由合同基本费用和履约评价费用两部分组成。

其中履约评价费用为固定费用，履约评价费金额 = (合同总价 - 安全文明措施费 - 暂列金额) × 1%，为人民币 488,102.77 元（肆拾捌万捌仟壹佰零贰元柒角柒分），结算时履约评价费计算基数不随合同结算总价变化而调整。

合同价款中：

(1) 施工现场安全文明措施费为（小写）804,654.17 元；

(2) 暂列金额为（小写）2,760,000.00 元。

2. 项目单价：（详见承包人的投标报价书）

3. 本工程中标净下浮率为：12.22%。合同净下浮率 $F=1-(\text{商务标投标报价}-\text{不可竞争费})/(\text{招标控制价}-\text{不可竞争费})$ 。不可竞争费金额 = 安全文明施工措施费 + 暂列金额

4. 本合同采用固定单价合同形式确定合同价款。除本合同另有规定，或因国家公布新适用的增值税率原因之外，构成合同价款的项目单价一经发包人和承包人签订合同确定后不作调整。本合同的工程量清单内容须与招标文件、合同文件、技术要求和图纸等文件结合起来理解或解释，无论工程量清单内描述的工作内容、施工工序是否有疏漏，工程量清单中所填入的综合单价为包括完成一个规定计量单位的工程所需的人工费、材料费、机械使用费、管理费、利润并考虑风险因素所需的一切费用。完成一个规定计量单位的工程量是指按技术规范、招标文件、设计图纸、《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013、深圳市现行计价规程、竣工验收规范等要求所需的一切工作内容。除非承包人在措施项目清单中单独列出，否则措施费用视为已被包含在工程量清单各个项目的综合单价中。承包人不得以综合单价和（或）措施费所含工作内容缺漏项

为由，向发包人提出任何变更综合单价和（或）工程价款的要求。

5. 合同结算价 = 施工图范围工程结算金额+工程变更金额+履约评价扣款+合同奖罚费+其他。

6. 工人工资专用账户信息：

工人工资款支付专用账户名称：深圳市卓艺装饰工程有限公司，工人工资
工人工资款支付专用账户开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳龙华支行
工人工资款支付专用账户号：442010031000011750008

第六条组成合同的文件

组成合同的文件及优先解释顺序：

1. 本合同协议书
2. 中标通知书
3. 合同补充条款
4. 合同专用条款
5. 合同通用条款和附件
6. 招标文件及其附件函件
7. 投标文件及其附件函件；
8. 标准、规范及有关技术文件
9. 图纸
10. 已标价工程量清单
11. 其他文件

双方有关的变更、补充合同、会议纪要、备忘录等在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括承发包双方就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。不同顺序的文件发生矛盾或产生不一致时，顺序在前的文件具有优先权。当采用以上优先顺序原则仍不能解决的应优先适用对发包人有利的解释，并先行遵照执行。对存有的争议，在不影响工程正常进行的情况下，由发包人和承包人协商解决，双方协商不成按本合同关于争议的约定处理。本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充合同。

第七条词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

第八条承诺

- 1.发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。
- 2.承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任，并履行本合同所约定的全部义务。
- 3.发包人和承包人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

第九条安全文明

安全、文明施工标准和要求：《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》、《建筑工程施工安全检查标准 JGJ59—2011》、《深圳市建设工程安全文明施工标准 SJG—46—2018》、《CJJT275—2018 市政工程施工安全检查标准》等法律法规，以及发包方安全文明施工管理制度。

第十条合同生效

订立地点： 深圳市深港前海现代服务业合作区

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

本合同正本一式 11 份，发包人执 7 份，承包人执 4 份，均具有同等法律效力。

（以下无正文内容）

(续上页)

甲



乙 方:



地 址:

地 址: 路益华综合楼 A 栋 10 层

电 话:

电 话: 0755-83187968

传 真:

传 真: 0755-83187983

开 户 银 行:

开 户 银 行: 中国光大银行深圳分行营业部

账 号:

账 号: 38910188000047943

法定代表人

法定代表人

或

或

其授权的代理人:

其授权的代理人:

(签字)

(签 字)

日 期: 2023 年 6 月 8 日 日 期: 2023 年 6 月 8 日

4.2.1.1 项目经理

姓名：黎雄健

身份证号：440301197111173817

职称：建筑装饰施工高级工程师

建造师执业资格证书号：0050157

建造师注册证号：粤 1442006200804276

建造师执业印章号：粤 1442006200804276 (00)

安全生产考核合格证书号：粤建安 B(2007)0002013

联系电话：18926773776

电子信箱：zyjsczyc@163.com

通信地址：深圳市福田区竹子林益华大厦 A 栋 10 层

4.2.1.2 项目经理的权限：

承包人任命项目经理，授予他代表承包人根据合同采取行动所需要的全部权力。

项目经理直接向承包人负责，行使承包人的权力，履行承包人的义务，配合发包人代表、工程师的工作，负责施工组织方案的全面实施，上报工程变更及工程量计量等工作，配合处理施工中相关各方的关系。

4.2.1.3 关于项目经理在施工现场的时间要求：

(1) 项目经理应常住施工现场，且每月在施工现场时间不少于 26 日，每日不少于 8 小时。

(2) 项目经理不得同时担任其它项目的项目经理。

(3) 项目经理确须离开项目现场时，应事先通知监理人，并取得发包人的书面同意。

(4) 项目经理的通知中应当载明临时代行其责任的人员的执业资格、管理经验等资料，该人员应具备履行相应职责的能力。

4.2.1.4 承包人未提交与项目经理签订的劳动合同，及未提交为项目经理缴纳社会保险证明的违约责任：承包人不提交上述文件，项目经理无权履行职责，发包人有权要求更换项目经理，由此增加的费用和延误的工期由承包人承担。承包人还须承担违约金 500000 元。

4.2.1.5 项目经理（或建造师）、技术负责人、成本负责人、生产经理、安全

竣工验收报告

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 1

创智云城3栋B座、D座、E座商务公寓装修
工程名称: 工程设计施工总承包II标段

验收日期: 2021年12月5日

建设单位(盖章): 深圳市前海人才乐居有限公司



* GD-E1-914 *

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 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 - E1 - 914 / 1 *

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	创智云城3栋B座、D座、E座商务公寓装修工程设计施工总承包II标段		
工程地点	深圳市南山区西丽街道留仙大道和创科路交汇处	建筑面积	37246.62m ²
结构类型	框架结构	层数	地上: 5~47 层 地下: 层
施工许可证号	2023-0916	监理许可证号	/
开工日期	2023年06月21日	验收日期	年 月 日
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	2023103
建设单位	深圳市前海人才乐居有限公司		
勘察单位	/		
设计单位	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司		
总包单位	/		
承建单位 (土建)	/		
承建单位 (设备安装)	/		
承建单位 (装修)	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司		
监理单位	深圳市英来工程咨询有限公司		
施工图 审查单位	/		



GD-E1-914/2*

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一) 验收组织

建设单位组织勘察、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

1. 验收组

组长	郭建清
副组长	王志强、李红、吴文斌
组员	方应斌、范樟楠、刘昆明、吴丹妮、施陈骏、杨敏、李甘毅、黄雪婵、黎雄健、蒋维超、石明星、刘华新、宁甲庚、张鹏、黎兴楚、朱贵、付阳、陈国祥、黄绮莉、李山松、朱立祥、陈奇林、莫景桃、鲁红艺、

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	施陈骏	范樟楠、刘昆明、朱立祥、莫景桃、鲁红艺、黎雄健、蒋维超、刘华新
建筑设备安装工程	李甘毅	方应斌、杨敏、陈奇林、宁甲庚、黎兴楚、石明星、李山松、张鹏
工程质控资料	黄雪婵	吴丹妮、袁楷、朱贵、付阳、陈国祥、黄绮莉

(二) 验收程序

- 建设单位主持验收会议。
- 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。
- 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
- 验收组实地查验工程质量。
- 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 0 0 1

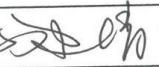
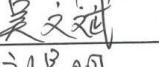
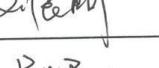
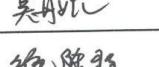
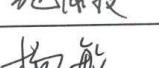
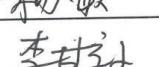
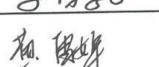
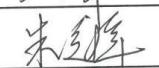
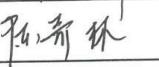
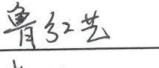
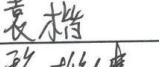
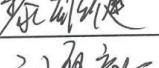
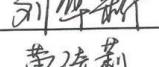
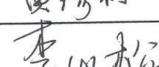
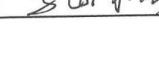
分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
主体结构		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑装饰装修	同意验收	7 项,其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 7 项,其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 7 项,其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
屋面		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	4 项,其中: 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 4 项	共 4 项,其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 4 项,其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	同意验收	2 项,其中: 经审查符合要求 2 项 经核定符合要求 2 项	共 2 项,其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 2 项,其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 2 项
建筑电气	同意验收	6 项,其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 6 项,其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 6 项,其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑节能		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
电梯		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项



* GD-E1-914/4 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	郭建清	深圳市前海人才乐居有限公司	公司总助	高级工程师	
2	李 红	深圳市前海人才乐居有限公司	开发建设部部长	建筑工程师	
3	王志强	深圳市前海建设投资控股集团有限公司	质量负责人	高级工程师	
4	范樟楠	深圳市前海人才乐居有限公司	质量安全负责人	安全工程师	
5	吴文斌	深圳市前海人才乐居有限公司	项目经理	建筑工程师	
6	刘昆明	深圳市前海人才乐居有限公司	设计负责人	设计工程师	
7	吴丹妮	深圳市前海人才乐居有限公司	成本	造价工程师	
8	施陈骏	深圳市前海人才乐居有限公司	装饰工程师	装饰工程师	
9	杨 敏	深圳市前海人才乐居有限公司	给排水工程师	给排水工程师	
10	李甘毅	深圳市前海人才乐居有限公司	电气工程师	电气工程师	
11	黄雪婵	深圳市前海人才乐居有限公司	资料负责人	高级档案员	
12	朱立祥	深圳市英来工程咨询有限公司	总 监	总工程师	
13	陈奇林	深圳市英来工程咨询有限公司	给排水监理	专业监理工程师	
14	莫景桃	深圳市英来工程咨询有限公司	装饰监理	专业监理工程师	
15	鲁红艺	深圳市英来工程咨询有限公司	电气监理	专业监理工程师	
16	袁楷	深圳市英来工程咨询有限公司	资料员	专业监理工程师	
17	黎雄健	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	项目经理	建筑工程师	
18	刘华新	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	项目技术负责人	建筑工程师	
19	黄绮莉	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	设计负责人	设计工程师	
20	李山松	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	装饰设计	设计工程师	



* G D - E 1 - 9 1 4 / 5 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 001



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

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

- 1、现场所有分部工程的质量均验收合格；
- 2、各相关专业分部的工程质量控制资料真实、齐全、完整；
- 3、所含分部工程中有关安全、观感和主要使用功能的检验资料真实、齐全、完整；
- 4、现场主要装饰装修整体使用功能的抽查结果符合相关专业验收规范的规定；
- 5、工程开工前，施工中和竣工后的资料真实、齐全、完整；
- 6、各专业的检验批及隐蔽及测试试验资料真实、齐全、完整；
- 7、主要材料的进场、使用及检验报告资料真实、齐全、完整；
- 8、施工现场各专业的质量抽查、检查均符合相关验收标准；
- 9、现场各专业工程质量、观感、功能性使用抽查、检查验收，符合要求，同意竣工验收；

 建设单位		 监理单位		 勘察单位	
 (公章)		 (公章)		 (公章)	
单位(项目)负责人:	吴文斌	总监理工程师:	朱立祥	单位(项目)负责人:	黄绮莉
2023年12月5日	2023年12月5日	2023年12月5日	2023年12月5日	年 月 日	

* GD - E 1 - 9 1 4 / 6 *

6、银丰玖玺城 A5 地块精装修工程 中标通知书

中标通知书

招标单位: 银丰工程有限公司、山东保丰建设有限公司, 项目名称: 银丰玖玺城 A5 地块精装修工程, 该项目于 2020 年 9 月 23 日完成二次开标, 经评标委员会评定, 招标人确定, 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司 为 银丰玖玺城 A5 地块精装修工程四标段的中标单位。

中标价含税总价 (含甲供材): **68946704.28** 元 (人民币 大写: 陆仟捌佰玖拾肆万陆仟柒佰零肆元贰角捌分), 含税总价 (不含甲供材): **49819334.86** 元 (人民币 大写: 肆仟玖佰捌拾壹万玖仟叁佰叁拾肆元捌角陆分)

其他具体事宜在合同中约定。



2020 年 12 月 4 日

施工合同关键页

银丰玖玺城 A5 地块精装修工程施工合同
(四标段)

编号:



发包人: 山东保丰建设有限公司

承包人: 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

日期: 年 月 日



批量精装修工程施工合同

第一部分 协议书

发包人（全称）：山东保丰建设有限公司

精装修总包（全称）：深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规、遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建设工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1、工程名称：银丰玖玺城 A5 地块精装修工程

2、工程地点：银丰玖玺城 A-5 地块位于济南市历下区长岭山片区，凤山西路以东，凤山路以西，长岭山路以南，长岭山南路以北。

3、建筑面积：A-5 地块总建筑面积约 23.58 万平方米，地上建筑面积约 17.96 万平方米，地下建筑面积约 5.62 万平方米。

4、工程内容：A5 地块 1#-15#楼设计图纸范围内的公共部位和室内精装修工程

资金来源：自筹

二、工程承包范围及承包方式

1、承包范围：A5 地块四标段（5#、10#、13#、14#、15#）楼设计图纸范围内的公共部位和室内精装修工程（不包括单元门、入户门、防火门（避难间防火门精装施工）、储藏室门、铝合金门窗、公区栏杆及扶手、电梯、智能家居、中央空调、新风除霾系统、厨房电器、木地板、橱柜、太阳能热水器、燃气、通信、中央直饮水设备、中水设备需要由专项承包资质的企业施工的分项工程，发包人将另行专项发包，甲供材见工程量清单）。详见第四部分附件3：施工界面划分

2、施工界面（精装修总包与土建总包及其他分包界面）：

本协议签订后，发包人对属于精装修总包承包范围内的工程有权不经精装修总包同意直接进行分包，对发包人决定另行分包的工程，精装修总包须承担进场协调管理和配合责任，精装修总包不得提出任何异议及索赔要求。

本协议签订后，发包人有权增加或减少精装修总包的工程承包内容，精装修总包应无条件配合发包人做好增减工作，不得因此向发包人提出实际施工范围外的任何索赔、补偿等一切要求。

3、承包方式：包工包料（部分材料发包人采购）

三、合同工期

样板层工期为 2021 年 1 月 15 日至 2021 年 4 月 15 日，共 90 日历天。批量装修总工期为 2020 年 12 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，共 396 日历天；分两批次移交，单批次装修工期 300 日历天。（开工日期最终以甲方签署的开工令约定日期为准，精装修工程节点计划如下表）。

精装修工程节点计划				
序号	项目名称	工程量	工期（天）	备注
1	瓷砖施工（室内）	单体楼	60	
2	瓷砖施工（公区）	单体楼	25	
3	地暖施工（含保护层）	单体楼	25	
4	吊顶基层施工（含封板）	单体楼	45	
5	墙面抹灰	单体楼	45	
6	木制作加工周期	单体楼	45	
7	木制作安装周期	单体楼	45	

1、工期已充分考虑并包括节假日、相关行政主管部门包括但不限于质监站和其他有关工程监督管理部门春季检查、中高考、城市综合性各类型活动、秋收、麦收、雾霾天气因素以及作为一名有经验的承包商应预料的其他有关不利因素的影响。除发包人书面同意外，合同工期不予延期。

2、实际开工日期以发包人或发包人授权监理单位书面确认的开工令日期为准，竣工日期根据实际开工日期和总工期相应推算。

四、质量标准

1、符合设计文件中明确要采用的国家、部颁、地方的施工技术（验收）规程、规范。

2、还应同时符合设计文件之外的现行的国家、地方政府、行业的质量标准。

3、除此之外，精装修总包还应执行本合同约定的交房标准及关于工程质量的特殊标准和要求。

4、上述标准不一致时按较高标准的要求执行。

五、合同价款

合同总价款：暂定含税总价 49819334.86 元（人民币，大写：肆仟玖佰捌拾壹万玖仟叁佰叁拾肆元捌角陆分，该价款不包含发包人供应材料的价款），其中不含税总价 45705811.80 元，增值税金 4113523.06 元，税率按照国家政策执行，如合同执行过程中因国家税务政策变更发生税率变化，则不含税价不变，含税价=不含税价*（1+执行税率）。以全费用综合单价（固定综合单价）计价，按经发包人审定的精装修总包完成合格工程量据实结算。

付款方式：包括但不限于银行承兑、商业承兑、支票、电子转账等方式。

六、组成合同的文件

装修总包在收到发包人代表发出的指令后未遵照执行，则发包人可另委托他人执行，由此产生的一切费用由精装修总包承担，发包人有权从任何一笔工程款中予以扣除。

6、精装修总包项目经理

姓名：黎雄健 职务：项目经理

发包人指定经销商供应材料验收、接收负责人员：_____

项目经理的职责为：

6.1 精装修总包授权项目经理处理与项目有关的业务，代表精装修总包行使合同约定的权力，履行合同约定的职责。精装修总包的要求、通知，均以书面形式由项目经理签字后递交发包人，否则发包人有权不予以认可。

6.2 精装修总包必须按本合同及投标书进行施工组织，精装修总包项目经理以下管理人员在所辖工程施工期间（包括准备和收尾阶段），均须专职在岗，特殊岗位必须持证上岗（如预算算人员必须具备国家或山东省认可的从业资格，注册人员并属于该公司注册人员），不得兼任其它项目任何职务；如需变更人员、机械设备、施工方案等，必须提前一周书面上报发包人并经同意后方可执行，否则，精装修总包每违约一项（或一人），需支付罚金 5000 元，违约变更项目经理的罚金为 100000 元，违约变更项目技术负责人的罚金为 50000 元。

6.3 发包人代表换人，必须经发包人书面认可，其接任人仍必须无条件全面继续承担精装修总包应负的责任。否则，发包人有权采取相应的措施，直至勒令精装修总包退场，由此造成的一切损失由精装修总包承担；

6.4 精装修总包项目经理、项目技术负责人必须准时参加发包人或监理组织的工程例会，因故不能参加的，应提前 4 小时向发包人或监理提出申请并在获得批准后方可缺席，否则精装修总包向发包人支付罚金：迟到 100 元/人次，缺席 500 元/人次；

6.5 精装修总包驻本工程的技术负责人及主要管理人员均须有工程师以上专业任职资格，其它技术人员有三年以上本专业工作经验；

6.6 精装修总包以下人员按发包人要求必须在 24 小时内调离本工程范围，否则精装修总包向发包人支付罚金伍佰元/人次，同时，精装修总包须在 24 小时内用发包人批准的、合格的人员代替下述调离的任何人员：

6.6.1 发包人确认无法胜任工作者，包括：对部分项工程施工进度及施工质量达不到合同要求负有责任的施工人员、不熟悉不熟练本专业工作的施工人员、工作责任心不强的施工人员等；

6.6.2 在接到发包人通知后不能积极级配合发包人正常工作者；

6.6.3 违反发包人或精装修总包工地现场管理规定者；

6.6.4 无证上岗者（包括按国家规定须持有上岗证）；

6.6.5 与本合同规定名册不符者；

6.6.6 与本工程施工无关的人员。

7、发包人工作

7.1 发包人应按约定的时间和要求完成以下工作：

7.1.1 按约定支付合同价款。

7.1.2 施工场地具备施工条件的要求及完成的时间：本项目用地工地现场三通一平工作已完成，其余以工地现场实际情况为准。精装修总包对施工现场的三通一平工作和状况已充分了解，并已在报价中充分考虑现场状况和安全文明施工的相关费用。

7.1.3 施工场地与公共道路的通道开通时间和要求：已开通。

7.1.4 双方约定发包人应做的其他工作：精装总包向土建总包单位缴纳的总承包服务费由发包人负责承担。装饰总包不得向其他专业分包收取配合费。

7.2 发包人委托土建总包单位办理的工作：

7.2.1 土建总包单位将施工所需的水、电接至施工现场附近，由装饰总包自行接入使用现场，

组成本合同的文件包括：

- (1) 本合同协议书（含施工合同补充协议书，如有）
- (2) 本合同专用条款
- (3) 本合同附件
- (4) 本合同通用条款
- (5) 中标通知书（如有）
- (6) 招标文件及附件（含招标过程中往来函件）
- (7) 投标书及其附件
- (8) 标准、规范及有关技术文件
- (9) 施工图纸、设计变更、洽商、会议纪要
- (10) 工程量清单
- (11) 工程报价单

双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

如合同文件各部分条款之间出现不一致，应按上述文件的顺序作优先解释。如依照上述文件无法作出合理的、合乎逻辑的解释，在不影响工程进度的情况下，由双方协商解决。协商不成的，按承包合同条件规定的争议解决方式处理。

七、本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。本合同第三部分“专用条款”是对第二部分“通用条款”内容的变更与补充。专用条款与通用条款约定不一致的，以专用条款约定为准。

八、精装修总包向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

九、发包人向精装修总包承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。精装修总包先进行样板层施工，样板层施工不合格，发包人有权终止合同。

十、合同生效

合同订立时间： 年 月 日

合同订立地点：工程所在地

本合同双方约定：自双方盖章后生效。

十一、合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、本合同一式陆份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，精装修总包执贰份。

(以下无正文)

发包人：(公章)

住所：(盖章)

法定代表人：(盖章)

委托代理人：(盖章)

电话：(盖章)

传真：(盖章)

开户银行：(盖章)

账号：(盖章)

邮政编码：(盖章)

精装修总包：(公章)

住所：(盖章)

法定代表人：(盖章)

委托代理人：(盖章)

电话：(盖章)

传真：(盖章)

开户银行：(盖章)

账号：(盖章)

邮政编码：(盖章)

深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司
中国建设银行深圳石厦支行
44201008800059888333

王惠英

本项目工程款请汇入以上账号，
否则承包方有权作未收到工程款处理。

竣工验收报告

工程竣工证书

工程名称	银丰玖玺城 A5 地块精装修（四标段）	楼号/套数	5#、10#、13#、14#、15#/288户
工程地址	济南市历下区长岭山片区，凤山西路以东，凤山路以西，长岭山路以南，长岭山南路以北	装修建筑面积	40549m ²
建设单位	济南银丰鸿福置业有限公司	开工日期	2021 年 04 月 1 日
监理单位	济南中建建筑设计院有限公司	完工日期	2022 年 4 月 25 号
发包单位	山东保丰建设有限公司	竣工日期	2022 年 6 月 23 日
装饰总包单位	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	合同造价	¥49819334.86 元
竣工条件具备情况	围地块 A5，标段（5#、10#、13#、14#、15#）设计图纸范围内公共部位和室内精装修部位已按设计图纸，相关规范技术要求完成合同约定施工内容，达到竣工验收标准。		
装饰总包单位： 签章：		监理单位： 签章：	
发包单位： 签章：		年 月 日	

7、深业松湖云诚花园批量精装修二标段(4、7、8 栋)工程 中标通知书

中标通知书

发函编号：

深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司：

东莞市深业松山湖置业有限公司的深业松湖云诚花园批量精装修二标段（4、7、8 栋）工程，于 2021 年 12 月 21 日开标，经评定标小组评定，确定深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司为中标人。

根据贵司对招标单位的承诺，特通知贵司承担深业松湖云诚花园批量精装修二标段（4、7、8 栋）工程（按图纸及工程量清单 所有内容），本标段装修面积约 31245.32 m²，包括但不限于：场地移交后的室内地面装饰施工、墙面所有装饰施工、天棚涂料和装饰天花施工，电梯门套、给排水专业、强弱电走线、开关插座、灯具、地漏、卫浴小五金等采购安装施工，成品保护，垃圾清理及外运，配合各专业开洞口，配合发包人指定乙购材料设备安装及成品保护、完工后的开荒保洁等。具体详见图纸及清单. 本次合同价为：¥43049074.13 元（大写：肆仟叁佰零肆万玖仟零柒拾肆元壹角叁分）. 工期为 270 个日历天，工程质量达到招标文件规定的标准，请贵司按照有关工期要求组织进场施工。

中标单位收到本中标通知书后，应在 2022 年 1 月 10 日 18 时前，按照招标文件和中标单位的投标文件与招标单位签订本招标事项承包合同，签订合同的地点为东莞市松山湖礼宾路 6 号松科苑 5 栋 4 楼。

说明：本中标通知书发出之日起 14 个日历天内（如有履约保证金则为 28 个日历天），中标单位未与招标单位签订合同的，视为中标单位放弃本次中标资格，招标单位不予退还投标保证金同时招标单位有权另选其他投标人中标。

联系人： 陈工

联系电话： 17503043521

东莞市深业松山湖置业有限公司
日期：2022 年 1 月 7 日

施工合同关键页

深业松湖云诚花园批量精装修二标段(4、7、
8 栋) 工程
合 同 文 件

发包人(甲方): 东莞市深业松山湖置业有限公司

承包人(乙方): 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

工程地点: 大学路与环湖路交汇处西南侧

签约地点: 东莞市松山湖大学路与环湖路交汇处西南侧

签约时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日

深业松湖云诚花园批量精装修二标段(4、7、
8 栋) 工程
合 同 文 件

发包人(甲方): 东莞市深业松山湖置业有限公司

承包人(乙方): 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

工程地点: 大学路与环湖路交汇处西南侧

签约地点: 东莞市松山湖大学路与环湖路交汇处西南侧

签约时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日

第一节 合同协议书

东莞市深业松山湖置业有限公司（发包人名称，以下简称“发包人”）为实施深业松湖云诚花园批量精装修二标段（4、7、8 栋）工程（项目名称），已接受深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司（承包人名称，以下简称“承包人”）对本项目深业松湖云诚花园批量精装修二标段（4、7、8 栋）工程施工的投标，双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：深业松湖云诚花园批量精装修二标段（4、7、8 栋）工程

工程地点：东莞市松山湖大学路与环湖路交汇处西南侧

工程内容：深业松湖云诚花园批量精装修二标段（4、7、8 栋）工程（按图纸及工程量清单 所有内容），本标段装修面积约 33631.73 m²，包括但不限于：场地移交后的室内地面装饰施工、墙面所有装饰施工、天棚涂料和装饰天花施工，电梯门套、给排水专业、强弱电走线、开关插座、灯具、地漏、卫浴小五金等采购安装施工，成品保护，垃圾清理及外运，配合各专业开洞口，配合发包人指定乙购材料设备安装及成品保护、完工后的开荒保洁等。具体详见图纸及清单

承包范围：投标人须知前附表附件二《商务需求条款》第一部分：合同范围及合同边界

二、组成合同的文件

本协议书与下列文件一起组成合同文件且优先顺序解释如下：

序号	合同组成文件名称	备注
1	履行本合同的相关补充协议；	
2	合同协议书；	
3	中标通知书；	
4	专用合同条款；	
5	投标人须知、投标人须知前附表及其附件（含招标答疑补漏和澄清文件）；	
6	承包人投标文件及其附件（含评标期间的澄清文件和补充资料）；	

7	通用条款；	
8	国家或地方颁发的标准、规范、规程及有关技术文件；	
9	图纸和技术规格书等；	
10	已标价工程量清单；	
11	发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。	

进一步规定如下：

以上文件若有不明确或不一致之处，以上表所列顺序在前者为准。上述各项合同文件包括承发包双方就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署或最新颁发者为准；除非另有约定，在合同订立和履行过程，双方签署、签发、签收的与本合同订立或履行有关的协议、信函、纪要、备忘录等亦构成合同组成部分。

三、合同价款

签约合同价：含税总价（大写）人民币 肆仟叁佰零肆万玖仟零柒拾肆元壹角叁分（¥43,049,074.13元），不含税总价（大写）人民币 叁仟玖佰肆拾玖万肆仟伍佰陆拾叁元肆角贰分（¥39,494,563.42元），税额¥3,554,510.71元，税率 9 %；

其中发包人指定乙购材料设备含税暂定金额（大写）人民币 壹仟捌佰柒拾捌万伍仟肆佰肆拾陆元捌角整（¥18,785,446.80元），不含税暂定金额（大写）人民币 壹仟柒佰贰拾叁万肆仟叁佰伍拾肆元捌角陆分（¥17,234,354.86元），税额¥1,551,091.94元，税率 9 %；

发包人指定乙购材料采保费含税暂定金额（大写）人民币 叁拾捌万玖仟肆佰叁拾陆元贰角肆分（¥389,436.24元），不含税暂定金额（大写）人民币 叁拾伍万柒仟贰佰捌拾元玖角伍分（¥357,280.95元），税额¥32,155.29元，税率 9 %。

四、承包人项目经理

承包人项目经理： 李发军，联系方式：_____。

五、质量标准

工程质量符合国家、行业及工程所在地省、市相应合格标准，各标准不一致的，按最严格标准执行。

六、承诺

1. 承包人承诺按与本工程有关的法律法规及规范性文件的规定及合同约定承担本工程的

实施，确保工程质量和安全，并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任，并履行本合同所约定的全部义务。

2. 承包人承诺其参与本工程投标、签订本合同并全面履行本合同是其真实意思表示，承包人承诺不存在己方之外的实际施工人或在本工程中与第三方存在挂靠关系。承包人在此确认，承包人做出上述承诺并保证其在合同有效期内持续有效，是发包人授予其中标通知书并签订本合同的前提条件和关键因素。承包人违反本承诺导致本合同在诉讼和仲裁程序中被认定无效，承包人应向发包人赔偿所有损失，包括实际损失、预期利益及追索损失产生的所有花费（包括但不限于检测费、鉴定费、律师费）；在此情形下，承包人还应按照合同约定向发包人支付违约金，就如同合同未被认定无效时一样。承包人应就该第三方的行为和工作成果向发包人承担连带责任。

3. 发包人承诺按合同约定的条件、时间和方式向承包人支付合同价款。

4. 承包人承诺无条件配合使用发包人提供的移动质量检查软件，并在合同总中充分考虑使用该软件所需的手机硬件、网络流量等费用。

七、工期

承包人应按照发包人和监理人指示开工，工期为 270 日历天，具体以发包人和监理人签发的开工令为准。

八、合同订立与生效

本合同自双方法定代表人或委托代理人签名并加盖公章或合同专用章、且发包人收到承包人履约保证金后生效。

本合同订立时间： 年 月 日；

订立地点：

本合同协议书一式捌份，发包人执肆份，承包人执肆份，均具有同等效力。

合同未尽事宜，双方协商一致可另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。

发包人（公章）：

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

承包人（公章）：

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话: 电 话:
传 真: 传 真:
开 户 银 行: 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司
账 号: 73080122000152146
邮 政 编 码: 518001
宁波银行深圳龙华支行
本项目工程款请汇入以上账号,
否则承包方有权作未收到工程款处理。

第二节 合同通用条款

一、词语定义和解释

1. 词语定义

下列词语除专用条款另有约定外, 应具有本条所赋予的定义:

- 1.1. 通用条款: 指根据法律、法规和规章的规定及建设工程施工的需要订立, 通用于建设工程施工的条款。
- 1.2. 专用条款: 指发包人与承包人根据法律、法规和规章的规定, 结合具体工程实际, 经协商达成一致意见的条款, 是对通用条款的具体化、补充或修订。
- 1.3. 发包人: 指本合同指明的执行本工程投资计划的当事人, 或其他指定的负责管理本工程的当事人, 以及取得该当事人资格的合法继承人, 但不指其任何受让人(除经承包人同意外)。
- 1.4. 总承包人: 指由发包人聘用进行承建约定总包工程或其的合法继承人。
- 1.5. 承包人: 指本合同中指明承建本工程的、具有相应工程施工资质的当事人, 以及取得该当事人资格的合法继承人, 但不指其任何受让人(除经发包人同意外)。
- 1.6. 发包人代表: 指由发包人任命的行使本合同约定的权利和义务的代表。
- 1.7. 监理人: 指发包人委托的负责本工程监理的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。
- 1.8. 监理人代表: 指由监理人任命的, 代表监理人行使权力和履行义务的委托代理人。
- 1.9. 项目经理: 指承包人在履行本合同中委派的并取得相应资格的工程管理人员, 在本合同专用条款中指定, 代表承包人履行合同约定的权利和义务。
- 1.10. 设计人: 指发包人委托的负责本工程设计并取得相应工程设计资质的当事人, 以及取得

竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

深业松湖云城花园4号商业、住宅楼（框架剪力
工程名称: 墙地上31层一幢）

验收日期: 2023年1月13日

建设单位（盖章）: 东莞市深业松山湖置业有限公司



* 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 - E1 - 914 / 1 *

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	深业松湖云诚花园4号商业、住宅楼（框架剪力墙地上31层一幢）									
工程地点	东莞市松山湖	建筑面积	15863.07平方米	工程造价						
结构类型	框架	层数	地上：31	层						
	框剪		地下：1	层						
施工许可证号	441900202010101001(松山湖)		监理许可证号							
开工日期	2023年1月4日		验收日期	2023年1月13日						
监督单位	东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会城市建设局	监督编号	ZJFZ202034020-04							
建设单位	东莞市深业松山湖置业有限公司									
勘察单位	广东建青工程勘察设计咨询有限公司									
设计单位	广东华方工程设计有限公司									
总包单位	中国建筑第八工程局有限公司									
承建单位 (土建)	中国建筑第八工程局有限公司									
承建单位 (设备安装)	/									
承建单位 (装修)	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司									
监理单位	广东力达建设工程项目管理有限公司									
施工图 审查单位										



* GD-E1-914/2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 □ □ □

(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	李达
副组长	周钱
组员	杨远征、陈鸿廷、覃胜华、陈文佳

2. 专业组

专业组	组长	组员
装饰装修工程	李达	陈鸿廷
建筑电气工程	李达	杨远征
建筑给水、排水及采暖工程	李达	覃胜华
通风与空调	李达	杨远征
工程质量控制资料	李达	杨远征、陈鸿廷、覃胜华、陈文佳

(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。



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		共31项, 其中: 经审查符合要求31项 经核定符合要求31项	共31项, 其中: 资料核查符合要求31项 实体抽查符合要求31项	共31项, 其中: 评价为“好”的31项 评价为“一般”的0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		共31项, 其中: 经审查符合要求31项 经核定符合要求31项	共31项, 其中: 资料核查符合要求31项 实体抽查符合要求31项	共31项, 其中: 评价为“好”的31项 评价为“一般”的0项
通风与空调		共31项, 其中: 经审查符合要求31项 经核定符合要求31项	共31项, 其中: 资料核查符合要求31项 实体抽查符合要求31项	共31项, 其中: 评价为“好”的31项 评价为“一般”的0项
建筑电气		共31项, 其中: 经审查符合要求31项 经核定符合要求31项	共31项, 其中: 资料核查符合要求31项 实体抽查符合要求31项	共31项, 其中: 评价为“好”的31项 评价为“一般”的0项
智能建筑		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
		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
		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	李发军	深圳市卓能装饰工程股份有限公司	项目经理		
2	施江海	卓能	现场负责人		
3	王敏	一达	专员		
4	周锐	东力达	总监		
5	李也	深业	项目经理		
6	周鸿达	深业	工程师		
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

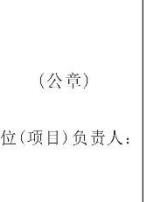
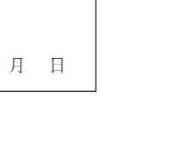


* GD-E1-914/5 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6□□□

同意，验收，验收合格。

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
单位(项目)负责人：  2024年1月13日	总监理工程师：  2024年1月13日	单位(项目)负责人：  2024年1月13日	单位(项目)负责人：  2024年1月13日	单位(项目)负责人：  年 月 日
单位(项目)负责人：  2024年1月13日	总监理工程师：  2024年1月13日	单位(项目)负责人：  2024年1月13日	单位(项目)负责人：  2024年1月13日	单位(项目)负责人：  年 月 日

GD-E1-914/6

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

深业松湖云诚花园7、8号住宅楼（剪力墙地上17
工程名称: _____ 层两幢）

验收日期: 2023年1月13日

建设单位（盖章）: 东莞市深业松山湖置业有限公司



* 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。



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	深业松湖云诚花园7、8号住宅楼（剪力墙地上17层两幢）					
工程地点	东莞市松山湖	建筑面积	17371.14平方米	工程造价		
结构类型	框架	层数	地上：17	层		
	框剪		地下：1	层		
施工许可证号	441900202010101301(松山湖)		监理许可证号			
开工日期	2022年1月4日	验收日期	2023年1月13日			
监督单位	东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会城市建设局	监督编号	ZJFZ202034020-07			
建设单位	东莞市深业松山湖置业有限公司					
勘察单位	广东建青工程勘察设计咨询有限公司					
设计单位	广东华方工程设计有限公司					
总包单位	中国建筑第八工程局有限公司					
承建单位 (土建)	中国建筑第八工程局有限公司					
承建单位 (设备安装)	/					
承建单位 (装修)	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司					
监理单位	广东力达建设工程项目管理有限公司					
施工图 审查单位						



* GD-E1-914/2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3□□□

(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	李达
副组长	周钱
组员	杨远征、陈鸿廷、覃胜华、陈文佳

2. 专业组

专业组	组长	组员
装饰装修工程	李达	陈鸿廷
建筑电气工程	李达	杨远征
建筑给水、排水及采暖工程	李达	覃胜华
通风与空调	李达	杨远征
工程质控资料	李达	杨远征、陈鸿廷、覃胜华、陈文佳

(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。



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		共34项, 其中: 经审查符合要求34项 经核定符合要求34项	共34项, 其中: 资料核查符合要求34项 实体抽查符合要求34项	共34项, 其中: 评价为“好”的34项 评价为“一般”的0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		共34项, 其中: 经审查符合要求34项 经核定符合要求34项	共34项, 其中: 资料核查符合要求34项 实体抽查符合要求34项	共34项, 其中: 评价为“好”的34项 评价为“一般”的0项
通风与空调		共34项, 其中: 经审查符合要求34项 经核定符合要求34项	共34项, 其中: 资料核查符合要求34项 实体抽查符合要求34项	共34项, 其中: 评价为“好”的34项 评价为“一般”的0项
建筑电气		共34项, 其中: 经审查符合要求34项 经核定符合要求34项	共34项, 其中: 资料核查符合要求34项 实体抽查符合要求34项	共34项, 其中: 评价为“好”的34项 评价为“一般”的0项
智能建筑		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
		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
		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	李启军	深圳市深基建设有限公司	项目经理		
2	黄江华	深基	现场负责人		
3	周康	力达	总监		
4	李峰	3东力达	总监		
5	李世	深业	工程师		
6	陈鸿达	深业	工程师		
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					



* GD-E1-914/5 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6□□□

同意验收，验收合格。

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
单位(项目)负责人：  2023年1月13日	总监理工程师：  2023年1月13日	单位(项目)负责人：  2023年1月13日	单位(项目)负责人：  2023年1月13日	单位(项目)负责人：  2023年1月13日
				年 月 日


GD-E1-914/6

8、北辰·天麓御府室内及公区精装修工程一标段 中标通知书

编号: XNXG-ZB-BCSL-SG-001

中标通知书 (施工)

深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司:

根据评标委员会提出的书面评标报告和推荐的中标候选人情况,以及招标文件中规定的定标原则和方法,现确定你单位为施工中标人。主要中标条件如下:

工程名称	北辰·天麓御府室内及公区精装修工程一标段	建设规模	装修建筑面积约40000 平方米。
建设地点	成都市双流区东升街道普贤村集体, 葛陌村 7 组。		
中标范围	北辰·天麓御府项目室内及公区精装修工程设计施工图所包含的全部内容, 成品保护 (包括自己施工的工程及其他施工单位已经施工完成、正在施工的其它工程) 直至竣工验收合格及整体移交、工程保修期内的缺陷修复和保修工作; 具体范围及内容详见详见招标文件、合同条款、精装修设计图纸及清单和清单编制说明。1、4 号楼及 5 号楼 1、2 单元室内及公区为一标段。		
中标价格	¥: 40200348.21 元, 大写: 人民币肆仟零贰拾万零叁佰肆拾捌元贰角壹分		
中标工期	152 日历天	计划开工日期	2019 年 12 月 1 日
		计划竣工日期	2020 年 5 月 1 日
质量等级	符合国家和工程所在地地方现行验收合格标准以及招标文件对工程质量的要求	项目负责人	刘成
备注	本中标通知书有_份附件, 附件是本中标通知书的组成部分, 是对本中标通知书的进一步补充, 附件共_页。		

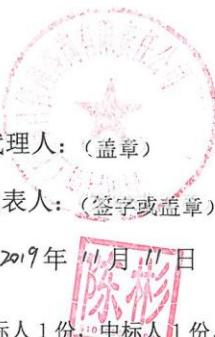
本中标通知书盖章后发出。请你单位在接到本中标通知书后 30 天内, 到我单位签订承包合同。逾期不签订合同, 视为放弃中标。



招标人: (盖章)

法定代表人: (签字或盖章)

日期: 2019年 11 月 17 日



招标代理人: (盖章)

法定代表人: (签字或盖章)

日期: 2019年 11 月 17 日



说明: 本中标通知书一式 3 份, 招标代理 1 份, 招标人 1 份, 中标人 1 份。

施工合同关键页

合同编号: CDBC-SL-GC-047

北辰·天麓御府室内及公区精装修一标段
工程合同

发包人: 成都北辰华府置业有限公司

承包人: 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

签订日期: 二〇一九年十二月



第一部分 协议书

发包人（甲方）：成都北辰华府置业有限公司

承包人（乙方）：深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就北辰·天麓御府项目室内及公区精装修工程（以下简称“本工程”）一标段施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：北辰·天麓御府项目室内及公区精装修工程一标段施工合同。

工程地点：成都市双流区普贤村集体，葛陌村 7 组。

工程内容：北辰·天麓御府项目室内及公区精装修工程设计施工图所包含的全部内容，直至竣工验收合格及整体移交、工程保修期内的缺陷修复和保修工作。具体工程范围及内容详见招标文件、合同条款、精装修设计图纸及清单和清单编制说明。

二、工程承包范围

2.1 本工程所要求完成的工作包括发包人所提供的施工图、图纸中的全部工作内容和招标文件、招标答疑文件以及现场踏勘情况包括的全部内容，具体包括但不限于下述内容：

2.1.1 合同文本、法律法规、政府要求的全部内容，此外还包括根据实际情况，有经验的承包人应能推断出的为完全地完成本项目工程所需要的全部工作。

2.1.2 按合同图纸、工程规范、法律法规及规范要求深化设计、供应、施工、检测检验、保修本工程，包含本工程通过相关部门的验收，并包括完工后本工程的清洁。

2.1.3 本工程所需的所有物料包括所有设备、材料、构配件、备用配件及保养维修期内需要的物料，均由承包人负责供应。与本工程有关的构件、固件之类的供应、预埋及安装，均包括在本合同范围内。

2.1.4 详细的工程范围须参阅图纸及技术要求。承包人不得拒绝执行为完成

全部工程而需执行的所有项目及工作,不论该等项目及工作是否在前述文件内详细说明。

2.2 本工程的范围包括供料(发包人采购材料和设备除外)、施工和保修,不论是永久性质还是临时性质的,承包人均须负责供应质量保修期内需要的正常替换物料。

2.3 若有特殊要求和说明详见合同补充条款。

三、合同工期

详见合同补充条款。

四、质量标准

工程用料及施工质量在符合合同文件约定的同时,亦不能低于国家及工程所在地现行的关于工程质量的规定及国家现行关于各专业工程的质量检验评定标准的合格等级,并经当地建设主管部门、发包人、监理单位、质监站和有关部门及单位验收合格。若有特殊要求和说明详见合同补充条款。

五、合同价款

详见合同补充条款。

六、组成本合同的文件包括:

- (1) 合同补充条款;
- (2) 合同协议书;
- (3) 中标通知书;
- (4) 合同履行过程中,发包人、承包人协商一致的其他书面文件、承诺函(若有);
- (5) 本合同专用条款及附件;
- (6) 招标文件(含招标答疑、工程量清单总说明);
- (7) 本合同工程建设标准、规范及有关技术文件、图纸;
- (8) 本合同通用条款;
- (9) 投标文件;
- (10) 组成合同的其它文件等。

合同文件互为补充和解释，如有不清或互相矛盾之处，则依以上顺序在先解释，若还存在不清或矛盾之处的以发包人选择指定为准。

七、本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

八、承包人已详细阅读《成都北辰华府置业有限公司工程维保管理办法》，承包人向发包人承诺严格按照合同约定的工期和质量标准完成本工程，并按照《成都北辰华府置业有限公司工程维保管理办法》的要求在质量保修期内承担工程质量保修责任。

九、发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

十、承包人应向发包人提供的履约担保为银行保函形式（金额为合同总价的 10%）或履约保证金形式（金额为合同总价的 10%），用以保证承包人按合同约定履行自己的各项义务。履约保函自签署之日起至工程竣工验收合格后 28 天内一直有效。若本工程有预付款，则承包人还需向发包人提供预付款保函（保函格式详见附件 3）。

十一、合同签订及生效

合同订立地点：成都市高新区。

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签字并盖章后生效。

(以下无正文)

甲方：(盖章) 成都北辰华府置业
有限公司

法定代表人：(签章)
或委托代理人：

开户银行：建行成都岷江支行

乙方：(盖章) 深圳市卓艺建设装饰工程股
份有限公司

法定代表人：(签章)
或委托代理人：

开户银行：中国建设银行股份有限公司深
圳石厦支行

账号: 5105 0186 0836 0000 2030

账号: 44201008800059888333

邮编:

邮编:

电话: 028-65259158

电话: 0755-83187968

传真:

传真:

签订日期: 2018.12.6

签订日期: 2018.12.6

第四部分 补充条款

1. 协议书中第三条 “合同工期”

合同总工期: 152 个日历日。

计划开工日期: 2019 年 12 月 25 日 (具体开工时间以发包人的开工令或发包人的通知为准), 计划竣工日期: 2020 年 5 月 25 日。

2. 协议书中第五条 “合同价款”

合同价款 (含税) (人民币)

(大写) 肆仟零贰拾万零叁佰肆拾捌元贰角壹分 (小写 ¥40,200,348.21 元)

上述金额为含增值税价格。其中, 增值税税率为 9%, 增值税额为人民币 (大写) 叁佰叁拾壹万玖仟贰佰玖拾肆元捌角壹分 (¥ 3,319,294.81 元)

本合同增值税税率始终与国家增值税制度保持一致。合同履行期间, 本合同不含税价款保持不变, 如国家税务总局调整增值税税率的, 自新税率实施之日起, 应按新税率调整税金进而相应调整本合同总价款。

3. 专用条款中第 5.2、5.3 款、第 7 条

总监理工程师: 姓名: 何伟 职务: 总监理工程师

发包人派驻的代表: 姓名: 贾峰 职务: 精装工程师

承包人项目经理: 姓名: 袁泉 职务: 项目经理

4. 专用条款中第 26.1 条 “合同价款的支付时间和方式”

26.1.1 工程预付款: 本工程无预付款。

26.1.2 除合同另有约定, 按下述要求向承包人支付相应的工程进度款:

(1) 每月 25 日承包人应上报当月实际完成的进度报表, 经现场管理人、发包人、监理单位、咨询单位审核并书面确认后, 发包人向承包人支付进度款, 包括:

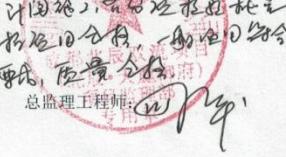
① 截止本期由承包人自行实施并已完成的永久工程的累计价值, 按照月度计量所得当月(所包含的期间应上月的 21 日起至当月的 20 日止)已完成工作量(月度计量只为进度款支付目的, 月度计量结果并不作为工程结算的依据)的 75% 计

竣工验收报告

SG-023



子分部工程质量验收报告

建设单位	成都北辰华府置业有限公司	工程名称	北辰·天麓御府室内及公区精装修一标段工程
子分部工程设计单位	成都九度装饰设计有限公司	资质等级	
子分部工程施工单位	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	资质等级	壹级
验收项目名称	公区装修装饰工程	工程量(造价)	4020万元
施工周期	152个日历天	验收日期	年月日
实体质量 检查情况	经检查,各分项工程均符合设计图纸及国家、行业规范,观感质量好。		
质量文件 核查情况	质量文件齐全。		
子分部工程施工单位评定意见:	设计单位验收意见:	监理单位验收意见:	
<p>经检查验收,符合审查 批准的装饰装修的中国 和施工规范,各分项工 程均符合设计图纸,观 感质量好,质量合格。</p> <p>单位负责人:  (公章)</p> <p>企业技术负责人:  年 月 日</p>		<p>经检查验收,符合审查 批准的装饰装修的中国规范, 各分项工程均符合设计 图纸,观感质量好,质量合格。</p> <p>设计负责人:  年 月 日</p>	
		<p>经检查验收,符合审查 批准的装饰装修的中国规范, 各分项工程均符合设计 图纸,观感质量好,质量合格。</p> <p>总监理工程师:  年 月 日</p>	
		<p>建设单位验收结果:</p> <p>经检查验收,装饰装修 质量合格。</p> <p>项目负责人:  年 月 日</p>	

- 注: 1. 此表用于钢结构、预应力结构、幕墙、装修、建筑设备安装等分包工程的质量验收。
 2. 单项工程完成设计和合同约定的内容后, 监理单位(建设单位)应组织有关单位进行质量验收, 并按规定的
 内容填写和签署意见, 工程建设参与各方按规定承担相应质量责任。
 3. 单项工程有关质量文件应填写汇总表, 并整理成册附后, 作为单位工程质量文件的组成部分。

四川省住房和城乡建设厅制

SG-023



子分部工程质量验收报告

建设单位	成都北辰华府置业有限公司	工程名称	北辰·天麓御府室内及公区精装修一标段工程
子分部工程设计单位	成都九度装饰设计有限公司	资质等级	
子分部工程施工单位	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	资质等级	壹级
验收项目名称	物业用房室内装饰装修	工程量(造价)	
施工周期		验收日期	2020年11月15日
实体质量检查情况	经检查,子分部工程质量符合设计和规范要求,验收合格,现将质量情况报告如下:		
质量文件核查情况	质量文件齐全。		
子分部工程施工单位评定意见:	设计单位验收意见:		监理单位验收意见:
经检查验收,符合审查 批准的装饰装修设计图 和施工规范,子分部工程 施工质量符合设计和 规范要求,质量合格。		经检查验收,符合审查 批准的装饰装修设计图 和施工规范,子分部工程 施工质量符合设计和 规范要求,质量合格。	
单位负责人:	设计负责人:	总监理工程师: 年 月 日	
企业技术负责人:	年 月 日	建设单位验收结果: 经检查验收,装饰装修 质量合格。	
		项目负责人: 年 月 日	

注: 1.此表用于钢结构、预应力结构、幕墙、装修、建筑设备安装等分包工程的质量验收。
 2.单项工程完成设计和合同约定的内容后,监理单位(建设单位)应组织有关单位进行质量验收,并按规定的
 内容填写和签署意见,工程建设参与各方按规定承担相应质量责任。
 3.单项工程有关质量文件应填写汇总表,并整理成册附后,作为单位工程质量文件的组成部分。

四川省住房和城乡建设厅制



子分部工程质量验收报告

建设单位	成都北辰华府置业有限公司	工程名称	北辰·天麓御府室内及公区精装修一标段工程
子分部工程设计单位	成都开戊空间设计有限公司	资质等级	
子分部工程施工单位	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	资质等级	壹级
验收项目名称	精装修装饰工程	工程量(造价)	40203元
施工周期	152个日历天	验收日期	年月日
实体质量检查情况	经检查,子分部工程质量符合合同,一期项目合格,观感质量好。		
质量文件核查情况	质量文件齐全。		
子分部工程施工单位评定意见:	设计单位验收意见:		监理单位验收意见:
<p>经检查合格,符合审 查批准的装饰装修设计 图和施工规范,合同及 施工技术交底文件,加 强项目管理,质量合格。</p> <p>单位负责人:  (公章)</p> <p>企业技术负责人:  年月日</p>	<p>经检查合格,符合审 查批准的装饰装修设计 图和施工规范,合同及 施工技术交底文件,加 强项目管理,质量合格。</p> <p>设计负责人:  年月日</p>	<p>经检查合格,符合审 查批准的装饰装修设计 图和施工规范,合同及 施工技术交底文件,加 强项目管理,质量合格。</p> <p>总监理工程师:  年月日</p>	
建设单位验收结果:	<p>经检查合格,装饰装修 质量合格。</p> <p>项目负责人:  年月日</p>		

注: 1. 此表用于钢结构、预应力结构、幕墙、装修、建筑设备安装等分包工程的质量验收。
 2. 单项工程完成设计和合同约定的内容后,监理单位(建设单位)应组织有关单位进行质量验收,并按规定的
 内容填写和签署意见,工程建设参与各方按规定承担相应质量责任。
 3. 单项工程有关质量文件应填写汇总表,并整理成册附后,作为单位工程质量文件的组成部分。

四川省住房和城乡建设厅制

9、长嘉汇小区 G3-4/02 地块 F1 组团 10 号、11 号楼(I 标段)户内批量精装修工程

中标通知书

重庆招商置地开发有限公司	中标通知书	编号: 版号: A/0 页码: 第 1 页 共 1 页
--------------	-------	-----------------------------------

深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司：

重庆招商置地开发有限公司开发兴建的 长嘉汇小区 G3-4/02 地块 F1 组团 10 号、11 号楼(I 标段)户内批量及公区精装修工程，经我司评议后，确定贵司为中标人，中标金额为：不含增值税总价为 RMB ￥39,020,764.40 元（大写：叁仟玖佰零贰万零柒佰陆拾肆元肆角整）、增值税为 RMB ￥3,511,868.80 元（大写：叁佰伍拾壹万壹仟捌佰陆拾捌元捌角整）。

其中，长嘉汇小区 G3-4/02 地块 F1 组团 10 号、11 号楼(I 标段)公区精装修专业分包工程，不含增值税总价为 RMB ￥6,032,185.62 元（大写：陆佰零叁万贰仟壹佰捌拾伍元陆角贰分）、增值税为 RMB ￥542,896.71 元（大写：伍拾肆万贰仟捌佰玖拾陆元柒角壹分）；长嘉汇小区 G3-4/02 地块 F1 组团 10 号、11 号楼(I 标段)户内批量精装修工程，不含增值税总价为 RMB ￥32,988,578.78 元（大写：叁仟贰佰玖拾捌万捌仟伍佰柒拾捌元柒角捌分）、增值税为 RMB ￥2,968,972.09 元（大写：贰佰玖拾陆万捌仟玖佰柒拾贰元零玖分）。

具体开工日期以业主书面通知为准，项目负责人 冉茂林。

中标人收到中标通知书后，于 ____ 年 ____ 月 ____ 日前到重庆招商置地开发有限公司与招标人签订合同。

重庆招商置地开发有限公司

二〇一九年 九月三十日



施工合同关键页

长嘉汇小区

G3-4/02 地块 F1 组团

10 号、11 号楼（1 标段）户内批量精装修工程

合同文件

合同协议书

协议书

修正版'一'

雇主（全称）：重庆招商置地开发有限公司

承包商（全称）：深圳市卓艺建设工程股份有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规、遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建设工程施工项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：长嘉汇小区 G3-4/02 地块 F1 组团 10 号、11 号楼（I 标段）户内批量精装修工程

工程地点：重庆市南岸区弹子石

工程内容：长嘉汇小区 G3-4/02 地块 F1 组团 10 号、11 号楼（I 标段）户内批量精装修工程

二、工程承包范围

承包范围：完成长嘉汇小区 G3-4/02 地块 F1 组团 10 号、11 号楼（I 标段）户内批量精装修工程施工图纸所确定的范围。

三、合同工期：

开工日期：交付样板施工时间 2019 年 9 月 20 日，批量精装修开工时间为 2019 年 12 月 15 日；（具体开工令或开工报告以雇主书面通知为准）

竣工日期：交付样板完工时间 2019 年 11 月 30 日，批量精装修竣工时间为 2020 年 8 月 30 日；（各分项开工、完工时间可针对性调整，但需雇主审批同意，总工期不可调整）

四、质量标准

工程质量标准：合格

CQ-026:LWY6:FKM4:MF:FL5:wyh4:CQ-110
Arcadis
- AA/1 -

协议书 (续)

五、合同金额

本工程不含增值税总价为人民币(大写) 叁仟贰佰玖拾捌万捌仟伍佰柒拾捌元柒角捌分 (RMB ¥32,988,578.78); 增值税额为人民币(大写) 贰佰玖拾陆万捌仟玖佰柒拾贰元零角玖分 (RMB ¥2,968,972.09);

特别说明: 除另有说明外, 本协议书中所提及之合同单价、合同金额均指不含增值税单价、不含增值税金额; 按国家相关法律法规应就合同单价、合同金额缴纳的增值税额应另行计算。本协议书适用的增值税率将随国家相关法律法规的调整而相应调整。

六、组成合同的文件

- i) 协议书及其附录
- ii) 中标通知书
- iii) 评标期间往来函件
- iv) 投标书及其附录
- v) 特别合同条款
- vi) 合同条款及其附录
- vii) 工程规范及其他技术资料、技术要求
- viii) 合同图纸
- ix) 投标须知
- x) 工程量清单、包括工程量计算规则及单价说明

七、本协议书中有关词语含义在本合同条款及工程规范中分别赋予它们的定义, 应是相互说明和补充, 若出现歧异或矛盾时, 应按合同条款第2条执行。

八、承包商向雇主承诺按照本合同的约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

协议书 (续)

九、雇主向承包商承诺按照本合同约定的期限和方式支付合同金额及其他应当支付的款项。

十、承包商需对发票的真实性、合法性及有效性负责，如因承包商提供发票的真实性、合法性及有效性问题导致雇主产生的经济损失将由承包商承担。

十一、合同生效

合同订立时间: 2019 年 11 月 14 日

合同订立地点: 重庆

本合同在双方盖章后生效。

雇主: (公章) 重庆招商置地开发有限公司

法定代表人或授权代表签署:



承包商: (公章) 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

法定代表人或授权代表签署:



竣工验收报告

验收表-8

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

工程名称	长嘉汇小区 (G3-4/02地块F1组团) I 标段			单位(子单位)工程名称	11#楼	
结构类型	框剪			层数/建筑面积	32F/-4F 27322.13m ²	
施工单位	重庆华硕建设有限公司			施工单位技术负责人	王飞	
施工单位项目负责人	王俊			施工单位项目技术负责人	杨政	
开工日期	2018年04月10日			完工日期	2020年11月10日	
序号	项目	验收记录				验收结论
1	分部工程验收	共9分部, 经查符合设计及标准规定 9分部				验收合格
2	质量控制资料核查	共62项, 经核查符合规定 62项				验收合格
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查30项, 符合规定30项, 共抽查30项, 符合规定30项, 经返工处理符合规定0项				验收合格
4	观感质量验收	共抽查36项, 达到“好”和“一般”的36项, 经返修处理符合要求的0项				好
综合验收结论						
参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位	
	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	
项目负责人: (签字)	总监理工程师: (签字、加盖执业印章)	项目负责人: (签字、加盖执业印章)	项目负责人: (签字、加盖执业印章)	项目负责人: (签字、加盖执业印章)	项目负责人: (签字、加盖执业印章)	
年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	

工程质量合格, 符合设计和规范要求。
1038139280

注:1. 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

2. 建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位项目负责人参加验收, 施工单位的技术负责人、分包单位项目负责人也应该参加验收。



建筑装饰装修 分部工程质量验收记录

单位(子单位)工程名称	长嘉汇小区(G3-4/02地块F1组团)1标段-11#楼		子分部工程数量	10	分项工程数量	17
施工单位	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司		项目负责人	陶文俊	企业技术(质量)部门负责人	曾晓晖
分包单位	/		分包单位项目负责人	/	分包内容	/
序号	子分部工程名称		施工单位检查结果		监理单位验收结论	
1	建筑地面		符合要求		验收合格	
2	抹灰		符合要求		验收合格	
3	防水		符合要求		验收合格	
4	门窗		符合要求		验收合格	
5	吊顶		符合要求		验收合格	
6	轻质隔墙		符合要求		验收合格	
7	饰面板		符合要求		验收合格	
8	饰面砖		符合要求		验收合格	
质量控制资料			共7项, 经查符合规定7项		验收合格	
安全和功能检验结果			共核查3项, 符合规定3项		验收合格	
观感质量检验结果			好		好	
综合验收结论	符合设计及规范规定要求, 同意验收					
分包单位	施工单位	勘察单位	设计单位	监理单位	建设单位	
项目负责人: (签字、加盖执业印章)	项目负责人: (签字、加盖执业印章)	项目负责人: (签字、加盖执业印章)	项目负责人: (签字、加盖执业印章)	总监理工程师: (签字、加盖执业印章)	项目负责人: (签字)	
年 月 日	年 月 日	年 月 日	2020年12月12日	年 月 日	年 月 日	

注:1. 地基与基础分部工程的验收应由施工、勘察、设计单位项目负责人和总监理工程师参加并签字。

2. 主体结构、节能分部工程的验收应由施工、设计单位项目负责人和总监理工程师参加并签字。



建筑装饰装修 分部工程质量验收记录

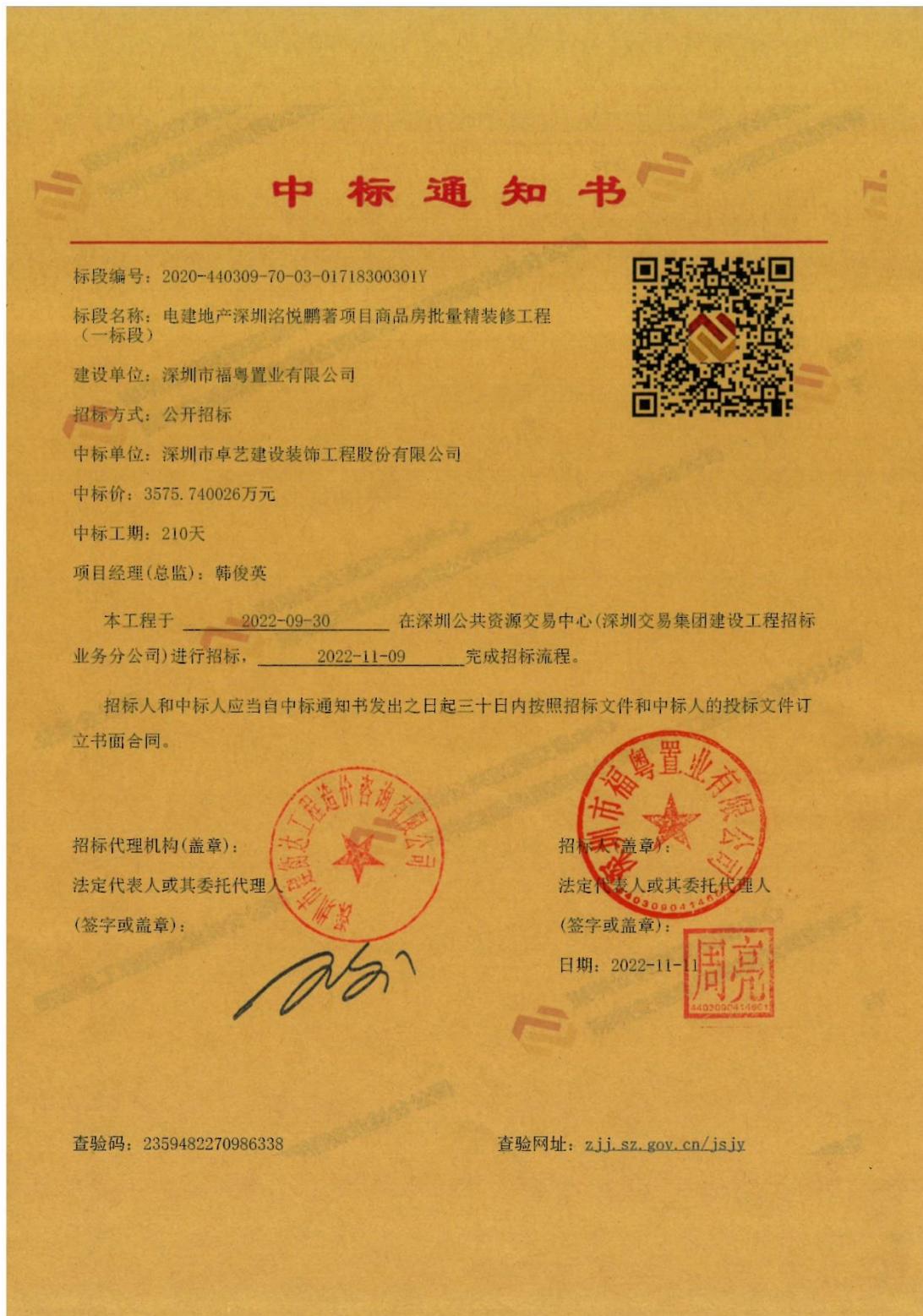
单位(子单位) 工程名称	11#楼		子分部工程 数量	10	分项工程 数量	17
施工单位	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司		项目负责人	陶文俊	企业技术(质量) 部门负责人	曾晓晖
分包单位	/		分包单位 项目负责人	/	分包内容	/
序号	子分部工程名称		施工单位检查结果		监理单位验收结论	
1	涂饰		符合要求		验收合格	
2	细部		符合要求		验收合格	
3						
4						
5						
6						
7						
8						
质量控制资料			共7项, 经查符合规定7项		验收合格	
安全和功能检验结果			共核查3项, 符合规定3项		验收合格	
观感质量检验结果			好		好	
综合 验收 结论	符合设计及规范规定要求, 同意验收					
分包单位 项目负责人: (签字、加盖执业 印章)	施工单位 项目负责人: (签字、加盖执业印 章)	勘察单位 项目负责人: (签字、加盖执业印 章)	设计单位 项目负责人: (签字、加盖执业印 章)	监理单位 总监理工程师: (签字、加盖执业 印章)	建设单位 项目负责人: (签字)	年 月 日
年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日

注:1. 地基与基础分部工程的验收应由施工、勘察、设计单位项目负责人和总监理工程师参加并签字。

2. 主体结构、节能分部工程的验收应由施工、设计单位项目负责人和总监理工程师参加并签字。



10、电建地产深圳洺悦鹏著项目商品房批量精装修工程（一标段）
中标通知书



施工合同关键页



【电建地产深圳洺悦鹏著项目】 商品房批量精装修工程（一标段）施工合同 (上册)

合同编号: 【HT-HN-05-JA-017】

工程名称: 【电建地产深圳洺悦鹏著项目商品房批量精装修工程(一标段)】

工程地点: 【深圳市光明区光侨路与华夏路交汇处西北侧】

发包人: 【深圳市福粤置业有限公司】

承包人: 【深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司】

签订日期: 【2023年2月8日】



修订记录					
发布日期	版本	修订内容	修订人	审核人	批准
2014. 8. 6	V1. 0	新范本	盖红玮	苏树平	专题会
2016. 9. 13	V2. 0	增加营改增条款	喻永超	王磊	专题会

第一部分 协议书

发包人（全称）：【深圳市福粤置业有限公司】

承包人（全称）：【深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司】

依照《中华人民共和国合同法》、《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，双方就本工程施工相关事项协商一致，订立本协议。

一、工程概况

1.1 工程名称：【电建地产深圳洺悦鹏著项目商品房批量精装修工程（一标段）】

1.2 工程地点：【深圳市光明区光侨路与华夏路交汇处西北侧】

1.3 工程规模：【总建筑面积 127660.97 m²】

1.4 工程立项批准文号：【 / 】

1.5 资金来源：【自筹】

二、工程承包范围

2.1 工程承包范围：【本项目商品房批量精装工程承包范围包含以下但不限于以下工作：1#、2#商品房（含各户型样板房）户内批量精装修及电梯前室等公共区域精装修工程（具体以图纸范围为准）：地面工程、天花工程、墙面工程；户内门、橱柜、镜柜、浴室柜、洁具、给水、排水、强电、弱电、瓷砖、内墙涂料/乳胶漆、开关面板等采购（甲供材除外）、安装以及其它等配套工作。】

公区精装：天花吊顶、墙地面、电梯门套收口、防火门套收口、强弱电、灯具安装等采购（甲供材除外）、安装以及其它等配套工作。

2.1.1 发包人供应材料设备（简称甲供材料设备）：厨卫洁具五金、防水材料、木地板、空调，详见附件《造价控制原则》，价格不含在合同价内。

2.1.2 甲控材料设备，价格含在合同价内。承包人必须严格按照发包人指定的标准、价格（含增值税价）与指定范围内的合作供应商签订合同，并将签订的合同送交发包人备案。甲控材料设备有：【内墙涂料/乳胶漆、墙地砖、开关面板、灯具、厨房电器、橱柜、

镜柜、浴室柜、衣柜、户内门】等，详见附件《甲控材料设备一览表》。发包人有权根据工程进展需要调整以上甲控材料设备范围，所有费用已由承包人考虑在风险费与其它相关费用中，承包人不得由此主张索赔任何费用。】。

2.2 管理界面

2.2.1 精装修工程与总承包工作界面划分：【

(1) 内墙面

总承包单位完成室内隔墙板安装、保温。

精装单位完成以下工作：现有基层抹灰或粉刷石膏（包括不限于不同材料交接部位挂网抹灰）、偏差较大墙（顶）面的处理，房间方正度处理，墙（顶）面腻子找平及内墙涂料/乳胶漆涂刷，包括按照要求完成腻子及一层底漆、两层面漆的涂刷；包括已完成洞口、阴阳角的收口，包括部分墙（顶）面必要的抗裂处理（挂网、贴布等）。室内墙身腻子、内墙涂料/乳胶漆，墙面石材铺贴/干挂（含角架、模棱倒角、现场排版裁割）；墙面块料、马赛克铺贴/干挂（含角架、现场排版裁割）；各种材料的饰线及饰件；木饰面及各种材质的饰面墙身等造型。

(2) 楼地面

总承包单位及专业分包完成楼地面的清扫、隔音砂浆、防水。

精装单位完成以下工作：地面瓷砖、马赛克铺贴（含现场排版裁割）；地面石材铺贴（含模棱倒角、现场排版裁割）；阳台、露台的块料铺贴（含现场排版裁割）；阳台、露台的石材铺贴（含模棱倒角、现场排版裁割）；铜条收口；石材窗台板铺贴（含模棱倒角、现场排版裁割）；瓷砖块料窗台板铺贴（含现场排版裁割）等总承包及专业分包以外的所有工作。

(3) 室内天花

总承包单位及专业分包完成天棚基层清理打磨；阳台墙面基层抹灰挂网、饰面（同相邻位置外墙做法）；阳台顶面基层处理及饰面涂料。

精装单位完成以下工作：室内天花内墙涂料/乳胶漆；天花灯槽；各种材料的天花饰线及饰件；吊顶及龙骨；造型天花；天花设备开孔；木饰面各种材质等。

(4) 给水工程

总承包单位负责从水井入户水表（不含水表）后安装管道至户内。

精装单位根据图纸施工末端设备，包括配管及水嘴，龙头洁具及配件等。

(5) 排水工程

总承包单位完成阳台地漏、洗衣机及洗手台按图预留接口，卫生间安装排水立管并预留三通，厨房安装排水立管、支管进厨房预留 200mm 长度管道，排水管道安装及穿楼板或墙体洞口封堵。

精装单位施工从总包预留的接口至室内排水点的所有工作内容。室内所有排水支管及配件和地漏由室内精装单位供应及施工。

（6）强电工程

总承包单位完成承包人根据强电施工图预留预埋（穿引线或铁丝），配电箱进线及配电箱由总包施工，卫生间等电位箱由总包施工。

精装单位完成将配电箱后端的精装修图纸范围内的电气系统（穿线、灯具安装、开关插座面板安装等）施工完成。

（7）弱电工程

总承包单位按图预留预埋（穿引线或铁丝）并负责弱电箱的安装。

精装分包单位完成弱电箱后端的精装修图纸范围内的弱电系统（含线缆敷设、弱电面板安装等）施工。

（8）暖通工程

总承包单位完成预留预埋。公区的送风口由总包单位完成预留及收口，百叶由消防单位完成。

（9）燃气工程进户由燃气施工单位完成，精装单位按精装图纸完成相关饰面的配合施工。

（10）其它零星工程，精装单位完成以下工作：管道包封；零星砌体拆除、内墙面打凿、抹灰面剔除、脚线收口水泥砂浆补抹；门窗拆除；砖墙洞口掏砌；毛巾杆、厕纸架等。

2.2.2 与设计单位的界面划分：【承包人完成施工图纸内的二次深化设计及节点大样图】。

2.3 其它：【详见附件技术说明】。

三、合同工期：

3.1 合同工期：总工期【 210 】日历天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

3.2 本合同工程的关键节点工期详见附件。

- (1) 此工期包含管线的施工、设备采购、设备检测、设备调试及验收，此工期已考虑节假日、恶劣天气以及设计变更等造成工程量的增加、政府及职能部门检查等因素。
- (2) 甲方有权根据项目总体需要，调整关键节点工期计划。
- (3) 乙方必须按规定期限完成所有的承包工程，如果乙方在执行合同时，遇到不可抗力，可延长工期，其它原因均不视为可延长工期的理由。
- (4) 由于乙方原因未按期完工的，甲方保留将未完成工程发包给第三方的权利。

四、质量标准

工程质量标准：【按照国家现行有关施工质量验收规范和标准的要求，执行《深圳市室内装饰施工竣工验收标准》，施工质量达到合格标准，现行标准及规范包含但不限于：《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2001）；《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210-2001）；《住宅室内装饰装修工程验收规程》一次性验收合格并交付使用。】

五、合同价款

5.1 本合同为【总价包干（除甲控材料设备外）】合同，本合同工程不含增值税签约合同价为人民币【大写：叁仟贰佰捌拾万肆仟玖佰伍拾肆元叁角柒分】（小写：¥【32,804,954.37 元】），增值税税率【9%】，增值税税额为人民币【大写：贰佰玖拾伍万贰仟肆佰肆拾伍元捌角玖分】（小写：¥【2,952,445.89 元】），含增值税的签约合同总价为人民币【大写：叁仟伍佰柒拾伍万柒仟肆佰元零贰角陆分】（小写：¥【35,757,400.26 元】）。乙方报价中已充分考虑完成本项目所需的一切费用及风险，合同总价不再予以调整。

5.2 本条款约定的增值税率为承包人开具增值税【专用发票】的税率，本条款约定的增值税额为按国家增值税相关规定开具增值税发票税额，此税额不代表本合同执行中承包人实际缴纳的增值税额；如因承包人管理不当所造成的损益均由承包人自行承担，实际税率根据国家最新文件进行动态调整。

5.3 合同价包含为完成本合同工程项目全部工作内容所产生的工程造价，工程造价及费用构成同住房城乡建设部财政部关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知（建标[2013]44 号）费用构成要素，包含但不限于深化设计费、人工费、主材费、辅材费、机械费、机械进出场（包括二次进场费）及使用费、工具费、检验试验或检测费、临时设施费、管理（综合）费、竣工资料费、水电费、现场安全文明施工费、运输费（材料

设备的二次或多次转运费）、材料价格风险费、政策等其它风险费、场外租地、脚手架、电梯使用费、清渣保洁费（含发包方所需开放日、验收、交付等多次保洁费用）、成品保护费、政府验收、总包配合费（对精装修范围内的分包工程）、管理、利润、规费和税金（包括增值税在内的企业应缴所有税金，包括个人所得税）等为达到发包方质量效果要求完成各项内容所需的一切费用；除甲控材料设备外，后续不再进行任何调整。

5.4 合同价格的充足性，乙方确认在合同价格中充分考虑了以下问题：

- (1) 合同价格包含了图纸上所显示的及其他设计文件中所描述的所有工作内容；
- (2) 完成合同所描述工作的可能性：包括施工技术措施、安全文明、工期内赶工验收等各种因素；
- (3) 现场的情况：包括工地周围环境、交通道路、地质条件、周围地下管网、现场条件；
- (4) 有关全部工程的文件、图纸等；
- (5) 工作面交接可能按批次移交，由此产生的相关费用已包含于本合同价款中，不再另行计费。

5.5 本合同以人民币为报价和结算货币，除非发包人、承包人双方另有约定。

六、组成本合同的文件

- (1) 本合同协议书
- (2) 专用条款及其附件；
- (3) 通用合同条款；
- (4) 中标通知书；
- (5) 合同谈判记录；
- (6) 招标文件及其附件；
- (7) 投标书及其附件、招标过程中往来函件；
- (8) 标准、规范及有关技术文件；
- (9) 图纸；
- (10) 双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

在合同订立及履行过程中，双方有关工程的洽商、变更等形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

七、本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用合同条款》中分别赋予它们

第 7 页 共 148 页

的定义相同。

八、承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程
质量保修责任。

九、发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付
的款项。

十、其他

10.1 出现以下任何一种情形时，需双方另行签订补充协议后方可生效

- (1) 本合同内容出现重大变更；
- (2) 本合同内容规定范围外的新增项目；
- (3) 合同超期续约；
- (4) 其他需要签订补充协议的事项。

10.2 本合同如有未尽事宜，双方应通过订立书面补充协议约定。

十一、合同生效

11.1 合同订立时间: 【见下页合同签署页】

11.2 合同订立地点: 【深圳市】

11.3 本合同自双方签字盖章之日起生效，本合同壹式陆份，甲方持肆份，乙方持
两份，均具有同等的法律效力。



电建地产
POWERCHINA REAL ESTATE

商品房批量精装修工程（一标段）施工合同

签署页（此页无正文）

发包人：【深圳市福鸿置业有限公司】承包人：

（盖章）

法定代表人

（签字）

签约代表：

（签字）



【深圳市卓艺建设装饰工程股
份有限公司】

（盖章）

法定代表人：

（签字）

签约代表：



（签字）

签署日期：【年月日】

【深圳市光明区光明街道光明

联络地址：社区洺悦府1栋1栋半地下商业 联络地址：
0128】

【深圳市福田区竹子林路益华

大厦A栋10层】

开户银行：【中国农业银行深圳市分行】 开户银行：

【中国建设银行股份有限公司

深圳石厦支行】

帐号：【41000500040086315】

帐号：【44201008800059888333】

邮政编码：【518100】

邮政编码：【518040】

电话：【0755-33062092】

电话：【0755-83187908】

传真：【/】

传真：【/】

纳税人识别号：91440300MA5GFXAQ9W

纳税人识别号：91440300192455703Y

竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

电建洺悦鹏著花园项目商品房批量精装修工程
工程名称: _____

验收日期: _____

建设单位（盖章）: _____



* 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-E1-914/1 *

一、工程概况

GD-E1-914/2□□□

工程名称	电建洺悦鹏著花园项目商品房批量精装修工程（一标段）		
工程地点	深圳市光明区光侨路与华夏路交汇处西北侧	建筑面积	35180m ² 工程造价 3575.7 40026 万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上： 1栋32层， 2栋32层
			地下： 3 层
施工许可证号	2023-0287	监理许可证号	E244068470
开工日期	2023年3月11日	验收日期	2024年4月22日
监督单位	深圳市光明区建设工程质量安全监督站	监督编号	深光监-申报（登记）【2023】1029号
建设单位	深圳市福粤置业有限公司		
勘察单位	广东顺协工程勘察有限公司		
设计单位	羿天设计集团有限责任公司		
总包单位	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司		
承建单位 (土建)	/		
承建单位 (设备安装)	/		
承建单位 (装修)	/		
监理单位	深圳市城建监理有限公司		
施工图 审查单位	/		



* GD-E1-914/2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 □ □ □

(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	周洋
副组长	丁建阳、韩俊英、邱常青、李忠勇
组员	郭还元、许宣、付平、魏蓉峰、李豹、刘华新

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	周洋	许宣、魏蓉峰
建筑设备 安装工程	丁建阳	李豹、陈健伟
工程质量控制资料	韩俊英	葛振阳

(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。

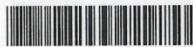


* GD-E1-914/3 *

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

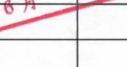
分部(系统成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 ____ / ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ / ____ 项 经核定符合要求 ____ / ____ 项	共 ____ / ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ / ____ 项 实体抽查符合要求 ____ / ____ 项	共 ____ / ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ / ____ 项 评价为“一般”的 ____ / ____ 项
主体结构	/	共 ____ / ____ 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	符合要求	共 14 项, 其中: 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 14 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 7 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 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	符合要求	共 3 项, 其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 3 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	/	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
建筑电气	符合要求	共 4 项, 其中: 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 4 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 4 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	/	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
室外工程	/	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
		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
		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	周洋	深圳市福粤置业有限公司	项目负责人	中级职称	
2	付平	深圳市福粤置业有限公司	专业工程师	中级职称	
3	许宣	深圳市福粤置业有限公司	专业工程师	中级职称	
4					
5	李忠勇	广东顺协工程勘察有限公司	项目负责人	高级职称	
6					
7	丁建阳	深圳市城建监理有限公司	丁建阳 注册号440118480 有效期2027.01.19	中级职称	
8	郭还元	深圳市城建监理有限公司		中级职称	
9					
10	邱常青	羿天设计集团有限责任公司	项目负责人	中级职称	
11					
12	韩俊英	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司 	项目负责人	中级职称	
13	刘华新	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	技术负责人	高级职称	
14	魏蓉锋	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	魏蓉锋 	现场负责人	
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					



* GD-E1-914/5 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 □□□

电建洺悦鹏著花园项目商品房批量精装修工程（一标段）工程已按设计图纸和施工合同约定的范围施工完毕，工程质量符合国家相关质量标准，各项功能满足使用要求，工程已具备交付使用条件，同意验收。



建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
建设单位(项目)负责人:	监理单位(项目)负责人:	施工单位(项目)负责人:	设计单位(公章):	勘察单位(项目)负责人:


GD-E1-914/6

工程档案核查情况

类别		核查意见	纸质	电子
工程文件	工程准备阶段文件	真实、完整、齐全	√	
	监理文件	真实、完整、齐全	√	
	施工文件	真实、完整、齐全	√	
	各分部（专业）竣工图	真实、完整、齐全	√	
声像文件		已形成		
竣工图CAD文件		已形成		
BIM竣工模型数据		未形成		

已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并按要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。

11、武汉龙湖白沙三路项目商业及公寓公区精装修工程 中标通知书

LONGFOR 龙湖

中标通知书

深圳市卓艺建设工程股份有限公司：

根据 武汉龙湖白沙三路项目商业及公寓公区精装修 工程招标文件和你单位提交的投标文件及投标期间往来函件，经我司评审，现确定贵司为本工程 / 标段中标单位。

主要中标条件：

工程 名称	武汉龙湖白沙三路项目商业及公寓公区精装修工程	施工地点	湖北省武汉市
中标 价格	<p>中标含税金额为：<u>贰仟捌佰捌拾万零伍仟玖佰伍拾伍元柒角玖分</u> 人民币 (RMB: <u>28,805,955.79</u> 元)；其中，不含税金额为 <u>贰仟陆佰肆拾贰万柒仟肆佰捌拾贰元叁角捌分</u> 人民币 (RMB: <u>26,427,482.38</u> 元)；增值税率为 <u>9%</u>；增值税金额为 <u>贰佰叁拾柒万捌仟肆佰柒拾叁元肆角壹分</u> 人民币 (RMB: <u>2,378,473.41</u> 元)；</p> <p>签合同含税金额为：<u>贰仟伍佰捌拾玖万伍仟柒佰贰拾捌元柒角捌分</u> 人民币 (RMB: <u>25,895,728.78</u> 元)；其中，不含税金额为 <u>贰仟叁佰柒拾伍万柒仟伍佰肆拾玖元叁角肆分</u> 人民币 (RMB: <u>23,757,549.34</u> 元)；增值税率为 <u>9%</u>；增值税金额为 <u>贰佰壹拾叁万捌仟壹佰柒拾玖元肆角肆分</u> 人民币 (RMB: <u>2,138,179.44</u> 元)；</p> <p>签合同金额=中标总价-甲供材合价</p> <p>本工程为 <u>B</u></p> <p>A 按照招标图纸、规范、招标文件为基础的固定总价包干合同，除图纸变化、暂定数量、变更洽商/现场签证及合同另有说明外，措施项目、工程量及综合单价均不做调整。</p> <p>B 按照招标图纸、规范、招标文件为基础的固定单价包干合同，除图纸变化、暂定数量、变更洽商/现场签证及合同另有说明外，措施项目及综合单价均不做调整，工程量为暂定数量。</p> <p>C 其他 <u>/</u></p>		
工程 范围	<p>工程范围为：</p> <p>1、白沙三路项目一期公寓（1#）区域公共区域装修，包括：1#首层大堂、电梯厅、光厅、标准层公区装修；</p> <p>2、白沙三路项目二期天街商业区域装修，包括：入口门厅、中庭、电梯厅、公共卫生间、公共区域通道、电梯轿厢、后场通道、会员中心、商管用房、物业用房等。</p> <p>具体范围详招标图纸、工程规范和技术说明约定。</p>		
工程 工期	<p>本工程总工期为 <u>371</u> 个日历天（包含法定节假日），</p> <p>计划开工日期：<u>2021</u> 年 <u>6</u> 月 <u>25</u> 日，</p> <p>计划竣工日期：<u>2022</u> 年 <u>6</u> 月 <u>30</u> 日；</p> <p>该工期含节假日、冬雨季等因素，但本项工程的中标方须无条件配合发包人总体交房时间及总</p>		

	包的施工进度，以使发包人工程能在预定的时间之前完成所有工程。 实际开工日期，以发包人通知为准，合同总日历工期时间不变。
	1、进场后须按我司要求提供相关材料封样； 2、招标文件、投标文件及投标期间往来函件均属本中标通知附件，在未正式签订合同前，本中标通知具有等同于合同的法律效力。

本中标通知书经我司盖章后发出。

请在接到本中标通知书后 7 天内，到我司签订上述工程施工合同。逾期未签订合同的以及签订合同时向招标人提出附加条件或者更改合同实质性内容的，视为放弃中标，我司将与第二顺位中标人签订合同，并投标保证金不予返还。



注：本中标通知书由招标单位填写，一式二份，招标单位纳入合同一份，中标单位持有一份。

武汉龙湖白沙三路项目商业及公寓公区
精装修工程合同

编制时间: 2021 年 6 月 日

合同协议书

发包人（全称）：武汉龙嘉房地产开发有限公司

承包人（全称）：深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

1. 工程概况

1.1. 工程名称：武汉龙湖白沙三路项目商业及公寓公区精装修工程。

1.2. 工程地点：武汉市洪山区光霞路与白沙三路交汇处东北角

1.3. 工程规模

精装 面积：约 25260.78 m²。

1.4. 施工现场条件及周边环境：承包人已了解本工程之工地位置、邻近建筑物情况、土质、三通一平、储存空间、起卸限制、已完成工程以及足以影响履行合同的其它任何情况，承包人将承担因工地现场情况影响本工程施工之所有风险，并确认己将工地现场情况及周边环境充分考虑在合同总价内。

2. 工程承包主要范围：

2.1. 白沙三路项目一期公寓（1#）区域公共区域装修，包括：首层大堂、电

A-1.4-1/6

梯厅、光厅、标准层公区装修；

2.2. 白沙三路项目二期天街商业区域装修，包括：入口门厅、中庭、电梯厅、公共卫生间、公共区域通道、电梯轿厢、后场通道、物业用房等。

3. 合同工期

本工程总工期为 371 个日历天（包含法定节假日），计划开工日期为 2021 年 6 月 25 日，计划竣工日期为 2022 年 6 月 30 日。
实际开工日期以发包人发出的通知为准。实际开工日期先于或晚于计划开工日期，合同总工期时间不变。具体工期要求详见专用条款。

4. 质量标准

工程质量标准：合格。

5. 工程承包方式： B

A、固定总价，指固定不含增值税总价，该总价为完成所有合同文件规定的工作内容的一切费用，除因暂定工程量的确定、设计变更或本合同所允许的调整外，承包人不会因为人工费、货物价格（合同约定可调价材料除外）市场变动、清单的完整性和准确性或费率等原因另行向发包人主张调整或赔偿。

B、固定单价，指不含增值税综合单价，本工程内所有工程项目的工程量为暂定数量，无论最终确定的工程量与原暂定数量存在任何差别，合同工期及

固定不含增值税综合单价均不会做任何调整，除合同特别说明外，固定单价均为不含增值税综合单价。

C、其它

6. 合同金额

6.1. 合同金额: B

A. 合同含税总金额 (人民币, 大写) / (RMB / 元), 其中, 不含增值税合同金额 (人民币, 大写) / (RMB / 元), 合同增值税金额 (人民币, 大写) / (RMB / 元), 增值税采用 / 计税方式 (增值税税率 / %, 合同履行过程中, 如遇国家税率调整, 不含增值税合同金额不变, 税款按国家税收政策调整, 合同总金额随之调整)。

B. 合同暂定总金额 (人民币, 大写) 贰仟伍佰捌拾玖万伍仟柒佰贰拾捌元柒角捌分 (RMB 25,895,728.78 元), 其中, 不含增值税合同暂定金额 (人民币, 大写) 贰仟叁佰柒拾伍万柒仟伍佰肆拾玖元叁角肆分 (RMB 23,757,549.34 元), 合同增值税暂定金额 (人民币, 大写) 贰佰壹拾叁万捌仟壹佰柒拾玖元肆角肆分 (RMB 2,138,179.44 元), 增值税采用 一般计税 计税方式 (增值税税率 9 %, 合同履行过程中, 如遇国家税率调整, 不含增值税综合单价不变, 税款按国家税收政策调整, 合同总金额随之调整)。

6.2. 此 不含增值税合同金额, 即所有完成合同文件规定的工程内容的

一切费用，该总价除因暂定工程量的确定、设计变更或本合同所允许的调整外，承包人不会因为人工费、货物价格（合同约定可调价材料除外）市场变动、清单的完整性和准确性或费率等原因另行向发包人主张调整或赔偿。

6.3. 合同所述违约金、管理费、损失、罚款、代付代扣、费用等相关款项均为不含增值税金额。如前述相关款项是由承包人向发包人支付的，由发包人在不含增值税合同金额中扣除或者由承包人另行支付；如前述相关款项是应由发包人向承包人支付的，承包人需根据本合同约定出具增值税专用发票，发包人另行承担增值税。合同另有约定的款项依据其约定。

7. 组成合同的文件

- 1) 发包人、承包人双方签署的补充合同、补充协议；
- 2) 合同协议书；
- 3) 中标通知书；
- 4) 投标澄清、招标答疑及经发包人和承包人共同书面确认同意的与合同有关之往来函件(如函件内容彼此存在冲突，则以双方较晚时间确认同意的函件内容为准)(如有)；
- 5) 合同专用条款及附件；
- 6) 合同通用条款；
- 7) 工程规范和技术说明及附件；

8) 工程量计算规则及单价说明;

9) 合同图纸或样板;

10) 合同价款清单;

11) 招标文件 (如有) ;

12) 投标文件 (如有) ;

双方有关工程的洽谈、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

上述文件是相互说明, 相互解释的, 如出现不一致时, 上述排列顺序即为合同的优先解释和执行顺序。对于同一类合同文件及评标期间往来文件, 以其最新版本或最新颁发者为准。同一顺序文件若存在任何矛盾则以利于发包人解释为准; 若技术文件之间有任何矛盾, 则以其中标准较高或要求较严的为准。

合同履行过程中, 除非发包人代表在承包人发出的工作联系单或其他报告、文件上签署明确意见, 否则发包人代表签名或其他人的签名 (即使有签署意见) 仅表示发包人对该文件的签收, 不能作为发包人意见或者结算依据。

8. 本协议书中有关词语含义与本合同通用条款中分别赋予它们的定义相同。

9. 承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并承担工程质量保修责任。

10. 发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同总金额及其他应

当支付的款项。

11. 合同生效

合同订立时间: 2021 年 7 月 1 日

合同订立地点: 武汉市京汉大道铂仕汇广场

本合同双方约定: 本协议自各方加盖印章后生效, 签订地点为发包人住所地。



法定代表人:

承包人: (签章 2)



法定代表人:

委托代理人:

委托代理人:



地址:

地址:

邮政编码:

邮政编码:

电 话:

电 话:

传 真:

传 真:

开户银行:

开户银行:

帐 号:

帐 号:

本项目工程款请汇入以上账号,
否则承包方有权作未收到工程款处理。

第三部分 专用条款

1. 定义:

1.6 监理单位: 重庆联盛建设项目建设管理有限公司

1.7 总监理工程师: 明亮, 电话号码: 13883192972

1.8 发包人代表: 喻雄, 电话号码: 13971053511

1.9 承包人代表: 陶文俊, 电话号码: 13883870018

2. 适用法律、标准、规范:

2.2 本工程执行的标准、规范:

《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013) ;

《建筑地面工程施工质量验收规范》(GB50209-2010) ;

《建筑装饰装修工程质量验收规范》(GB50210-2011) ;

《建筑电气工程施工质量验收规范》(GB50303-2011) ;

《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》(GB50242-2002)

《室内装饰装修材料人造板及其制品可甲醛释放限量》(GB18580-2008)

龙湖精装修技术及质量要求

3. 图纸:

3.1 合同签订前, 由承包人提供全套深化图纸(深化图纸费用已包含在合同总价中),

由发包人确认后作为合同图纸附件。

3.2 发包人向承包人于合同约定开工时间之前提供全套图纸 肆 套(含制作竣工图所

用图纸), 承包人应在施工现场保留一整套正式施工图纸, 以供发包人、监理有

关人员查阅。

4. 合同范围:

4.1 工作内容: 承包人与总包单位以及其他配合单位的具体工作界面详见附件1《施工界面划分》。

4.2 根据发包人提供的图纸, 进行材料采购、施工, 成品保护, 施工过程中的建渣清运以及完工后的卫生保洁工作, 以及配合发包人、物业和客户提出质量问题的整改, 保证满足发包人的实际使用要求和当地政府部门组织的竣工验收, 验收合格后移交发包人。

4.3 其他工作:

(1) 与发包人、总包单位的配合工作以及设计配合工作。

(2) 承包范围内所有材料(含甲供材料到场后)的运输、装卸及保管等相关工作; 进场材料需提供材料合格证、检测报告、材料备案登记证及材料复检报告, 由总包单位、监理单位及发包人共同验收合格后方可用于施工。

(3) 施工组织设计的编制工作, 并经发包人审定后实施。

(4) 满足项目所在地要求的安全文明施工工作。

(5) 所承包工程范围内的竣工资料收集、审核、整理、归集工作, 配合报建(如有)验收。

(6) 承包范围内的工程保修工作。

(7) /

4.4 工作内容变更

施工范围或施工内容如有增减, 发包人将以书面形式明确调整, 承包人不能拒

绝，也不能因承包施工范围调整要求变更工程工期。

5. 合同工期：

5.1 工期要求：

计划开工时间：2021年6月25日

计划完工时间：2022年6月30日

合同工期总日历天数为：371日历天

具体开工时间以发包人实际通知为准。

5.2 承包人节点工期要求：详见合同附件3 关键节点及节点工期要求

5.4.2 因发包人原因导致的暂停施工引起的直接经济损失约定：不可周转或无法正常周

转的租赁设备延长租赁的费用损失、需保管或撤场的机械架料等建设物资的保管

及撤场费用，劳务及管理班组重新派遣所发生的派遣费用、现场管理人员工资。

除此以外，发包人不予计取因暂停施工造成的其他费用以及如预期盈利等间接费

用。

5.7 关于合同工期的其他约定：

5.7.1 承包人应按合同约定的竣工时间，完成工程的施工和验收，并且无条件地交付给

i)

发包人，不得以任何理由和借口拖延交付。设计变更资料必须经发包人、设计单位相关人员签认。由于设计变更而引发的增减工程量，承包人不能因设计变更而要求发包人延长工程合同工期。

5.7.2 除上述工程范围外，发包人认为需要委托承包人施工并完成的其他单项工程或零

星工程，承包范围或施工范围有增减，发包人在施工过程中以书面形式具体明确

并加以调整，具体工期双方另行协商。

三

5.7.3 发包人有权根据项目施工进度及管理需要，要求承包人调整管理人员及施工人员

数量以满足发包人要求。

5.7.4 进度计划的组成:

5.7.4.1 整体计划: 承包人在签订合同后 7 个工作日内, 按合同工期要求排定经发包人确认后整体施工计划 (含甲指乙供材料、其余发包人分包的进场计划、工作面移交等) 经发包人审查同意后实施。

5.7.4.2 月度计划: 按整体计划要求, 每月 25 日前提交下月的工程计划 (含甲指乙供材料、发包人分包进场计划、工作面移交等) 和当月的进度统计。

5.7.4.3 周计划: 按月度计划要求, 每周一前提交下周的工程计划 (含甲指乙供材料、发包人分包进场计划、工作面移交等) 和当周的进度统计。

5.7.4.4 如承包人未按进度计划完成甲乙双方确认的相关节点控制及进度计划, 承包人应承担相应违约责任, 具体按照本合同违约条款执行。

6. 合同价款及结算办法:

6.1 合同价款采用以下 B 方式确定

A. 固定总价合同: 招标图纸+规范+招标文件约定的总价包干。
B. 固定单价合同: 本工程内所有工程项目的工程量为暂定数量, 无论最终确定的工程量与原暂定数量存在任何差别, 合同工期及合同单价均不会做任何调整。

C. 其它: _____

6.5 合同价款其它约定:

6.5.1 合同价款已充分考虑了合同执行期间任何人工、材料、设备、机械价格涨跌的可能和相关因素, 承包人承诺该市场风险完全由其承担。

6.7 合同价款调整:

6.7.7.3 合同中没有适用或类似于此变更价格, 遵循以下原则:

竣工验收报告

承接查验实体移交记录

项目名称: 江龙湖的天津局及分项名称: 日期:

甲方：建设单位	武汉龙嘉房地产开发有限公司
乙方：承建单位	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司
丙方：物业单位	龙湖物业
参加人员	1、监督方： 2、移交方： 3、接收方：

移交情况简述:

由乙方：深圳市卓艺建设工程股份有限公司承建的武汉龙湖白沙天街B馆商业及公寓公区精装修工程，经甲乙丙三方共同查验，符合移交条件，从2022年11月9日正式移交丙方，由乙方负责组织整改，承诺在年11月20日全部完成并通过丙方复验合格，未能达成按本记录违约责任条款执行。

质保期维修责任由乙方按施工（采购）合同约定执行，并承担违约责任。

遗留整改计划

注：本部分表格不够，可增加附表

违约责任

- 1、
2、
3、

甲方	乙方	丙方
单位(盖章):	单位(盖章):	单位(盖章):
经办人: <u>王振</u> 日期:	经办人: <u>王振</u> 日期:	经办人: <u>王振</u> 日期: 2022-11-9

第二章、项目经理业绩

项目经理业绩汇总（陈敬豹）					
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
佛山市南海区 狮山镇人民政府	罗村高级中学 新建学生宿舍 6 座工程	1701.56 万元	2023 年 6 月 1 日- 2023 年 11 月 30 日	已完工	合格

罗村高级中学新建学生宿舍 6 座工程

中标通知书

佛山市公共资源交易项目 中标（成交）通知书



中标通知书编号：佛建中[2022]GC2022(NH)W20291

工程名称	罗村高级中学新建学生宿舍 6 座工程		
招标(建设)单位	佛山市南海威通有限公司		
招标代理机构	佛山市海纳建设工程咨询有限公司		
工程概况	罗村高级中学新建学生宿舍 6 座工程占地面积为 715.40m ² ，总建筑面积为 4376.38m ² ，项目总投资 2796.73 万元，楼高 6 层，层高均为 3.5m，共有宿舍 76 间（其中含无障碍宿舍 1 间），每间住 8 人（无障碍宿舍住 4 人），总住宿人数为 604 人。		
中标单位	深圳市卓艺建设工程股份有限公司		
项目负责人	陈敬豹	证书号	建筑工程专业一级建造师注册 编号：粤 1442017201850362
承包方式	包工、包料、包工期、包安全、包文明施工，综合单价包干。		
中标内容：	具体详见工程量清单及施工图纸。		
中标价	17015617.87 元		
质量目标及承诺	工程质量执行国家、省或行业现行的工程建设质量验收标准及规范，须达到合格（或以上）标准。/质量保证金扣留百分比：按审定结算价的 3%。		
工期目标及承诺	180 个日历日。/误期赔偿费：20000 元/天，误期赔偿费最高限额：按招标文件执行。		
其它说明：	未尽事项详见招、投标文件。		
佛山市公共资源交易中心南海分中心 (盖章)	建设工程交易业务专用章	佛山市南海威通有限公司 (盖章)	

2022 年 12 月 30 日

施工合同关键页

(GF—2017—0201)

罗村高级中学新建学生宿舍 6 座工程

建设工程施工合同

建设单位: 佛山市南海区狮山镇人民政府

发包人: 佛山市南海威通有限公司

承包人: 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

日期: 2023年1月10日



第一部分 合同协议书

建设单位（全称）：佛山市南海区狮山镇人民政府

发包人（全称）：佛山市南海威通有限公司

承包人（全称）：深圳市卓艺建设工程股份有限公司

注：罗村高级中学新建学生宿舍6座工程的出资、招标、建设管理等工作由佛山市南海威通有限公司承担，作为本项目的发包人。佛山市南海区狮山镇人民政府为本项目的土地权属人，作为本项目建设单位。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，三方就罗村高级中学新建学生宿舍6座工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：罗村高级中学新建学生宿舍 6 座工程

2. 工程地点：佛山市南海区狮山镇罗村罗湖中路 4 号（罗村高级中学内）

3. 工程立项批准文号：2104-440605-04-01-357384。

4. 资金来源：自筹资金。

5. 工程内容：罗村高级中学新建学生宿舍 6 座工程占地面积为 715.41m²，总建筑面积为 4376.38m²，项目总投资 2796.73 万元。楼高 6 层，层高均为 3.6m，共有宿舍 76 间（其中含无障碍宿舍 1 间），每间住 8 人（无障碍宿舍住 4 人），总住宿人数为 604 人。

6. 工程承包范围：本工程图纸及工程量清单范围内施工总承包。

7. 工程承包方式：包工、包料、包工期、包安全、包文明施工，综合单价包干。

二、合同工期

计划开工日期：2023 年 3 月 1 日。

计划交（竣）工日期：2023 年 8 月 31 日。

工期总日历天数：180 个日历天。实际开工日期以监理单位签发的开工令为准，承包人不得以任何理由拒绝。工期不因雨天、假期（含春节假期）等因素而延长。

三、质量标准

工程质量执行国家、省或行业现行的工程建设质量验收标准及规范，须达到合格（或以上）标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为:

人民币(大写) 壹仟柒佰零壹万伍仟陆佰壹拾柒元捌角柒分(¥17015617.87元);

其中:

(1) 绿色施工安全防护措施费:

人民币(大写) 壹佰零贰万伍仟叁佰柒拾玖元捌角捌分(¥1025379.88元);

(2) 材料和工程设备暂估价金额:

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

(3) 专业工程暂估价金额:

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

(4) 暂列金额:

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

2. 合同价格形式: 综合单价包干。

五、项目经理

承包人项目经理: 陈敬豹。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

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

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

事人签字或盖章。

七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。
2. 承包人向发包人承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款，按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量与安全，不进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。
3. 发包人和承包人通过招投标形式签订合同的，双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2023 年 1 月 19 日签订。

十、签订地点

本合同在 佛山市南海区 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自 双方签字、盖章之日起 生效。

十三、合同份数

本合同一式 13 份，均具有同等法律效力，建设单位执 1 份，发包人执 6 份，承包人执 6 份。

(以下无正文, 为签署页)

发包人: 佛山市南海威通有限公司 (公章)

法定代表人或其委托代理人: 
(签字)

经办人 (签字): 

组织机构代码: 91440605280019004J

地 址:

邮政编码: 528200

电 话:

传 真:

电子信箱:

开户银行:

账 号:

建设单位: 佛山市南海区狮山镇人民政府
(公章)

法定代表人或其委托代理人: 
(签字)

经办人 (签字): 

组织机构代码: 11440605771871656E

地 址: 广东省佛山市南海区狮山镇中心
城区

邮政编码: 528200

电 话:

传 真:

电子信箱:

开户银行:

账 号:

承包人: 深圳市卓艺建设工程股份有
限公司 (公章)

法定代表人或其委托代理人: 
(签字)

经办人 (签字): 

组织机构代码: 91440300192455703Y

地 址: 深圳市福田区竹子林益华大厦 A
栋十层

邮 政 编 码: 518040

电 话: 0755-83187968

传 真: 0755-83187983

电子信箱: scndc@163.com

开 户 银 行: 中国建设银行股份有限公司深
圳石厦支行

账 号: 44201008800059888333

本项目工程款请汇入以上账号,
否则承包方有权作未收到工程款处理。

竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 001

工程名称：罗村高级中学新建学生宿舍6座工程

验收日期：2023年10月10日

建设单位（盖章）：佛山市南海区狮山镇人民政府

GD-E1-914

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 001

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-E1-914/1 *

一、工程概况

GD-E1-914/2 001

工程名称	罗村高级中学新建学生宿舍6座工程							
工程地点	佛山市南海区狮山镇罗村罗湖中路4号(罗村高级中学内)	建筑面积	4376.38m ²	工程造价	17015617.87			
结构类型	钢筋混凝土框架剪力墙	层数	地上: 6 层					
	/		地下: 0 层					
施工许可证号	440605202305310201	监理许可证号	/					
开工日期	2023年6月1日	验收日期	2023年11月30日					
监督单位	佛山市南海区建筑工程质量监督站	监督编号	06-00-23-0074					
建设单位	佛山市南海区狮山镇人民政府							
勘察单位	中誉设计有限公司							
设计单位	广州亚泰建筑设计院有限公司							
总包单位	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司							
承建单位 (土建)	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司							
承建单位 (设备安装)	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司							
承建单位 (装修)	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司							
监理单位	广东中交纵横建设咨询有限公司							
施工图 审食单位	佛山市南海百勤审图有限公司							



* GD-E1-914/2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一) 验收组织

建设单位组织勘察、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	梁刚慧
副组长	朱健波、甘一飞、曾星财
组员	邹雪林、管军武、王成、陆建林、邓水山、陈敬豹、朱红梅

2. 专业组

专业组	组长	组 员
建筑工程	曾星财	邹雪林、王成、朱红梅
建筑设备安装工程	朱健波	邓水山、朱红梅、陆建林
工程质量控制资料	甘一飞	管军武、陈敬豹

(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。



三、工程质量评定

GD-E1-914/4 001

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	合格	共 <u>10</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>10</u> 项 经核定符合要求 <u>10</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>7</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>7</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
主体结构	合格	共 <u>11</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>11</u> 项 经核定符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>4</u> 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>9</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>9</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑装饰 装修	合格	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>6</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>6</u> 项 实体抽查符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>19</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>19</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
屋面	合格	共 <u>5</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>5</u> 项 经核定符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>2</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>2</u> 项 实体抽查符合要求 <u>2</u> 项	共 <u>8</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>8</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑给水 排水及采暖	合格	共 <u>16</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>16</u> 项 经核定符合要求 <u>16</u> 项	共 <u>10</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>10</u> 项 实体抽查符合要求 <u>10</u> 项	共 <u>15</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>15</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
通风与空调	合格	共 <u>11</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>11</u> 项 经核定符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>2</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>2</u> 项 实体抽查符合要求 <u>2</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>4</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑电气	合格	共 <u>11</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>11</u> 项 经核定符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>7</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>12</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>12</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
智能建筑	合格	共 <u>12</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核定符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>4</u> 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>14</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>14</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑节能	合格	共 <u>5</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>5</u> 项 经核定符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>3</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>21</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>21</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
电梯	/	共 <u>1</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>1</u> 项 经核定符合要求 <u>1</u> 项	共 <u>1</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>1</u> 项 实体抽查符合要求 <u>1</u> 项	共 <u>1</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>1</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
		共 <u>1</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>1</u> 项 经核定符合要求 <u>1</u> 项	共 <u>1</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>1</u> 项 实体抽查符合要求 <u>1</u> 项	共 <u>1</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>1</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
		共 <u>1</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>1</u> 项 经核定符合要求 <u>1</u> 项	共 <u>1</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>1</u> 项 实体抽查符合要求 <u>1</u> 项	共 <u>1</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>1</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
		共 <u>1</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>1</u> 项 经核定符合要求 <u>1</u> 项	共 <u>1</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>1</u> 项 实体抽查符合要求 <u>1</u> 项	共 <u>1</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>1</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项



GD-E1-914/4

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 001

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	梁刚慧	佛山市南海区狮山镇人民政府	建设单位项目负责人	/	梁刚慧
2	朱健波	佛山市南海威通建设投资有限公司	发包单位项目负责人	工程师	朱健波
3	甘一飞	佛山市南海威通建设投资有限公司	发包单位土建工程师	/	甘一飞
4	曾星财	广东中交纵横建设咨询有限公司	项目总监	工程师	曾星财
5	邹雪林	广东中交纵横建设咨询有限公司	项目总监	工程师	邹雪林
6	管军武	中誉设计有限公司	勘察单位项目负责人	高级工程师	管军武
7	王成	广州亚泰建筑设计院有限公司	设计单位项目负责人	高级工程师	王成
8	陆建林	广州亚泰建筑设计院有限公司	设计单位项目代表	高级工程师	陆建林
9	邓水山	广州亚泰建筑设计院有限公司	设计单位项目代表	电气工程师	邓水山
10	朱红梅	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	技术负责人	高级工程师	朱红梅
11	陈敬豹	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	项目经理	高级工程师	陈敬豹
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					



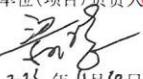
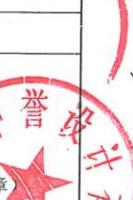
GD-E1-914/5

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 001

本工程竣工，已完成设计文件与合同约定的各项内容，在工程建设中建设单位、监理单位和设计单位定期进行检查监督，工程质量符合合同要求和图纸及有关质量标准，各项功能满足使用要求，验收组一致同意本工程评定为合格工程，同意竣工验收。



建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
 (公章) 单位(项目)负责人：  2023年11月30日	 (公章) 总监理工程师：  2023年11月30日	 (公章) 单位(项目)负责人：  2023年11月30日	 (公章) 单位(项目)负责人：  2023年11月30日	 (公章) 单位(项目)负责人：  2023年11月30日

GD-E1-914/6

第三章、项目经理社保

项目经理简历表

姓名	陈敬豹	性别	男	年龄	39岁
职务	项目经理	职称	高级工程师	学历	专科
证件类型	身份证件	证件号码	372928198604282115	手机号码	/
参加工作时间	2008年	从事项目经理(建造师)年限			11年
项目经理(建造师)资格 证书编号	粤 1442017201850362				
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
佛山市南海区 狮山镇人民政府	罗村高级中学 新建学生宿舍 6座工程	1701.56万元	2023年6月1日- 2023年11月30日	已完工	合格

项目经理相关证明



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(2014)0008042

姓 名: 陈敬豹



性 别: 男

出生年月: 1986年04月28日

企业名称: 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

职务: 项目负责人(项目经理)

初次领证日期: 2014年09月19日

有 效 期: 2023年07月03日至 2026年09月18日



发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2023年07月03日

中华人民共和国住房和城乡建设部监制

广东省职称证书

姓 名：陈敬豹

身份证号：372928198604282115



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：2303001143997

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>



深圳市社会保险历年参保缴费明细表 (个人)

姓名: 陈敏豹

社保电脑号: 618672951

身份证号码: 372928198604282115

页码: 1

参保单位名称: 深圳市卓艺建设工程股份有限公司

单位编号: 60007776

计算单位: 元

缴费年份	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险			失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交
2023	11	60007776	6000.0	840.0	480.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	6000	19.8	2360	16.52	7.08
2023	12	60007776	6000.0	840.0	480.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	6000	19.8	2360	16.52	7.08
2024	01	60007776	6000.0	840.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	19.8	6000	48.0	12.0
2024	02	60007776	6000.0	840.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	19.8	6000	48.0	12.0
2024	03	60007776	6000.0	840.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	39.6	6000	48.0	12.0
2024	04	60007776	6000.0	900.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	39.6	6000	48.0	12.0
2024	05	60007776	6000.0	900.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	39.6	6000	48.0	12.0
2024	06	60007776	6000.0	900.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	39.6	6000	48.0	12.0
2024	07	60007776	6000.0	900.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	54.0	6000	48.0	12.0
2024	08	60007776	6000.0	900.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	54.0	6000	48.0	12.0
2024	09	60007776	6000.0	900.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	54.0	6000	48.0	12.0
2024	10	60007776	6000.0	900.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	54.0	6000	48.0	12.0
2024	11	60007776	6000.0	900.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	54.0	6000	48.0	12.0
2024	12	60007776	6000.0	900.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	54.0	6000	48.0	12.0
2025	01	60007776	6000.0	960.0	480.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6000	54.0	6000	48.0	12.0
2025	02	60007776	6000.0	960.0	480.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6000	54.0	6000	48.0	12.0
2025	03	60007776	6000.0	960.0	480.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6000	54.0	6000	48.0	12.0
2025	04	60007776	6000.0	960.0	480.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6000	54.0	6000	48.0	12.0
2025	05	60007776	6000.0	960.0	480.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6000	54.0	6000	48.0	12.0
2025	06	60007776	6000.0	960.0	480.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6000	54.0	6000	48.0	12.0
2025	07	60007776	6000.0	960.0	480.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6000	54.0	6000	48.0	12.0
2025	08	60007776	6000.0	960.0	480.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6000	54.0	6000	48.0	12.0
2025	09	60007776	6000.0	960.0	480.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6000	54.0	6000	48.0	12.0
2025	10	60007776	6000.0	960.0	480.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6000	54.0	6000	48.0	12.0
2025	11	60007776	6000.0	960.0	480.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	6000	54.0	6000	48.0	12.0
合计			22860.0	12000.0			8322.91	3280.18			820.17				1135.6	1137.0	290.16

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 验证部门可通过登录网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (3391f2b4725af0bf) 核查, 验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保 (医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在此清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称:

单位编号
60007776

单位名称
深圳市卓艺建设工程股份有限公司



第四章、项目技术负责人业绩

技术负责人简历表

姓名	黎雄健	性别	男	年龄	53岁
职务	技术负责人	职称	高级工程师	学历	本科
证件类型	身份证件	证件号码	440301197111173817		
手机号码	/	证件号(职称证书编号)			粤高职证字第1500101101144号
参加工作时间	1991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
深圳市前海人 才乐居有限公 司	创智云城3栋 B座、D座、E 座商务公寓装 修工程设计施 工总承包Ⅱ标 段	5237.49	2023年6月21日- 2023年12月5日	已完工	合格
乌鲁木齐城市 建设投资集团 有限公司	乌鲁木齐航空 生产运行基地 建设项目精装 修工程二标段	7957.720021	2019年4月20日- 2021年12月22日	已完工	合格

技术负责人相关证明





深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：黎姓健

社保电脑号：1097530

身份证号码: 440301197111173811

页码: 1

计算单位：元

名汗

- 注：1.本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验真码（3391f146c893fe35）核查，验真码有效期三个月。
2.生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3.医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4.上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

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

7. 单位编号对应的单位名称：
单位名称：_____



创智云城 3 栋 B 座、D 座、E 座商务公寓装修工程设计施工总承包 II 标段

中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号: 2302-440305-04-01-929911003001

标段名称: 创智云城3栋B座、D座、E座商务公寓装修工程设计
施工总承包 II 标段

建设单位: 深圳市前海人才乐居有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

中标价: 5237.493067万元

中标工期: 180天

项目经理(总监): 黎雄健

本工程于 2023-03-21 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招
标业务分公司)进行招标, 2023-05-23 完成招标流程。



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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2023-05-30



验证码: 5803204540222549 检查网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

施工合同关键页

(合同编号: SG2023046)



创智云城 3 栋 B 座、D 座、E 座商务 公寓装修工程设计施工总承包 II 标段合同

立项编号:

(第一册)

合同双方: 深圳市前海人才乐居有限公司 (甲方)

深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司 (乙方)

合同名称: 创智云城 3 栋 B 座、D 座、E 座商务公寓装修工程

设计施工总承包 II 标段合同

签署日期: 2023 年 6 月 8 日

第一部分协议书

甲方(发包人): 深圳市前海人才乐居有限公司

乙方 (承包人): 深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

鉴于甲方已于 2023 年 5 月 30 向乙方发出 创智云城 3 栋 B 座、D 座、E 座商务公寓装修工程设计施工总承包 II 标段《中标通知书》，为明确双方的权利义务，经友好协商，现就本工程达成协议书，以共同遵守。

第一条工程概况

1. 工程名称: 创智云城 3 栋 B 座、D 座、E 座商务公寓装修工程设计施工总承包 II 标段

2. 工程地点: 深圳市南山区西丽街道留仙大道和创科路交汇处

3. 工程立项批准文号:

4. 建设规模: 本工程 D 座 5~47 层室内装修建筑面积约 37246.62 平方米 (不含避难层)，架空层、屋顶改造面积约 500 平方米。

5. 工程内容:

本工程为设计施工总承包工程，工作内容详见招标文件及附件、合同文件、工程图纸、工程量清单等，需包括完成全部设计施工工程而不可或缺的附带工作。本工程合同范围包括但不限于:

施工图设计和各专项设计；所有设计成果必须经由发包人及方案设计单位认可后方可报批，因修改完善产生的相关费用均由承包人承担。发包人及审查机构对设计图纸的审核确认，不能免除任何依据相关法律法规以及本合同约定的承包人的设计责任。同时承包人除了对本身的设计及其最终深化要求负责外，应对涉及的建筑、结构、安装、照明、弱电、智能化、消防、燃气等其他专业图纸进行复核、对接和完善，因其他专业图纸与本专业设计冲突导致的工程变更费用和工期损失由承包人承担。

完成前期报批报建【包括施工图设计审批（含施工图设计审查并取得审查意见）、消防、燃气等手续办理，办理工程施工许可证等报批报建等】，手续

办理过程产生的相关费用均由承包人承担；

D 座 5 至 47 层（不含避难层）的公寓所有户内、公寓大堂、屋顶及 D 座 4 层架空层等需要精装及与改造相关的区域。内容包含公寓室内及架空层等区域强弱电、给排水、通风空调、燃气、消防、防水及回填等隐蔽工程，公寓室内及架空层等区域天、墙、地等装饰装修工程，公寓室内及架空层等区域洁具、五金、设备、电器等采购及安装工程，固装等采购及安装工程。样板房、样板段及配套软装工程、软装深化，为配合样板区域展示所需的现场相关宣传、标牌及展示措施。本工程施工图纸设计及深化工作、设计人员施工期间现场服务、施工二次搬运、转运，开荒保洁、材料送检、空气质量检测。现场已完工且在精装区域的成品保护工作，施工期间的防疫及安全文明相关措施。为满足精装项目报批报建及合规性所需的相关工作，为满足验收所需的相关工作，为满足移交所需的相关工作，为配合项目获奖所需的相关工作，承包人不得拒绝。

6. 资金来源：□财政资金 自有资金

第二条 工程承包范围

工程承包范围包括但不限于招标文件条款规定的内容、招标范围内全部图纸的内容、合同文件规定的内容所要求完成的一切工作，包括或不排除依据合同文件、法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作。

本工程承包范围包括但不限于：D 座 5 至 47 层（不含避难层）的公寓所有户内、公寓大堂、屋顶及 D 座 4 层架空层等需要精装及与改造相关的区域。内容包含公寓室内及架空层等区域强弱电、给排水、通风空调、燃气、消防、防水及回填等隐蔽工程，公寓室内及架空层等区域天、墙、地等装饰装修工程，公寓室内及架空层等区域洁具、五金、设备、电器等采购及安装工程，固装等采购及安装工程。样板房、样板段及配套软装工程、软装深化，为配合样板区域展示所需的现场相关宣传、标牌及展示措施。本工程施工图纸设计及深化工作、设计人员施工期间现场服务、施工二次搬运、转运，开荒保洁、材料送检、空气质量检测。现场已完工且在精装区域的成品及半成品保护工作，施工期间

的防疫及安全文明相关措施。为满足精装项目报批报建及合规性所需的相关工作,为满足验收所需的相关工作,为满足移交所需的相关工作,为配合项目获奖所需的相关工作,承包人不得拒绝。

发包人可根据自身需求对部分工程内容(含设备及材料的采购与安装)予以切除,承包人不得提出异议。

1. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

第三条合同工期

1. 计划开工日期: 暂定为: 2023年5月5日 (最终以监理单位书面通知的开工令为准, 不包括承包人的施工准备时间)

2. 计划竣工日期: 2023年10月31日 (最终实际竣工日期以取得竣工验收合格或发包人发出书面接受证书日期为准)。

3. 合同工期总日历天数: 180天 (日历天包括周六、周日及法定节假日)。如开工时间有调整, 合同总工期不变。

第四条质量标准

本工程质量标准: 合格;

本工程创优目标: /;

本工程绿建目标: 无;

第五条合同价款

1. 合同价款为: 暂定价 52,374,930.67 元;

人民币(大写)(¥) 伍仟贰佰叁拾柒万肆仟玖佰叁拾元陆角柒分 (含增值税, 增

值税税率为 9%）。

其中不含增值税合同价款为 ¥ 48,050,395.11，按 9% 税率计算的增值税税金总额为 ¥ 4,324,535.56。

本合同约定的价格为含增值税价格，本合同不含增值税合同价款不因税率变动而调整，如合同履行期间国家政策公布新适用的增值税率，则增值税率、增值税额也作相应调整，即依据纳税义务期间适用税率的变动相应调整增值税额。

增值税发票类型为：增值税专用发票。

合同价款由合同基本费用和履约评价费用两部分组成。

其中履约评价费用为固定费用，履约评价费金额 = (合同总价 - 安全文明措施费 - 暂列金额) × 1%，为人民币 488,102.77 元（肆拾捌万捌仟壹佰零贰元柒角柒分），结算时履约评价费计算基数不随合同结算总价变化而调整。

合同价款中：

(1) 施工现场安全文明措施费为（小写）804,654.17 元；

(2) 暂列金额为（小写）2,760,000.00 元。

2. 项目单价：（详见承包人的投标报价书）

3. 本工程中标净下浮率为：12.22%。合同净下浮率 $F=1-(\text{商务标投标报价}-\text{不可竞争费})/(\text{招标控制价}-\text{不可竞争费})$ 。不可竞争费金额 = 安全文明施工措施费 + 暂列金额

4. 本合同采用固定单价合同形式确定合同价款。除本合同另有规定，或因国家公布新适用的增值税率原因之外，构成合同价款的项目单价一经发包人和承包人签订合同确定后不作调整。本合同的工程量清单内容须与招标文件、合同文件、技术要求和图纸等文件结合起来理解或解释，无论工程量清单内描述的工作内容、施工工序是否有疏漏，工程量清单中所填入的综合单价为包括完成一个规定计量单位的工程所需的人工费、材料费、机械使用费、管理费、利润并考虑风险因素所需的一切费用。完成一个规定计量单位的工程量是指按技术规范、招标文件、设计图纸、《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013、深圳市现行计价规程、竣工验收规范等要求所需的一切工作内容。除非承包人在措施项目清单中单独列出，否则措施费用视为已被包含在工程量清单各个项目的综合单价中。承包人不得以综合单价和（或）措施费所含工作内容缺漏项

为由,向发包人提出任何变更综合单价和(或)工程价款的要求。

5. 合同结算价 = 施工图范围工程结算金额+工程变更金额+履约评价扣款+合同奖罚费+其他。

6. 工人工资专用账户信息:

工人工资款支付专用账户名称:深州市卓艺装饰工程有限公司工人工资
工人工资款支付专用账户开户银行:中国建设银行股份有限公司深州市支行
工人工资款支付专用账户号:4405010031000011750008

第六条组成合同的文件

组成合同的文件及优先解释顺序:

1. 本合同协议书
2. 中标通知书
3. 合同补充条款
4. 合同专用条款
5. 合同通用条款和附件
6. 招标文件及其附件函件
7. 投标文件及其附件函件;
8. 标准、规范及有关技术文件
9. 图纸
10. 已标价工程量清单
11. 其他文件

双方有关的变更、补充合同、会议纪要、备忘录等在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括承发包双方就该项合同文件所作出的补充和修改,属于同一类内容的文件,应以最新签署的为准。不同顺序的文件发生矛盾或产生不一致时,顺序在前的文件具有优先权。当采用以上优先顺序原则仍不能解决的应优先适用对发包人有利的解释,并先行遵照执行。对存有的争议,在不影响工程正常进行的情况下,由发包人和承包人协商解决,双方协商不成按本合同关于争议的约定处理。本合同未尽事宜,经双方协商一致后,可另行签订补充合同。

第七条词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

第八条承诺

- 1.发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。
- 2.承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任，并履行本合同所约定的全部义务。
- 3.发包人和承包人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

第九条安全文明

安全、文明施工标准和要求：《中华人民共和国安全生产法》、《建设工程安全生产管理条例》、《建筑工程施工安全检查标准 JGJ59—2011》、《深圳市建设工程安全文明施工标准 SJG—46—2018》、《CJJT275—2018 市政工程施工安全检查标准》等法律法规，以及发包方安全文明施工管理制度。

第十条合同生效

订立地点： 深圳市深港前海现代服务业合作区

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

本合同正本一式 11 份，发包人执 7 份，承包人执 4 份，均具有同等法律效力。

（以下无正文内容）

(续上页)

甲



乙 方:



地 址:

地 址: 路益华综合楼 A 栋 10 层

电 话:

电 话: 0755-83187968

传 真:

传 真: 0755-83187983

开 户 银 行:

开 户 银 行: 中国光大银行深圳分行营业部

账 号:

账 号: 38910188000047943

法定代表人

法定代表人

或

或

其授权的代理人:

其授权的代理人:

(签字)

(签 字)

日 期: 2023 年 6 月 8 日 日 期: 2023 年 6 月 8 日

4.2.1.1 项目经理

姓名：黎雄健

身份证号：440301197111173817

职称：建筑装饰施工高级工程师

建造师执业资格证书号：0050157

建造师注册证号：粤 1442006200804276

建造师执业印章号：粤 1442006200804276 (00)

安全生产考核合格证书号：粤建安 B(2007)0002013

联系电话：18926773776

电子信箱：zyjsczyc@163.com

通信地址：深圳市福田区竹子林益华大厦 A 栋 10 层

4.2.1.2 项目经理的权限：

承包人任命项目经理，授予他代表承包人根据合同采取行动所需要的全部权力。

项目经理直接向承包人负责，行使承包人的权力，履行承包人的义务，配合发包人代表、工程师的工作，负责施工组织方案的全面实施，上报工程变更及工程量计量等工作，配合处理施工中相关各方的关系。

4.2.1.3 关于项目经理在施工现场的时间要求：

(1) 项目经理应常住施工现场，且每月在施工现场时间不少于 26 日，每日不少于 8 小时。

(2) 项目经理不得同时担任其它项目的项目经理。

(3) 项目经理确须离开项目现场时，应事先通知监理人，并取得发包人的书面同意。

(4) 项目经理的通知中应当载明临时代行其责任的人员的执业资格、管理经验等资料，该人员应具备履行相应职责的能力。

4.2.1.4 承包人未提交与项目经理签订的劳动合同，及未提交为项目经理缴纳社会保险证明的违约责任：承包人不提交上述文件，项目经理无权履行职责，发包人有权要求更换项目经理，由此增加的费用和延误的工期由承包人承担。承包人还须承担违约金 500000 元。

4.2.1.5 项目经理（或建造师）、技术负责人、成本负责人、生产经理、安全

竣工验收报告

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 1

创智云城3栋B座、D座、E座商务公寓装修
工程名称: 工程设计施工总承包II标段

验收日期: 2021年12月5日

建设单位(盖章): 深圳市前海人才乐居有限公司



* GD-E1-914 *

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 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-E1-914/1 *

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	创智云城3栋B座、D座、E座商务公寓装修工程设计施工总承包II标段		
工程地点	深圳市南山区西丽街道留仙大道和创科路交汇处	建筑面积	37246.62m ²
结构类型	框架结构	层数	地上: 5~47 层 地下: 层
施工许可证号	2023-0916	监理许可证号	/
开工日期	2023年06月21日	验收日期	年 月 日
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	2023103
建设单位	深圳市前海人才乐居有限公司		
勘察单位	/		
设计单位	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司		
总包单位	/		
承建单位 (土建)	/		
承建单位 (设备安装)	/		
承建单位 (装修)	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司		
监理单位	深圳市英来工程咨询有限公司		
施工图 审查单位	/		



GD-E1-914/2*

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一) 验收组织

建设单位组织勘察、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

1. 验收组

组长	郭建清
副组长	王志强、李红、吴文斌
组员	方应斌、范樟楠、刘昆明、吴丹妮、施陈骏、杨敏、李甘毅、黄雪婵、黎雄健、蒋维超、石明星、刘华新、宁甲庚、张鹏、黎兴楚、朱贵、付阳、陈国祥、黄绮莉、李山松、朱立祥、陈奇林、莫景桃、鲁红艺、

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	施陈骏	范樟楠、刘昆明、朱立祥、莫景桃、鲁红艺、黎雄健、蒋维超、刘华新
建筑设备安装工程	李甘毅	方应斌、杨敏、陈奇林、宁甲庚、黎兴楚、石明星、李山松、张鹏
工程质控资料	黄雪婵	吴丹妮、袁楷、朱贵、付阳、陈国祥、黄绮莉

(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 0 0 1

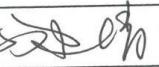
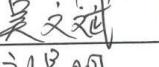
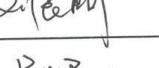
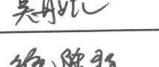
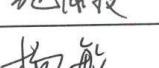
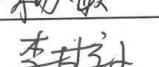
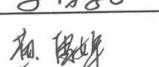
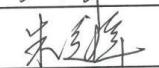
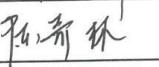
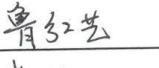
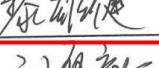
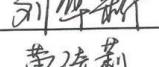
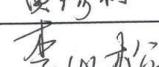
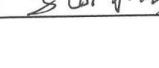
分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
主体结构		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑装饰装修	同意验收	7 项,其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 7 项,其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 7 项,其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
屋面		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	4 项,其中: 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 4 项	共 4 项,其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 4 项,其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	同意验收	2 项,其中: 经审查符合要求 2 项 经核定符合要求 2 项	共 2 项,其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 2 项,其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 2 项
建筑电气	同意验收	6 项,其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 6 项,其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 6 项,其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
建筑节能		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
电梯		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项



* GD-E1-914/4 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	郭建清	深圳市前海人才乐居有限公司	公司总助	高级工程师	
2	李 红	深圳市前海人才乐居有限公司	开发建设部部长	建筑工程师	
3	王志强	深圳市前海建设投资控股集团有限公司	质量负责人	高级工程师	
4	范樟楠	深圳市前海人才乐居有限公司	质量安全负责人	安全工程师	
5	吴文斌	深圳市前海人才乐居有限公司	项目经理	建筑工程师	
6	刘昆明	深圳市前海人才乐居有限公司	设计负责人	设计工程师	
7	吴丹妮	深圳市前海人才乐居有限公司	成本	造价工程师	
8	施陈骏	深圳市前海人才乐居有限公司	装饰工程师	装饰工程师	
9	杨 敏	深圳市前海人才乐居有限公司	给排水工程师	给排水工程师	
10	李甘毅	深圳市前海人才乐居有限公司	电气工程师	电气工程师	
11	黄雪婵	深圳市前海人才乐居有限公司	资料负责人	高级档案员	
12	朱立祥	深圳市英来工程咨询有限公司	总 监	总工程师	
13	陈奇林	深圳市英来工程咨询有限公司	给排水监理	专业监理工程师	
14	莫景桃	深圳市英来工程咨询有限公司	装饰监理	专业监理工程师	
15	鲁红艺	深圳市英来工程咨询有限公司	电气监理	专业监理工程师	
16	袁楷	深圳市英来工程咨询有限公司	资料员	专业监理工程师	
17	黎雄健	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	项目经理	建筑工程师	
18	刘华新	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	项目技术负责人	建筑工程师	
19	黄绮莉	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	设计负责人	设计工程师	
20	李山松	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	装饰设计	设计工程师	



* G D - E 1 - 9 1 4 / 5 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 001



* GD-E 1 - 914 / 5 *

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

- 1、现场所有分部工程的质量均验收合格；
- 2、各相关专业分部的工程质量控制资料真实、齐全、完整；
- 3、所含分部工程中有关安全、观感和主要使用功能的检验资料真实、齐全、完整；
- 4、现场主要装饰装修整体使用功能的抽查结果符合相关专业验收规范的规定；
- 5、工程开工前，施工中和竣工后的资料真实、齐全、完整；
- 6、各专业的检验批及隐蔽及测试试验资料真实、齐全、完整；
- 7、主要材料的进场、使用及检验报告资料真实、齐全、完整；
- 8、施工现场各专业的质量抽查、检查均符合相关验收标准；
- 9、现场各专业工程质量、观感、功能性使用抽查、检查验收，符合要求，同意竣工验收；

				
				勘察单位
(公章) 单位(项目)负责人: 吴文斌	(公章) 总监理工程师: 宋立祥	(公章) 单位(项目)负责人: 黄绮莉	(公章) 单位(项目)负责人: 黄绮莉	(公章) 单位(项目)负责人:
2023年12月5日	2023年12月5日	2023年12月5日	2023年12月5日	年 月 日

* GD - E 1 - 9 1 4 / 6 *

乌鲁木齐航空生产运行基地建设项目精装修工程二标段

中标通知书



高新建中字[2019]049号
中标通知书

深圳市卓艺建设工程股份有限公司：

根据乌鲁木齐航空生产运行基地建设项目精装修工程二标段招标文件和你单位于2019年04月16日提交的投标文件,经评标委员会评审,现确定你单位为中标人,请收到中标通知书后,按照招标文件规定的时间与招标人签定合同,中标条件如下:

标段编号	A01-650104-02-20171011-0045-a08001
标段名称	乌鲁木齐航空生产运行基地建设项目精装修工程二标段
中标人	深圳市卓艺建设工程股份有限公司
中标价	大写:柒仟玖佰伍拾柒万柒仟贰佰零贰角壹分 小写:79577200.21元
备注	工程量:111631平方米 项目负责人:黎雄健 计划工期:2019年04月20日——2019年09月15日 总工 期:149日历天 质量标准:合格 代理机构:新疆西北招标有限公司 中标范围:本标段施工图纸及工程量清单范围内的全部工作内容;(包括招标文件、设计变更、答疑及招标文件补充等内容)。 代理机构经办人:冯慧 代理机构经办人电话:13899996757
其它	无

注: 中标通知书真实性请扫描上方二维码,以网站信息为准。



2019年04月23日

正本

(GF-2017-0201)

建设工程施工合同

住房和城乡建设部 制定
国家工商行政管理总局

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：乌鲁木齐城市建设投资（集团）有限公司

承包人（全称）：深圳市卓艺建设工程股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就乌鲁木齐航空生产运行基地建设项目精装修工程二标段工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：乌鲁木齐航空生产运行基地建设项目精装修工程二标段。

2. 工程地点：乌鲁木齐市高新区乌昌辅道以东、机场跑道末端西侧。

3. 工程立项批准文号：_____ / _____。

4. 资金来源：_____ / _____。

5. 工程内容：本标段施工图纸及工程量清单范围内的全部工作内容。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件1）。

6. 工程承包范围：

本标段施工图纸及工程量清单范围内的全部工作内容

二、合同工期

计划开工日期：2019年4月20日。

计划竣工日期：2019年9月15日。

工期总日历天数：150 日历天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合合格 标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币(大写) 柒仟玖佰伍拾柒万柒仟贰佰元贰角壹分 (¥ 79577200.21 元), 其中: 增值税税金: 6570594.51 元, 增值税率: 9%

其中:

(1) 安全文明施工费(含税):

人民币(大写) 玖拾万零玖仟捌佰肆拾贰元叁角玖分 (¥ 909842.39 元);

(2) 材料和工程设备暂估价金额(含税):

人民币(大写) 壹佰贰拾伍万叁仟玖佰贰拾伍元壹角整 (¥ 1253925.10 元);

(3) 专业工程暂估价金额:

人民币(大写) / (¥ / 元);

(4) 暂列金额(含税):

人民币(大写) 柒佰壹拾捌万叁仟壹佰 (¥ 7183100 元)。

2. 合同价格形式: 单价合同

五、项目经理

承包人项目经理: 黎雄健。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

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

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。



组织机构代码: _____

地址: 乌鲁木齐新华南路 808 号

邮政编码: 830002

法定代表人:

委托代理人: _____

电 话: 0991-4185758

传 真: 0991-4185758

电子信箱: _____

开户银行: 建行新华南路支行

账 号: 65001617400050004315



组织机构代码: 91440300192455703Y

地址: 深圳市福田区竹子林路益华

综合楼 A 栋 10 层

邮政编码: 518040

法定代表人:

委托代理人: 陈培清

电 话: 0755-83187980

传 真: 0755-83187980

电子信箱: _____

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳石厦支行

账 号: 44201008800059888333

水费（含损耗）由承包人承担，并向总承包人缴纳。现场所发生的全部电费、水费由总承包人统一管理、缴纳。

(3) 在测量放线中，承包人有义务建立和保护测量放线用基准点；对需要的专业承包单位进行移交和交底，并承担测量放线错误造成责任，同时有权纠正其他各分承包单位的错误和不妥。

(4) 承包人中标后三日内，必须提供本次投标设备的各种技术资料，同时提供招标人、设计单位、工程监理单位等相关单位和部门，以便更好的完善设计和施工。

(5) 承包人必须遵守施工现场各项管理制度和办法等要求，承包人在施工中必须与建设单位、监理单位、总承包单位积极配合并服从管理，若违反现场各项管理规定、办法等，或给其他单位造成危害的，按管理办法、规定从承包人工程款中扣除。

3.2 项目负责人

3.2.1 项目负责人：

姓名：黎雄健；

身份证号：440301197111173817；

建造师执业资格等级：壹级；

建造师注册证书号：00071106；

建造师执业印章号：粤 144060804276；

安全生产考核合格证书号：粤建安 B (2007) 0002013；

联系电话：138 9991 2883；

电子信箱：csf1026@foxmail.com；

通信地址：乌鲁木齐市新市区（高新区）华润万家 A 座 802 室；

承包人对项目经理的授权范围如下：按承包企业的具体要求和规定为准。

关于项目负责人每月在施工现场的时间要求：每周在现场时间不少于 5 天。

竣工验收报告

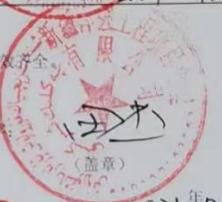
工程质量验收监督用表 B-1					
单位(子单位)工程竣工验收监督记录表(编号:720112220202)					
工程名称	新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅办公楼工程		综合楼	监督编号	ZS2020-0038
验收组对单位工程竣工验收意见	验收内容	各分部工程质量的检查情况		<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
		质量控制资料		<input type="checkbox"/> 完整	<input type="checkbox"/> 不完整
		涉及安全、节能、环境保护和主要使用功能的检验资料		<input type="checkbox"/> 完整	<input type="checkbox"/> 不完整
		主要使用功能项目的抽查结果		<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
		观感质量检查		<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
	验收结论			<input checked="" type="checkbox"/> 合格; <input type="checkbox"/> 合格, 但需整改; <input type="checkbox"/> 不合格	
监督组对单位工程竣工验收监督评价	组织形式	各方验收人员是否符合要求		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
		组织形式是否符合要求		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
		各方验收结论是否一致		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
	验收程序	程序是否符合规定		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
		验收条件是否符合规定		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
		有无违反强制性标准条文的质量问题		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 无
		安全和主要使用功能项目的抽查结果是否符合规定要求		<input checked="" type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
	验收标准执行情况	是否按规定实施分户验收		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
		是否按规定实施相关专项(专业)验收		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
		相关检验资料及质量保证资料是否完整		<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否
验收结果是否符合相关规范要求			<input type="checkbox"/> 是	<input type="checkbox"/> 否	
验收监督结论	<input type="checkbox"/> 通过; <input checked="" type="checkbox"/> 通过, 但需整改; <input type="checkbox"/> 不通过;				
责任主体确认签字	建设单位 项目负责人 签字:	施工单位 项目经理 签字:	监理单位 总监 签字:	设计单位 项目负责人 签字:	勘察单位 项目负责人 签字:
2021年7月21日	2021年7月22日	2021年7月22日	2021年7月22日	2021年7月22日	年月日
监督组确认签名	组长: 成员: 乌鲁木齐市建设工程质量监督站(盖章) 720112220202 2021年7月22日				

注: 1.本表为单位(子单位)工程竣工验收的现场监督情况的记录。
2.本表一式三份, 建设单位一份、施工和监理单位一份、存入监督档案一份。

表E0106 单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	乌鲁木齐航空生产运行基地建设项目精装修工程二标段-综合楼			开工日期	2019年04月20日
施工单位	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司			技术负责人	刘华新
项目负责人	黎雄健	项目技术负责人	刘华新	完工日期	2021年10月25日
序号	项 目	验 收 记 录			验 收 结 论
1	分部工程验收	共 3 部分，经查符合设计及标准规定 3 部分			合格
2	质量控制资料核查	共 48 项，经核查符合规定 48 项			合格
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 4 项，符合规定 4 项， 共抽查 4 项，符合规定 4 项， 经返工处理符合要求 0 项			合格
4	观感质量验收	共抽查 9 项，达到“好”和“一般”的 9 项，经返修处理符合要求的 9 项			合格
综合验收结论	同意验收				
	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
	(单位名称、盖章)	(单位名称、盖章)	(单位名称、盖章)	(单位名称、盖章)	(单位名称、盖章)
项目负责人	徐黎	总监理工程师:	黎雄健	项目负责人:	项目负责人:
2021年12月22日	2021年12月22日	2021年12月22日	2021年12月22日	2021年12月22日	年 月 日

建设、监理、设计、施工、勘察单位竣工验收意见表

建设单位及工程名称		乌鲁木齐航空生产运行基地建设项目精装修工程二标段-综合楼		
建筑面积	结 构	总 层 数	检查部位	质量控制资料
96602m ²	框架-剪力墙结构	地下三层,地上七层	装饰装修	资料齐全
工 程 建 设 竣 工 参 与 各 方 验 收 意 见				
建设单位意见	1、本工程已完成合同约定的全部内容。 2、经验收,符合设计文件及施工规范规定要求,质保资料有效齐全。 3、该工程已达到统一验收标准规范的合格要求。  (盖章)  2021年12月21日			
监理单位意见	1、本工程已完成合同约定的全部内容。 2、经验收,符合设计文件及施工规范规定要求,质保资料有效齐全。 3、该工程已达到统一验收标准规范的合格要求。  (盖章)  2021年12月21日			
设计单位意见	1、设计文件(含变更)经审核符合设计质量的有关规定标准。 2、经验收,该工程符合设计要求,工程质量合格。  (盖章)  2021年12月21日			
施工单位意见	1、本工程已完成合同约定的全部内容。 2、经验收,符合设计文件及施工规范规定要求。 3、该工程经企业自评,已达到统一验收标准规范的合格要求。  (盖章)  2021年12月21日			
勘察单位意见	/ 签字: _____ (盖章) _____ 年 月 日			

注:本表一式六份,以上五方单位各一份,监督站存档一份。

第五章、投标人近两年财务报表汇总表

单位：万元

资产负债表				利润表			
2023年		2024年		2023年		2024年	
资产规模（万元）	资产负债率	资产规模（万元）	资产负债率	营业收入（万元）	净利润（万元）	营业收入（万元）	净利润（万元）
105411.605216	49.29%	94844.717602	41.53%	181057.1189 24	1674.485371	143996.2256 95	1995.502911

第六章、投标人近两年财务报表

2023 年财务审计报告

深圳启创会计师事务所（普通合伙）

关于深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司的 审计报告

(二〇二三年度)

目 录

项 目	页 码
一. 审计报告	1-2
二. 资产负债表	3-4
三. 利润表	5
四. 现金流量表	6
五. 所有者权益变动表	7
六. 会计报表附注	8-20
七. 财务情况说明书	21-22
八. 会计师事务所营业执照、执业许可证	



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具。
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台(<http://ccm.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码:粤24GAMM029G

深圳启创会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN QICHUANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙岗街道南联社区南联路10号佰好大厦502 电话：0755-23761249

审计报告

深启创财审字[2024]第Qc093号

深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2023年12月31日资产负债表，2023年度利润表、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，公允反映了贵公司2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

我们与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。

深圳启创会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二四年四月二日



深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

资产负债表

二〇二三年十二月三十一日

单位: 人民币元



项 目	附注	年末数	年初数
流动资产:			
货币资金	附注6	139,105,884.63	106,905,513.45
交易性金融资产	附注7	1,322,874.20	1,771,476.52
衍生金融资产		-	-
应收票据	附注8	20,671,934.03	16,852,509.46
应收账款	附注9	638,145,124.91	754,995,071.67
应收款项融资		-	-
预付款项	附注10	2,016,843.57	1,762,594.91
其他应收款	附注11	57,818,406.34	45,643,385.34
存货	附注12	68,430,170.16	66,135,794.87
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		927,511,237.84	994,066,346.22
非流动资产:			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	附注13	500,000.00	-
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	附注14	21,804,989.56	23,921,438.08
固定资产		1,595,541.21	457,350.71
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	附注15	101,217,812.55	99,646,733.70
其他非流动资产		1,486,471.00	1,486,471.00
非流动资产合计		126,604,814.32	125,511,993.49
资产合计		1,054,116,052.16	1,119,578,339.71



深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

资产负债表(续)

二〇二三年十二月三十一日

单位: 人民币元

项 目	附注	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款	附注16	40,836,248.00	30,000,000.00
交易性金融负债		—	—
衍生金融负债		—	—
应付票据		—	—
应付账款	附注17	424,666,249.35	486,928,684.83
预收款项	附注18	5,247,363.33	11,658,124.91
合同负债		—	—
应付职工薪酬	附注19	7,961,934.82	7,735,194.41
应交税费	附注20	16,842,657.46	41,684,256.58
其他应付款	附注21	24,060,620.65	23,815,954.14
持有待售负债		—	—
一年内到期的非流动负债		—	—
其他流动负债		—	—
流动负债合计		519,615,073.61	601,822,214.87
非流动负债:			
长期借款		—	—
应付债券		—	—
其中: 优先股		—	—
永续债		—	—
租赁负债		—	—
长期应付款		—	—
预计负债		—	—
递延收益		—	—
递延所得税负债		—	—
其他非流动负债		—	—
非流动负债合计		—	—
负债合计		519,615,073.61	601,822,214.87
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	附注22	171,700,000.00	171,700,000.00
其他权益工具		—	—
其中: 优先股		—	—
永续债		—	—
资本公积	附注23	156,703,665.31	156,703,665.31
减: 库存股		—	—
其他综合收益		—	—
专项储备		—	—
盈余公积	附注24	27,790,352.11	26,115,866.74
未分配利润	附注25	178,306,961.13	163,236,592.79
所有者权益(或股东权益)合计		534,500,978.55	517,756,124.84
负债和所有者权益(或股东权益)合计		1,054,116,052.16	1,119,578,339.71



深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司
利 润 表
二〇二三年度



单位：人民币元

项 目	附注	本年累计数
一、营业收入	附注26	1,810,571,189.24
减：营业成本	附注27	1,704,890,955.89
税金及附加		3,949,560.85
销售费用		14,585,135.51
管理费用		46,321,919.25
研发费用		6,438,125.21
财务费用		4,543,943.26
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	附注28	21,919.77
投资收益（损失以“-”号填列）	附注29	113,519.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	附注30	-6,284,315.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		23,692,673.20
加：营业外收入	附注31	12,519.81
减：营业外支出	附注32	2,508,353.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		21,196,839.55
减：所得税费用		4,451,985.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		16,744,853.71
(一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		16,744,853.71
(二)终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
六、综合收益总额		16,744,853.71
七、每股收益		
(一)基本每股收益		
(二)稀释每股收益		



深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司
现金流量表
二〇二三年度



单位：人民币元

项 目	行次	本年度
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	1	1,877,732,015.80
收到的税费返还	2	
收到的其他与经营活动有关的现金	3	12,575,865.25
经营活动现金流入小计	4	1,890,307,881.05
购买商品、接受劳务支付的现金	5	1,727,480,128.08
支付给职工以及为职工支付现金	6	74,426,844.45
支付的各项税费	7	38,269,495.76
支付的其他与经营活动有关的现金	8	45,860,354.63
经营活动现金流出小计	9	1,886,036,822.92
经营活动产生的现金流量净额	10	4,271,058.13
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	11	36,250,000.00
取得投资收益收到的现金	12	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	14	
收到其他与投资活动有关的现金	15	
投资活动现金流入小计	16	36,250,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17	1,277,876.11
投资支付的现金	18	35,801,397.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19	
支付其他与投资活动有关的现金	20	
投资活动现金流出小计	21	37,079,273.79
投资活动产生的现金流量净额	22	-829,273.79
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	23	
取得借款收到的现金	24	43,336,248.00
收到其他与筹资活动有关的现金	25	
筹资活动现金流入小计	26	43,336,248.00
偿还债务支付的现金	27	30,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28	3,733,921.96
支付其他与筹资活动有关的现金	29	
筹资活动现金流出小计	30	33,733,921.96
筹资活动产生的现金流量净额	31	9,602,326.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	32	
五、现金及现金等价物净增加额	33	13,044,110.38
加：期初现金及现金等价物余额	34	80,547,444.22
六、期末现金及现金等价物余额	35	93,591,554.60





深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表
(二〇二三年度)

项 目	行次	本 年 金 额						所有者权益 合计				
		实收资本 (或股本)	其他权益工具	优先股	永续债	其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	01	171,700,000.00					156,703,665.31				26,115,886.74	163,236,592.79
加：会计政策变更	02											517,756,124.84
前期差错更正	03											
其他	04											
二、本年年初余额	05	171,700,000.00					156,703,665.31				26,115,886.74	163,236,592.79
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	06										1,674,485.37	517,756,124.84
（一）综合收益总额	07										1,674,485.37	16,744,853.71
（二）所有者投入和减少资本	08										1,674,485.37	16,744,853.71
1.所有者投入的普通股	09											
2.其他权益工具持有者投入资本	10											
3.股份支付计入所有者权益的金额	11											
4.其他	12											
（三）利润分配	13										1,674,485.37	-1,674,485.37
1.提取盈余公积	14										1,674,485.37	-1,674,485.37
2.对所有者（或股东）的分配	15											
3.其他	16											
（四）所有者权益内部结转	17											
1.资本公积转增资本（或股本）	18											
2.盈余公积转增资本（或股本）	19											
3.盈余公积弥补亏损	20											
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21											
5.其他综合收益结转留存收益	22											
6.其他	23											
四、本年年末余额	24	171,700,000.00					156,703,665.31				27,790,352.11	178,306,961.13



深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司
会计报表附注
(二〇二三年度)

单位: 人民币元

附注1. 公司概况:

1、公司成立背景:

本公司经深圳市市场监督管理局批准,于1997年12月25日正式成立的其他股份有限公司(非上市),领有统一社会信用代码为91440300192455703Y的企业法人营业执照,截止2023年12月31日的最新工商信息:法定代表人为王惠英,注册资本为人民币17,170.00万元,经营期限为永续经营;公司注册地址:深圳市福田区竹子林路益华综合楼A栋10层。

2、经营范围:

建筑装饰专项工程设计专项甲级、建筑幕墙工程设计专项甲级;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贰级、建筑智能化工程专业承包贰级、建筑工程总承包叁级;展览陈列工程设计与施工一体化一级;展览工程企业资质一级;洁净行业企业净化工程壹级;机电设备安装工程设计、建筑智能化工程设计、城市及道路照明工程设计、消防工程设计、园林绿化、雕塑工程设计(取得相关行政主管部门颁发的资质证书方可经营);建筑装饰材料的购销;自有房屋租赁;工程技术服务;节能服务及相关技术咨询;计算机软硬件开发、销售、上门维护;机电设备销售。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。

附注2. 财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》及其具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

附注3、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司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等有关信息。

附注4. 重要会计政策及会计估计的说明

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期,会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年,即每年自1月1日起至12月31日止。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

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



本公司现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、外币业务核算方法

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

6、应收款项坏账准备

本公司应收款项主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、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单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

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单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、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。

按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

种类	确定组合的依据
账龄分析组合	无明显减值迹象的应收款项，相同账龄的应收款项具有类似信用风险的特征
合并范围内关联方组合	对受本公司控制的子公司的应收款项不计提坏账准备
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析组合	账龄分析法

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的计提方法

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。单独进行减值测试的非重大应收款项的特征，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。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

7、存货

(1) 存货的分类



存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、运输费和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制和定期盘点相结合的方法。

(5) 周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

8、固定资产及折旧

(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。

(2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

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。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(年)	残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	20	5	4.75	年限平均法
机器设备	10	5	9.50	年限平均法
运输设备	4	5	23.75	年限平均法
办公设备	5	5	19.00	年限平均法
电子及其他设备	3	5	31.67	年限平均法

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) 固定资产减值测试方法和减值准备计提方法

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、12 “非流动非金融资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

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，租赁期占租赁资产使用寿命的大部分，本公司有权选择是否取得其最终所有权。

租赁开始日将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。



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，在发生之时计入当期损益。

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。

9、在建工程

在建工程按实际成本计价，自交付使用之日起结转固定资产，相关的借款利息和汇兑损益在项目完工交付使用前计入在建工程成本，之后计入当期损益。

公司在期末按以下方法对在建工程计提减值准备，如长期停建并且在可预计的未来不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性，或其他有证据表明在建工程已发生了减值，按可回收金额与账面价值的差额计提在建工程减值准备。

10、无形资产

(1) 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

(2) 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(3) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；



③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、12 “非流动非金融资产减值”。

11、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括固定资产修理支出、租入固定资产改良支出及摊销期限在一年以上的其他待摊费用。

12、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

13、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利、辞退福利、内退补偿等与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出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，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用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）。

14、收入

在履行了合同中的履约义务，即客户取得相关商品或服务控制权时确认收入：

商品销售，公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，并不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关收入已取得了收款权利时，确认营业收入的实现。

提供劳务，均为在同一年度内开始并完成的，在完成劳务时，确认营业收入的实现。

他人使用本公司资产，以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时，确认他人使用本公司的资产收入的实现。

15、所得税的会计处理方法

(1) 当期所得税



资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业和合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业和合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（5）所得税的汇算清缴方式

本公司根据主管税务机关核定，所得税采取分季预缴，年终汇算清缴方式。在年终汇算清缴时，少缴的所得税税额，在下一年度内缴纳；多缴纳的所得税税额，在下一年度内抵缴。



16、主要会计政策、会计估计变更情况及其影响

(1) 重要会计政策变更

本报告期内无会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

附注5、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售收入、服务收入	13%/9%/6%/5%/3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(1) 企业所得税纳税形式: 查账征收。

(2) 企业所得税会计处理方法: 资产负债表债务法。



附注6: 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
货币资金	139,105,884.63	106,905,513.45
合 计	<u>139,105,884.63</u>	<u>106,905,513.45</u>

附注7: 交易性金融资产

项 目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	1,322,874.20	1,771,476.52
合 计	<u>1,322,874.20</u>	<u>1,771,476.52</u>

附注8: 应收票据

项 目	期末余额	期初余额
应收票据	20,671,934.03	16,852,509.46
合 计	<u>20,671,934.03</u>	<u>16,852,509.46</u>

附注9: 应收账款

项 目	期末余额	期初余额
应收账款	638,145,124.91	754,995,071.67
合 计	<u>638,145,124.91</u>	<u>754,995,071.67</u>

附注10: 预付款项

项 目	期末余额	期初余额
预付款项	2,016,843.57	1,762,594.91
合 计	<u>2,016,843.57</u>	<u>1,762,594.91</u>

附注11: 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款	57,818,406.34	45,643,385.34
合 计	<u>57,818,406.34</u>	<u>45,643,385.34</u>

附注12: 存货

项 目	期初余额	期末余额
存货	66,135,794.87	68,430,170.16
合 计	<u>66,135,794.87</u>	<u>68,430,170.16</u>



附注13：长期股权投资

项 目	期末余额	期初余额
长期股权投资	500,000.00	
合 计	<u>500,000.00</u>	

附注14：投资性房地产

项 目	期初余额	期末余额
投资性房地产	23,921,438.08	21,804,989.56
合 计	23,921,438.08	21,804,989.56

附注15：递延所得税资产

项 目	期末余额	期初余额
递延所得税资产	101,217,812.55	99,646,733.70
合 计	<u>101,217,812.55</u>	<u>99,646,733.70</u>

附注16：短期借款

项 目	期末余额	期初余额
短期借款	40,836,248.00	30,000,000.00
合 计	<u>40,836,248.00</u>	<u>30,000,000.00</u>

附注17：应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付账款	424,666,249.35	486,928,684.83
合 计	<u>424,666,249.35</u>	<u>486,928,684.83</u>

附注18：预收款项

项 目	期末余额	期初余额
预收款项	5,247,363.33	11,658,124.91
合 计	<u>5,247,363.33</u>	<u>11,658,124.91</u>

附注19：应付职工薪酬

项 目	期末余额	期初余额
应付职工薪酬	7,961,934.82	7,735,194.41
合 计	<u>7,961,934.82</u>	<u>7,735,194.41</u>

附注20：应交税费



项 目	期末余额	期初余额
应交税费	16,842,657.46	41,684,256.58
合 计	<u>16,842,657.46</u>	<u>41,684,256.58</u>

附注21: 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款	24,060,620.65	23,815,954.14
合 计	24,060,620.65	23,815,954.14

附注22: 股本

项 目	期初余额	期末余额
股本	171,700,000.00	171,700,000.00
合 计	<u>171,700,000.00</u>	<u>171,700,000.00</u>

附注23: 资本公积

项 目	期初余额	期末余额
资本公积	156,703,665.31	156,703,665.31
合 计	<u>156,703,665.31</u>	<u>156,703,665.31</u>

附注24: 盈余公积

项 目	期初余额	期末余额
盈余公积	26,115,866.74	27,790,352.11
合 计	<u>26,115,866.74</u>	<u>27,790,352.11</u>

附注25: 未分配利润

项 目	2023年度
上年期末余额	163,236,592.79
加: 会计政策变更	
前期差错更正	
其他因素调整	
本期年初余额	163,236,592.79
加: 本期净利润转入	16,744,853.71
减: 本期提取法定盈余公积	1,674,485.37
本期提取任意盈余公积	



本期分配普通股股利	
本期期末余额	178,306,961.13
其中：董事会已批准的现金股利数	

附注26：营业收入

项 目	本年发生额
营业收入	1,810,571,189.24
合 计	<u>1,810,571,189.24</u>

附注27：营业成本

项 目	本年发生额
营业成本	1,704,890,955.89
合 计	<u>1,704,890,955.89</u>

附注28：其他收益

项 目	本年发生额
其他收益	21,919.77
合 计	<u>21,919.77</u>

附注29：投资收益

项 目	本年发生额
投资收益	113,519.57
合 计	<u>113,519.57</u>

附注30：信用减值损失

项 目	本年发生额
信用减值损失	-6,284,315.41
合 计	<u>-6,284,315.41</u>

附注31：营业外收入

项 目	本年发生额
营业外收入	12,519.81
合 计	<u>12,519.81</u>

附注32：营业外支出

项 目	本年发生额



营业外支出	2,508,353.46
合 计	<u>2,508,353.46</u>

附注33：现金流量情况

补充资料	2023年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润	<u>16,744,853.71</u>
加：计提的信用减值准备	6,284,315.41
加：计提的资产减值准备	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,602,557.33
使用权资产折旧	
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	
固定资产报废损失（减：收益）	
公允价值变动损失（减：收益）	
财务费用	4,543,943.26
投资损失（减：收益）	-135,439.34
递延所得税资产减少（减：增加）	-1,571,078.85
递延所得税负债增加（减：减少）	
存货的减少（减：增加）	-2,294,375.29
经营性应收项目的减少（减：增加）	100,601,252.53
经营性应付项目的增加（减：减少）	-93,043,389.26
其他	-29,461,581.37
经营活动产生的现金流量净额	<u>4,271,058.13</u>
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3、现金及现金等价物增加情况	
现金的期末余额	93,591,554.60
减：现金的期初余额	80,547,444.22



加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物的净增加额	<u>13,044,110.38</u>

附注34：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注35：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。

附注36：财务报表注释期间说明

以上注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初数”指2023年1月1日，“期末数”指2023年12月31日，“本期发生额”指2023年度。



深圳市卓艺建设工程股份有限公司 2023年度财务情况说明书

一、企业基本情况

本公司经深圳市市场监督管理局批准，于1997年12月25日正式成立的其他股份有限公司（非上市），领有统一社会信用代码为91440300192455703Y的企业法人营业执照，法定代表人为王惠英，注册资本为人民币17,170.00万元，经营期限为永续经营；公司注册地址：深圳市福田区竹子林路益华综合楼A栋10层。

经营范围：建筑装饰专项工程设计专项甲级、建筑幕墙工程设计专项甲级；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贰级、建筑智能化工程专业承包贰级、建筑工程总承包叁级；展览陈列工程设计与施工一体化一级；展览工程企业资质一级；洁净行业企业净化工程壹级；机电设备安装工程设计、建筑智能化工程设计、城市及道路照明工程设计、消防工程设计、园林绿化、雕塑工程设计（取得相关行政主管部门颁发的资质证书方可经营）；建筑装饰材料的购销；自有房屋租赁；工程技术咨询；节能服务及相关技术咨询；计算机软硬件开发、销售、上门维护；机电设备销售。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

二、资产状况

2023年12月31日公司资产总额为1,054,116,052.16元，其中：流动资产为927,511,237.84元，非流动资产为126,604,814.32元。

三、负债状况

2023年12月31日公司负债总额为519,615,073.61元，其中：流动负债为519,615,073.61元，非流动负债为0.00元。

四、所有者权益

2023年12月31日公司所有者权益为534,500,978.55元，其中：实收资本为171,700,000.00元，资本公积为156,703,665.31元，盈余公积为27,790,352.11元，未分配利润为178,306,961.13元。

五、本年度经营情况

（一）收入与成本

本年度实现营业收入为1,810,571,189.24元；营业成本为1,704,890,955.89元。

（二）费用及税金

本年度发生税金及附加为3,949,560.85元；销售费用为14,585,135.51元；管理费用为46,321,919.25元；研发费用为6,438,125.21元；财务费用为4,543,943.26元。

（三）其他

本年度发生其他收益为21,919.77元；投资收益为113,519.57元；营业外收入为12,519.81元；营业外支出为2,508,353.46元。



六、各项财务指标（根据公式计算， $\times 100\%$ ，填写）

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%	178.50%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	49.29%
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%	259.93%
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%	188.45%
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%	5.62%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	1.19%
7	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%	-5.85%





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

说 明

证书序号: 0016840

会 计 师 事 务 所
执 业 证 书

深圳启创会计师事务所
称: (普通合伙)
首席合伙人: 陆益鸣
主任会计师: 深圳市龙岗区龙岗街道南联社区南联路 10
经营场所: 号佰好大厦 502



发证机关: 深圳市财政局

中华人民共和国财政部制

- 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》。

组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 47470365
批准执业文号: 深财会[2021]75号
批准执业日期: 2021年12月31日



<p>袁东海 410000180277</p> <p>证书编号: 410000180277 No. of Certificate:</p> <p>批准注册协会: 河南省注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs</p> <p>发证日期: 2016年1月10日 Date of Issuance:</p>		<p>袁东海</p> <p>姓: 男 名: 袁东海 性: 别: 男 出生日期: 1989-07-24 出生地: 河南 工作单位: 河南华信联合会计师事务所(普通合伙) 工作单位: 4127021989072441X 身份证号码: 4127021989072441X</p> <p>Identity card No.:</p> <p>注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA</p> <p>同意调出 Agree the holder to be transferred from </p> <p>同意调入 Agree the holder to be transferred to </p>
--	--	---

2024 年财务审计报告

深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

2024 年度财务报表审计报告

深启创财审字[2025]第Qc053号



深圳启创会计师事务所（普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台”(<https://acc.mof.gov.cn>)进行查验。
报告编码: 粤252E35RP5Q



目 录

一、审计报告

二、审计报告附件

1、资产负债表	3
2、利润表	4
3、现金流量表	5
4、所有者权益变动表	6
5、财务报表附注	7-20

三、会计师事务所营业执照及相关资质



审计报告

深启创财审字[2025]第Qc053号

深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司（以下简称贵公司）的财务报表，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、所有者权益变动表，以及财务报表附注。

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，公允反映了贵公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

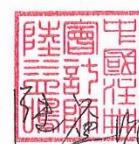
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国·深圳



中国注册会计师：



2025年04月23日





资产负债表

2024年12月31日

编制单位：深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

单位：元

资产	年初余额	期末余额	负债及所有者权益（或股东权益）	期末余额	期初余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	801,324,888	135,105,884,63	短期借款		45,000,000.00
交易性金融资产	70,938,03	322,874,20	交易性金融负债		40,836,248.00
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据	10,595,93	20,671,934,03	应付票据		
应收账款	547,849,394,95	638,145,124,91	应付账款		307,275,477,62
预付款项	2,864,531,16	2,016,843,57	预收款项		424,666,249,35
其他应收款	71,771,991,66	57,818,406,34	合同负债		4,168,752,15
存货	79,518,763,28	65,430,170,16	应付职工薪酬		5,247,363,33
合同资产			应交税费		9,444,091,57
持有待售资产			其他应付款		7,961,934,82
一年内到期的非流动资产			持有待售负债		3,587,168,16
其他流动资产			一年内到期的非流动负债		16,842,657,46
流动资产合计	829,426,259,09	927,511,237,34	其他流动负债		24,505,678,86
非流动资产：			流动负债合计		24,060,620,65
债权投资			非流动负债：		
其他债权投资			长期借款		
长期应收款			应付债券		393,981,168,36
长期股权投资			长期应付款		519,615,073,61
其他权益工具投资			预计负债		
其他非流动金融资产			递延收益		
投资性房地产	19,688,541,04	21,804,989,56	递延所得税负债		
固定资产	1,521,668,48	1,595,541,21	其他非流动负债		
在建工程			非流动负债合计		
生产性生物资产			负债合计		393,981,168,36
油气资产			所有者权益（或股东权益）：		519,615,073,61
使用权资产			实收资本（或股本）		171,700,000.00
无形资产			其他权益工具		171,700,000.00
开发支出			资本公积		156,703,665,31
商誉			减：库存股		156,703,665,31
长期待摊费用			其他综合收益		
递延所得税资产	95,824,236,41	101,217,812,55	专项储备		
其他非流动资产	1,486,471,00	1,486,471,00	盈余公积		29,786,355,02
非流动资产合计	119,020,916,93	126,604,814,32	未分配利润		27,790,352,11
资产总计	943,447,176,02	1,054,116,052,16	所有者权益（或股东权益）总计		178,306,961,13
单位负责人：					554,466,007,66
财务负责人：					534,500,978,55
					948,447,176,02
					1,054,116,052,16

制表人：

3





单位:元

项 目		2024年度	本年累计数	审定数
一、营业收入			1,439,962,256.95	1,439,962,256.95
减: 营业成本		1,341,281,545.25	1,341,281,545.25	
税金及附加		3,595,652.26	3,595,652.26	
销售费用		8,159,361.93	8,159,361.93	
管理费用		51,233,372.76	51,233,372.76	
研发费用		4,165,423.71	4,165,423.71	
财务费用		3,289,020.10	3,289,020.10	
资产减值损失				
信用减值损失		-842,574.51	-842,574.51	
加: 其他收益		193,229.20	193,229.20	
投资收益(损失以"-"号填列)		29,730.50	29,730.50	
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益				
净敞口套期收益(损失以"-"号填列)				
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)				
资产处置收益(损失以"-"号填列)				
二、营业利润(亏损以"-"号填列)		27,618,266.13	27,618,266.13	
加: 营业外收入		1,173,590.39	1,173,590.39	
减: 营业外支出		2,756,560.82	2,756,560.82	
其中: 非流动资产处置损失				
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)		26,025,255.70	26,025,255.70	
减: 所得税费用		6,060,266.59	6,060,266.59	
四、净利润(净亏损以"-"号填列)		19,965,029.11	19,965,029.11	
五、每股收益:				
(一) 基本每股收益				
(二) 稀释每股收益				
单位负责人:	财务负责人:	制表人:		





现金流量表

2004年度

编 制 单 位：深 圳 市 生 荚 建 筑 工 程 服 务 有 限 公 司

项 目	行次	金 额	补充资料	行次	金 额
一、经营活动产生的现金流量：			1、将净利润调节为经营活动现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	1	1,497,526,875.32	净利润	57	19,965,029.11
收到的税费返还	2	9,885,325.20	加：计提的资产减值准备	58	812,574.51
收到的其他与经营活动有关的现金	3	9,885,325.20	减：固定资产折旧	59	2,190,321.25
经营活动现金流入小计	9	1,497,412,200.52	无形资产摊销	60	-
购买商品、接受劳务支付的现金	10	1,332,462,813.65	长期待摊费用摊销	61	-
支付给职工以及为职工支付的现金	12	71,835,521.63	待摊费用减少（减：增加）	64	-
支付的各项税费	13	33,114,694.42	预提费用增加（减：减少）	65	-
支付的其他与经营活动有关的现金	18	72,562,214.74	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	66	-
经营活动现金流出小计	20	1,569,985,244.64	固定资产折旧	67	-
经营活动产生的现金流量净额	21	-52,543,044.12	财务费用	68	3,289,020.10
二、投资活动产生的现金流量：			投资损失（减：收益）	69	-29,730.50
收回投资所收到的现金	22	10,170,000.00	递延投资损失（减：收益）	70	5,393,576.14
取得固定资产所收到的现金	23	-	存货的减少（减：增加）	71	-11,088,593.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	25	-	经营性应付项目的减少（减：增加）	72	85,617,053.95
收到的其他与投资活动有关的现金	28	-	经营活动应付项目的增加（减：减少）	73	-129,797,657.25
投资活动现金流入小计	29	10,170,000.00	其他	74	-8,924,638.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	30	127,787.61	经营活动产生的现金流量净额	75	-32,543,044.12
投资支付的现金	31	8,918,063.83			
支付的其他与投资活动有关的现金	35	-			
投资活动产生的现金流量净额	36	9,045,851.44			
三、筹资活动产生的现金流量：			2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	76	-
偿还债务所收到的现金	37	1,124,148.56	债务转为资本	77	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	38	-	一年内到期的可转换公司债券	78	-
偿还债务所支付的现金	40	55,000,000.00	融资租入固定资产		
收到的其他与筹资活动有关的现金	43	-			
偿还债务所支付的现金	44	55,000,000.00			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	45	50,836,248.00			
支付的其他与筹资活动有关的现金	46	2,884,753.73			
筹资活动现金流入小计	52	53,721,901.73	现金及现金等价物净增加额	79	63,451,657.26
筹资活动产生的现金流量净额	54	1,278,998.22	现金的期末余额	80	93,591,554.60
四、汇率变动对现金的影响	55	-	现金等价物的期初余额	81	-
五、现金及现金等价物净增加额	56	-30,139,897.34	现金及现金等价物净增加额	82	-30,139,897.34
单位负责人：A.:			制表人：		
财务负责人：					





所有者权益变动表

2024年度

单位: 元

项 目	本期数						所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	
一、上年年末余额	171,700,000.00	156,703,665.31			27,790,352.11		178,306,961.13
加: 会计政策变更							534,500,978.55
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	171,700,000.00	156,703,665.31			27,790,352.11		178,306,961.13
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					1,996,502.91		17,968,566.20
(一)净利润							19,965,029.11
(二)其他综合收益							19,965,029.11
上述(一)和(二)小计							19,965,029.11
(三)股东投入和减少资本							19,965,029.11
1、股东投入资本							
2、股份支付计入股东权益的金额							
3、其他							
(四)利润分配							
1、提取盈余公积					1,996,502.91		-1,996,502.91
2、提取一般风险准备					1,996,502.91		-1,996,502.91
3、对所有者(或股东)的分配							
4、其他							
(五)股东权益内部结转							
1、资本公积转增资本(或股本)							
2、盈余公积转增资本(或股本)							
3、盈余公积弥补亏损							
4、其他							
(六)专项储备							
1、本期提取							
2、本期使用							
(七)其他							
四、本期期末余额	171,700,000.00	156,703,665.31			29,796,855.02		196,275,487.33
							554,466,007.66

制表人:

财务负责人:



深圳市卓艺建设工程股份有限公司

2024 年度财务报表附注

一、公司简介

深圳市卓艺建设工程股份有限公司(以下简称本公司或公司)于 1997 年 12 月 25 日经深圳市市场监督管理局登记注册成立,取得企业法人营业执照(统一社会信用代码: 91440300192455703Y),注册资本人民币 17170 万元;法定代表人:朱红梅;住所:深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区金众街 2 号益华综合楼 A、B 栋 A 栋 10 层。

经营范围:建筑装饰专项工程设计专项甲级、建筑幕墙工程设计专项甲级;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贰级、建筑智能化工程专业承包贰级、建筑工程总承包叁级;展览陈列工程设计与施工一体化一级;展览工程企业资质一级;洁净行业企业净化工程壹级;机电设备安装工程设计、建筑智能化工程设计、城市及道路照明工程设计、消防工程设计、园林绿化、雕塑工程设计(取得相关行政主管部门颁发的资质证书方可经营);建筑装饰材料的购销;自有房屋租赁;工程技术服务;节能服务及相关技术咨询;计算机软硬件开发、销售、上门维护;机电设备销售。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。

二、重要会计政策和会计估计

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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”)的披露规定编制财务报表。

1. 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期,会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年年度,即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外,均以人民币元为单位表示。

3. 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础,各项财产物资以取得时的实际成本为计价原则。

4. 现金及现金等价物



在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

5. 外币业务

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率。提示：若采用此种方法，应明示何种方法何种口径）折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

6. 应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生坏账，确认坏账损失，计入当期损益。对单项金额不重大的应收款项，按账龄划分信用风险特征组合。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

除已单独计提坏账准备的应收款项外，本公司以账龄作为信用风险特征确定应收款项组合，并采用账龄分析法对应收账款和其他应收款计提坏账准备。

7. 存货

(1) 存货的分类

存货分类为：原材料、库存商品、在产品、委托加工物资、在途物资、发出商品等。

(2) 发出存货的计价方法



库存商品、发出商品和在产品成本包括原材料、直接人工、其他直接成本以及按正常生产能力下适当比例分摊的间接生产成本，还包括相关的利息支出。各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出按月末一次加权平均计价。

(3) 不同类别存货可变现净值的确定依据

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本年年末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

(4) 存货的盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品、包装物领用时采用一次转销法。

8. 固定资产

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。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

(1) 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) 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

a. 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；b. 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；c. 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；d. 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

9. 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

10. 无形资产

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。



债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年度终了，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

11. 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业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。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组



或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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,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。上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

12. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

(1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(2) 摊销年限

- a. 固定资产改良支出按该固定资产的剩余使用年限摊销。
- b. 其他费用按受益年限分 3-5 年平均摊销。

13. 职工薪酬

职工薪酬,是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其它相关支出。在职工提供服务的会计期间,将应付的职工薪酬确认为负债。对于资产负债表日后 1 年以上到期的,如果折现的影响金额重大,则以其现值列示。

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险、医疗保险、失业保险等社会保险费和住房公积金,相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

如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,如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施,同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的,确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债,并计入当期损益。

14. 收入

(1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,既没有保留通常与所有权相联



系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

(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。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算决定。

15. 所得税

本公司所得税会计处理方法采用资产负债表债务法。

16. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断和估计，这些判断和估计会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其它关键来源，可能会影响未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

坏账准备

本公司对应收账款和其他应收款的可收回程度作出估计并计提相应的坏账准备。

存货跌价准备

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。本公司管理层对成本高于预计可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。



三、税项**(一) 主要税种及税率**

公司报告期内适用的主要税种及其税率列示如下：

税 种	税率	备注
增值税	按税法规定执行	应税收入
城市维护建设税	按税法规定执行	应纳流转税额
教育费附加	3%	应纳流转税额
地方教育费附加	2%	应纳流转税额
企业所得税	25%	应纳税所得额

四、或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，公司不存在应披露的或有事项。

五、关联方关系及其交易的说明

截至 2024 年 12 月 31 日，公司无关联交易。

六、重要资产转让及其出售的说明

截至 2024 年 12 月 31 日，公司未发生应说明的重要资产转让及出售事项。

七、会计报表有关项目注释（单位：人民币元）**1. 货币资金**

项 目	期 末 余 额	期 初 余 额
货币资金	116,801,302.88	139,105,884.63
合 计	116,801,302.88	139,105,884.63

2. 交易性金融资产

项 目	期 末 余 额	期 初 余 额
交易性金融资产	70,938.03	1,322,874.20
合 计	70,938.03	1,322,874.20

3. 应收票据

项 目	期 末 余 额	期 初 余 额
应收票据	10,549,337.13	20,671,934.03



2024 年度财务报表附注

合 计	10,549,337.13	20,671,934.03
-----	---------------	---------------

4. 应收账款

项 目	期末余额	期初余额
应收款项	547,849,394.95	638,145,124.91
合 计	547,849,394.95	638,145,124.91

5. 预付款项

项 目	期末余额	期初余额
预付款项	2,864,531.16	2,016,843.57
合 计	2,864,531.16	2,016,843.57

6. 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款	71,771,991.66	57,818,406.34
合 计	71,771,991.66	57,818,406.34

7. 存货

项 目	期末余额	期初余额
存货	79,518,763.28	68,430,170.16
合 计	79,518,763.28	68,430,170.16

8. 长期股权投资

项 目	期末余额	期初余额
长期股权投资	500,000.00	500,000.00
合 计	500,000.00	500,000.00

9. 投资性房地产

项 目	期末余额	期初余额
投资性房地产	19,688,541.04	21,804,989.56



合 计	19,688,541.04	21,804,989.56
-----	---------------	---------------

10. 固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	1,521,668.48	1,595,541.21
合 计	1,521,668.48	1,595,541.21

11. 递延所得税资产

项 目	期末余额	期初余额
递延所得税资产	95,824,236.41	101,217,812.55
合 计	95,824,236.41	101,217,812.55

12. 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
其他非流动资产	1,486,471.00	1,486,471.00
合 计	1,486,471.00	1,486,471.00

13. 短期借款

项 目	期末余额	期初余额
短期借款	45,000,000.00	40,836,248.00
合 计	45,000,000.00	40,836,248.00

14. 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付账款	307,275,477.62	424,666,249.35
合 计	307,275,477.62	424,666,249.35

15. 预收款项

项 目	期末余额	期初余额
预收款项	4,168,752.15	5,247,363.33



合 计	4,168,752.15	5,247,363.33
-----	--------------	--------------

16. 应付职工薪酬

项 目	期末余额	期初余额
应付职工薪酬	9,444,091.57	7,961,934.82
合 计	9,444,091.57	7,961,934.82

17. 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
应交税费	3,587,168.16	16,842,657.46
合 计	3,587,168.16	16,842,657.46

18. 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款	24,505,678.86	24,060,620.65
合 计	24,505,678.86	24,060,620.65

19. 实收资本

项 目	期末余额	期初余额
实收资本	171,700,000.00	171,700,000.00
合 计	171,700,000.00	171,700,000.00

20. 资本公积

项 目	期末余额	期初余额
资本公积	156,703,665.31	156,703,665.31
合 计	156,703,665.31	156,703,665.31

21. 盈余公积

项 目	期末余额	期初余额
盈余公积	29,786,855.02	27,790,352.11



2024 年度财务报表附注

合 计	29,786,855.02	27,790,352.11
-----	---------------	---------------

22. 未分配利润

项 目	本年累计数
本年净利润	19,965,029.11
加: 年初未分配利润	178,306,961.13
提取盈余公积	-1,996,502.91
年末未分配利润	196,275,487.33

23. 营业收入

项 目	本年累计数
营业收入	1,439,962,256.95
合 计	1,439,962,256.95

24. 营业成本

项 目	本年累计数
营业成本	1,341,281,545.25
合 计	1,341,281,545.25

25. 税金及附加

项 目	本年累计数
税金及附加	3,595,652.26
合 计	3,595,652.26

26. 销售费用

项 目	本年累计数
销售费用	8,159,361.93
合 计	8,159,361.93

27. 管理费用



项 目	本年累计数
管理费用	51,233,372.76
合 计	51,233,372.76

28. 研发费用

项 目	本年累计数
研发费用	4,165,423.71
合 计	4,165,423.71

29. 财务费用

项 目	本年累计数
财务费用	3,289,020.10
合 计	3,289,020.10

30. 信用减值损失

项 目	本年累计数
信用减值损失	-842,574.51
合 计	-842,574.51

31. 其他收益

项 目	本年累计数
其他收益	193,229.20
合 计	193,229.20

32. 投资收益

项 目	本年累计数
投资收益	29,730.50
合 计	29,730.50

33. 营业外收入

2024 年度财务报表附注

项目	本年累计数
营业外收入	1,173,590.39
合计	1,173,590.39

34. 营业外支出

项目	本年累计数
营业外支出	2,766,560.82
合计	2,766,560.82

35. 所得税费用

项目	本年累计数
所得税费用	6,060,266.59
合计	6,060,266.59

八、其他重要事项

截止本审计报告报出日，本公司无其他重要事项。

九、重要事项说明

本报告仅以贵公司提供的有关资料为依据，不得用于任何司法程序，对未提供资料的其他事项及对本报告使用不当而造成的后果与执行本审计业务的会计师事务所及其注册会计师无关。

深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司

2025 年 04 月 23 日





营 业 执 照 (副 本)

统一社会信用代码
91440300MA5GWEK51U



名 称 深圳启创会计师事务所（普通合伙）
类 型 普通合伙
执行事务合伙人 陆益鸣

成立日期 2021年07月14日
主要经营场所 深圳市龙华区民治街道樟坑社区向南四区24栋201

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，
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个个月内，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。



2024年10月23日

登记机关

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0021854

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》。



2024年11月22日
发证机关:深圳市财政局

中华人民共和国财政部制



会 计 师 事 务 所

执 业 证



名 称： 深圳启创会计师事务所(普通合伙)
（普通合伙）

首席合伙人：

陆益鸣

主任会计师：

经营场所： 深圳市龙华区民治街道樟坑社区向
南四区24栋201

组织形式： 普通合伙
执业证书编号： 47470365
批准执业文号： 深财会(2021)75号
批准执业日期： 2022年1月31日





杨玉奇 110101480853

证书编号:
No. of Certificate 110101480853

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 西藏注册会计师协会
发证日期:
Date of Issuance: 2021年04月23日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

