

标段编号：2106-440307-04-01-930686040001

# 深圳市建设工程货物招标投标 文件

标段名称：大运枢纽物业开发项目深铁阅云境广场项目南地块电梯设备采购及安装工程一标段

投标文件内容：资信标文件

投标人：迅达（中国）电梯有限公司

日期：2025年12月29日

## 1、同类产品供货业绩

### 相关项目的业绩表

投标人：迅达（中国）电梯有限公司

序号	建设单位	项目名称	建设地点	建设规模	开竣工日期	合同价格（万元）	备注
1	招商银行股份有限公司	招商银行总部大厦项目	深圳	/	2023.04-2025.05	11513.28	/
2	深圳地铁前海国际发展有限公司	深铁懿府 4 号地块	深圳	/	2022.03-2023.7	2789.2869	/
3	深圳市建材交易集团有限公司	赤湾停车场上盖物业开发项目（深铁熙府）	深圳	/	2022.08-2024.5	4598.59403	/
4	深圳市京基房地产股份有限公司	布心村城市更新单元项目一期	深圳	/	2022.08-2024.12	5504.85	/
5	深圳市坪山人才安居有限公司	安居凤凰苑	深圳	/	2022.12-2023.3	3466.043	/
6	深圳市坪山人才安居有限公司	安居盘龙苑	深圳	/	2022.12-2023.3	2221.2	/
7	招联消费金融有限公司	招联大厦	深圳	/	2021.06-2022.3	2696.08	/
8	中粮（深圳）智汇置业有限公司	大悦广场项目	深圳	/	2022.10-2024.3	3173.2976	/
9	中粮地产发展（深圳）有限公司	宝安大悦城二期	深圳	/	2023.5-2025.3	3207.33249	/
10	安邦财产保险股份有限公司	安邦财险深圳总部大厦项目	深圳	/	2024.8-2025.5	4063.8050	/

提供近 5 年（自招标公告截止之日起倒推）投标人所投品牌同类产品业绩（不超过 10 项），证明材料：提供供货合同等证明材料扫描件（须能体现合同金额、签订时间、合同内容、供货数量等关键信息）；如业绩为年度战略合作业绩，则需提供框架协议、分项供货合同及对应的供货单（须能体现具体金额、签订时间、协议内容等关键信息）。关键信息需进行框选标记。

1) 招商银行总部大厦项目合同扫描件

合同编号: A042

广东省 深圳市

招商银行总部大厦

电梯供应 (标段一)

合同文件 (第一册, 共二册)

雇 主: 招商银行股份有限公司

代 建 人: 华夏幸福基业股份有限公司

建 筑 师: Foster + Partners

国内配合设计院: 悉地国际设计顾问 (深圳) 有限公司

工 料 测 量 师: 凯谛思工程咨询 (上海) 有限公司

SH-534/S11695

二〇二二年四月

广东省 深圳市  
招商银行总部大厦  
电梯供应（标段一）

合同协议书

本合同协议书于 二〇二二年 四月 二日

由

招商银行股份有限公司（以下简称“雇主/业主/建设单位/发包人”），其公司法定注册地址设于广东省深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦；

及

华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“代建人”），其公司法定注册地址设于 河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号；

与

迅达（中国）电梯有限公司（以下简称“供货商”），其公司法定注册地址设于上海市嘉定区兴顺路 555 号；

签订。

鉴于：

- A 雇主愿将名称为招商银行总部大厦电梯供应（标段一）（以下简称“本合同”）交由供货商实施，并已接受由供货商提出为进行本合同的深化设计（合同规定的范围内）、编制图纸、制造、生产、供应、申报海关和办妥所有海关手续、提供保险、运送一切有关电梯设备/材料及配件至工地现场、履行义务并担保此等设备/货品符合技术规范和图纸指定的要求等所收取的报酬金额。



广东省 深圳市  
招商银行总部大厦  
电梯供应（标段一）

合同协议书（续上）

- B 供货商已明确知悉：雇主已将招商银行总部大厦项目（以下简称“本项目”）委托代建人实施代建，管理本项目建设过程中所涉的报建、设计、采购、施工、验收、移交等工作，协助雇主进行成本管理、资金管理。代建人工作内容包括但不限于：报批报建管理、设计管理、工程管理（包括工程质量、进度、安全文明、形象、信息化管理等所有内容）、技术与创新管理、合同管理、采购管理、成本及资金管理、档案与信息管理、BIM 管理、工程验收及备案、结算管理等代建工程范围内与项目建设相关的全部工作。供货商已认真查阅、理解招标文件的全部内容，并接受雇主及代建人的管理。
- C 供货商同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与雇主、代建人、总承包商和本合同涉及的任何其他方保持充分有效的合作，确保本项目的圆满竣工。
- D 项目概述及合同范围如下：

合同名称： 招商银行总部大厦电梯供应（标段一）

项目地点： 本项目位于深圳市南山区深湾二路西侧，白石四道、地铁 9 号线/地铁 11 号线南侧，滨海大道北侧。

项目规模： 项目包含 DU03-04（北地块）和 DU03-05（南地块）两个地块。规划总占地面积 35,576 m<sup>2</sup>（其中南北两个地块建设用地面积合计 33,826 m<sup>2</sup>，道路用地面积 1,750 m<sup>2</sup>），总建筑面积约 47.62 万m<sup>2</sup>，计划打造集办公、商业、酒店、文化设施等多种业态为一体的综合体项目。

本项目为超高层公共建筑，其中北地块 T1 主塔楼建筑高度约为 387.35m；南地块 T2、T3 建筑高度约为 105m，T4、T5 建筑高度约为 80m；另有若干裙房。地下室拟设五层，功能含地下商业、车库、设备用房及银行专用功能。地下商业空间与地铁 9 号线/11 号线红树湾南站 A 出口站厅层直接连通。地下室设地下连接通道与东、西地块地下室直接连通，南地块设有空中连廊与相邻地块连通。

广东省 深圳市  
招商银行总部大厦  
电梯供应（标段一）

D 项目概述及合同范围如下（续上）：

合同范围： 按合同图纸、技术规范及其与之相关的其它合同文件所述的工作内容，完成本项目电梯供应标段一北地块 60 台垂直电梯供应，如下表：

编号	服务区域	电梯数量	备注
T1-LZ1-01~06	低区客梯	6	
T1-LZ2-01~06	低区客梯	6	
T1-MSH-01~06	中区穿梭梯	6	双轿厢电梯
T1-MZ1-01~06	中区客梯	6	
T1-MZ2-01~06	中区客梯	6	
T1-HSH-01~06	高区穿梭梯	6	双轿厢电梯
T1-HZ1-01~06	高区客梯	6	
T1-HZ2-01	高区客梯	1	
T1-HZ2-02~03	高区客梯	2	
T1-HZ2-04~06	高区客梯	3	
T1-CP-01~03	Car park 停车场电梯	3	
T1-KCH-01	Club service 会所服务梯	1	
T1-CRM-01\T1-VIP-01	Chairman/vip 高管/VIP 电梯	2	
NP-FF-01	Basement FF 地下消防电梯	1	
T1-FF-01\T1-FF-02	货梯兼消防梯	2	
T1-GDS-01	货梯	1	
T1-DDA-01	无障碍电梯	1	
NP-GDS-01	地下室货梯	1	
合计		60	

具体详见本合同措施项目规范第 1.03 条合同范围。

广东省 深圳市  
招商银行总部大厦  
电梯供应（标段一）

合同协议书（续上）

雇主、代建人及供货商叁方达成协议如下：

1. 本合同协议书中的词语和措辞的含义应与下文提到的合同条件中分别赋予它们的含义相同。
2. 合同文件由下列文件组成，应互为阅读和解释，优先解释顺序如下（排列在先优先于排列在后）：
  - a) 本合同协议书；
  - b) 中标通知书；
  - c) 往来函件；
  - d) 投标函；
  - e) 合同条件；
  - f) 技术规范及附录；
  - g) 合同图纸；
  - h) 综合总计；
  - i) 单价细目表；
  - j) 附录。

如果合同文件之间出现歧义或相互矛盾，上述文件的排列次序作为对合同解释的优先次序。供货商应按技术规范及图纸施工，但如发现技术规范及图纸部分之规定与中华人民共和国的法律/法规有差异时，则应采用较严格及较高之标准。若合同文件内合同标准有不一致时，一切都应以较高之标准执行。对于何者为较高标准，雇主的决定为最终决定。

3. 供货商保证遵守合同的各项规定，设计/深化设计（在合同规定的范围内）、编制图纸、制造、生产、供应、运送一切有关电梯设备/材料及配件至工地现场，成品保护及修补其任何缺陷并完成竣工备案及验收。



广东省 深圳市  
招商银行总部大厦  
电梯供应（标段一）

合同协议书（续上）

4. 合同金额

雇主特此立约向供货商保证将按本合同约定向供货商支付 人民币捌仟伍佰柒拾捌万伍仟捌佰元整（RMB 85,785,800.00）的合同金额或合同调整金额，以作为供货商对本合同的深化设计（在合同规定的范围内）、编制图纸、制造、生产、供应、运送一切有关电梯设备/材料及配件至工地现场，成品保护及修补其任何缺陷并完成竣工备案及验收等工作的报酬。

除税价（元）	增值税（元）	含税价（元）
75,916,637.17	9,869,162.83	85,785,800.00
税率为：13 %		

合同金额为合同货物到达交货地点的所有费用，包括但不限于图纸深化设计、测量放线、制造、包装、运输（含海运、陆运、空运）、装卸、雇主及代建人等派人到厂监造、测试、修补缺陷、现场协调、税费、办理进口手续、提供出口国政府或有关方面签发的证明文件、办理清关等港口一切手续、商检费、保险费(包括但不限于货物运输保险、单位人员一切险及其设备保险等)、利润、物料运抵至总承包商/雇主及代建人指定的地点及卸货、现场组装及指导安装及安装所需的各类小附件和配件的费用、质量保修期内保养维修费用，因质量问题引起的维修和更换费、技术指导和培训费、人员工资、供货商内部管理费、验收费、知识产权/专利费及就履行所有合同条件及准时满意地完成合同所指整项供应所需的一切事务的费用。

除增值税可根据国家税收政策调整外，合同金额不应因任何永久或临时工程的材料或消耗性储存品价格、人工、燃料或电力价格、运费、装卸费、储存费、保险费、工资或津贴、汇率波动、进口关税及国外税率、本地或海外法律、法规、政策等变动而调整。



广东省 深圳市  
招商银行总部大厦  
电梯供应（标段一）

合同协议书（续上）

7. 付款方式:

- a. 合同签署, 供货商提供符合合同规定格式和合格银行出具的履约保函（合同金额的 10%）和预付款保函（扣除暂列金额后之合同金额的 10%）后, 支付合同金额（扣除暂列金额）10%的预付款;
- b. 供货商完成由设计院/代建人/雇主认可的深化图纸、每批电梯雇主下发出排产通知后, 支付该批货款的 10%;
- c. 每批电梯制造完成并经雇主/代建人/监理到厂验货或确认后, 供货商提供符合合同规定格式和合格银行出具的等额银行保函 15 个工作日内, 支付该批货款的 45%;
- d. 每批电梯货到工地并经雇主/代建人/监理验收后, 支付该批货款的 5%;
- e. 每批电梯通过政府部门验收并取得电梯运行许可证后, 支付该批货款的 10%;
- f. 项目竣工验收、因质量等问题整改完成、临时梯完成修理、所有电梯恢复至交付标准, 雇主确认备品备件存放在供货商备件仓库后, 支付至合同金额（扣除暂列金额）的 90%;
- g. 雇主聘请的第三方结算审计完成且签署项目结算书后, 支付至结算金额的 97%, 即保留金为结算金额的 3%, 保留金可使用质保保函代替;
- h. 在本项目竣工验收备案（竣工证书签发日期）满三十六个月（按南北地块竣工验收日期分别计算保修期）, 扣除根据本合同及《工程质量保修协议》规定供货商应承担的违约金及赔偿费用后, 支付剩余款项;
- i. 变更金额支付:

达成一致并经雇主批准的变更金额, 计入已完成合同内容估值并随合同付款进度按相应比例支付;

未达成一致之前, 核增变更按工料测量师审核金额的 50%计入已完成合同内容估值, 并随合同进度款按相应比例进行暂付; 核减变更按工料测量师审核金额的 100%计入已完成合同内容估值, 随合同付款进度予以暂扣;

变更的期中支付不作为合同结算的依据。

广东省 深圳市  
招商银行总部大厦  
电梯供应（标段一）

8. 履约担保

供货商承诺在签署合同文件后 28 个日历天内按附录“一”履约担保范本的要求提交履约保函，履约保证金为本合同金额的 10%。

若供货商未按上述要求提交履约保函或保函逾期，雇主有权从按合同要求应付合同进度款中扣除与履约保证金等额的数额。

9. 本合同协议书（正本壹式壹拾贰份，雇主执陆份，代建人执肆份，供货商执贰份）由雇主、代建人及供货商叁方在首页所述日期根据中华人民共和国相关法律签署订立，特立此据。

---

（以下为签署页无正文）



广东省 深圳市  
招商银行总部大厦  
电梯供应 (标段一)

合同协议书 (续上)

(本页为签署页, 无正文)

雇主: 招商银行股份有限公司  
(盖章)

代建人: 华夏幸福基业股份有限公司  
(盖章)

法定代表人或  
其授权委托人签字: \_\_\_\_\_

(姓 名: \_\_\_\_\_)

法定代表人或  
其授权委托人签字: \_\_\_\_\_

(姓 名: \_\_\_\_\_)

纳税识别号: 9144030010001686XA

纳税识别号: 91310000132414600T

地址: 深圳市福田区深南大道 7088 号  
招商银行大厦

地址: 河北省固安县京开路西侧三号  
路北侧一号

开户银行: 招商银行总行营业部

账号: 813180131510001

供货商: 迅达 (中国) 电梯有限公司  
(盖章)

法定代表人或  
其授权委托人签字: \_\_\_\_\_

(姓 名: \_\_\_\_\_)

纳税识别号: 91310000625901263C

地址: 上海市嘉定区兴顺路 555 号

开户银行: 工商银行上海市分行马戏城支行

账号: 1001248519300046602

# T1-HZ2-01~06

技术标响应 1: 写字楼电梯产品标准

写字楼电梯工程产品标准					投标单位响应情况	偏离情况说明	备注	
分项		配置标准						
客梯基本信息	适用范围	T1-HZ2-02~03	T1-HZ2-01	T1-HZ2-04~06	T1-HZ-01~06		投标型号: S7000	
	轿厢形式及轿厢数量	单轿厢, 2台	单轿厢, 1台	单轿厢, 3台	单轿厢, 6台			
	井道尺寸 W (mm)*D (mm)	2900*3000			2900*3000		土建井道尺寸以图纸为准, 投标人须考虑井道尺寸因剪力墙收缩而扩大的情况, 详见招标图纸, 综合考虑	
	地坑深度 (mm)	5200			5200			
	冲顶高度 (mm)	7750			7750			
	有无机房	小机房/有机房			有机房			
	机房高度 (mm)	3600			3600			
	提升高度 (m)		164.45	81.65	119.3	T1-HZ2-01:81.65 T1-HZ2-02~03:164.45 T1-HZ2-04~06:119.3		
	梯速 (m/s)		6	4	6	T1-HZ2-01:4 T1-HZ2-02~06:6		

服务楼层	L43, L56-L62, L64-L70, L72-L77	L43, L56-L60	L43, L56-L62, L64-L68	T1-HZ2-01:L43, L56-L60 T1-HZ2-02~03:L43, L56-L62, L64-L70, L72-L77 T1-HZ2-04~06:L43, L56-L62, L64-L68		
层站数	35层 21站	18层 6站	26层 13站	T1-HZ2-01:18层 6站 T1-HZ2-02~03:35层 21站 T1-HZ2-04~06:26层 13站		
载重 (kg)	1800			1800		
对重位置	对重后置			对重后置		
轿厢净高 (mm)	3000, (由二次装修设计施工)			3000, (由精装二次设计施工)		
轿厢裸高度 (mm)	3200			3200		
裸轿厢尺寸 W (mm) * D (mm)	2150*1850			2150*1850		
装饰荷载预留 (不含空调, kg)	800kg			800kg		
轿厢门高 (mm)	2800			2800		
开门宽度 (mm)	1200			1200		
轿门形式	中分式			中分式		
客梯装修配置标准	到站灯	配置, 提供 3 款标配样式可选			配置, 提供 3 款标配样式可选	见技术标其它文件之“8.4.8”节



电梯厅到站钟	配置	配置		
电梯厅楼层显示	不配置	不配置		
轿内语音报站	配置、多语种播报	配置、多语种播报		
厅门形式	中分厅门，齐平门楣，效果见附图	中分厅门，齐平门楣，效果见附图		
厅门材质	≥1.5mm 厚 304 不锈钢	≥1.5mm 厚 304 不锈钢		
厅门表面处理	标配：喷砂 选配：发纹、镜面	标配：喷砂 选配：发纹、镜面		
厅门颜色	标配：本色 选配：黑色、古铜色、香槟金	标配：本色 选配：黑色、古铜色、香槟金		
门套形式	标配：小门套	标配：小门套		
门套材质	≥1.5mm 厚 304 不锈钢	≥1.5mm 厚 304 不锈钢		
门套表面处理	标配：喷砂 选配：发纹	标配：喷砂 选配：发纹		
门套颜色	标配：本色 选配：黑色、古铜色、香槟金	标配：本色 选配：黑色、古铜色、香槟金		

呼梯按钮形式	标配：目的楼层系统采用液晶触控呼梯面板，落地安装，呼梯面板为 304 喷砂不锈钢，颜色与电梯厅匹配；68 层以下每层配置 2 个，69 层以上每层配置 1 台个 提供三种标配样式供选择，需包含一种嵌入式、落地式安装样式	标配：目的楼层系统采用液晶触控呼梯面板，落地安装，呼梯面板为 304 喷砂不锈钢，颜色与电梯厅匹配；68 层以下每层配置 2 个，69 层以上每层配置 1 台个 提供三种标配样式供选择，需包含一种嵌入式、落地式安装样式	以下内容和要求：目的楼层呼梯面板 304 不锈钢为最新上代产品，最新产品均为玻璃面板+液晶触控屏一体式 见技术标其它文件之“8.4.8”节
呼梯按钮材质	304 不锈钢	≥1.5mm 厚 304 不锈钢	
呼梯按钮表面处理	标配：喷砂 选配：发纹	标配：喷砂 选配：发纹、镜面	
呼梯按钮颜色	标配：本色 选配：黑色、古铜色、香槟金	标配：本色 选配：黑色、古铜色、香槟金	
轿门材质	≥1.5mm 厚 304 不锈钢	≥1.5mm 厚喷漆钢板	
轿门表面处理	标配：喷砂 选配：发纹、镜面	标配：喷砂 选配：发纹、镜面	
轿门颜色	标配：本色 选配：黑色、古铜色、香槟金	标配：本色 选配：黑色、古铜色、香槟金	
轿厢侧壁、后壁基层	≥1.5mm 厚喷漆钢板	≥1.5mm 厚喷漆钢板	
轿厢侧壁、后壁面层	精装二次设计（预留 50mm 装修厚度）	精装二次设计（预留 50mm 装修厚度）	
轿厢前壁操控箱+横梁形式	可旋转一体式	可旋转一体式	
轿厢前壁操控箱+横梁材质	≥1.5mm 厚 304 不锈钢	≥1.5mm 厚 304 不锈钢	

轿厢前壁+横梁表面处理	标配：喷砂 选配：发纹	标配：喷砂 选配：发纹		
轿厢前壁+横梁颜色	标配：本色 选配：黑色、古铜色、香槟金	标配：本色 选配：黑色、古铜色、香槟金		
轿厢操控箱表面处理	标配：喷砂 选配：发纹	标配：喷砂 选配：发纹		
轿厢操控箱颜色	标配：本色 选配：黑色、古铜色、香槟金	标配：本色 选配：黑色、古铜色、香槟金		
轿内 LCD 播放器	两侧 15 寸 LCD 竖向设置，与饰面齐平	两侧 15 寸 LCD 竖向设置，与饰面齐平		
轿厢操控箱层显	集成在 LCD 播放器中	集成在 LCD 播放器中		
轿厢操控箱数量及位置	主副两套轿门两侧对称设置	主副两套轿门两侧对称设置		
轿厢操控箱按钮款式	提供三种不同样式供选择 安装方式为嵌入式，需至少包含按钮点亮时周边发光和字体发光两种发光形式	提供三种不同样式供选择 安装方式为嵌入式，需至少包含按钮点亮时周边发光和字体发光两种发光形式		见技术标 其它文件之 “8.4.8” 节
轿厢操控箱按钮材质	304 不锈钢	304 不锈钢		
轿厢操控箱按钮表面处理	标配：喷砂 选配：发纹	标配：喷砂 选配：发纹		
轿厢操控箱按钮颜色	与轿厢前壁颜色一致	与轿厢前壁颜色一致		
轿厢扶手	精装二次设计	精装二次设计		
轿厢地坪	面层：精装二次设计，预留厚度 50mm	面层：精装二次设计，预留厚度 50mm		
轿厢顶	≥1.5mm 厚喷涂钢板，精装二次设计	≥1.5mm 厚喷涂钢板，精装二次设计		

轿厢通风		无水空调		无水空调	
技术标响应 5：客梯功能要求					
客梯标配基本功能项	全集选控制运行功能	响应			
	电机过载保护	响应			
	失速保护（限速器、安全钳、缓冲器）	响应			
	断相保护	响应			
	超载保护	响应			
	超载报警	响应			
	防捣乱功能	响应			
	轿内照明自动控制	响应			
	基站锁梯功能	响应			
	称重启动装置	响应			
	停电应急照明功能（按照国家规范要求，且不影响电梯内装）	响应			
	自发电状态下自动管制运行功能（在电网停电，建筑物自发电设备已启动的状态下，使所有电梯返回避难层，并指定 1 台电梯维持服务）	响应			
	电机空转保护功能	响应			
	电梯报警功能	响应			
	轿顶检修操作功能	响应			
	机房检修操作功能	响应			
	自检测和故障诊断功能	响应			
	门过载保护功能	响应			
	轿内运行方向指示	响应			
	轿内层站指示	响应			
	轿内报停站显示	响应			
	基站停止服务指示	响应			
	专用运行功能	响应			
	司机操作功能	响应			



# 荣誉证书

HONORARY CREDENTIAL

刘阳和 同志：

在 2024 年 招商银行总部大厦项目 11 月份 “月度安全管理之星” 评选中荣获：

## 三等奖

特发此证，以资鼓励！

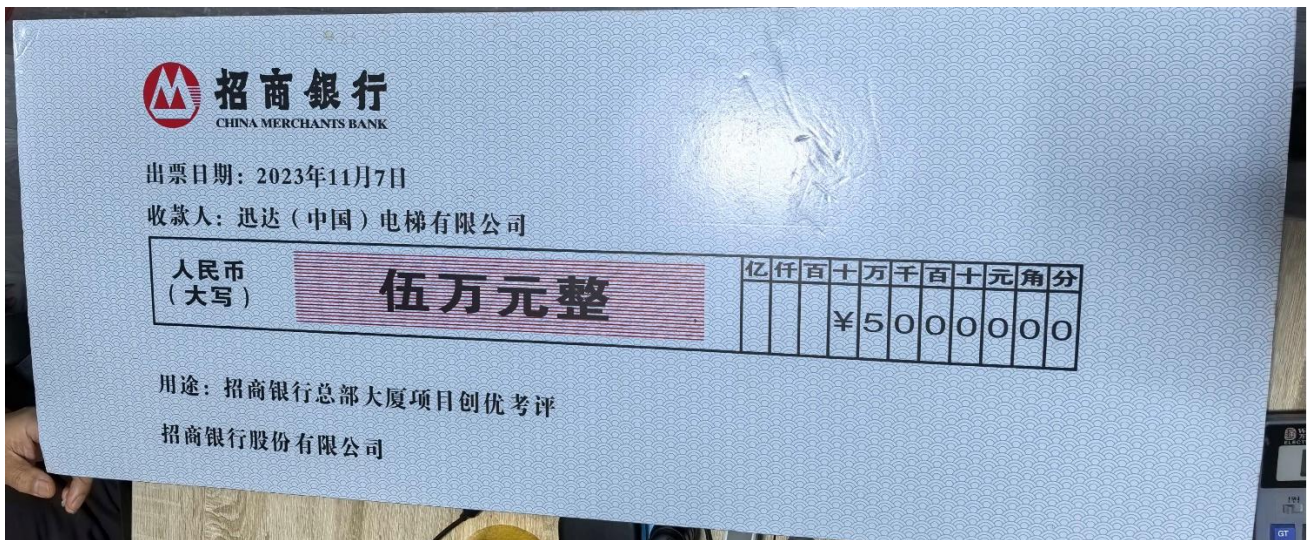
招商银行股份有限公司全球总部大厦筹建办公室

2024 年 11 月 25 日









合同编号: A042

广东省 深圳市

招商银行总部大厦

电梯安装工程 (标段一)

合同文件 (第一册, 共三册)

雇 主: 招商银行股份有限公司

代 建 人: 华夏幸福基业股份有限公司

建 筑 师: Foster + Partners

国内配合设计院: 悉地国际设计顾问 (深圳) 有限公司

工 料 测 量 师: 凯谛思工程咨询 (上海) 有限公司

SH-534/S12003

二〇二二年四月



广东省 深圳市  
招商银行总部大厦  
电梯安装工程（标段一）

合同协议书

本合同协议书于 二〇二二 年 四 月 二 日

由

招商银行股份有限公司（以下简称“雇主/业主/建设单位/发包人”），其公司法定注册地址设于 广东省深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦；

及

华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“代建人”），其公司法定注册地址设于 河北省固安县京开路西侧三号路北侧一号；

与

迅达（中国）电梯有限公司（以下简称“承包商/承包人”），其公司法定注册地址设于 上海市嘉定区兴顺路 555 号；  
签订。

鉴于：

- A 雇主愿将名称为招商银行总部大厦电梯安装工程（标段一）（以下简称“本工程”）交由承包商实施，并已接受由承包商提出为进行本工程的深化设计（合同规定的范围内）、交付施工图、安装、调试、竣工验收及备案、交付、修补其中任何的缺陷等所收取的报酬金额。

广东省 深圳市  
招商银行总部大厦  
电梯安装工程（标段一）

合同协议书（续上）

B 承包商已明确知悉：雇主已将招商银行总部大厦项目（此下简称“本项目”）委托代建人实施代建，管理本项目建设过程中所涉及的报建、设计、采购、施工、验收、移交等工作，协助雇主进行成本管理、资金管理。代建人工作内容包括但不限于：报批报建管理、设计管理、工程管理（包括工程质量、进度、安全文明、形象、信息化管理等所有内容）、技术与创新管理、合同管理、采购管理、成本及资金管理、档案与信息管理和 BIM 管理、工程验收及备案、结算管理等代建工程范围内与项目建设相关的全部工作。承包商已认真查阅、理解招标文件的全部内容，并接受雇主及代建人的管理。

C 承包商同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与雇主、代建人、总承包商和本工程涉及的任何其他方保持充分有效的合作，确保本工程的圆满竣工。

D 项目概述及合同范围如下：

工程名称： 招商银行总部大厦电梯安装工程（标段一）

项目地点： 本项目位于深圳市南山区深湾二路西侧，白石四道、地铁 9 号线/地铁 11 号线南侧，滨海大道北侧。

项目规模： 项目包含 DU03-04（北地块）和 DU03-05（南地块）两个地块。规划总占地面积 35,576 m<sup>2</sup>（其中南北两个地块建设用地面积合计 33,826 m<sup>2</sup>，道路用地面积 1,750 m<sup>2</sup>），总建筑面积约 47.62 万 m<sup>2</sup>，计划打造集办公、商业、酒店、文化设施等多种业态为一体的综合体项目。

本项目为超高层公共建筑，其中北地块 T1 主塔楼建筑高度约为 387.35m；南地块 T2、T3 建筑高度约为 105m，T4、T5 建筑高度约为 80m；另有若干裙房。地下室拟设五层，功能含地下商业、车库、设备用房及银行专用功能。地下商业空间与地铁 9 号线/11 号线红树湾南站 A 出口站厅层直接连通。地下室设地下连接通道与东、西地块地下室直接连通，南地块设有空中连廊与相邻地块连通。



广东省 深圳市  
招商银行总部大厦  
电梯安装工程（标段一）

D 工程概述及合同范围如下：

合同范围： 按合同图纸、工程规范及其与之相关的其它合同文件所述的工作内容，完成本项目电梯安装工程标段一北地块 60 台垂直电梯安装工程，如下表：

编号	服务区域	电梯数量	备注
T1-LZ1-01~06	低区客梯	6	
T1-LZ2-01~06	低区客梯	6	
T1-MSH-01~06	中区穿梭梯	6	双轿厢电梯
T1-MZ1-01~06	中区客梯	6	
T1-MZ2-01~06	中区客梯	6	
T1-HSH-01~06	高区穿梭梯	6	双轿厢电梯
T1-HZ1-01~06	高区客梯	6	
T1-HZ2-01	高区客梯	1	
T1-HZ2-02~03	高区客梯	2	
T1-HZ2-04~06	高区客梯	3	
T1-CP-01~03	Car park 停车场电梯	3	
T1-KCH-01	Club service 会所服务梯	1	
T1-CRM-01\T1-VIP-01	Chairman/vip 高管/VIP 电梯	2	
NP-FF-01	Basement FF 地下消防电梯	1	
T1-FF-01\T1-FF-02	货梯兼消防梯	2	
T1-GDS-01	货梯	1	
T1-DDA-01	无障碍电梯	1	
NP-GDS-01	地下室货梯	1	
合计		60	

具体详见本安装合同措施项目规范第 1.02 条。

广东省 深圳市  
招商银行总部大厦  
电梯安装工程（标段一）

合同协议书（续上）

4. 合同金额

雇主特此立约向承包商保证将按本合同约定向承包商支付 人民币贰仟零伍拾壹万肆仟玖佰叁拾元壹角捌分（RMB 20,514,930.18）的合同金额或合同调整金额，以作为承包商对本工程的深化设计（在合同规定的范围内）、交付施工图、安装、调试、竣工验收及备案、交付、修补缺陷等工作的报酬。

除税价（元）	增值税（元）	含税价（元）
18,821,036.86	1,693,893.32	20,514,930.18
税率为： <u>9</u> %		

合同金额包括但不限于人工费、材料费、机械费、其它直接及间接费用、临时设施费、现场经费、企业管理费、利润、税金、环保及文明施工增加费、风险费、冬雨季施工费、窝工费、交叉施工配合费、技术措施费、保险费、仓储、二次运输、治安、消防、安全、高空作业之降效费、承包商认为满足工期所需的赶工费、任何消耗性物料、国家及市政部门规定应交纳的任何收费、民扰及扰民费、成品保护、技术培训、完成电梯安装土建施工图的深化设计、调试、质保期的保养保修及所需的备品备件和专用工具、售后服务、办理开工备案及电梯检验合格证、检测检验合格、政府部门验收等。

除增值税可根据国家税收政策按实调整外，合同金额不会因为劳动力、机械、材料及设备的价格、政府收费、货币兑换率而作出任何调整。由投标期间至工程竣工期间所有因工资、材料差价、汇率、其它直接费及间接费等原因引致的价格波动将不获得调整，承包商之单价将被视为已包括上述风险。

广东省 深圳市  
招商银行总部大厦  
电梯安装工程（标段一）

合同协议书（续上）

7. 付款方式:

7.1 安装付款方式

- a. 雇主发出安装指令, 承包商提供履约保函和预付款保函后, 支付合同金额（扣除暂定数量部分金额与暂列金额）的 20%;
- b. 每批电梯安装完毕通过政府部门验收并取得电梯运行许可证后, 支付该批次电梯安装金额的 60%;
- c. 项目竣工验收、因质量等问题整改完成、临时梯完成修理、所有电梯恢复至交付标准、雇主确认备品备件存放在供货商备件仓库后, 支付至合同金额（扣除暂定数量与暂列金额）的 90%;
- d. 雇主聘请的第三方结算审计完成且签署工程结算书后, 支付至结算金额的 97%, 即保留金为结算金额的 3%, 保留金可使用质保保函代替;
- e. 在本项目竣工验收备案（竣工证书签发日期）满三十六个月（按南北地块竣工验收日期分别计算保修期）, 扣除根据本合同及《工程质量保修协议》规定承包商应承担的违约金及赔偿费用后, 支付剩余款项;

f. 变更金额支付:

达成一致并经雇主批准的变更金额, 计入已完成工程估值并随合同付款进度按相应比例支付;

未达成一致之前, 核增变更按工料测量师审核金额的 50%计入已完成工程估值, 并随工程付款进度按相应比例进行暂付; 核减变更按工料测量师审核金额的 100%计入已完成工程估算金额, 随合同付款进度予以暂扣;

变更的期中支付不作为工程结算的依据;

7.2 施工临时用梯付款方式

按季度支付, 每季度结束后支付当期实际发生费用的 85%; 项目整体竣工且整改完成, 支付至实际发生费用的 90%; 雇主聘请的第三方结算审计完成且签署工程结算书后, 支付至该项结算金额的 100%。



广东省 深圳市  
招商银行总部大厦  
电梯安装工程（标段一）

8. 履约担保

承包商承诺在签署合同文件后 28 个日历天内按附录“一”履约担保范本的要求提交履约保函，履约保证金为本工程合同金额的 10%。

若承包商未按上述要求提交履约保函或保函逾期，雇主有权从按合同要求应付工程款中扣除与履约保证金等额的数额。

9. 本合同协议书（正本**壹式壹拾贰份**，雇主执**陆份**，代建人执**肆份**，承包商执**贰份**）由雇主、代建人及承包商叁方在首页所述日期根据中华人民共和国相关法律签署订立，特立此据。

---

（以下为签署页无正文）

广东省 深圳市  
招商银行总部大厦  
电梯安装工程（标段一）

合同协议书（续上）

（本页为签署页，无正文）

雇主： 招商银行股份有限公司  
（盖章）

法定代表人或  
其授权委托人签字：

（姓 名： 王征）

纳税识别号： 9144030010001686XA

地址： 深圳市福田区深南大道 7088 号  
招商银行大厦

开户银行： 招商银行总行营业部

账号： 813180131510001

代建人： 华夏幸福基业股份有限公司  
（盖章）

法定代表人或  
其授权委托人签字：

（姓 名： 王学文）

纳税识别号： 91310000132414600T

地址： 河北省固安县京开路西侧三号  
路北侧一号

承包商： 迅达（中国）电梯有限公司  
（盖章）

法定代表人或  
其授权委托人签字：

（姓 名： 韦益贵）

2022年5月19日

纳税识别号： 91310000625901263C

地址： 上海市嘉定区兴顺路 555 号

开户银行： 工商银行上海市分行马戏城支行

账号： 1001248519300046602



# 荣誉证书

HONORARY CREDENTIAL

刘阳和 同志：

在 2024 年 招商银行总部大厦项目 11 月份 “月度安全管理之星” 评选中荣获：

## 三等奖

特发此证，以资鼓励！

招商银行股份有限公司全球总部大厦筹建办公室

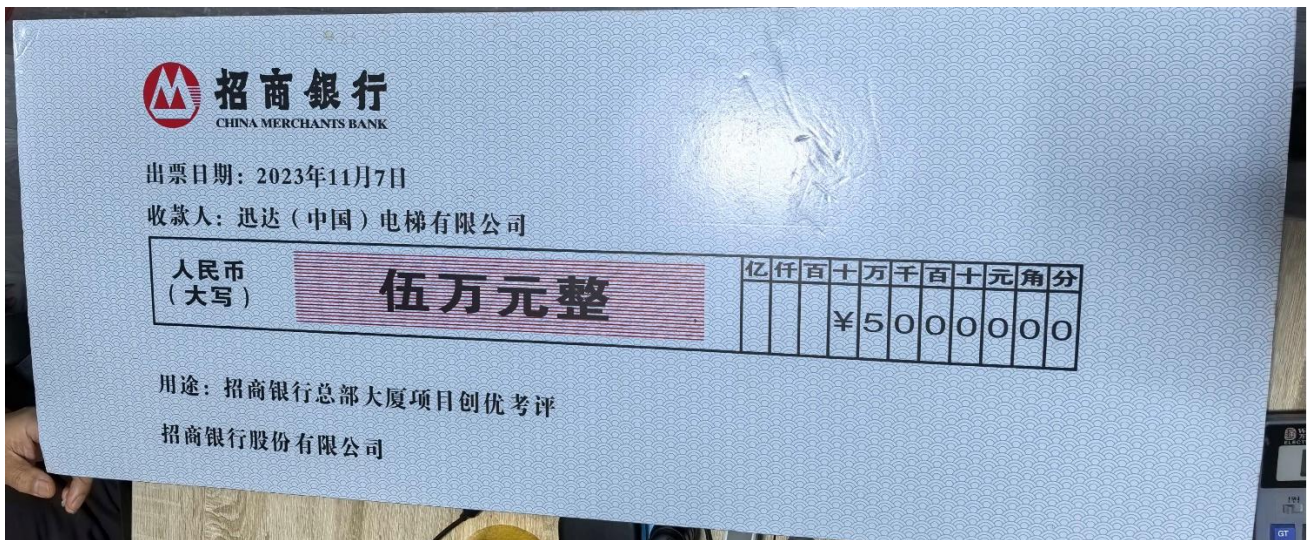
2024 年 11 月 25 日











2) 深铁懿府 4 号地块项目合同扫描件

正 本

深铁懿府 4 号地块电梯采购及安装工程

# 合同

合同编号：STZY-ZC-ATS3-SB005/2021

（第一册，第二册）合并册

商务标投标文件

发包人：深圳地铁前海国际发展有限公司

承包人：迅达（中国）电梯有限公司

2021 年 11 月



## 第一部分 合同协议书

甲方(全称): 深圳地铁前海国际发展有限公司

乙方(全称): 迅达(中国)电梯有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,买卖双方经协商一致,订立本合同,共同达成协议如下:

### 一、合同范围(含接口界面)及工期

甲方同意从乙方处采购下列货物及服务以用于甲方工程,合同范围(含接口界面)如下:

0026 宗地 4 号地块的全部电梯: 垂直电梯 25 台的采购与安装(含电梯装修), 以上电梯的设计、制造、包装、运输(含装卸)、仓储、报建(装)、安装调试及验收、电梯装修、质保期内的维修和保养、培训及其他相关服务等所有采购及安装服务内容。(详见:货物需求及数量一览表)。

具体范围以招标文件、图纸和工程量清单为准。

工期:暂定自 2021 年 9 月 15 日(具体开工日期以发包人发出的开工令或进场通知为准)至 2022 年 5 月 31 日,共 258 日历天。

里程碑工期:

电梯排产: 2021 年 11 月 15 日;

电梯到货: 2022 年 3 月 15 日;

竣工验收: 2022 年 5 月 15 日。

其中:供货期为 120 天,工期为 258 天。工期既要满足里程碑工期,也要满足总工期。

### 二、签约合同价

1、本合同签约合同价为:

人民币(大写) 贰仟柒佰捌拾玖万贰仟捌佰陆拾玖元整

(¥ 27,892,869.00 元);其中:

(1) 不含税价:

人民币(大写) 贰仟贰佰肆拾玖万肆仟捌佰零陆元叁角肆分 元整

(¥ 22,494,806.34 元);

王苏文 李

(2) 增值税税额:

人民币(大写) 贰佰伍拾陆万柒仟肆佰陆拾叁元陆角陆分 元整  
(¥ 2,567,463.66 元)。

其中(1)设备合价为 17,695,400.00 元(含税价), 不含税价 15,659,646.02 元, 增值税税额 2,035,753.98 元, 增值税税率 13%; (2) 装合价为 3,691,200.00 元(含税价), 不含税价 3,266,548.67 元, 增值税税额 424,651.33 元, 增值税税率 13%; (3) 安装合价为 3,566,800.00 元(含税价), 不含税价 3,462,912.62 元, 增值税税额 103,887.38 元, 增值税税率 3%; (4) 总承包服务费为 108,870.00 元(含税价), 不含税价 105,699.00 元, 增值税税额 3,170.97 元, 增值税税率 3%。

本合同的增值税率根据国家税收法规政策变动而调整, 不含税价不随增值税率的变化进行调整。

2、本合同最终结算价款按以下第 2 种方式确定。

(1) 以政府指定机构审计或审核结果作为最终结算价款和支付依据。

(2) 以 甲方组织审定结果或政府指定机构审核或评审结果 作为最终结算价款和支付依据。

(3) 以甲方组织审定结果作为最终结算价款和支付依据。

### 三、合同文件的组成

下述文件是构成合同不可分割的部分, 应一并阅读和理解

- (1) 合同协议书;
- (2) 中标通知书(适用招标投标工程);
- (3) 专用条款;
- (4) 通用条款;
- (5) 项目管理和技术要求;
- (6) 合同价格清单;
- (7) 合同附件;
- (8) 招标文件、投标文件及其澄清补遗;

(9) 双方在履行合同过程中形成的有关洽商、变更等书面记录和文件及组成合同的其他文件。

组成合同的各个文件应该是一个整体, 彼此相互解释, 互为说明。如果合同文件存在歧义或不一致之处, 以上述文件的排列顺序在前者为准。

### 四、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”、“专用条款”中分别赋予它们的定义相同。

### 五、乙方承诺

王敬 李IAM

乙方承诺, 保证完全按照本合同约定提供货物及服务以及修补缺陷, 并履行本合同所约定的全部义务。

## 六、甲方承诺

作为对所提供货物和服务以及修补缺陷的报酬, 甲方承诺, 保证按照本合同约定的条件、时间和方式向乙方支付合同价款, 并履行本合同所约定的全部义务。

## 七、合同份数

本合同一式 14 份, 甲方执 10 份, 乙方执 4 份, 均具有同等法律效力。本合同由乙方负责印刷和装订, 并承担相应费用。

## 八、合同生效

本合同经双方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章后生效。  
(以下空白)



王苏文 李<sup>3</sup>



甲方(盖章):

深圳地铁前海国际发展  
有限公司

法定代表人或授  
权代表:

刘宇峰

住 所:

深圳市福田区深铁置业  
大厦

电 话:

传 真:

开户银行:

建行深圳分行营业部

开户全名:

账 号:

44201501100052560514

邮政编码:

518026

项目主管部门经办  
人及电话:

张瀚之, 13691854591

项目主管部门审  
核人:

张瀚之

合约部门经办人及  
电话:

王苏文, 0755-89987571

合约部门审核  
人:

王苏文

乙方(公章):

迅达(中国)电梯有限公  
司

法定代表人或授  
权代表:

益韦

统一社会信用代码:

91310000625901263C

住 所:

上海市嘉定区兴顺路 555  
号

电 话:

021-67096666

传 真:

021-67096677

开户银行:

中国工商银行马戏城支  
行

开户全名:

迅达(中国)电  
司

账 号:

1001248509300051888

邮政编码:

201815

乙方经办人:

李刚

乙方经办人电  
话:

18503034114

合同签署地点:

深 圳

时 间:

2021 年 11 月 16 日

王苏文 李刚

3) 赤湾停车场上盖物业开发项目（深铁熙府）项目合同扫描件

## 赤湾停车场物业开发项目 电梯设备采购合同

合同编号： STJC-SB-ZC-2023-003

工程地点： 深圳市

买 方： 深圳市建材交易集团有限公司

卖 方： 迅达（中国）电梯有限公司

二〇二三 年 三 月



# 第一部分 合同协议书

甲方(全称): 深圳市建材交易集团有限公司

乙方(全称): 迅达(中国)电梯有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,买卖双方经协商一致,订立本合同,共同达成协议如下:

## 一、合同范围(含接口界面)

本合同货物:赤湾停车场物业开发项目全部电梯、扶梯(垂直电梯 82 台、扶梯 18 台)的采购与安装、深化设计、制造、工厂检测、工厂监造、设计联络、运输(含二次运输)、装卸、仓储及其他相关服务等所有采购内容;设备型号详见供货合同及其附件。

## 二、签约合同价

1、本合同签约合同价为:

人民币(大写) 叁仟柒佰陆拾陆万壹仟伍佰柒拾贰元叁角 元整(¥ 37,661,572.3 元),含暂列金额 RMB 4,632,372.30 元。其中:

(1) 不含税价:

人民币 33,328,825.04 元(大写: 叁仟叁佰叁拾贰万捌仟捌佰贰拾伍元零肆分);

(2) 增值税税额:

人民币 4,332,747.26 元(大写: 肆佰叁拾叁万贰仟柒佰肆拾柒元贰角陆分)。

合同增值税税率设备部分 13%,合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整,不含税价不随增值税率的变化进行调整;

2、本合同最终结算价款按以下第 2 种方式确定。

(1) 以政府指定机构审计或审核结果作为最终结算价款和支付依据。

(2) 以 甲方组织审定结果或政府指定机构审核或评审结果 作为最终结算价款和支付依据。

(3) 以甲方组织审定结果作为最终结算价款和支付依据。





### 三、合同文件的组成

下述文件是构成合同不可分割的部分，应一并阅读和理解

- (1) 合同协议书;
- (2) 中标通知书（适用招投标工程）;
- (3) 专用条款;
- (4) 通用条款;
- (5) 项目管理和技术要求;
- (6) 合同价格清单;
- (7) 合同附件;
- (8) 招标文件、投标文件及其澄清补遗;
- (9) 双方在履行合同过程中形成的有关洽商、变更等书面记录和文件及组成合同的其他文件。

组成合同的各个文件应该是一个整体，彼此相互解释，互为说明。如果合同文件存在歧义或不一致之处，以上述文件的排列顺序在前者为准。

### 四、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”、“专用条款”中分别赋予它们的定义相同。

### 五、乙方承诺

由于甲方将按本合同约定向乙方支付合同价款，乙方承诺，保证完全按照本合同约定提供货物及服务以及修补缺陷,并履行本合同所约定的全部义务。

### 六、甲方承诺

作为对所提供货物和服务以及修补缺陷的报酬，甲方承诺，保证按照本合同约定的条件、时间和方式向乙方支付合同价款,并履行本合同所约定的全部义务。

### 七、合同份数

本合同一式 14 份，甲方执 10 份，乙方执 4 份，均具有同等法律效力。本



合同由乙方负责印刷和装订，并承担相应费用。

## 八、合同生效

本合同经双方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章后生效。

（以下空白）





甲方(公章):



深圳市建材交易集团有限公司 法定代表人或授权代表:



住 所:

深圳市福田区福中一路  
1016号地铁大厦

电 话:

0755-23881615

传 真:

开户银行:

中国农业银行深圳分行  
中心区支行

开户全名:

账 号:

41005000040055381

邮政编码:

项目主管部门经办人及电话:

郭元澈-23993438

项目主管部门审核人:

合约部门经办人及电话:

郭元澈-23993438

合约部门审核人:

乙方(公章):



迅达(中国)电梯有限公司 法定代表人或授权代表:



统一社会信用代码: 91310000625901203C

住 所:

电 话:

传 真:

开户银行:

中国工商银行上海市马  
戏城支行

开户全名:

账 号:

1001248519300046602

邮政编码:

乙方经办人:

乙方经办人电话:

合同签署地点:

深 圳

时 间:

2023 年 月 日



## 19、资料管理与要求

双方约定，本合同资料管理的其它具体要求包括：

详见项目管理要求

## 四、进度控制和现场管理

## 20、进度控制

20.5 进度报告

20.5.1 双方约定，乙方进度报告的要求为：详见项目管理要求

## 五、合同价款、支付及结算

## 22、签约合同价的确定

22.4 签约合同价款包含的其他风险为：

/

## 23、价款支付

23.1 预付款

23.1.3 双方约定，本合同预付款的支付方式、条件、时间、比例以及扣回方式为：在合同签订的一个月内，乙方向甲方提供合同设备总价款 15%的不可撤销银行预付款保函(对应合同全部设备货到现场并验收合格后自动失效)，付款申请经甲方审批完成后向乙方支付设备合价 15%的预付款；

23.2 期中支付的申请

23.2.3 双方约定，本合同的期中支付包括进度款支付、到货支付、服务费支付等几部分，具体各部分的支付方式、条件、时间、比例为：

23.2.3.1 进度款支付的支付方式、条件、时间、比例：

排产款：按发货设备批次支付，甲方向乙方发出排产通知后，乙方向甲方提供相应批次设备总价款 10%的不可撤销银行预付款保函(对应合同全部设备货到现场并验收合格后自动失效)，付款申请经甲方审批完成后向乙方支付设备合价的 10%；

23.2.3.2 到货支付的支付方式、条件、时间、比例：





提货款:

按发货设备批次支付, 每批次设备发货 30 天前, 乙方向甲方提供相应批次设备总价款 45% 的不可撤销银行预付款保函(对应合同全部设备货到现场并验收合格后自动失效), 付款申请经甲方审批完成后向乙方支付发货设备合价的 45%;

设备到货后 30 天内, 付款申请经甲方审批完成后向乙方支付到货设备合价的 10%;

### 23.3 竣工验收后支付的申请

23.3.2 双方约定, 本合同的竣工验收后的支付包括竣工验收支付、结算支付等几部分, 具体各部分的支付方式、条件、时间、比例为:

#### 23.3.2.1 竣工验收支付的支付方式、条件、时间、比例

竣工验收后付款: 合同设备在通过竣工验收后, 付款申请经甲方审批完成后向乙方支付验收完毕设备合价的 10%。

#### 23.3.2.2 结算支付的支付方式、条件、时间、比例:

工程竣工结算经通过政府相关部门的审计(如政府相关部门不审计的, 以甲方最终审定的结算价为准), 且收到乙方设备及安装合同结算价款 3%不可撤销的银行质量保函(银行质量保函有效期至保修期满为止), 付款申请经甲方审批完成后支付至结算价的 100%。

### 23.4 最终支付证书的申请

#### 23.4.4 最终支付的支付方式、条件、时间、比例:

### 质量保证金的支付:

设备合同结算价款 3%不可撤销的银行质量保函(银行质量保函有效期至保修期满为止)。

### 23.6 变更付款

变更费用的具体支付时间和支付比例为:

工程变更的价款与工程进度款同期支付。

### 23.8 发票

除本合同通用条款第 39.4 条规定的政策性变化外:

原则上应该提供增值税专用发票, 税率应当符合国家税收法规, 并不高于第五部分“合同价格清单”中的税率。

23.5.1 本合同价款的支付、付款可采用银行转账、银行承兑汇票或供应链金融等方式支付。非银行转账方式付款到期日在账期内的, 买方无需支付额外费用。卖方需在合同签署后的 10 天内完成在甲方供应链金融平台注册及实名认证, 买方供应链金融平台网址 <https://www.szjcw.com/>。



4) 布心村城市更新单元项目一期合同扫描件

合同编号：采购-布心项目 202200044

罗湖区东湖街道布心村水围村城市更新单元项目  
一期电梯设备供货合同

项目名称：罗湖区东湖街道布心村水围村城市更新单元项目一期  
电梯设备供货工程

项目地点：深圳市罗湖区东湖街道，东依丹平快速路、深圳水库，  
南邻布心路，西接东晓路，北至东湖路

买 方：深圳市京基房地产股份有限公司

卖 方：迅达（中国）电梯有限公司

签订时间：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



## 目录

第一部分 合同专用条款.....	J
第一条 合同标的.....	1
第二条 技术标准和技术资料.....	4
第三条 质量要求和质量保证.....	5
第四条 付款方式.....	5
第五条 交货时间及交货要求.....	7
第六条 甲方负责人.....	8
第七条 乙方负责人.....	8
第八条 文件送达.....	8
第二部分 合同通用条款.....	10
第一条 甲方责任.....	10
第二条 乙方责任.....	10
第三条 质量保证.....	11
第四条 验收与检验.....	12
第五条 安全文明施工.....	13
第六条 保修和售后服务.....	13
第七条 履约担保.....	14
第八条 不可抗力.....	15
第九条 违约责任.....	15
第十条 解决纠纷的方式.....	16
第十一条 廉政条款.....	16
第十二条 其他.....	16
第十三条 合同解释.....	17
第十四条 合同附件.....	17
第三部分 合同附件.....	17
附件一 伴随服务清单.....	17
附件二 技术规格表.....	17
附件三 电梯主要部件清单.....	17
附件四 招标答疑.....	17
附件五 反商业贿赂协议.....	17
附件六 银行履约保函、预收款保函、质保金保函格式.....	17



## 罗湖区东湖街道布心村水围村城市更新单元项目一期

### 电梯设备供货合同

买方（以下简称甲方）：深圳市京基房地产股份有限公司

卖方（以下简称乙方）：迅达（中国）电梯有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规，并结合本工程的具体情况，甲、乙双方在遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则上，就罗湖区东湖街道布心村水围村城市更新单元项目一期电梯设备供货事宜，协商一致，达成本合同，以资遵守。

备注：本合同签订后 7 日历天内，乙方向甲方开具本合同总价 10% 的银行履约保函，有效期自开立之日起 30 个月截止（如 30 个月后尚未完成履约，乙方需在期满前三个月内办理履约保函延期，延期直至乙方合同义务履行完毕），且将原件交付甲方保管，该项为本合同生效条件。

### 第一部分 合同专用条款

#### 第一条 合同标的

##### 1.1 合同标的名称、品牌、规格型号、数量和价格

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	14
序号	货物名称	规格型号	提升速度 (M/S)	载重量 kg	层/站/门	品牌及制造商	单位	数量	设备单价	单台总价	备注
1	HDT1A-1~4	S7000	6	1000	56/36/35	Schindler/ 迅达中国	台	4			01-01 地块
2	LDT1A-1~6	S3000X	4	1000	23/22/22	Schindler/ 迅达中国	台	6			
3	XDT1A-1	S7000	6	1150	56/56/56	Schindler/ 迅达中国	台	1			
4	DT1B-1~4	S5000X	4	1000	66/63/63	Schindler/ 迅达中国	台	4			
5	XDT1B-1	S5000X	4	1000	66/66/66	Schindler/ 迅达中国	台	1			
6	DT1C-1~4/DT1 D-1~3	S5000X	4	1000	65/62/62	Schindler/ 迅达中国	台	7			
7	XDT1C-1/XDT1 D-1	S5000X	4	1000	65/65/65	Schindler/ 迅达中国	台	2			
8	QDT-1	S5000	1	1600	2/2/2	Schindler/ 迅达中国	台	1			01-02 地块
11	DT1A-1~6	S5000X	4	1000	55/52/52	Schindler/ 迅达中国	台	6			

12	SDT1A-1	55000X	4	1000	55/55/55	Schindler/ 迅达中国	台	1			
13	DT1B-1~4	55000X	4	1000	65/61/61	Schindler/ 迅达中国	台	4			
14	SDT1B-1	55000X	4	1000	65/65/65	Schindler/ 迅达中国	台	1			
15	DT1C-1~5	55000X	4	1000	64/61/61	Schindler/ 迅达中国	台	5			
16	SDT1C-1	55000X	4	1000	64/64/64	Schindler/ 迅达中国	台	1			
17	QDT-2	55000	1	1000	2/2/2	Schindler/ 迅达中国	台	1			
18	QDT-1~3	55000	1	1000	2/2/2	Schindler/ 迅达中国	台	2			
19	QDT-4	55000	1	1000	2/2/2	Schindler/ 迅达中国	台	1			
21	SDT1B-1	57000	6	1150	66/66/66	Schindler/ 迅达中国	台	1			
22	HD1B-1~3	57000	6	1000	66/24/24	Schindler/ 迅达中国	台	3			
23	LD1B-1~4	55000X	4	1000	36/32/32	Schindler/ 迅达中国	台	4			
24	SDT1C-1	55000X	4	1000	65/65/65	Schindler/ 迅达中国	台	1			
25	DT1C-1~5	55000X	4	1000	65/61/61	Schindler/ 迅达中国	台	5			
26	SDT2-1	55000X	4	1000	67/67/67	Schindler/ 迅达中国	台	1			
27	DT2-1~5	55000X	4	1000	67/64/64	Schindler/ 迅达中国	台	5			
28	QDT-1	55000	1.75	1350	7/7/7	Schindler/ 迅达中国	台	1			
29	QDT-1~2	55000	1.75	1350	7/7/7	Schindler/ 迅达中国	台	2			
30	QDT-3	55000	1.75	1350	4/4/4	Schindler/ 迅达中国	台	1			
33	SDT1A-1	57000	6	1150	66/66/66	Schindler/ 迅达中国	台	1			
34	HD1A-1~3	57000	6	1000	66/20/20	Schindler/ 迅达中国	台	3			
35	LD1A-1~4	55000X	4	1000	40/36/36	Schindler/ 迅达中国	台	4			
合计:										55,048,500.00	

01-05  
地块

本合同所有电梯共 80 部。设备总价款为人民币伍仟伍佰零肆万捌仟伍佰元整（小写 ¥ 55,048,500.00 元，含货到工地的运输保险费用），其中，不含税金额 ¥ 48,715,486.73 元，税率 13%，增值税额 ¥ 6,333,013.27 元。（备注：本合同价包含的层站门以上述表格为准，技术要求层站门有调整的后续增减费用根据实际层站门调整，其他技术参数以技术要求为准。）安装总价款为人民币壹仟叁佰柒拾伍万肆仟肆佰元整（小写 ¥ 13,754,400.00 元），其中，不含税金额 ¥ 13,353,786.41 元，税率 3%，增值税额 ¥ 400,613.59 元。该费用不包括在设备总价中，双方另行签订安装合同，由卖方指定迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司负责电梯的安装，由甲方与其另行签订安装合同，卖方对电梯安装公司的责任义务承担连带责任。

1.2 以上电梯设备合同总价及各电梯设备的综合单价为固定价格，已经包含以下内容：

(1)该价格为电梯设备货到甲方工地指定堆放地点的含税落地价，该价款包括但不限于前期深化方案图纸、货物的制造前期准备、制造、包装、运输、装卸、货到工地落地、垂直及平移到指定存放地点、成品保护、保险、随机专用工具、备品备件和消耗件、相关培训、相关税金、关税、仓储保管、保修期内服务以及合同期内市场价格波动风险等全过程产生的成本和费用，结算时非甲方变更原因乙方不得提出任何价格调整要求。

(2)本合同电梯产品须为全新、完整、无损的电梯设备及配件且梯型为制造商常规体型。

乙方所供货物的产品品牌是迅达，乙方所供货物的产品品牌及 Logo 为 。

(3)本合同签订后甲方提供施工图给乙方，乙方收到甲方图纸后 7 日内提供电梯机房图纸、井道图纸、电梯安装图纸、电气原理图及符号说明等相关电梯安装条件及文件装订成册一式四份给甲方书面审核确认，并随时负责指导甲方完成与电梯安装相关联的土建工作。

(4)本合同电梯符合本合同附件中的技术要求及所有的配置内容。

1.3 本合同签订后，如甲方对产品个别功能或配置提出调整，则甲方须在排产前书面形式提出具体须调整更换的功能和型号，并按以下原则进行结算：

(1)如调整的功能或配置是本合同电梯总价中已经包含的，则所发生调整的价格按合同价格表中对应项目的价格及实际调整的数量结算，并扣除所替换的原标准配置中已经包含的价格，如合同价格表中未列出所需调整内容的价格或甲方未按约定时间向乙方提出具体要求导致乙方需额外调整的，则双方另行商议解决。

(2)在电梯供货期间，若乙方产品标准配置即功能有升级，乙方承诺免费提供升级后的配置并出具正式函件通知甲方并提供产品升级部分的明细清单。



(本页以下无正文，为签署页)

买方：深圳市京基房地产股份有限公司

法定代表人或

委托代理人(签字)：

地址：深圳市罗湖区深南东路5016号

京基100大厦A座60楼

电话：

户名：

开户银行：

账号：

签订时间2022年4月15日

卖方：迅达(中国)电梯有限公司

法定代表人或

委托代理人(签字)：

地址：

电话：

户名：

开户银行：

账号：

签订时间2022年4月13日

5) 安居凤凰苑项目合同扫描件

合同编号: PS-G-2021-AJFHY-011



安居凤凰苑项目电梯采购与安装工程

# 电梯设备供货合同

工程地点: 深圳市坪山区

发包人: 深圳市坪山人才安居有限公司

承包人(电梯供货单位): 迅达(中国)电梯有限公司

签订日期: 2021 年 7 月 日

1.2 构成合同的所有文件，在无修改的情况下，按合同协议中的顺序排列，互相解释和互补，如有不一致时，以排列顺序在先者为准。

1.3 构成合同的所有文件，在有修改的情况下，如有不一致时，按时间判定，以签字和发布的时间在后者为准。

1.4 对于同一类标准、规范，以其最严的要求为准。

1.5 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。

1.6 除非另有约定，在合同的订立和履行过程中，双方签署、签发、签收的与本合同订立和履行有关的协议、信函、纪要、备忘录等亦构成合同文件的组成部分。

1.7 电梯参数如有变化，以签订合同时确认的电梯参数为准。

## 2、合同范围

2.1 安居凤凰苑项目电梯采购与安装工程电梯共计 91 部电梯。本合同工作内容包括但不限于客梯、消防电梯（兼无障碍电梯、货梯）、自动扶梯的设计、采购、制造、设计联络、运输（含二次运输）、装卸、仓储、安装（含吊装、导轨、轿厢内空调、轿厢装修等）、调试、井道照明、配合项目二次精装修、配合智能化及消防联动调试、配合使用单位的提前用梯、向政府部门报验、专项验收、移交使用、保修、保养、培训等相关服务。配合发包人编制人才安居集团电（扶）梯设计与安装指导文件。

2.2 所有电梯标注制造厂家名称和电梯品牌等标识时，必须得到发包人的批准。

## 3、合同工期

3.1 签订合同生效后 20 个日历天内，承包人根据双方签字认可的发包人提供的建筑图纸、已经施工部分的工程现状及合同要求，向发包人提交其制作的全套深化设计资料（包括：深化设计图、深化设计书及更改对照表）供发包人审批（签订合同生效 20 个日历天内，承包人向发包人提交其制作的全套设计资料，必须满足招标文件规定的所有土建条件和电梯要求达到的技术参数，非经发包方同意不允许更改。）；其中与建筑土建施工相关（预留洞位置与大小）的资料应在合同生效后 10 个日历天内提供。若因政府或发包人原因，不能按时提供图纸的情况除外。

3.2 供货工期：合同签订后，根据施工进度情况采取分批供货、分批安装的模式，具体以发包人或监理单位书面通知为准。承包人按书面通知书要求的时间将货物运至合同约定地点。发包人保证承包人收到书面通知书的时间比书面通知书要求供货的时间提前至少 60 个日历天。

3.3 安装工期：每批次货物到达施工现场并收到发包人或监理单位书面进场安装通知后，具体工期要求如下：项目建筑高度 100 米（含）以下的，安装工期为 60 日历天；项目建筑



高度 100 至 150 米（含）以下的，安装工期为 75 日历天；项目建筑高度 150 米以上的，安装工期为 90 日历天；按上述安装工期内完成本批次货物安装、调试、电梯专项竣工验收并取得相关政府部门验收合格证书（发包人原因除外）。

备注：以上供货、安装工期仅供参考，各项目的具体供货、安装要求以发包人实际要求为准。发包人保留根据现场施工进度安排调整供货安装进度的权利，承包人须无条件接受。

#### 4、质量标准

4.1 质量标准：承包人提供的电梯设备应符合以下标准：

- （1）中国国家及深圳市有关法律、法规、规章；
- （2）中国国家及深圳市现行有效的相关标准、规范；
- （3）电梯设备的制造商出具的电梯设备出厂、安装、验收标准；
- （4）不低于招标文件中的相关要求。

4.2 如不同文件对同一内容所规定的标准不一致，以较高、较严的标准为质量标准执行。

#### 5、合同价款及付款方式

5.1、本合同为固定单价合同，单价不因人工、物价、费率、税率、汇率、通货膨胀或供货及安装工期等因素变化而调整。相关进场管理费，在本项目签约合同总价中已包含此费用，不再单独报价。暂定含增值税合同价为人民币（大写）叁仟肆佰陆拾陆万零肆佰叁拾元整；（小写）34,660,430.00 元。暂定不含增值税合同价为人民币（大写）叁仟零陆拾柒万贰仟玖佰肆拾陆元玖角；（小写）30,672,946.9 元。税率：13%。（不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。）

其中：（1）设备暂定总价（大写）：叁仟壹佰玖拾贰万叁仟贰佰叁拾元整；（小写）31,923,230.00 元；设备不含增值税暂定总价（大写）：贰仟捌佰贰拾伍万零陆佰肆拾陆元零贰分；（小写）28,250,646.02 元；税率：13%。（不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。）

（2）设备部分暂列金额（大写）：贰佰柒拾叁万柒仟贰佰元整（小写）2,737,200.00 元。设备部分暂列金额不含增值税（大写）：贰佰肆拾贰万贰仟叁佰元捌角捌分；（小写）：2,422,300.88 元。税率：13%。（不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。）

5.2 付款方式：

发包人：深圳市坪山人才安居有限公司

承包人：迅达（中国）电梯有限公司

地址：深圳市坪山区坪山街道六联社区深  
汕路(坪山段)168号六和商业广场一期H3402

地址：上海嘉定区兴顺路555号

传 真：\_\_\_\_\_

传真：\_\_\_\_\_

电 话：\_\_\_\_\_

电话：0755-82559302

开户银行：平安银行深圳分行营业部

开户银行：工商银行上海市分行马戏城支行

开户帐号：15000077464521

开户帐号：1001248519300046602

法定代表人（或其授权代理人）：

法定代表人（或其授权代理人）：





时间：2021 年 月 日

时间：2021 年 月 日

2021年 07月 06日

序号	项目	单元号	名称	电梯编号	基本规格				台数	型号系列	设备综合单价	安装综合单价	设备总价	安装总价	单项合计	备注
					层/站/门	速度 m/s	载重 kg	机房形式								
1	坪山.安居凤凰苑项目	1栋A座	客梯	1A-DT1	49/45/45	3.5	1050	有机房	1	SS400				15		
2	坪山.安居凤凰苑项目		客梯	1A-DT2	49/45/45	3.5	1050	有机房	1	SS400				1		
3	坪山.安居凤凰苑项目		客梯、消防梯兼无障碍、担架电梯	1A-XFDT	49/47/47	3.5	1050	有机房	1	SS400				1		
4	坪山.安居凤凰苑项目	1栋B座	客梯	1B-DT1	50/47/47	3.5	1050	有机房	1	SS400						
5	坪山.安居凤凰苑项目		客梯	1B-DT2	50/47/47	3.5	1050	有机房	1	SS400						
6	坪山.安居凤凰苑项目		客梯、消防梯兼无障碍、担架电梯	1B-XFDT	50/49/49	3.5	1050	有机房	1	SS400						
7	坪山.安居凤凰苑项目	1栋C座	客梯	1C-DT1	67/63/63	4.0	1050	有机房	1	SS400						
8	坪山.安居凤凰苑项目		客梯	1C-DT2	67/63/63	4.0	1050	有机房	1	SS400						
9	坪山.安居凤凰苑项目		客梯	1C-DT3	67/63/63	4.0	1050	有机房	1	SS400						
10	坪山.安居凤凰苑项目		客梯、消防梯兼无障碍、担架电梯	1C-XFDT	67/66/66	4.0	1050	有机房	1	SS400						
11	坪山.安居凤凰苑项目	1栋D座	客梯	1D-DT1	67/63/63	4.0	1050	有机房	1	SS400						
12	坪山.安居凤凰苑项目		客梯	1D-DT2	67/63/63	4.0	1050	有机房	1	SS400						
13	坪山.安居凤凰苑项目		客梯	1D-DT3	67/63/63	4.0	1050	有机房	1	SS400						
14	坪山.安居凤凰苑项目		客梯、消防梯兼无障碍、担架电梯	1D-XFDT	67/66/66	4.0	1050	有机房	1	SS400						

序号	项目	单元号	名称	电梯编号	基本规格				台数	型号系列	设备综合单价	安装综合单价	设备总价	安装总价	单项合计	备注
					层/站/门	速度 m/s	载重 kg	机房形式								
15	坪山.安居凤凰苑项目	1栋E座	客梯	1E-DT1	67/63/63	4.0	1050	有机房	1	SS400						
16	坪山.安居凤凰苑项目		客梯	1E-DT2	67/63/63	4.0	1050	有机房	1	SS400						
17	坪山.安居凤凰苑项目		客梯	1E-DT3	67/63/63	4.0	1050	有机房	1	SS400						
18	坪山.安居凤凰苑项目		客梯、消防梯兼无障碍、担架电梯	1E-XFDT	67/66/66	4.0	1050	有机房	1	SS400						
19	坪山.安居凤凰苑项目	2栋A座	客梯	2A-DT1	60/64/64	4.0	1050	有机房	1	SS400						
20	坪山.安居凤凰苑项目		客梯	2A-DT2	60/64/64	4.0	1050	有机房	1	SS400						
21	坪山.安居凤凰苑项目		客梯	2A-DT3	60/64/64	4.0	1050	有机房	1	SS400						
22	坪山.安居凤凰苑项目		客梯、消防梯兼无障碍、担架电梯	2A-XFDT	60/67/67	4.0	1050	有机房	1	SS400						
23	坪山.安居凤凰苑项目	2栋B座	客梯	2B-DT1	60/64/64	4.0	1050	有机房	1	SS400						
24	坪山.安居凤凰苑项目		客梯	2B-DT2	60/64/64	4.0	1050	有机房	1	SS400						
25	坪山.安居凤凰苑项目		客梯	2B-DT3	60/64/64	4.0	1050	有机房	1	SS400						
26	坪山.安居凤凰苑项目		客梯、消防梯兼无障碍、担架电梯	2B-XFDT	60/67/67	4.0	1050	有机房	1	SS400						
27	坪山.安居凤凰苑项目	3栋A座	客梯	3A-DT1	34/32/32	2.5	1050	有机房	1	SS400						
28	坪山.安居凤凰苑项目		客梯、消防梯兼无障碍、担架电梯	3A-XFDT1	34/32/32	2.5	1050	有机房	1	SS400						
29	坪山.安居凤凰苑项目		客梯	3A-DT2	34/32/32	2.5	1050	有机房	1	SS400						
30	坪山.安居凤凰苑项目		客梯、消防梯兼无障碍、担架电梯	3A-XFDT2	34/32/32	2.5	1050	有机房	1	SS400						



序号	项目	单元号	名称	电梯编号	基本规格				台数	型号系列	设备综合单价	安装综合单价	设备总价	安装总价	单项合计	备注
					层/站/门	速度 m/s	载重 kg	机房形式								
31	坪山·安居凤凰苑项目	3栋B座	客梯	3B-DT1	34/32/32	2.5	1050	有机房	1	S5400						
32	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	3B-DT2	34/32/32	2.5	1050	有机房	1	S5400						
33	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	3B-DT3	34/32/32	2.5	1050	有机房	1	S5400						
34	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	3B-DT4	34/32/32	2.5	1050	有机房	1	S5400						
35	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	3B-DT5	34/32/32	2.5	1050	有机房	1	S5400						
36	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	3B-DT6	34/32/32	2.5	1050	有机房	1	S5400						
37	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	3B-DT7	34/32/32	2.5	1050	有机房	1	S5400						
38	坪山·安居凤凰苑项目		客梯、消防梯兼无障碍、担架电梯	3B-XFDT1	34/32/32	2.5	1050	有机房	1	S5400						
39	坪山·安居凤凰苑项目	幼儿园	客梯	4-DT1	3/3/3	1.0	1600	无机房	1	S5500						
40	坪山·安居凤凰苑项目	商业	客梯	S-DT1	3/3/3	1.75	1050	无机房	1	S5500						
41	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	S-DT2	3/3/3	1.75	1600	无机房	1	S5500						
42	坪山·安居凤凰苑项目	住宅提升大堂	客梯	S-DT3	3/2/2	1.75	1050	无机房	1	S5500						
43	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	S-DT4	3/2/2	1.75	1050	无机房	1	S5500						
44	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	S-DT5	3/2/2	1.75	1050	无机房	1	S5500						
45	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	S-DT6	3/2/2	1.75	1050	无机房	1	S5500						
46	坪山·安居凤凰苑项目	商业	客梯	S-DT7	2/2/2	1.75	1600	无机房	1	S5500						
47	坪山·安居凤凰苑项目		客梯、兼无障碍电梯	S-DT8	3/3/3	1.75	1600	无机房	1	S5500						
48	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	S-DT9	3/3/3	1.75	1600	无机房	1	S5500						
49	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	S-DT10	4/4/4	1.75	1600	无机房	1	S5500						
50	坪山·安居凤凰苑项目		客梯、兼无障碍电梯	S-DT11	4/4/4	1.75	1600	无机房	1	S5500						
51	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	S-DT12	4/4/4	1.75	1600	无机房	1	S5500						
52	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	S-DT13	4/4/4	1.75	1600	无机房	1	S5500						

序号	项目	单元号	名称	电梯编号	基本规格				台数	型号系列	设备综合单价	安装综合单价	设备总价	安装总价	单项合计	备注
					层/站/门	速度 m/s	载重 kg	机房形式								
53	坪山·安居凤凰苑项目	住宅提升大堂	客梯	S-DT14	4/2/2	1.75	1050	无机房	1	S5500						
54	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	S-DT15	4/2/2	1.75	1050	无机房	1	S5500						
55	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	S-DT16	4/2/2	1.75	1050	无机房	1	S5500						
56	坪山·安居凤凰苑项目	公配	客梯、兼无障碍电梯	S-DT17	3/3/3	1.75	1050	无机房	1	S5500						
57	坪山·安居凤凰苑项目	住宅提升大堂	客梯	S-DT18	3/2/2	1.75	1050	无机房	1	S5500						
58	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	S-DT19	3/2/2	1.75	1050	无机房	1	S5500						
59	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	S-DT20	3/2/2	1.75	1050	无机房	1	S5500						
60	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	S-DT21	3/2/2	1.75	1050	无机房	1	S5500						
61	坪山·安居凤凰苑项目	公配	客梯、兼无障碍电梯	S-DT22	3/3/3	1.75	1600	无机房	1	S5500						
62	坪山·安居凤凰苑项目	商业	客梯	S-DT23	2/2/2	1.75	1600	无机房	1	S5500						
63	坪山·安居凤凰苑项目		客梯	S-DT24	2/2/2	1.75	1600	无机房	1	S5500						
64	坪山·安居凤凰苑项目	公配	客梯、兼无障碍电梯	S-DT25	2/2/2	1.75	1600	无机房	1	S5500						
65	坪山·安居凤凰苑项目	商业	客梯	S-DT26	2/2/2	1.75	1600	无机房	1	S5500						
66	坪山·安居凤凰苑项目	1栋裙房	货梯（贯通门）	S-HT1	3/3/3	1.0	2000	无机房	1	S5500						
67	坪山·安居凤凰苑项目		货梯（贯通门）	S-HT2	3/3/3	1.0	2000	无机房	1	S5500						
68	坪山·安居凤凰苑项目		货梯（贯通门）	S-HT3	3/3/3	1.0	2000	无机房	1	S5500						
69	坪山·安居凤凰苑项目		货梯（贯通门）	S-HT4	3/3/3	1.0	2000	无机房	1	S5500						
70	坪山·安居凤凰苑项目	3栋裙房	货梯	S-HT5	4/4/4	1.0	2000	无机房	1	S5500						
71	坪山·安居凤凰苑项目	2栋裙房	货梯（贯通门）	S-HT6	3/3/3	1.0	2000	无机房	1	S5500						
72	坪山·安居凤凰苑项目	中庭商业一层	室内扶梯	S-FT1a、b	提升高度6.0m	额定速度0.50m/s	2	S9000								
73	坪山·安居凤凰苑项目	中庭商业负一层	室内扶梯	S-FT2a、b	提升高度5.45m	额定速度0.50m/s	2	S9000								
74	坪山·安居凤凰苑项目	中庭商业一层	室内扶梯	S-FT3a、b	提升高度6.0m	额定速度0.50m/s	2	S9000								
75	坪山·安居凤凰苑项目	中庭商业一层	室内扶梯	S-FT4a、b	提升高度6.0m	额定速度0.50m/s	2	S9000								
76	坪山·安居凤凰苑项目	广场	室外扶梯	S-FT5a、b	提升高度6.1m	额定速度0.50m/s	2	S9000								

序号	项目	单元号	名称	电梯编号	基本规格				台数	型号系列	设备综合单价	安装综合单价	设备总价	安装总价	单项合计	备注
					层/站/门	速度 m/s	载重 kg	机房形式								
77	坪山.安居凤凰苑项目	步行街一层	室外扶梯	S-PT6a、b	提升高度 6.1m	额定速度 0.50m/s			2	S9000						
78	坪山.安居凤凰苑项目	中庭商业二层	室内扶梯	S-PT7a、b	提升高度 6.0m	额定速度 0.50m/s			2	S9000						
79	坪山.安居凤凰苑项目	步行街一层	室外扶梯	S-PT8a、b	提升高度 6.1m	额定速度 0.50m/s			2	S9000						
80	坪山.安居凤凰苑项目	步行街一层	室外扶梯	S-PT9a、b	提升高度 6.1m	额定速度 0.50m/s			2	S9000						
81	坪山.安居凤凰苑项目	步行街二层	室外扶梯	S-PT10a、b	提升高度 6.1m	额定速度 0.50m/s			2	S9000						
82	坪山.安居凤凰苑项目		小计										31,923,230.00	8,120,100.00	40,043,330.00	
83	坪山.安居凤凰苑项目		暂列金额										2,737,200.00	960,700.00	3,697,900.00	
	坪山.安居凤凰苑项目		项目总计						91				34,660,430.00	9,080,800.00	43,741,230.00	

6) 安居盘龙苑项目设备及安装合同扫描件

合同编号: PS-G-2021-AJPLY-008

安居盘龙苑项目电梯采购与安装工程

# 电梯设备供货合同

工程地点: 深圳市坪山区

发包人: 深圳市坪山人才安居有限公司

承包人(电梯供货单位): 迅达(中国)电梯有限公司

签订日期: 2021 年 7 月 日



互补，如有不一致时，以排列顺序在先者为准。

1.3 构成合同的所有文件，在有修改的情况下，如有不一致时，按时间判定，以签字和发布的时间在后者为准。

1.4 对于同一类标准、规范，以其最严的要求为准。

1.5 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。

1.6 除非另有约定，在合同的订立和履行过程中，双方签署、签发、签收的与本合同订立和履行有关的协议、信函、纪要、备忘录等亦构成合同文件的组成部分。

1.7 电梯参数如有变化，以签订合同时确认的电梯参数为准。

## 2、合同范围

2.1 安居盘龙苑项目电梯采购与安装工程电梯共计 39 部电梯。本合同工作内容包括但不限于客梯、消防电梯（兼无障碍电梯、货梯）、自动扶梯的设计、采购、制造、设计联络、运输（含二次运输）、装卸、仓储、安装（含吊装、导轨、轿厢内空调、轿厢装修等）、调试、井道照明、配合项目二次精装修、配合智能化及消防联动调试、配合使用单位的提前用梯、向政府部门报验、专项验收、移交使用、保修、保养、培训等相关服务。配合发包人编制人才安居集团电（扶）梯设计与安装指导文件。

2.2 所有电梯标注制造厂家名称和电梯品牌等标识时，必须得到发包人的批准。

## 3、合同工期

3.1 签订合同生效后 20 个日历天内，承包人根据双方签字认可的发包人提供的建筑图纸、已经施工部分的工程现状及合同要求，向发包人提交其制作的全套深化设计资料（包括：深化设计图、深化设计书及更改对照表）供发包人审批（签订合同生效 20 个日历天内，承包人向发包人提交其制作的全套设计资料，必须满足招标文件规定的所有土建条件和电梯要求达到的技术参数，非经发包方同意不允许更改。）；其中与建筑土建施工相关（预留洞位置与大小）的资料应在合同生效后 10 个日历天内提供。若因政府或发包人原因，不能按时提供图纸的情况除外。

3.2 供货工期：合同签订后，根据施工进度情况采取分批供货、分批安装的模式，具体以发包人或监理单位书面通知为准。承包人按书面通知书要求的时间将货物运至合同约定地点。发包人保证承包人收到书面通知书的时间比书面通知书要求供货的时间提前至少 60 个日历天。

3.3 安装工期：每批次货物到达施工现场并收到发包人或监理单位书面进场安装通知后，具体工期要求如下：项目建筑高度 100 米（含）以下的，安装工期为 60 日历天；项目建筑

高度 100 至 150 米（含）以下的，安装工期为 75 日历天；项目建筑高度 150 米以上的，安装工期为 90 日历天；按上述安装工期内完成本批次货物安装、调试、电梯专项竣工验收并取得相关政府部门验收合格证书（发包人原因除外）。

备注：以上供货、安装工期仅供参考，各项目的具体供货、安装要求以发包人实际要求为准。发包人保留根据现场施工进度安排调整供货安装进度的权利，承包人须无条件接受。

#### 4、质量标准

4.1 质量标准：承包人提供的电梯设备应符合以下标准：

- （1）中国国家及深圳市有关法律、法规、规章；
- （2）中国国家及深圳市现行有效的相关标准、规范；
- （3）电梯设备的制造商出具的电梯设备出厂、安装、验收标准；
- （4）不低于招标文件中的相关要求。

4.2 如不同文件对同一内容所规定的标准不一致，以较高、较严的标准为质量标准执行。

#### 5、合同价款及付款方式

5.1、本合同为固定单价合同，单价不因人工、物价、费率、税率、汇率、通货膨胀或供货及安装工期等因素变化而调整。相关进场管理费，在本项目签约合同总价中已包含此费用，不再单独报价。暂定含增值税合同价为人民币（大写）壹仟捌佰零壹万零肆佰伍拾元整；（小写）18,010,450.00 元。暂定不含增值税合同价为人民币（大写）壹仟伍佰玖拾叁万捌仟肆佰伍拾壹元叁角叁分；（小写）15,938,451.33 元。税率：13%。（不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。）

其中：（1）设备暂定总价（大写）：壹仟陆佰伍拾玖万零伍拾元整；（小写）16,590,050.00 元；

设备不含增值税暂定总价（大写）：壹仟肆佰陆拾捌万壹仟肆佰陆拾元壹角捌分；（小写）14,681,460.18 元；税率：13%。（不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。）

（2）设备部分暂列金额（大写）：壹佰肆拾贰万零肆佰元整（小写）1,420,400.00 元。设备部分暂列金额不含增值税（大写）：壹佰贰拾伍万陆仟玖佰玖拾壹元壹角伍分；（小写）：1,256,991.15 元。税率：13%。（不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后

发包人：深圳市坪山人才安居有限公司 承包人：迅达（中国）电梯有限公司

地址：深圳市坪山区坪山街道六联社区深汕路(坪山段)168号六和商业广场一期B3402 地址：上海嘉定区兴顺路555号

传真： 传真：

电话： 电话：021-67096666

开户银行：平安银行深圳分行营业部 开户银行：工商银行上海市分行马戏城支行

开户帐号：15000077464521 开户帐号：1001248519300046602

法定代表人（或其授权代理人）：



法定代表人（或其授权代理人）：



时间：2021 年 月 日

时间：2021 年 月 日

2021年 07月 19日



序号	项目	单元号	名称	电梯编号	基本规格				台数	型号系列	设备综合单价	安装综合单价	设备总价	安装总价	单项合计	备注
					层/站/门	速度 m/s	载重 kg	机房形式								
1	坪山.安居盘龙苑项目	1栋楼A座	客梯兼担架电梯	DT1A-1、2、3	51/49/49	3.50	1050	有机房	3	S5400						
2	坪山.安居盘龙苑项目		消防梯兼无障碍电梯	XD1A-1	51/49/49	3.50	1050	有机房	1	S5400						
3	坪山.安居盘龙苑项目	1栋楼B座	客梯兼担架电梯	DT1B-1、2	53/52/52	3.50	1050	有机房	2	S5400						
4	坪山.安居盘龙苑项目		消防梯兼无障碍电梯	XD1B-1	53/52/52	3.50	1050	有机房	1	S5400						
5	坪山.安居盘龙苑项目	1栋楼C座	客梯兼担架电梯	DT1C-1、2	54/53/53	3.50	1050	有机房	2	S5400						
6	坪山.安居盘龙苑项目		消防梯兼无障碍电梯	XD1C-1	54/53/53	3.50	1050	有机房	1	S5400						
7	坪山.安居盘龙苑项目	2栋楼A、B座	客梯兼担架电梯	DT2A-1、2、3 DT2B-1、2、3	53/52/52	3.50	1050	有机房	6	S5400						
8	坪山.安居盘龙苑项目		商业消防梯兼无障碍电梯	XD2A-1/ XD2B-1	53/52/52	3.50	1050	有机房	2	S5400						
9	坪山.安居盘龙苑项目	3栋楼	客梯兼可担架电梯	DT3-1、2、3	53/53/53	3.50	1050	有机房	3	S5400						
10	坪山.安居盘龙苑项目		消防梯兼无障碍电梯	XD3-1	53/53/53	3.50	1050	有机房	1	S5400						
11	坪山.安居盘龙苑项目	4栋楼幼儿园	客梯兼无障碍电梯	DTY1-1	3/3/3	1.00	1050	无机房	1	S5500						
12	坪山.安居盘龙苑项目	集中商业	客梯兼无障碍电梯	DT1A-4	4/4/4	1.00	1050	无机房	1	S5500						
13	坪山.安居盘龙苑项目		客梯	DT1A-5	4/4/4	1.00	1050	无机房	1	S5500						
14	坪山.安居盘龙苑项目		客梯	DT1A-6、7	4/4/4	1.00	1050	无机房	2	S5500						
15	坪山.安居盘龙苑项目		货梯	DT1A-8	4/4/4	1.00	2000	无机房	1	S5500						
16	坪山.安居盘龙苑项目	社区配套	文体中心客梯兼无障碍电梯	DT2A-4	2/2/2	1.00	1050	无机房	1	S5500						
17	坪山.安居盘龙苑项目		老年人口日间照料中心电梯	DT2A-5	2/2/2	1.00	1050	无机房	1	S5500						
18	坪山.安居盘龙苑项目		社康病床电梯	DT2B-4	2/2/2	1.00	1600	无机房	1	S5500						

序号	项目	单元号	名称	电梯编号	基本规格				台数	型号系列	设备综合单价	安装综合单价	设备总价	安装总价	单项合计	备注
					层/站/门	速度 m/s	载重 kg	机房形式								
19	坪山.安居盘龙苑项目	下沉广场	室外扶梯	SFT1-3、4	提升高度 5.4m	额定速度 0.50m/s			2	S9000						
20	坪山.安居盘龙苑项目	中庭商业负一层	室内扶梯	SFT1-1、2	提升高度 5.4m	额定速度 0.50m/s			2	S9000						
21	坪山.安居盘龙苑项目	中庭商业一层	室内扶梯	SFT2-1、2	提升高度 5.4m	额定速度 0.50m/s			2	S9000						
22	坪山.安居盘龙苑项目	中庭商业二层	室内扶梯	SFT3-1、2	提升高度 5.4m	额定速度 0.50m/s			2	S9000						
23	坪山.安居盘龙苑项目		小计										16,590,050.00	3,753,440.00	20,343,490.00	
24	坪山.安居盘龙苑项目		暂列金额										1,420,400.00	445,700.00	1,866,100.00	
	坪山.安居盘龙苑项目		项目总计						39				18,010,450.00	4,202,140.00	22,212,590.00	

合同编号：PS-G-2021-AJPLY-007

市坪山人  
骑

安居盘龙苑项目电梯采购与安装工程

# 电梯安装及技术服务 合同

工程地点：深圳市坪山区

发 包 人：深圳市坪山人才安居有限公司

承 包 人（电梯供货单位）：迅达（中国）电梯有限公司

签订日期：2021 年 7 月 日

# 协 议 书

建设单位(以下简称发包人): 深圳市坪山人才安居有限公司

施工单位(以下简称承包人): 迅达(中国)电梯有限公司

为进一步明确责任,保障发包人、承包人的合法利益,保证工程顺利进行,经双方友好协商,在双方平等自愿且发包人、承包人完全清楚、理解本合同条款的基础上,按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律法规,根据本工程的具体情况,双方签订本合同。

## 1、工程概况

1.1. 工程名称: 安居盘龙苑 项目电梯设备安装及技术服务工程

1.2. 工程地点: 深圳市坪山区

1.3. 工程规模及特征: 本项目共计 39 台电梯,其中 31 台垂直电梯, 8 台扶梯。

## 2、承包范围

除本协议、专用条款有特别约定外,承包人承包范围以本合同第三章“专用条款”、第四章“承包范围及边界”中的约定为准。

## 3、工期

每批次货物到达施工现场并收到发包人或监理单位书面进场安装通知后,具体工期要求如下:项目建筑高度 100 米(含)以下的,安装工期为 60 日历天;项目建筑高度 100 至 150 米(含)以下的,安装工期为 75 日历天;项目建筑高度 150 米以上的,安装工期为 90 日历天;按上述安装工期内完成本批次货物安装、调试、电梯专项竣工验收并取得相关政府部门验收合格证书(发包人原因除外)。

备注:以上安装工期仅供参考,各项目的具体安装要求以发包人实际要求为准。发包人保留根据现场施工进度安排调整安装进度的权利,承包人须无条件接受。

## 4、本工程质量标准

合格。除本协议、补充条款、专用条款有特别约定外,承包人施工质量及技术要求等以招标文件第七章“技术要求”中的约定为准。

## 5、合同价款

本合同为固定单价合同,安装服务合同总价:金额(大写): 肆佰贰拾万贰仟壹佰肆拾 元整(人民币)¥: 4,202,140.00 元,不含税金额(大写): 肆佰零柒万玖仟



**柒佰肆拾柒元伍角柒分**（小写）4,079,747.57元，增值税税率：3%；（不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。）

其中，（1）安装服务暂定总价（大写）：**叁佰柒拾伍万叁仟肆佰肆拾元整**（小写）3,753,440.00元；安装服务不含增值税暂定总价（大写）：**叁佰陆拾肆万肆仟壹佰壹拾陆元伍角**（小写）3,644,116.50元；增值税税率：3%。（不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。）

（2）安装服务部分暂列金额（大写）：**肆拾肆万捌仟柒佰元整**（小写）448,700.00元。不含增值税暂定总价（大写）：**肆拾叁万伍仟陆佰叁拾壹元零柒分**（小写）435,631.07元；增值税税率：3%。（不含增值税价款不因增值税政策的变化而变化，若国家政策导致增值税税率发生变化的，合同未执行部分含增值税价按不含增值税价及变化后的增值税税率换算后执行。）

#### 6、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：

- 6.1 本合同签订后发包人和承包人共同签署的有关本工程的补充协议或变更协议；
- 6.2 本合同的协议书；
- 6.3 中标通知书；
- 6.4 本合同的专用条款；
- 6.5 本合同的承包范围及边界、质量及技术要求；
- 6.6 本合同的附件；
- 6.7 发包人书面确认的图纸、材料样板；
- 6.8 招标文件及招标文件补遗；
- 6.9 本合同的通用条款；
- 6.10 承包人的投标文件；
- 6.11 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料；

上述合同文件相互补充，如果上述合同文件之间出现矛盾，以次序在先的文件为准；对于同一类合同文件，按时间顺序以最后确认的文件为准。本协议书中有词语含义与

(此页为签字页，无正文)

发包人：深圳市坪山人才安居有限公司（公章）

法定代表人：

授权代表：

传真：

签约日期：



承包人：迅达（中国）电梯有限公司（公章）

法定代表人：

授权代表：

传 真：

开户银行：工商银行上海市分行马戏城支行

开户帐号：1001248519300046602

签约日期：



2021年 07月 19日

7) 招联大厦项目合同扫描件

工程编号：\_\_\_\_\_  
合同编号：\_\_\_\_\_

正本

电梯供货合同协议书

工程名称：招联大厦电梯供货服务

工程地点：深圳市前海自贸区桂湾片区四单元 05 街坊

发 包 人：招联消费金融有限公司

承 包 人：迅达（中国）电梯有限公司



## 电梯供货合同协议书

本合同协议书订立于 2020 年 12 月 29 日

根据《中华人民共和国合同法》等有关法律规定,结合本项目具体情况,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,经友好协商,招联消费金融有限公司(以下简称“业主”)为一方,与迅达(中国)电梯有限公司(以下简称“供货商”)为另一方所签订。

业主已向供货商提供了前述招联大厦项目电梯设备供货的整个合同要求的招标文件和答疑文件、与电梯相关的技术文件和资料,如供货商对所提供的文件理解有误所造成损失由其自己承担。

双方特此达成协议如下:

### 1. 项目概述

本次供货电梯设备用于招联大厦项目。项目位于深圳市前海自贸区桂湾片区四单元 05 街坊,主要建筑为一栋约 180 米高的写字楼,占地面积约 7153 平方米,计入容积率总建筑面积 75000 平方米,不计容面积约 28000 平方米。其中地上办公建筑面积约 70000 平方米、商业面积约 5000 平方米,地下商业建筑面积约 3500 平方米。

1.1 项目名称:招联大厦项目电梯供货(以下简称“本供货项目”)

1.2 业主:招联消费金融有限公司

1.3 工程师:业主派驻的工程师

姓名: 宋耀斌 职务: 业主方项目经理

职权: 统筹项目管理

1.4 供货商:迅达(中国)电梯有限公司

1.5 项目地点:深圳市前海自贸区桂湾片区四单元 05 街坊。

1.6 合同内容:按照合同文件的要求供货本供货项目所需的电梯,详见合同、技术规范及其它合同要求。

1.7 合同范围:

招联大厦项目共有垂直电梯 23 部,扶梯 6 部,详细的合同范围参见本合同“电梯技术文件”及招标文件其它要求。

## 2. 总则

业主对本电梯供货合同负有对供货商直接付款、现场管理、质量监督的责任,其它所有与货物有关的图纸深化设计、制造、包装、供货、运输、装卸、吊装、指导安装、业主派人到厂监造、测试、修补缺陷、现场协调、税费、保险费等事宜概由供货商负责。

供货商应服从业主的管理与协调。

## 3. 合同文件

下列文件为本供货项目的合同文件(以下简称“本合同”):

下列文件统称为合同文件,均应理解为本合同文件的一部份,各文件应互为解释,若遇有矛盾之时,应以排列顺序较上者优先:

- 1) 本合同协议书;
- 2) 中标通知书;
- 3) 明确双方权利、义务的洽商或澄清承诺函、变更等书面协议或纪要;
- 4) 招标文件响应文件及其附件;
- 5) 招标文件及其附件;
- 6) 报价清单、设备材料清单等;
- 7) 合同图纸;
- 8) 合同约定的标准、规范和有关的技术标准、资料。

上述文件统称为本供货项目的合同文件,均应理解为本合同协议书的一部分,具法律效力。各文件应互为解释,若出现含糊不清或彼此矛盾时,上述文件的排列次序将作为对合同意义解释的优先次序。

若同类文件中各个文件表述发生不一致的,除另有说明或协议外,以时间较后签署的文件为准。

若不同的文件内所述的技术性要求有分别,应以较严格的标准为依据。

若供货商的竞争性谈判响应文件中含有与原招标文件相悖的条件,除非得到业主的书面认可,否则均以招标文件要求为准。

## 4. 合同总价及单价

### 4.1 合同总价

1) 供货商按合同图纸及规范的要求完成本项目所有与电梯有关的图纸深化设计、制造、包装、供货、运输、装卸、吊装、指导安装、业主派人到厂监造、测试、修补缺陷、现场协调、税费、保险费等, 本合同金额为人民币: 26,960,800.00 元 (含暂列金), (大写: 贰仟陆佰玖拾陆万零捌佰元整。其中设备价: 23,900,000.00 元, 包括但不限于图纸深化设计、制造、包装、供货、运输、装卸、指导安装、吊装、测试、修补缺陷、现场协调、税费、保险费等; 暂列金额: 3,060,800.00 元, 设备增值税率 13%, 暂列金按实结算。

2) 合同金额组成详见: 报价清单。

4.2 合同总价相关说明: 合同总价已经包括并限于以下的内容:

4.2.1 除建筑工程工程一切险及第三者责任险由业主统一购买外, 供货商须负责 (包括但不限于) 货物运输保险、单位人员一切险及其设备保险等险种。

4.2.2 合同总价中需要包含所有在未来的产品供货过程中, 与业主等各相关方面之间将产生的照管/配合/协调费用, 该费用在合同签订后将不另行追加或调整。

4.2.3 合同总价包含安装所需的各类小附件和配件的费用。

4.2.4 合同总价中已包括所有的包装费用、专利权使用费、办理进口手续、提供出口国政府或有关方面签发的证明文件、海运、陆运、空运、运输保险、办理清关等港口一切手续、工程税、营业税、利润税、增值税、进口关税、商检费。

4.2.5 合同总价亦不会因人工、材料、货物、临时措施、货币兑换率的波动 (上浮或下浮) 及/或本地或海外法律、法规、政策等之变更而调整。

4.2.6 业主派人到厂家监造验收, 5 人 3 次, 每次不超过 3 天, 差旅、住宿、餐饮费用包含在合同设备总价中。

4.3 合同单价 (以下称为“供货单价”), 电梯的供货单价详见工程量清单:

4.3.1 所有供货单价, 应为按图纸及技术规范之要求报价, 报价清单内内各项目的供货单价应包括的项目、技术规格及要求列下 (包括但不限于):

1) 加工: 按设计图纸及规范要求;

2) 运输: 供货商选择的运输方式不得影响到施工计划;

3) 损耗: 包括加工损耗、运输损耗以及装卸损耗;

4) 品质要求: 按设计图纸及规范的要求, 同时提供一份样板 (包括但不限于电梯按钮、召唤、控制面板、到站灯等样品) 供业主审批, 经业主认可的样品作为



兹证明双方签订如下

业主：招联消费金融有限公司(盖单位章)



供货商：迅达(中国)电梯有限公司(盖单位章)



2021.4.26

法定代表人或其

委托代理人： 张 (签字)

法定代表人或其

委托代理人： 韦益贵 (签字)



2020 年 12 月 19 日

2020 年 12 月 29 日

8) 大悦广场项目一期设备及安装合同扫描件

## 大悦广场电梯供货合同

大悦城控股  
GRANDJOY



中粮  
COFCO  
自然之美 和谐之道

工程地点：深圳市福田区梅华路与梅秀路交汇处

买 方：中粮（深圳）智汇置业有限公司

卖方（电梯供货单位）：迅达（中国）电梯有限公司

签订日期： 年 月 日

## 大悦广场电梯供货合同

买方：中粮（深圳）智汇置业有限公司（以下简称甲方）

卖方：迅达（中国）电梯有限公司（以下简称乙方）

根据中华人民共和国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规章等有关规定，结合深圳市有关规定以及本项目的具体情况，经甲、乙双方协商一致签订本合同，共同遵守。

第一条 甲方向乙方订购以下产品：

梯号	规格、型号	层/站	数量	设备不含税单价 (人民币元)	运输单价 (人民币元)	设备不含税小计 (人民币元)
KT-1-01 至 KT-1-06	1栋A座办公楼 低区电梯	20/17	6台		设备单价中 已包含	
KT-1-07 至 KT-1-10	1栋A座办公楼 中区电梯	31/11	4台		设备单价中 已包含	
KT-1-11 至 KT-1-14	1栋A座办公楼 高区电梯（含 货）	41/10	4台		设备单价中 已包含	
KT-1-15	1栋A座办公楼 VIP 电梯	43/36	1台		设备单价中 已包含	
XT/HT-1-01	1栋A座办公楼 消防兼货梯	43/41	1台		设备单价中 已包含	
KT-1-16	1栋A座办公楼 车库转换梯	4/4	1台		设备单价中 已包含	
KT-1-17	1栋A座办公楼 车库转换梯	4/4	1台		设备单价中 已包含	
KT-2-01 至 KT-2-02	1栋B座办公楼 低区电梯	13/11	2台		设备单价中 已包含	
KT-2-03	1栋B座办公楼 低区电梯	13/11	1台		设备单价中 已包含	

KT-2-04 至 KT-2-07	1 栋 B 座办公楼 高区电梯	23/12	4 台		设备单价中 已包含	
KT-2-10	1 栋 B 座文化活 动中心提升梯	3/2	1 台		设备单价中 已包含	
XT/VIP-2-01	1 栋 B 座办公楼 VIP 电梯(兼消 防梯)	25/25	1 台		设备单价中 已包含	
HT-2-01	1 栋 B 座办公楼 货梯	25/24	1 台		设备单价中 已包含	
KT-2-08	1 栋 B 座办公楼 车库转换梯	5/5	1 台		设备单价中 已包含	
KT-2-09	1 栋 B 座办公楼 车库转换梯	5/5	1 台		设备单价中 已包含	
KT-3-01 至 KT-3-05	1 栋 C 座客梯	32/32	5 台		设备单价中 已包含	
XT-3-01	1 栋 C 座消防梯	32/32	1 台		设备单价中 已包含	
HT-3-01	1 栋 C 座非机动 车提升梯	2/2	1 台		设备单价中 已包含	
KT-4-01	裙房客梯	4/4	1 台		设备单价中 已包含	
HT-4-01	裙房货梯	4/4	1 台		设备单价中 已包含	
KT-5-01	2 栋客梯	4/4	1 台		设备单价中 已包含	
HT/XT-B-01	变电站货梯	5/5	1 台		设备单价中 已包含	
合计:	塔楼共计 31 台有机房电梯, 裙楼共计 10 台无机房电梯的生产制作、供货。					



## 第二条 合同价格

合同总价：¥ 25745499.99 元（大写：贰仟伍佰柒拾肆万伍仟肆佰玖拾玖元玖角玖分）。

其中不含税金额为：¥ 22783628.31 元（大写：贰仟贰佰柒拾捌万叁仟陆佰贰拾捌元叁角壹分），增值税税率为 13%，税金为：¥ 2961871.68（大写：贰佰玖拾陆万壹仟捌佰柒拾壹元陆角捌分）。如遇税率政策调整，则在不含税价不变前提下相应调整税金及合同总价。

本合同第一条规定的产品单价与本条规定的货物总价系甲方根据本合同就单位产品和所有产品应向乙方支付的所有费用，包括所订产品的制作、供应、深化设计费、配合测试费、检测费、税费、政府取证费及保险费、管理费等费用，还包括进口设备之关税、增值税、清关费用、运输至工地之费用、包装费、材料费及设备保护费、仓库费、施工图纸及竣工图纸费等。

## 第三条 交货地点

交货地点：深圳市福田区梅华路与梅秀路交汇处

乙方应根据甲方在上述交货地点指定的场地卸货，否则，甲方有权拒收货物。

大悦城控股  
GRANDJOY



中粮  
COFCO  
自然之美 和谐共赢

合同及合同附件签署页

合同及附件作为合同的组成部分，由甲乙双方共同签署。

本合同附件有：

合同附件一：《建设工程项目施工安全管理协议》；

合同附件二：《反商业贿赂协议》；

合同附件三：《材料（设备）封样及进场验收要求》；

合同附件四：《技术规格说明书》；

以下无正文。

甲方：中粮（深圳）智汇置业有限公司（盖章）



乙方：迅达（中国）电梯有限公司（盖章）



中粮  
COFCO  
自然之道 和谐共生

签约日期： 年 月 日

## 大悦广场电梯安装合同



工程地点：深圳市福田区梅华路与梅秀路交汇处

甲 方：中粮（深圳）智汇置业有限公司

乙方（电梯安装单位）：迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司

签订日期： 年 月 日

## 大悦广场电梯安装合同

甲方：中粮（深圳）智汇置业有限公司

乙方：迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司

根据中华人民共和国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规章等有关规定，结合深圳市有关规定以及本项目的具体情况，经甲、乙双方协商一致签订本合同，共同遵守。

### 第一条 工程概况与安装地点

1. 工程名称：大悦广场电梯安装工程
2. 安装地点：大悦广场工地现场

### 第二条 安装承包范围

项目	说明	数量
一、	塔楼-有机房电梯	
<b>1栋A座</b>		
低区载客电梯	电梯编号 KT-1-01 至 KT-1-06	6 台
中区载客电梯	电梯编号 KT-1-07 至 KT-1-10	4 台
高区载客电梯	电梯编号 KT-1-11 至 KT-1-14	4 台
VIP 载客电梯	电梯编号 KT-1-15	1 台
消防兼货梯	电梯编号 XT/HT-1-01	1 台
<b>1栋B座</b>		
低区载客电梯	电梯编号 KT-2-01 至 KT-2-03	3 台
高区载客电梯	电梯编号 KT-2-04 至 KT-2-07	4 台
VIP 载客电梯及消防电梯	电梯编号 XT/VIP-2-01	1 台
货梯	电梯编号 HT-2-01	1 台
<b>1栋C座</b>		
载客电梯	电梯编号 KT-3-01 至 KT-3-05	5 台
消防梯	电梯编号 XT-3-01	1 台
小计		31 台
二、	裙楼-无机房电梯	
<b>1栋A座</b>		
载客电梯	电梯编号 KT-1-16 至 KT-1-17	2 台
<b>1栋B座</b>		
载客电梯	电梯编号 KT-2-10	1 台
载客电梯	电梯编号 KT-2-08 至 KT-2-09	2 台
<b>1栋C座</b>		



货梯	电梯编号 HT-3-01	1 台
2 栋		
载客电梯	电梯编号 KT-5-01	1 台
裙房		
载客电梯	电梯编号 KT-4-01	1 台
货梯	电梯编号 HT-4-01	1 台
变电站货梯	电梯编号 HT/XT-B-01	1 台
小计		10 台
三、	营销中心临时用梯拆装	
载客电梯	KT-1-01	1 台
小计		1 台

安装承包范围：大悦广场项目塔楼共计 31 台有机房电梯，裙楼共计 10 台无机房电梯的安装、调试、验收（乙方内部验收及通过政府质量技术监督部门验收）以及保修期内，因产品质量问题引起的维修和更换、技术支持和现场培训、正式交付前营销中心临时电梯的维护保养费、安装费、拆除费及货到工地安装前的看护费。

### 第三条 合同价格

合同总价：¥ 5987476.08 元（大写：伍佰玖拾捌万柒仟肆佰柒拾陆元零捌分）。其中不含税金额为：¥ 5493097.32 元（大写：伍佰肆拾玖万叁仟零玖拾柒元叁角贰分），增值税税率为 9%，税金为：¥ 494378.76 元（大写：肆拾玖万肆仟叁佰柒拾捌元柒角陆分）。如遇税率政策调整，则在不含税价不变前提下相应调整税金及合同总价。

本合同价格为电梯安装完毕价格，包括：总包配合费、水电费、场地内二次搬运费（尽量在安装地点 100 米以内）、吊装、安装调试（包括轿厢装修前后两次安装调试验收相关的费用，包含水电费及政府部门征收的费用）、井道照明插座、为了满足安全规范要求而在井道内增设隔离防护措施（如相邻井道间的隔离网及钢梁等）、正式交付前营销中心临时电梯的维护保养费、安装费、拆除费及货到工地安装前的看护费、含提供竣工验收前 6 台施工用梯的 12 个月驻场开梯费及相应期间维护保养费、成品保护费、安全防护费、文明施工措施费、现场技术培训费、验收（乙方内部验收及通过政府质量技术监督部门验收）以及保修期内，因产品质量问题引起的维修和更换、技术支持和现场培训费用、相应规费和税金及甲方所提供技术规格书中要求的其他相关事宜。

其中，总包配合费：安装费用的 3% 计，由乙方直接支付至土建总包单位。

水电费：2000 元/台（含调试用临时电缆及电费），由乙方直接支付至土建总包单位。

总包配合费、水电费在投标报价时计入清单，并在第一次工程款支付后 30 日内由乙方直接

合同及合同附件签署页

合同及附件作为合同的组成部分，由甲乙双方共同签署。

本合同附件有：

合同附件一：《电梯安装工程界面划分》；

合同附件二：《建设工程项目施工安全管理协议》；

合同附件三：《反商业贿赂协议》；

合同附件四：《设计变更管理作业指引》；

合同附件五：《现场签证管理作业指引》；

合同附件六：《电梯成品保护标准》；

合同附件七：《变更签证月清月结管理作业指引》；

合同附件八：《变更洽商承诺函》；

合同附件九：《变更洽商签证单申报表》；

以下无正文。

甲方：中粮（深圳）智汇置业有限公司（盖章）

乙方：迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司（盖章）

签约日期：2021年11月29日



中粮  
COFCO  
科技之粮 品质之选



9) 宝安大悦城二期项目设备及安装合同扫描件

## 宝安大悦城二期 A 项目直梯供货合同

大悦城控股  
GRANDJOY



中粮  
COFCO  
中粮集团 中国粮油

工程地点：深圳市宝安区创业二路与前进一路交汇处

买 方：中粮地产发展（深圳）有限公司（“甲方”）

卖方（电梯供货单位）：迅达（中国）电梯有限公司（“乙方”）

签订日期：2022年 10月 21日

## 直梯供货合同

买方：中粮地产发展（深圳）有限公司（以下简称甲方）

卖方：迅达（中国）电梯有限公司（以下简称乙方）

根据中华人民共和国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规章等有关规定，结合深圳市有关规定以及本项目的具体情况，经甲、乙双方协商一致签订本合同，共同遵守。

### 第一条 甲方向乙方订购以下产品：

#### 1、电梯设备：

使用区域	梯号	规格，型号	数量（台）	设备含税单价（元）	运输单价（元）	设备含税小计（元）
13#地块塔楼	1-XHT1	1600kg, 4.0m/s Schindler 7000	1		设备单价中 已含	
	1-KT1	1600kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	1		设备单价中 已含	
	1-KT2~3	1600kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	2		设备单价中 已含	
	1-KT4	1600kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	1		设备单价中 已含	
	1-KT5~6、 8~9	1600kg, 5.0m/s Schindler 7000	4		设备单价中 已含	
	1-KT7	1600kg, 5.0m/s Schindler 7000	1		设备单价中 已含	
	1-KT10	1600kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	1		设备单价中 已含	
	1-KT11	1600kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	1		设备单价中 已含	
	1-KT12~14	1600kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	3		设备单价中 已含	
14#地块塔楼	2-XT1	1000kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	1		设备单价中 已含	
	2-KT1~2、5	1000kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	3		设备单价中 已含	
	2-KT3	1000kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	1		设备单价中 已含	



使用区域	梯号	规格, 型号	数量 (台)	设备含税单价 (元)	运输单价 (元)	设备含税小计 (元)
	2-KT4	1000kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	1		设备单价中 已含	
12#地 块裙 楼	12-KT1	1350kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中 已含	
	12-KT2	1350kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中 已含	
	12-XT1	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中 已含	
	12-XT2	1350kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中 已含	
	12-XT3	1000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中 已含	
	12-XT4	800kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中 已含	
	变电站货梯	2000kg, 1.0m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中 已含	
13#地 块裙 楼	13-XT1-3	1350kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	3		设备单价中 已含	
	13-KT4	1350kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中 已含	
	13-KT5	1350kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中 已含	
	13-XT1	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中 已含	
	13-XT2	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中 已含	
	13-XT3	1000kg, 1.0m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中 已含	
	13-XT4	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中 已含	
	13-DT1	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中 已含	
	13-DT2	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中 已含	
14#地 块裙 楼	14-KT1-3	1600kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	3		设备单价中 已含	
	14-KT4	1600kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中 已含	
	14-XT1	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中 已含	
	14-XT2	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中 已含	
	14-XT3	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中 已含	
15#地 块裙	15-KT1~2	1600kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	2		设备单价中 已含	

使用区域	梯号	规格, 型号	数量(台)	设备含税单价(元)	运输单价(元)	设备含税小计(元)
楼	15-KT3	1600kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中已含	
	15-KT4	1600kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中已含	
	15-XT1	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中已含	0
	15-XT2	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中已含	0
	15-XT3	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		设备单价中已含	
	合计		53			22,576,019.00

2、电梯备品备件  
备品备件清单详见合同附件。

大悦城控股  
GRANDJOY



中粮  
COFCO  
以食为天 服务社会

## 第二条 合同价格

合同总价：

人民币 27,080,411.90 元（大写：贰仟柒佰零捌万零肆佰壹拾壹圆玖角零分）。其中不含税金额为：23,964,966.28 元，增值税税率为 13%，税金为：3,115,445.62 元。如遇税率政策调整，则在不含税价不变前提下相应调整税金及合同总价。

其中：

- 1、设备费一（不含变电站货梯）：人民币 22,338,720.00 元（大写：贰仟贰佰叁拾叁万捌仟柒佰贰拾元）。其中不含税金额为：19,768,778.76 元，增值税税率为 13%，税金为：2,569,941.24 元。
- 2、设备费二（变电站货梯）：人民币 237,299.00 元（大写：贰拾叁万柒仟贰佰玖拾玖元）。其中不含税金额为：209,999.12 元，增值税税率为 13%，税金为：27,299.88 元。
- 3、备品备件暂定总计：人民币 4,504,392.90 元（根据实际发生情况进行核算），其中不含税金额为：3,986,188.41 元，增值税税率为 13%，税金为：518,204.49 元。

本合同第一条规定的产品单价与本条规定的货物总价系甲方根据本合同就单位产品和所有产品应向乙方支付的所有费用，包括所订产品的制作、供应、深化设计费、配合测试费、检测费、税费、政府取证费及保险费、管理费等费用，还包括进口设备之关税、增值税、清关费用、运输至工地之费用、包装费、材料费及设备保护费、仓库费、施工图纸及竣工图纸费等。

## 第三条 交货地点：

交货地点：深圳市宝安区创业二路与前进一路交汇处宝安大悦城二期项目

乙方应根据甲方在上述交货地点指定的场地卸货，否则，甲方有权拒收货物。

## 第四条 交货周期

1. 中标通知书发出后 15 个日历天内提交所有垂直电梯的全套深化设计图纸供甲方审核，甲方于 7 个日历天内反馈审核意见，乙方收到反馈意见后 7 个日历天内按要求完成修改并提供最终全套深化设计图纸。
2. 合同生效后，乙方应按甲乙双方约定的时间，在期限内交货，详见下表：

合同及合同附件签署页

合同及附件作为合同的组成部分，由甲乙双方共同签署。

本合同附件有：

合同附件一：《建设工程项目施工安全管理协议》；

合同附件二：《反商业贿赂协议》；

合同附件三：《材料（设备）封样及进场验收要求》；

合同附件四：《备品备件表》。

以下无正文。

甲方：中粮地产发展（深圳）有限公司（盖章）

乙方：迅达（中国）电梯有限公司（盖章）

签约日期：2022 年 10 月 31 日



中粮  
COFCO  
世界之粮 中国粮





## 宝安大悦城二期 A 项目直梯安装工程合同



大悦城



中粮  
COFCO

中粮地产集团

工程地点：深圳市宝安区创业二路与前进一路交汇处

甲 方：中粮地产发展（深圳）有限公司

乙方（电梯安装单位）：迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司

签订日期：2022年10月31日

甲方：中粮地产发展（深圳）有限公司

乙方：迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司

根据中华人民共和国现行有效并公布实施的法律、行政法规、规章等有关规定，结合深圳市有关规定以及本项目的具体情况，经甲、乙双方协商一致签订本合同，共同遵守。

#### 第一条 工程概况与安装地点

1.工程名称：宝安大悦城二期 A 项目直梯安装工程

2.安装地点：深圳市宝安区创业二路与前进一路交汇处宝安大悦城二期项目工地现场。

#### 第二条 安装承包范围

安装承包范围：1.附表一中 53 台电梯的安装、调试、验收（乙方内部验收及通过政府部门验收并取得合格证）；2.在保修期内，因产品质量问题引起的维修和更换、技术支持和现场培训。

附表一：

使用区域	梯号	规格、型号	数量（台）
13#地块塔楼	1-XT1	1600kg, 4.0m/s Schindler 7000	1
	1-KT1	1600kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	1
	1-KT2~3	1600kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	2
	1-KT4	1600kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	1
	1-KT5~6、8~9	1600kg, 5.0m/s Schindler 7000	4
	1-KT7	1600kg, 5.0m/s Schindler 7000	1
	1-KT10	1600kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	1
	1-KT11	1600kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	1
	1-KT12~14	1600kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	3
14#地块塔楼	2-XT1	1000kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	1
	2-KT1~2、5	1000kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	3
	2-KT3	1000kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	1

使用区域	梯号	规格, 型号	数量 (台)
	2-KT4	1000kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	1
12#地块裙楼	12-KT1	1350kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
	12-KT2	1350kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
	12-XT1	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
	12-XT2	1350kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
	12-XT3	1000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
	12-XT4	800kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
	变电站货梯	2000kg, 1.0m/s Schindler 5500MRL	1
13#地块裙楼	13-KT1-3	1350kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	3
	13-KT4	1350kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
	13-KT5	1350kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
	13-XT1	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
	13-XT2	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
	13-XT3	1000kg, 1.0m/s Schindler 5500MRL	1
	13-XT4	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
	13-DT1	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
	13-DT2	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
14#地块裙楼	14-KT1-3	1600kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	3
	14-KT4	1600kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
	14-XT1	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
	14-XT2	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
	14-XT3	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
15#地块裙楼	15-KT1~2	1600kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	2
	15-KT3	1600kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1

使用区域	梯号	规格, 型号	数量 (台)
	15-KT4	1600kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
	15-XT1	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
	15-XT2	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
	15-XT3	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1
	合计		53

第三条 合同价格

本合同价格为电梯安装完毕价格, 包括: 吊装、安装、井道照明、调试 (包括轿厢装修前后两次安装调试验收相关的费用 (如二次喷漆费等), 验收 (乙方内部验收及通过政府质量技术监督部门验收) 以及保修期内, 因产品质量问题引起的维修和更换、技术支持和现场培训费用。

甲方保证其项目下其他承包商不向乙方收取除本合同规定范围外的任何配合费用。

1、设备安装费:

使用区域	梯号	规格, 型号	数量 (台)	安装单价 (元)	安装含税小计 (元)
13#地块塔楼	1-XT1	1600kg, 4.0m/s Schindler 7000	1		0
	1-KT1	1600kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	1		
	1-KT2~3	1600kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	2		
	1-KT4	1600kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	1		
	1-KT5~6、8~9	1600kg, 5.0m/s Schindler 7000	4		
	1-KT7	1600kg, 5.0m/s Schindler 7000	1		
	1-KT10	1600kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	1		
	1-KT11	1600kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	1		
	1-KT12~14	1600kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	3		
14#地块塔楼	2-XT1	1000kg, 3.5m/s Schindler 5400 (5000 X )	1		



使用区域	梯号	规格、型号	数量(台)	安装单价(元)	安装含税小计(元)
	14-XT3	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		00
15#地块裙楼	15-KT1~2	1600kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	2		0
	15-KT3	1600kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		
	15-KT4	1600kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		
	15-XT1	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		
	15-XT2	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1		
	15-XT3	2000kg, 1.75m/s Schindler 5500MRL	1	14.00	
	合计		53		4,827,313.00

2、施工用梯开梯费:

施工用梯开梯费(暂定)总计 165,600.00 元(根据实际发生情况进行核算):

梯号	1-XHT1	1-KT7	1-KT10	2-XT1	2-KT4
台数	1	1	1	1	1
值班开梯费单价 (每天8小时、每人、每台)					
暂定每台配置人数	1	1	1	1	1
暂定每月开梯天数					
暂定每台开梯月数	6	6	6	6	6
小计(元)					
合计(元)	165,600.00				

合同含税总价: 人民币 4,992,913.00 元, 大写: 肆佰玖拾玖万贰仟玖佰壹拾叁元整, 其中不含税金额为 4,580,654.13 元, 增值税税率为 9%, 税金为 412,258.87 元。

- 其中:
- 1、设备安装费一(不含变电站货梯): 人民币 4,766,766.00 元, 不含税金额为 4,373,179.82 元, 增值税税率为 9%, 税金为 393,586.18 元。
  - 2、设备安装费二(变电站货梯): 人民币 60,547.00 元, 不含税金额为 55,547.71 元, 增值税税率为 9%, 税金为 4,999.29 元。
  - 3、施工用梯开梯费(暂定): 人民币 165,600.00 元, 不含税金额为 151,926.61 元, 增值税税率为 9%, 税金为 13673.39 元(根据实际发生情况进行核算)。

第四条 电梯安装工期

- 1、工期规定:

合同及合同附件签署页

合同及附件作为合同的组成部分，由甲乙双方共同签署。

本合同附件有：

合同附件一：《电梯安装工程界面划分》；

合同附件二：《建设工程项目施工安全管理协议》；

合同附件三：《反商业贿赂协议》；

合同附件四：《设计变更管理作业指引》；

合同附件五：《现场签证管理作业指引》；

合同附件六：《电梯成品保护标准》；

合同附件七：《变更签证月清季结管理作业指引》；

合同附件八：《变更洽商承诺函》；

合同附件九：《变更洽商签证单申报表》；

以下无正文。

甲方：中粮地产发展（深圳）有限公司（盖章）

乙方：迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司（盖章）

签约日期：2022年10月31日



10) 安邦财险深圳总部大厦项目设备及安装合同扫描件

安邦财险深圳总部大厦  
电梯供货合同

采 购 方: 安邦财产保险股份有限公司

供 货 方: 迅达(中国)电梯有限公司

销售合同专用章  
负责人: 韦益贵



## 电梯供货合同

采 购 方：安邦财产保险股份有限公司（以下简称“甲方”）

住 所：深圳市南山区临海路海运中心主塔楼 1908 房

法定代表人：何肖锋

联系电话：0755-86569741

传 真：

联系地址：深圳市南山区海德三道与芳芷四路交叉口西北 60 米（航天科技广场 B 座 17 楼 02 单元）

邮政编码：518000

监察举报邮箱：

供 货 方：迅达（中国）电梯有限公司（以下简称“乙方”）

住 所：上海嘉定区兴顺路 555 号

法定代表人：郑瑞恒

联系电话：0755-82559302

传 真：

联系地址：深圳市罗湖区太宁路 2 号百仕达大厦 32B

邮政编码：518000

开户银行：工商银行上海市分行马戏城支行

帐 号：1001248519300046602

甲乙双方根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规的规定，就电梯设备供货事宜达成一致意见。为明确双方在合作过程中的权利义务，确保实现缔约目的，双方特订立本合同，以资双方共同遵守。



- C. 中标通知书;
- D. 招标书、答疑文件及其附件;
- E. 投标书及其附件;
- F. 标准、规范及有关技术文件;
- G. 设计图纸;
- H. 工程量清单;
- I. 经甲方确认的工程报价单或预算书。

### 第三条 合同文件使用的语言文字、标准和适用法律

- 3.1 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。
- 3.2 适用国家和项目所在地有关法律、行政法规和地方性法规，除非合同中另有约定。国家及项目所在地建设行政主管部门和其他有关主管部门制定的行政规章和规范性文件也适用于本合同。
- 3.3 适用国家和项目所在地现行质量评定标准和施工技术验收规范。
- 3.4 国家和项目所在地有关法律法规没有明确规定或各种法律条文、解释之间不能完全统一造成双方理解出现异议时，根据双方协商，并以双方的书面意思表示为准。

### 第四条 供货范围

- 4.1 供货范围：C12 地块 33 台垂直梯和 10 台扶梯，C11 地块 13 台垂直梯和 5 台扶梯，D06 地块 3 台垂直梯和 2 台扶梯的供货、运输、仓储、卸货至工地甲方指定位置。招标人有权根据实际情况减少采购电梯及扶梯的数量，中标人不得因此向甲方索赔。

- 4.2 具体技术要求与质量标准：详见图纸、技术规格书、电梯工程标准与要求等。

## 第五条 合同价款及结算方式

### 5.1 合同价款：

5.1.1 本合同的总价款为人民币 40,638,050.00 元整，大写：肆仟零陆拾叁万捌仟零伍拾元整，该合同总价款为包含增值税的价格，其中不含增值税价款为[35,962,876.11]元，增值税率[13]%，增值税为[4,675,173.89]元。

5.1.2 因乙方公司类型变更，或国家政策变化，导致增值税率变化的处理原则：

- (1) 如增值税税率提高，则本合同第 5.1.1 款约定的总价款金额不变，其中的不含增值税价款金额相应调减。
- (2) 如增值税税率降低，则本合同第 5.1.1 款约定的不含增值税价款金额不变，本合同总价款金额相应调减。如甲方已将第 5.1.1 项约定总价款支付给乙方的，乙方应将本合同约定总价款与调减后总价款之间的差额返还甲方。

5.2 本合同的合同价款为固定总价，其承包范围内的一切费用均包含在本合同价款中。包括但不限于：

- A. 电梯供应价（含所有需响应招标文件的部件及附件）；
- B. 运输费（含设备、配件在运输阶段的损耗费）；
- C. 保险费；
- D. 进口产品的关税；
- E. 工地卸车费、卸车至工地甲方指定位置搬运费、3 个月免费仓储期保管费（含租用仓库、往返运输装卸、人工等费用）等；
- F. 乙方的利润、风险、各种政策性上缴费用；

## 工程概况

- 1.1 工程名称：安邦财险深圳总部大厦电梯供货（以下简称“本工程”）
- 1.2 工程地点：广东省深圳市南山区海德三道南侧、中心路东西侧
- 1.3 工程规模及特征：本项目规划总用地面积 14,026.69m<sup>2</sup>，总建筑面积 217,216 平方米。项目分为三个地块，其中 C12 建筑高度为 249.2 米（该高度为大屋面完成面高度），幕墙高度为 273.0 米，地上 54 层，结构形式为核芯筒加钢外框结构；C11 建筑高度为 92.1 米（该高度为大屋面完成面高度），幕墙高度为 99.6 米，地上 19 层，结构形式为混凝土框架结构；D06 建筑高度 19.3 米，地上 4 层，结构形式为混凝土框架结构。C12/C11/D06 地下均为 5 层。
- 1.4 工程设计单位：Kohn Pedersen Fox Associates PC、华东建筑设计院研究有限公司
- 1.5 工程监理单位：上海市建设工程监理咨询有限公司
- 1.6 工程总承包商：中国建筑一局（集团）有限公司

## 第二条 合同文件组成及优先解释顺序

本合同由以下文件构成，且互为说明。下列文件中对同一内容的约定如有不一致之处，除非文件中对此另有约定，以下列顺序在先者为准；同一顺序中不同文件对同一内容的约定如有不一致之处，除非文件中对此另有约定，以签署在后者为准；合同条款中就某一事项未做明确约定者，以下列文件中对该事项做出明确约定或说明者为准；对某一内容或事项未做约定者，则以国家、项目所在地省市或其它政府机构、履行政府机构职能的社会机构颁布的标准、规范和其它有关技术资料、技术要求等为准。

- A. 在本合同签署后双方签署的洽商、补充、变更等明确双方权利义务的纪要、协议；
- B. 本合同条款及其附件；

门工作，并对此审计结果完全认可和接受。

- 5.10.2 双方的结算按 5.10 条规定的程序及方式处理，对于乙方提交的结算文件，甲方没有答复并不视为被认可，乙方无权以甲方未在规定期限内答复为由主张按其提交的结算文件进行结算。
- 5.10.3 乙方应当按照甲方要求的报审材料组织并递交工程结算资料。乙方递交的结算资料应当完整、齐全且符合甲方的要求。乙方递交的结算资料不符合甲方要求或不完整的，甲方有权不予审核；由此导致逾期结算或者不能完成结算的，甲方不承担任何违约责任。
- 5.10.4 双方同意，工程结算后，预留本工程结算总价的【3】%的等额无条件、不可撤销、见索即付的银行独立质量保函。此银行质量保函开具之前，须经甲方确认。

## 第六条 付款方式

### 6.1 工程价款及质保金的支付

#### 6.1.1 工程价款的支付：

- A. 履约保函的开具是第一笔工程款支付的必要条件。
- B. 预付款：乙方向甲方提供设备合同总额 20% 的银行预付款保函，且乙方提供合格的增值税发票后 30 日内甲方向乙方支付设备合同总价款的 20% 作为预付款。
- C. 排产款：甲方出具每批设备排产通知书，乙方提供设备排产清单以及等额预付款保函，且乙方提供合格的增值税发票后 30 日内，甲方向乙方支付该批次货物协议总价款的 60%。
- D. 验收款：每批次设备安装完毕，并且通过当地质量技术监督部门验收合格，取得电梯特种设备使用标志后 45 日内，



且乙方提供合格的增值税发票后,甲方向乙方支付该批次设备价款的 5%。

- E. 乙方移交全部设备资料及相关证件,同时提交竣工结算申请并通过甲方上级审计部门或甲方委托的审计机构最终审定的金额,支付至结算总价款的 100%,此笔付款支付时间最迟不超过取得本工程全部电梯特种设备使用标志后 10 个月;
- F. 上述结算款支付前,乙方应提供结算总价 3%的等额无条件、不可撤销、见索即付的银行独立质量保函,保函应当由中国境内营业的商业银行开具(此银行保函开具之前,须经甲方确认),与此有关的费用由乙方负担。保函有效期至保修期结束。

6.1.2 每次支付上述款项前,乙方需向甲方提交书面付款申请以及合法有效的增值税专用发票等付款文件,甲方审核无误后在 30 天内予以支付。否则,甲方有权延迟付款且不承担任何责任。

6.2 乙方为增值税[一般]纳税人。乙方在收到甲方支付款项之前,必须提供有效的增值税专用发票。若乙方不提供合法、有效的增值税专用发票,甲方有权拒绝支付该笔款项且不承担任何违约责任。同时,乙方不得因此而停止工作。

6.3 甲方应按约定支付供货款。但在甲方确因资金周转不畅等客观情况发生致使供货款不能如期支付的情况下,本着相互理解的精神,乙方同意自甲方逾期付款之日起 90 日内,保证供货正常进行,而不拖延时间,甲方无须承担违约责任。如甲方拖延付款日期超过 90 日,则应当按照中国人民银行公布的银行同期贷款利率支付违约金。

6.4 增值税专用发票开票信息

6.4.1 甲方开票信息

单位名称: 安邦财产保险股份有限公司

- 6.6.2 如增值税专用发票已经认证的，退款后，乙方应到税务机关办理相关手续，并开具增值税红字专用发票后，甲方予以退票。
- 6.6.3 本合同约定的违约金、赔偿金、补偿的费用、滞纳金、奖励金、罚金、利息等非合同价款的费用，均为含增值税金额。
- 6.6.4 乙方在履行本合同过程中，如依照法律、法规涉及需代扣代缴税款事项的，均由乙方履行代扣代缴义务，与甲方无关。

## 第七条 履约保函

乙方应按如下第 A 种方式提供履约担保：

### A. 履约保函

乙方应在本合同签订后 30 个日历天内，应向甲方提交无条件、见索即付、不可撤销的银行履约保函，履约保函的金额为本合同总价款之 10 %，即人民币肆佰零陆万叁仟捌佰零伍元整（¥ 4,063,805.00）。履约保函的内容和格式见附件，与此有关的费用由乙方负担。

如果乙方未按本合同规定履行其义务，或因乙方原因给甲方造成损失的，即有权立即扣除履约保证金或兑付履约保函而无需征询乙方的同意。

履约保函的有效期限自本合同签订生效之日起至本项目整体竣工验收备案之日后 6 个月内一直保持有效。如果在履约保函的条款中规定了具体的期满日期，而在该期满日期前 30 天，本合同约定的履约保函有效期尚未届满，则乙方应至少在该期满日期前 20 天将履约保函的期满日期延长至本合同约定的履约保函有效期，否则甲方有权兑付上一个阶段的履约保函或将担保金额按前款之规定从工程款中扣除。

如乙方未能提交上述履约保函或所提交的履约保函不符合指定格式时，甲方有权在付给乙方的款项中暂扣该前述保证金额，直至乙方提交经甲方批准的履约保函，或在上述竣工验收合格 6 个月后 28 天内，上述暂扣的金额才会不计利息返还予乙方。

甲方每次从履约保函中扣款后，乙方均应在收到甲方通知后的 14 天内补足担保金额，否则甲方有权在付给乙方的款项内暂扣乙方未补足的部分。任何形式的对履约保函的更改均需得到甲方的同意。

履约保函应在本合同约定的履约保函有效期届满后 28 天内退还给乙方。

甲方不承担任何形式的履约保函办理及延期的费用。

B. 保证金（不适用）

乙方应在本合同签订时，向甲方提交保证金，金额为本合同价格之%，即人民币\_\_\_\_\_元整（¥\_\_\_\_\_）。保证金在本项目整体工程竣工验收合格之日（以取得本项目整体工程竣工验收备案表之日为准）起日内返还乙方。如果乙方未按本合同规定履行其义务，或因乙方原因给甲方造成损失的，甲方有权直接扣除相应的款项。

## 第八条 各方代表

甲方驻工地代表：黄岗。

身份证号：330203196702121215

职 务：项目总经理

电子信箱：dj030241huanggang@djbx.com

通信地址：深圳市南山区航天科技广场 B 座 17 楼 02 单元

甲方代表的授权范围如下：负责处理合同履行过程中甲方有关的事宜；对本工程质量、工期、进度、安全、文明施工及材料和设备进场进行监督检查；监督监理人按照监理合同行使职权；协调各有关单位工作；任何与价款有关的签证、确认等均需得到甲方的盖章确认，甲方代表无此授权。

- C. 协调各方调查事故原因，明确责任方并书面确认；
- D. 核算修复、替换零部件费用。

(以下无正文)

甲方：安邦财产保险股份有限公司  
(盖章)



乙方：迅达(中国)电梯有限公司  
(盖章)



签约日期：2023年5月4日

签约日期：



[illegible]

安邦财险深圳总部大厦  
电梯安装合同

发 包 方：安邦财产保险股份有限公司  
承 包 方：迅达（中国）电梯有限公司  
供 货 方：迅达（中国）电梯有限公司

## 电梯安装合同

发 包 方：安邦财产保险股份有限公司（以下简称“甲方”）

住 所：深圳市南山区临海路海运中心主塔楼 1908 房

法定代表人：何肖锋

联系电话：010-85257777

传 真：

联系地址：深圳市南山区海德三道与芳芷四路交叉口西北 60 米（航天科技广场 B 座 17 楼 02 单元）

邮政编码：518000

监察举报邮箱：djzyfengkongjc@djbx.com

承 包 方：迅达（中国）电梯有限公司（以下简称“乙方”）

住 所：上海嘉定区兴顺路 555 号

法定代表人：郑瑞恒

联系电话：0755-82559302

传 真：

联系地址：深圳市罗湖区太宁路 2 号百仕达大厦 32B

邮政编码：518000

开户银行：工商银行上海市分行马戏城支行

帐 号：1001248519300046602

供 货 方：迅达（中国）电梯有限公司（以下简称“丙方”）

住 所：上海嘉定区兴顺路 555 号

法定代表人：郑瑞恒

联系电话：0755-82559302

传 真：

联系地址：深圳市罗湖区太宁路 2 号百仕达大厦 32B

邮政编码：518000

开户银行：工商银行上海市分行马戏城支行

帐 号：1001248519300046602

甲、乙、丙三方根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规的规定，就本工程电梯设备安装事宜达成一致意见。为明确三方在合作过程中的权利义务，确保实现缔约目的，三方特订立本合同，以资各方共同遵守。



乙方负责完成本合同、招标文件及施工图纸中规定的电梯、扶梯安装、调试、通过验收、交付使用以及质保期内的维修、保养；对招标文件中规定之正式梯用做施工用电梯，并对此部分电梯提供司机、维修、保养、再次验收等工作。同时负责提供国家及项目所在地政府规定的保修服务，但不得低于合同约定的期限和范围。

- 4.2 具体工作内容：C12 地块 33 台电梯和 10 台扶梯，C11 地块 13 台电梯和 5 台扶梯，D06 地块 3 台电梯和 2 台扶梯的安装、调试及验收工作，包括但不限于包括但不限于按照图纸和技术要求等相关文件提供相关的深化设计、现场协调、电梯及扶梯安装、调试、获得政府部门报批及专项验收、提前使用电梯所需的人工、电梯保护、维护、使用后重新调试、年检、本专业工程所需的钢梁等供货安装及其他安装辅材、提供相应备品备件、工具和仪器仪表、电梯及扶梯的移交使用、保养和维护、技术指导和培训等服务（具体详见技术要求、图纸），由于场地原因造成的设备二次搬运、设备的临时防护、设备部件遗失的增补、为满足工期要求进行的抢工、人员培训、保修期内电梯年检、电梯的二次调试、满足电梯安装工程所有的措施项目工作等。招标人有权根据实际情况减少采购数量及其相应安装工程，中标人不得因此向甲方索赔。
- 4.3 具体技术要求与质量标准：详见图纸、技术规格书、电梯工程标准与要求等。

## 第五条 工期

- 5.1 计划开工日期：2023 年 3 月 1 日，具体开工时间以甲方书面通知为准。  
竣工日期：2024 年 10 月 30 日，总工期共计：610 日历天。
- 竣工日期为从最后一批次电、扶梯取得《电梯监督检验报告》和《特种设备使用登记证》并正式移交甲方之日。
- 5.2 乙方应遵从甲方及总包单位的进度计划的要求，不得提出额外要求。
- 5.3 因甲方原因导致开工日期延误，则合同工期相应顺延。乙方同意不再向甲方要求支付由此产生的一切费用。
- 5.4 工期延误
- 5.4.1 乙方在向甲方承诺工期时，已经考虑到工程建设施工中可能出



而免于承担本合同中规定的任何责任和义务，特别是施工工期的责任。

## 第六条 合同价款及结算方式

### 6.1 合同价款：

6.1.1 本合同的总价款为人民币[7,957,074.46]元，大写：柒佰玖拾伍万柒仟零柒拾肆圆肆角陆分（其中①安装部分、措施项目部分共计人民币[6,570,934.20]元为总价包干②正式梯用作临时梯部分共计人民币[1,386,140.26]元为综合单价包干、暂定工程量，按实际发生工程量结算）。该合同总价款为包含增值税的价格，其中不含增值税价款为[7,300,068.31]元，增值税率[9]%，增值税为[657,006.15]元。

6.1.2 因乙方公司类型变更，或国家政策变化，导致增值税率变化的处理原则：

（1）如增值税税率提高，则本合同第 6.1.1 款约定的总价款金额不变，其中的不含增值税价款金额相应调减。

（2）如增值税税率降低，则本合同第 6.1.1 款约定的不含增值税价款金额不变，本合同总价款金额相应调减。如甲方已将第 6.1.1 款约定总价款支付给乙方的，乙方应将本合同约定总价款与调减后总价款之间的差额返还甲方。

6.2 本合同为固定总价（其中正式梯用作临时梯部分为固定综合单价），本合同承包范围内的一切费用均包含在本合同价款中，包括但不限于本合同附件《电梯工程标准与要求》、《电梯及扶梯系统技术规格说明书》等招标文件所述之承包范围，主要如下：

- A. 深化设计：包括但不限于电、扶梯预留、预埋土建条件图；电梯井道内的分隔梁、圈梁深化图；施工阶段所有电梯土建、轿厢装修配合要求图纸以及电梯装置装配详图、内部通讯系统、电梯门禁系统、中央监控系统、多媒体视像及音频系统等设计详图、自动扶梯设备及部件技术资料等；
- B. 按照招标文件要求安装电、扶梯的整套设备：包括曳引机、钢丝绳、轿厢、对重、导轨、厅门及轿门、电气控制系统、安全装置等电梯

- 6.13.1 本项目整体竣工验收合格后 30 日内,乙方向甲方递交竣工结算报告及完整的结算资料。双方均同意经甲方或甲方委托的审计机构进行审计确认后的工程结算总价作为双方结算价款的依据。乙方在审计过程中派人参与并配合审计部门工作,并对此审计结果完全认可和接受。
- 6.13.2 双方的结算按 6.12 条规定的程序及方式处理,对于乙方提交的结算文件,甲方没有答复并不视为被认可,乙方无权以甲方未在规定期限内答复为由主张按其提交的结算文件进行结算。
- 6.13.3 乙方应当按照甲方要求的报审材料组织并递交工程结算资料。乙方递交的结算资料应当完整、齐全且符合甲方的要求。乙方递交的结算资料不符合甲方要求或不完整的,甲方有权不予审核;由此导致逾期结算或者不能完成结算的,甲方不承担任何违约责任。
- 6.13.4 双方同意,工程结算后,预留本合同(不含正式梯用作临时梯费用部分)工程结算总价的【3】%作为质保金。

## 第七条 工程价款的支付方式

### 7.1 工程价款及质保金的支付

- 7.1.1 根据甲、乙、丙三方达成的一致意见,由甲方按照下列约定向乙方进行支付:
- 7.1.1.1 安装及措施费付款方式:
- A. 履约保函的开具是第一笔工程款支付的必要条件。
- B. 合同签订后,提交甲方认可的履约保函,并根据建筑图纸提交电梯深化图纸后,甲方收到安装及措施费部分总价 20%的预付款保函,且乙方提供合格的增值税发票后,支付安装及措施费部分总价的 20%;
- C. 货物安装调试完成并经甲方验收、政府部门验收合格,并取得电梯运行许可证,且乙方提供合格的增值税发票后,支付安装及措施费部分总价的 65%,货物分批安装,而款项亦分

批支付；

- D. 乙方提交竣工结算申请并通过甲方上级审计部门或甲方委托的审计机构最终审定的金额，且乙方提供合格的增值税发票后(结算款的 100%)，支付至安装及措施费部分结算总价 97%；
- E. 安装及措施费部分结算金额的 3%作为工程质量保修金，在本工程竣工验收后三十六个月，甲方发出质量保修完工证书后支付剩余的质量保修金，但必须由甲方/甲方代表书面证明所有的缺陷均已修复；
- F. 依本条甲方扣留的质量保证金等支付乙方时均不计息；

7.1.1.2 正式梯用作临时梯费用付款方式：

- A. 司梯人员及日常维护保养费用：经监理及甲方确认后，且乙方提供合格的增值税发票后，按实际发生的费用，每两月支付一次。临时梯使用完毕，且重新验收取得《电梯监督检验报告》和《特种设备使用登记证》并移交甲方后，按实际发生的费用，支付剩余费用；
- B. 正式梯用作临时梯其他费用：临时梯轿厢保护等临时保护措施设置及拆除费用、年检费、更换坏、损零件费用、临时梯使用结束时必要的修理费用、临时梯使用结束后的轿厢整改、整修费等，临时梯使用完毕，且重新验收取得《电梯监督检验报告》和《特种设备使用登记证》并移交甲方后，经监理及甲方书面确认，且乙方提供合格的增值税发票后，一次性支付。

7.1.1.3 所有设计变更和工程洽商在施工过程中办理一单一结后，随进度款支付 75%，剩余变更价款随结算款一并支付；（若设计变更和工程洽商费用等存在减账金额，甲方有权于进度款中进行 100%扣减）

7.1.2 质保金的支付

- A. 本工程竣工验收后，乙方在保修期/养护期内承担无偿维修/养护的责任。保修/养护期内，本工程出现质量或其他问题的，甲方有权从质保金中直接扣除包括但不限于维修/养护款及或赔偿、补偿款项等。



失的，乙方应予以赔偿。

- 7.6.7 乙方开具的增值税专用发票在送达甲方前如发生丢失、灭失或被盗等情况，导致相应票据未顺利送达甲方的，乙方应负责按相关税收法律法规的规定向甲方提供相应资料，以保证甲方顺利获得抵扣，否则，甲方有权拒绝支付结算款。
- 7.6.8 乙方开具的增值税专用发票送达并经甲方签收后，若发生丢失，乙方应积极协助甲方，并按照相关税收法规和文件的规定提供相应资料。
- 7.6.9 如甲方根据工程进度对开票时点有特殊需求的，乙方应配合甲方要求的时点开具增值税专用发票。根据甲方需求，在工程竣工交付前，乙方应按本合同约定价款或结算价款，向甲方足额开具增值税专用发票。

#### 7.7 退款发票处理

如果发生乙方退还甲方已付款项的，按照下列情形处理：

- (1) 如增值税专用发票尚未认证的，乙方退款后，甲方直接将该发票退回；
- (2) 如增值税专用发票已经认证的，退款后，乙方应到税务机关办理相关手续，并开具增值税红字专用发票后，甲方予以退票。

7.8 本合同约定的违约金、赔偿金、补偿的费用、滞纳金、奖励金、罚金、利息等非合同价款的费用，均为含增值税金额。

7.9 乙方在履行本合同过程中，如依照法律、法规涉及需代扣代缴税款事项的，均由乙方履行代扣代缴义务，与甲方无关。

### 第八条 履约保函

乙方应按如下第 A 种方式提供履约担保：

#### A. 履约保函

乙方应在本合同签订后 30 个日历天内，应向甲方提交无条件、见索即付、



不可撤销的银行履约保函，履约保函的金额为本合同总价款之 10%，即人民币柒拾玖万伍仟柒佰零柒元肆角伍分（¥795,707.45）。履约保函的内容和格式见附件，与此有关的费用由乙方负担。

如果乙方未按本合同规定履行其义务，或因乙方原因给甲方造成损失的，即有权立即扣除履约保证金或兑付履约保函而无需征询乙方的同意。

履约保函的有效期自本合同签订生效之日起至本项目整体工程竣工验收合格之日（以取得本项目整体竣工验收备案表之日为准）后 6 个月内一直保持有效。如果在履约保函的条款中规定了具体的期满日期，而在该期满日期前 30 天，本合同约定的履约保函有效期尚未届满，则乙方应至少在该期满日期前 20 天将履约保函的期满日期延长至本合同约定的履约保函有效期，否则甲方有权兑付上一个阶段的履约保函或将担保金额按前款之规定从工程款中扣除。

如乙方未能提交上述履约保函或所提交的履约保函不符合指定格式时，甲方有权在付给乙方的款项中暂扣该前述保证金额，直至乙方提交经甲方批准的履约保函，或在整体工程竣工验收合格 6 个月后 28 天内，上述暂扣的金额才会不计利息返还予乙方。

甲方每次从履约保函中扣款后，乙方均应在收到甲方通知后的 14 天内补足担保金额，否则甲方有权在付给乙方的款项内暂扣乙方未补足的部分。任何形式的对履约保函的更改均需得到甲方的同意。

履约保函应在本合同约定的履约保函有效期届满后 28 天内退还给乙方。

甲方不负担任何形式的履约保函办理及延期的费用。

#### B. 保证金

乙方应在本合同签订时，向甲方提交保证金，金额为本合同价格之\_\_%，即人民币\_\_\_\_\_元整（¥\_\_\_\_\_）。保证金在本项目整体工程竣工验收合格之日（以取得本项目整体工程竣工验收备案表之日为准）起\_\_\_\_日内返还乙方。如果乙方未按本合同规定履行其义务，或因乙方原因给甲方造成损失的，甲方有权直接扣除相应的款项。

### 第九条 各方代表

(以下无正文)

甲方：安邦财产保险股份有限公司  
(盖章)



乙方：迅达(中国)电梯有限公司  
(盖章)



日期：2023 年 5 月 4 日

日期： 年 月 日

丙方：迅达(中国)电梯有限公司  
(盖章)



日期： 年 月 日

## 2、体系认证证书

### 2.1、ISO 9001 质量管理体系认证证书

			
<h1>Certificate of Registration</h1>			
质量管理体系 - ISO 9001:2015			
兹证明:	迅达(中国)电梯有限公司 91310000625901263C 中国 上海 嘉定区 兴顺路555号 邮编: 201815	Schindler (China) Elevator Co., Ltd. No. 555, Xingshun Road Jiading District Shanghai 201815 China	
持有证书:	<b>FM 795662</b>		
并运行符合 ISO 9001:2015 要求的质量管理体系, 认证范围如下:			
电梯、自动扶梯及自动人行道的的设计、制造、销售、安装、保养、维修和改造服务。 The design, manufacture, sales, installation, maintenance, repair and modification services for elevators, escalators and passenger conveyors.			
BSI代表:	 Michael Lam - Managing Director Assurance, APAC		
首次发证日期: 1994-08-31	生效日期: 2023-11-12		
最新发证日期: 2023-11-08	有效期至: 2026-11-11		
		 	
此证书以电子版方式发放, 所有权属BSI并受合同条款的约束。 可以 <a href="#">在线</a> 查询电子证书的有效性 打印的证书可以通过网站 <a href="http://www.bsi-global.com/ClientDirectory">http://www.bsi-global.com/ClientDirectory</a> 或者致电 +86 10 8507 3000 查询。本证书信息亦可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 ( <a href="http://www.cca.gov.cn">www.cca.gov.cn</a> ) 上查询。 关于证书范围及 ISO 9001:2015 要求的适用性的进一步说明请咨询BSI。 获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效。 此证书只在提供完整正本时才有效。		Page: 1 of 21	
...making excellence a habit.™			
信息查询及联系方式: BSI, Kitemark Court, Davy Avenue, Knowlhill, Milton Keynes MK5 8PP. 电话: +44 345 080 9000 BSI保证英国有限公司, 注册地英国, 注册号7805321, 地址: 389 Chiswick High Road, London W4 4AL, UK 英标管理体系认证(北京)有限公司 北京市建国门外大街甲24号东海中心2008室 邮编: 100004 电话: +86 10 85073000 BSI集团公司成员。			

## 2.2、ISO 14001 环境管理系统认证证书



# Certificate of Registration

环境管理体系 - ISO 14001:2015

兹证明：  
迅达（中国）电梯有限公司  
91310000625901263C  
中国  
上海  
嘉定区  
兴顺路555号  
邮编：201815

Schindler (China) Elevator Co., Ltd.  
No. 555, Xingshun Road  
Jiading District  
Shanghai  
201815  
China

持有证书：**EMS 629267**

并运行符合 ISO 14001:2015 要求的环境管理体系，认证范围如下：

电梯、自动扶梯及自动人行道的销售、安装、保养维修、改造及售后服务。电梯的制造。扶梯的研发和制造。

The sales, installation, maintenance, repair, modernization and after-sales services for elevators, escalators and passenger conveyors. The manufacture of elevators. The design and manufacture of the escalators.

BSI代表：

Michael Lam - Managing Director Assurance, APAC

首次发证日期：2012-03-08

生效日期：2023-11-12

最新发证日期：2023-11-12

有效期至：2026-11-11



Page: 1 of 20

...making excellence a habit.™

此证书以电子版方式发放，所有权属BSI并受合同条款的约束。

可以 [在线](#) 查询电子证书的有效性。

打印的证书可以通过网站 <http://www.bsi-global.com/ClientDirectory> 或者致电 +86 10 8507 3000 查询。

关于证书范围及 ISO 14001:2015 要求的适用性的进一步说明请咨询BSI。

此证书只在提供完整正本时才有效。

信息查询及联系方式：BSI, Kitemark Court, Davy Avenue, Knowlhill, Milton Keynes MK5 8PP. 电话：+44 345 080 9000

BSI保证英国有限公司，注册地英国，注册号7805321。地址：389 Chiswick High Road, London W4 4AL, UK

BSI集团公司成员。



## 2.3、ISO 45001 职业健康安全管理体系认证证书

			
<h1>Certificate of Registration</h1>			
<h2>职业健康安全管理体系 - ISO 45001:2018</h2>			
兹证明:	迅达（中国）电梯有限公司 91310000625901263C 中国 上海 嘉定区 兴顺路555号 邮编: 201815	Schindler (China) Elevator Co., Ltd. No. 555, Xingshun Road Jiading District Shanghai 201815 China	
持有证书:	<b>OHS 629268</b>		
并运行符合 ISO 45001:2018 要求的职业健康安全管理体系, 认证范围如下:			
电梯、自动扶梯及自动人行道的销售、安装、保养维修、改造及售后服务。电梯的制造。扶梯的 研发和制造。 [自2012年03月08日通过了OHSAS 18001认证] The sales, installation, maintenance, repair, modernization and after-sales services for elevators, escalators and passenger conveyors. The manufacture of elevators. The design and manufacture of the escalators. [Previously certified to OHSAS 18001 since 2012-03-08]			
BSI代表:	 Michael Lam - Managing Director Assurance, APAC		
首次发证日期: 2020-02-10	生效日期: 2023-11-12		
最新发证日期: 2023-11-12	有效期至: 2026-11-11		
			Page: 1 of 20
<p>此证书以电子版方式发放。所有权属BSI并受合同条款的约束。 可以 <a href="#">在线</a> 查询电子证书的有效性。 打印的证书可以通过网站 <a href="http://www.bsi-global.com/ClientDirectory">http://www.bsi-global.com/ClientDirectory</a> 或者致电 +86 10 8507 3000 查询。 本证书信息亦可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (<a href="http://www.cnca.gov.cn">www.cnca.gov.cn</a>) 上查询。 关于证书范围及 ISO 45001:2018 要求的适用性的进一步说明请咨询BSI。 获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效。 此证书只在提供完整正本时才有效。</p> <p>信息查询及联系方式: BSI, Kitemark Court, Davy Avenue, Knowlhill, Milton Keynes MK5 8PP. 电话: +44 345 080 9000 BSI Assurance UK Limited, 注册地英国, 注册号码 7805321. 地址: 389 Chiswick High Road, London W4 4AL, UK. 英标管理体系认证 (北京) 有限公司 北京市建国门外大街甲24号东海中心2008室 邮编: 100004 电话: +86 10 85073000 BSI集团公司成员。</p>			

### 3、售后服务机构

#### 3.1、售后服务及维修机构情况

说明：本项目售后服务由制造商在深圳的分支机构迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司提供。

项目名称	情况说明	备注
机构名称	迅达（中国）电梯有限公司 深圳分公司	
地址	深圳市罗湖区太宁路 2 号百仕达大厦 32B 室	
联系人	邵剑国	
联系方式	0755-82559302/13510068311	
机构规模	目前深圳分公司负责维修保养电/扶梯 8000 多台，安装、维修保养人员 300 多名，其中高级工程师 4 名；工程师 7 名；助理工程师 11 名；中级技工 30 名，检测员 3 名。维保点遍布深圳区域，覆盖整个深圳区域电扶梯的售后服务和维修保养。	
注册资金	/	迅达（中国）电梯有限公司全资分公司
资质证书	特种设备操作许可证 A 级（证书编号：TS3344Y51-2025）	

后附社保人数证明：



好差评二维码

## 深圳市参保单位社会保险参保证明

( 2025年 11月 — 2025年 11月 )

单位编号：150267 单位名称：迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司

单位：（人）

序号	参保年月	养老保险	医疗保险	生育保险/生育医疗	工伤保险	失业保险
1	202511	373	373	373	373	373

备注：1. 本证明可作为单位在我市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（ 33591c05edde5b6k ）核查，验真码有效期三个月。

2. 2024年7月（含）之后的参保年月，各险种人数仅为对应年月存在有效参保关系的人数，实际缴费到账情况以税务部门开具的缴费证明为准。

3. 本证明数据截至2025年12月11日 10:59:22



## 3.2、售后服务机构介绍

### 迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司介绍

#### （一） 介绍

迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司成立与 2002 年，系迅达（中国）电梯有限公司按中华人民共和国的法律，在深圳成立的全资分公司，主要营业地点设在中国深圳市罗湖区百仕达大厦 32 楼，是全面负责迅达集团在深圳地区销售、安装、维保，具有 A 级维修、保养资质。

我们严格遵照瑞士迅达全球服务保障体系，我们的观念是“服务领先市场”。我们强调的是“主动预防性的保养”，而不是“事后亡羊补牢式的弥补性修理”。我们的行为准则“第一次就把事情做对，而且每次都做对”。因此客户一旦选择我司电/扶梯，我们将参与电/扶梯土建设计、测量、修正工作。

服务电话：0755-82559301

#### （二） 已做项目简介

如工业上楼类型深圳大族全球智造中心、观澜富城项目、东江科技园、尚智科园等，如写字楼项目华为坂田办公楼、深圳平安中心、深圳腾讯滨海大厦、深圳群星广场、深圳新世界大厦、深圳深业上城、深圳皇庭中心、深圳电子科技大厦、深圳东海国际中心，如商业楼项目深圳华润万象城、深圳华润万象天地、华润大运中心等，如住宅类项目人才安居第 3、4、6 批次合计 600 余台、中粮宝安大悦城项目等。

#### （三） 深圳分公司规模

目前深圳分公司负责维修保养电/扶梯 8000 多台，安装、维修保养人员 300 多名，其中高级工程师 4 名；工程师 7 名；助理工程师 11 名；中级技工 30 名，检测员 3 名。维保点遍布深圳区域，覆盖整个深圳区域电扶梯的售后服务和维修保养。

#### （四） 设备配置：

深圳分公司在安装、维修保养中配置的部分主要仪器设备有：电焊机、切割机、电焊钳、潜水泵、示波器、布氏硬度计、激光垂直仪、振动仪、门机专用调试仪、空压器、卷扬机、声级计、管型测力计、测速表、专用编码仪。

#### （五） 深圳分公司地址


深圳分公司维保部办公室地址：深圳市罗湖区太宁路 2 号百仕达大厦 32B 室

联系电话：0755-82559302

联系人：邵剑国



### 3.3、营业执照



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914403007432083045


名 称	迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司
类 型	外商独资企业分支机构
经 营 场 所	深圳市罗湖区东湖街道太宁路2号百仕达大厦32B
负 责 人	邵剑国
成 立 日 期	2002年09月13日

重  
要  
提  
示


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

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。

3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告，商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2018年05月22日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

3.4、特种设备生产许可证（电梯安装（含修理））

中华人民共和国  
特种设备生产许可证

Production License of Special Equipment  
People's Republic of China

编号：TS3344Y51—2029

单位名称： 迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司

住 所： 深圳市罗湖区东湖街道太宁路2号百仕达大厦32B

办公地址：

1 深圳市罗湖区东湖街道太宁路2号百仕达大厦32B

经审查，获准从事以下特种设备生产活动：

许可项目	许可子项目	许可参数	备注
电梯安装 (含修理)	曳引驱动乘客电梯（含 消防员电梯）	额定速度> 6.0m/s	A1级（覆盖A2 级和B级）
电梯安装 (含修理)	曳引驱动载货电梯和强 制驱动载货电梯（含防 爆电梯中的载货电梯）	——	/
电梯安装 (含修理)	自动扶梯与自动人行道	——	/
电梯安装 (含修理)	杂物电梯（含防爆电梯 中的杂物电梯）	——	/

发证机关：广东省市场监督管理局

有效期至：2029年2月3日

发证日期：2025年1月8日



### 3.5、租赁合同

## 【百仕达大厦】 房屋租赁合同

甲 方：百仕达地产有限公司

乙 方： 迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司

签署时间： 2023 年 3 月



合同编号：2023 百大厦 SP（32B）001

## 百仕达大厦 房屋租赁合同

出租方（甲方）：百仕达地产有限公司

统一社会信用代码：91440300618835165H

住 所：深圳市罗湖区东湖街道太宁路 2 号百仕达大厦 24 层 BDS-24A

电 话：0755-25603388

承租方（乙方）：迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司

统一社会信用代码：914403007432083045

住 所：深圳市罗湖区太宁路 2 号百仕达大厦 32B 单元

电 话：0755-82559302

根据《中华人民共和国合同法》、《深圳经济特区房屋租赁条例》之规定，经甲乙双方友好协商，就乙方承租甲方百仕达大厦的房产（含配套设施，下同）事宜订立本《百仕达大厦房屋租赁合同》（以下简称“本合同”）。

### 第一条 租赁房产

- 1.1 甲方将座落于深圳市太宁路 2 号百仕达大厦 32 层 B 单元的房屋（以下简称“租赁房产”）出租给乙方使用。
- 1.2 租赁房产的《房地产证》号码为：深房地字第 2000601273 号，取得时间为：2013 年 12 月 13 日。
- 1.3 租赁房产的具体位置为本合同附件一《租赁房产位置示意图》中以阴影标示之范围，该阴影范围标示只作为位置确定及方便鉴别之用。
- 1.4 租赁房产的建筑面积为 800.5 平方米。
- 1.5 租赁房产用途：该租赁房产只能作为乙方从事 电梯制造、销售及安装、修理等相关 行业的办公用途。乙方如将租赁房产用于其他用途的，须经甲方书面同意，并按有关法律法規规定办理变更租赁房产用途的报批手续，甲方可根据实际情况提供必要的协助，但所需费用均由乙方承担。
- 1.6 乙方在经营前须自行向政府有关部门申请办理有关证照、批准证书或许可证等，乙方应在取得相关证照后的七日内，将相关证照复印件提供予甲方备案。
- 1.7 在租赁期限内，乙方不得擅自占用租赁区域的共用部分。





合同编号: 2023 百大厦 SP (32B) 001

## 第二条 租赁期限、装修期、计租日

- 2.1 租赁期限: 自租赁房产交付之日起 3 年 (每 12 个月为一个租赁年度), 即从 2023 年 5 月 7 日起至 2026 年 5 月 6 日止。
- 2.2 装修期: 自租赁房产交付之日起 / 天, 即自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止。  
装修期内, 乙方需支付物业管理费以及装修期间产生的其他费用 (如水、电、电话费等)。
- 2.3 计租日: 如乙方不享有装修期, 则计租日为租赁房产交付之日; 如乙方享有装修期, 则计租日为乙方装修期届满之次日, 乙方于装修期内开始进驻办公的, 需提前通知甲方并获甲方书面准许, 且乙方实际进驻日视为计租日。

## 第三条 租金及支付方式

- 3.1 租金按建筑面积计算, 从第 2 个租赁年度起, 第 2 个租赁年度的租金标准在上一个租赁年度的租金标准基础上递增 3 %, 第 3 个租赁年度的租金标准在上一个租赁年度的租金标准基础上递增 5 %, 直至本合同约定的租赁期限终止。具体如下:  
2023 年 5 月 7 日起至 2024 年 5 月 6 日止, 租金为人民币 121.30 元/m<sup>2</sup>/月, 月租金为人民币 97,101.00 元;  
2024 年 5 月 7 日起至 2025 年 5 月 6 日止, 租金为人民币 124.94 元/m<sup>2</sup>/月, 月租金为人民币 100,014.00 元;  
2025 年 5 月 7 日起至 2026 年 5 月 6 日止, 租金为人民币 131.19 元/m<sup>2</sup>/月, 月租金为人民币 105,018.00 元。
- 3.2 每月租金均应以自然月为计付单位, 而非以该自然月份内所包含之自然日为计付单位。除首月基本租金于计租日支付外, 乙方须于每月 5 日前支付当月租金。如该日为中华人民共和国法定节假日, 则支付日期顺延至节假日次日。不满一个完整的日历月的租金按照该日历月实际租赁天数计算。
- 3.3 税金及发票
- 3.3.1 本合同约定的租金为含税 (增值税) 价, 税率为 5%, 如遇政府税率调整, 租金需按调整后的税率作相应调整。
- 3.3.2 乙方增值税发票开票信息如下:  
名称: 迅达 (中国) 电梯有限公司深圳分公司  
纳税人识别号: 914403007432083045  
地址、电话: 深圳市罗湖区东湖街道太宁路2号百仕达大厦32B 0755-82559302  
开户银行及账号: 中国工商银行深圳华强支行 4000022119200106175  
合同期内, 乙方要求变更发票开具类型的, 或变更增值税发票除“名称”外的其它开票



合同编号：2023 百大厦 SP（32B）001

信息的，乙方应书面向甲方发出开票信息变更函，甲方自收到该变更函之日起，按变更后的发票类型或开票信息为乙方开具发票。因乙方未及时书面通知甲方，导致甲方向乙方开具的发票不能抵扣的，由乙方自行承担责任，乙方不得以此要求甲方重开发票。

3.3.3 乙方要求甲方开具增值税专用发票的，乙方尚需向甲方提供加盖公章的《增值税一般纳税人认定通知书》，否则甲方一律开具增值税普通发票。

3.4 乙方依据本合同应支付的租金、租赁保证金及其他费用，应以银行转账方式存入甲方指定的账户，甲方核实收妥乙方支付款项后，向乙方出具相应发票或收据。

甲方指定收款银行及账号信息：

开户银行：中国银行深圳东乐支行

收款人：百仕达地产有限公司

银行账号：7601-5794-9051

3.5 乙方明确：甲方对乙方支付的任何已进账之款项的扣款顺序依次为：①租赁保证金或其他各类押金；②乙方所欠之租金或其他应缴费用的滞纳金（每日按所欠租金与其他应缴费用的千分之五计）及利息、手续费（如有）、甲方应向乙方收取的其他违约金或赔偿金，③租金，④其他应缴费用等。

乙方同意其欠交的款项在没有按上述付款顺序全部付清以前，无权主张所交款项为特定项目。届时，乙方无权要求甲方赔偿因拖欠各种费用而导致该商铺停水、停电所带来的损失。

3.6 甲方仅接受由乙方账户转入的款项，如乙方因特殊原因需委托付款的，需及时知会甲方，并与甲方签订《委托付款三方协议》。若乙方委托第三方支付，但未与甲方签署三方协议的，甲方有权不予出具相应的发票或收据，乙方须承担因此导致的付款延迟责任。

#### 第四条 物业管理服务及其他费用

4.1 甲方委托深圳百仕达商业管理有限公司（以下简称“物业管理公司”）对百仕达大厦进行物业管理服务，乙方应于本合同签订时同时与物业管理公司签署《物业管理服务合同》。

4.2 租赁期间，乙方应承担的物业管理费、空调费、水电费、电话费等其他费用按《物业管理服务合同》的相关约定，由乙方直接向物业管理公司支付。

#### 第五条 履约保证

5.1 为确保乙方履行本合同项下约定的义务，乙方应于本合同签订后七个工作日内向甲方支付相当于首年 / 的租金金额共计人民币      元作为租赁保证金，甲方向乙方开具有效收据。



合同编号：2023 百大厦 SP (32B) 001

- 5.2 租赁期内，乙方名称发生变更的，乙方除及时向甲方进行备案外，应在变更后十个工作日内向甲方书面申请更换租赁保证金收据。
- 5.3 本合同终止时，乙方将该租赁房产交还给甲方，且双方就租赁房产而产生的一切权利和义务终结后一个月内，乙方将租赁保证金收据原件交回甲方，甲方将租赁保证金退还乙方（不计利息）。
- 5.4 租赁保证金不等于乙方违约时所须支付的违约金，亦不能用于冲抵乙方的租金或其他费用。若乙方未按时支付租金达十五日的，甲方有权没收乙方的租赁保证金，乙方应在甲方书面指定的期限内补足该租赁保证金给甲方。乙方未补足的，每延误一日，应向甲方支付租赁保证金总额的千分之五作为违约金。同时，乙方仍应支付拖欠的租金及相应的违约金。
- 5.5 连带责任保证条款：  
保证人【/】，统一社会信用代码【/】/身份证号码【/】，住址【/】，自愿为乙方全面履行本合同项下义务提供连带责任保证，保证范围包括主债权本金、利息、违约金、赔偿金以及实现债权的合理费用（包括但不限于诉讼费、律师费、评估费、拍卖费、变卖费等）。

## 第六条 交付与验收

- 6.1 交付日期：2023 年 5 月 7 日。
- 6.2 交付标准：见附件二《租赁房产交付标准》。
- 6.3 交付验收程序
- 6.3.1 双方按约定的交付日，按照本合同所确定的交付标准共同对租赁房产进行验收确认，并签署验收证明即附件三《租赁房产验收确认书》。
- 6.3.2 除非该租赁房产存在主体结构质量不合格或严重影响乙方装修及使用的重大质量瑕疵，否则乙方应当立即接收该租赁房产。若该租赁房产存在一般瑕疵，但不影响乙方正常进场装修和使用的，乙方应签署《租赁房产验收确认书》并附载一般瑕疵情况说明，该瑕疵由甲方负责修缮，费用由甲方负担。
- 6.4 责任承担
- 6.4.1 若由于甲方原因致使逾期交付租赁房产的，则乙方的装修期、计租日、租赁期限等以实际逾期天数相应予以顺延。
- 6.4.2 若因乙方原因迟延接收租赁房产的，则乙方的装修期、计租日、租赁期限不予顺延。

## 第七条 租赁房产的装修





- 7.1 乙方最晚须于装修日前十五日将有关装修的工程图纸、承包商等资料交予物业管理公司审核，乙方提供的装修方案应符合相关法律法规，并确保其安全性、科学性、合理性，经物业管理公司书面同意后方可装修。但此并不免除乙方应自行承担的向有关政府主管部门申报许可的义务，以及乙方对装修工程的安全可行性等自行审慎核查并承担责任的义务。
- 7.2 甲方和物业管理公司有权就乙方对租赁房产的装修、分隔、修建、安装设备或改建行为进行规范、管理，包括对乙方施工人员的进出、材料运输、施工时间、施工安全等事宜进行合理管理。
- 7.3 乙方应保证装修施工单位具备国家规定的装修资质，并在装修前获得所有相关政府部门的批准、许可等。乙方应保证装修施工过程中施工人员遵纪守法、文明施工、安全施工，遵守物业管理公司制定的《装修手册》并接受甲方及物业管理公司的监督管理。
- 7.4 乙方装修不得损害租赁房产的正常使用和租赁房产的主体结构、公共设施等的安全。在装修过程中，乙方装修工作依照有关法律法规必须由甲方协助的，甲方可协助乙方处理相关工作。
- 7.5 乙方装修施工单位在装修过程中造成人员伤亡或财产损失的，由乙方自行承担全部赔偿责任；造成甲方租赁房产损坏的，乙方应承担全部赔偿责任，包括但不限于租赁房产损害及甲方相关损失。
- 7.6 乙方完成装修后，应当经政府有关主管部门及甲方的验收同意后方可使用。

#### 第八条 维护、修缮

- 8.1 租赁房产验收交付后，非因甲方之原因，若租赁房产出现任何损坏（建筑物之主体结构质量问题除外），均由乙方负责妥善修复并承担修复费用；若因此而造成任何人身伤害或财产损失的，由乙方承担全部责任。
- 8.2 在租赁期限内，乙方应在其经营范围内合理使用租赁房产，乙方应负责租赁房产内甲方提供给乙方使用的设施设备的日常清洁与维护并承担相关费用。
- 8.3 甲方应保持租赁房产之主体结构部份处于安全、可靠状况。乙方如发现该租赁房产存在建筑质量问题的，应及时向甲方发出书面通知。甲方应于收到乙方书面通知后一个月内完成上述修缮（特殊情况的，甲方需向乙方说明）。

#### 第九条 保险

- 9.1 装修期间，乙方须为该租赁房产购买保险，包括但不限于安装工程一切险，其中安装工程一切险中所含第三者责任险的每次事故赔偿限额不能低于人民币 50 万元。





合同编号：2023 百大厦 SP（32B）001

- 9.2 租赁期间，乙方至少须为该租赁房产购买财产一切险和公众责任险。公众责任险最低保险额为人民币 200 万元，且每次事故赔偿限额不应低于人民币 30 万元；如承租物业面积 1500 平方米或以上的，公众责任险保险额须达到 500 万元，且每次事故赔偿限额不应低于人民币 50 万元，免赔额不高于 1000 元或百分之五。乙方保证上述保险在整个租赁期间有效存续，且应将甲方列为共同受益人。
- 9.3 若甲方要求乙方提供购买保险的凭证，乙方应提供上述保险单之复印件给甲方审核并留存。
- 9.4 若因乙方的原因，发生涉及甲方损失的保险事故，乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方的损失；如果乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方的损失，则差额部分由乙方赔偿甲方。

#### 第十条 转租与续约

- 10.1 未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式将租赁房产转租。
- 10.2 租赁期间，乙方的名称变更、法定代表人变更、企业性质变更、投资人变更、合并、分立、清算等均不影响本合同的效力，但乙方须及时向甲方备案及申报变更。
- 10.3 如乙方愿意在租期届满后继续承租该租赁房产，须至少于租期终止之日前六个月向甲方提出书面续租申请，同等条件下，乙方有优先承租权。双方同意续约的，另行签订房屋租赁合同。
- 10.4 甲方有权携同任何第三方在租赁期届满前六个月内，经事先通知乙方后查看该租赁房产，乙方应予配合。
- 10.5 乙方明确：在合同有效期内，乙方自愿放弃对该租赁房产的优先购买权。若百仕达大厦的房产权整体或分步骤由甲方转让、或甲方对乙方该租赁房产所有权转让的，甲方及产权人均不需提前通知乙方。该租赁房产所有权发生前述转让时，不影响本合同之效力，甲乙双方均不得以此为由解除本合同。

#### 第十一条 乙方交还租赁房产

- 11.1 租赁期限届满或本合同解除（不论是单方解除还是双方协商解除）的，乙方应于合同终止之日交还租赁房产，双方共同对租赁房产进行验收交接，乙方应将租赁房产恢复毛坯退还给甲方，包括但不限于恢复天花开放式消防喷淋系统、烟感器，拆除并交还风机盘管、送风口、回风口（须按租赁房产的交付标准中机电设施清单现场清点数量，所有欠缺及损坏须由乙方补回、修复或赔偿）。如届时乙方未按甲方之要求对租赁房产添附物进行拆除及将租赁房产恢复到甲方交付给乙方时的状态，则乙方应赔偿甲方为拆除及恢复所支出的一切费用。



- 11.2 若乙方交还的租赁房产含有固定附着物、装置以及附加设备，且甲方同意接收的，则视为乙方同意放弃该等固定附着物、装置及附加设备等财产的所有权，乙方不得要求甲方给予任何补偿。
- 11.3 若租赁房产交还时之状况不符合 11.1 条规定，则甲方有权要求乙方采取一切措施或自行采取措施，使得租赁房产之状况符合前述规定，由此而产生的一切费用和开支由乙方承担。
- 11.4 逾期交还的后果
- 11.4.1 如果乙方未依照本合同第 11.1 条的规定交还租赁房产，则甲方有权在政府机关见证下采用下述方法收回租赁房产，因此而产生的费用均由乙方承担：
- 11.4.1.1 搬离租赁房产内的一切物品，该租赁房产装修形成的添附物归甲方所有，甲方无须给予乙方补偿。若乙方尚拖欠甲方费用的，甲方有权对搬离后的乙方动产行使留置权，宽限期为甲方采取强制搬迁措施之日起 1 个月，若乙方在宽限期满后仍未清偿欠款并办理领取手续的，则甲方有权对留置的动产进行变卖或拍卖，并以变卖或拍卖所得优先扣除乙方对甲方的欠款及动产搬迁与保管的费用；仍不足以清偿的，甲方仍有权向乙方追偿。
- 11.4.1.2 搬离租赁房产内的一切动产，并将租赁房产内的一切装修、附属设备/设施拆除。
- 11.4.2 乙方逾期交还租赁房产的，除应当依照本合同终止当月的标准缴交逾期期间的租金等各项费用外，每延误一日，乙方应按日向甲方支付两倍的日租金作为违约金，直至乙方交还租赁房产或甲方依照本合同第 11.4.1 条的规定收回租赁房产。

## 第十二条 合同的解除

- 12.1 租赁期间，乙方出现以下情况之一的，甲方有权解除本合同、没收租赁保证金并就所遭受的损失向乙方追偿：
- 12.1.1 经营状况严重恶化、转移财产、抽逃资金、丧失商业信誉的；
- 12.1.2 乙方被清算、破产、财产被查封执行及其他偿债能力急剧下降，可能影响履行本合同义务的；
- 12.1.3 乙方擅自将租赁房产用于本合同第 1.5 条约定外的其他用途的，或将租赁房产（转租或免费）提供给他人使用的，或在租赁房产内储藏易燃、易爆物品及腐蚀性、毒性物品的，乙方拖欠物业管理公司应付费用达三十天的，或乙方不遵守《物业管理服务合同》约定，情节较为严重，而被物业管理公司解除《物业管理服务合同》的；或乙方经营行为已对其他商户经营构成严重滋扰经甲方劝阻仍未能改正的；





合同编号：2023 百大厦 SP (32B) 001

- 12.1.4 乙方利用租赁房产进行非法活动，损害公共利益或者他人利益的；
  - 12.1.5 乙方违反本合同约定，不承担维修责任或支付维修费用，致使租赁房产或设施设备严重损坏的；
  - 12.1.6 未经甲方书面同意及有关部门批准，对租赁房产进行装修、擅自改变租赁房产结构或有其他破坏行为的；
  - 12.1.7 乙方擅自将租赁房产转租给第三人的；
  - 12.1.8 其他违反法律、本合同约定行为。
- 12.2 如双方已签订《深圳市房屋租赁合同书》并已在房屋租赁管理局办理登记（备案）手续的，在合同解除后，乙方应在 5 日内无条件配合甲方办理租赁登记的注销手续，若乙方未能配合甲方办理前述手续，则视为乙方授权甲方单方面办理相关手续，届时甲方有权单方注销双方之前所签订的《深圳市房屋租赁合同书》。

### 第十三条 违约责任

- 13.1 乙方应严格按照本合同第 5.1 条之约定支付租赁保证金，若乙方迟延支付租赁保证金超过十日的，视为乙方严重违约，甲方可选择解除本合同。若甲方选择解除本合同的，甲方可在无须通知乙方的前提下将该租赁房产另行出租，乙方仍须支付租赁保证金总额作为违约金。若甲方选择继续履约，则自乙方迟延支付租赁保证金之日起，每迟延一日，乙方应支付租赁保证金总额的千分之五作为违约金。
- 13.2 乙方不得以任何理由拒交或拖欠租金。乙方拖欠租金或其他费用的，乙方应按照应付租金或其他费用总额的千分之五/天的标准支付违约金。乙方拖欠租金或其他费用达十天的，甲方有权要求物业管理公司采取暂停对租赁房产水、电、空调供应服务等催缴措施，直至乙方付清租金及其他费用。若乙方拖欠租金或其他费用达十五天的，甲方有权没收租赁保证金。若乙方拖欠租金或其他费用达三十天的，甲方有权解除本合同、没收租赁保证金并追究乙方违约责任。
- 13.3 未经甲方事先书面同意，乙方不得在租赁房产的外墙、周围及百仕达大厦公共区域内竖立、悬挂、张贴或者允许他人竖立、悬挂、张贴任何广告、公告、通告、招牌等物体。乙方如有违反，甲方有权拆除或委托第三方拆除上述物体，拆除费用由乙方承担，甲方并有权对乙方作出处罚。
- 13.4 租赁期间，乙方因自身原因需单方面提前解除合同的，乙方应提前三个月书面通知甲方并征得甲方书面同意。本合同因此而解除的，乙方除应向甲方缴清应付费用外，还应向甲方支付人民币【 97,101.00 】元作为提前解除合同的违约金。租期内含有装修期的，至合同解除日，乙方实际承租不超过 两 年的，尚应向甲方缴交装修期的租金。前述该等费用、租金、违约金等甲方有权直接在租赁保证金中扣除，不足部分有权继续向乙方追偿。



合同编号：2023 百大厦 SP（32B）001

- 13.5 因乙方违约导致甲方解除本合同的，本合同在甲方书面通知送达乙方之日起解除，乙方应按本合同第 11 条之约定交还租赁房产、办理验收交接手续，并应缴交装修期的租金。
- 13.6 甲方因向乙方催收租金或行使本合同项下其他任何权利而引起的所有费用、开支（包括但不限于诉讼费、律师费、评估费、拍卖费、变卖费等），均由乙方承担，甲方有权向乙方追偿。
- 13.7 甲方根据本合同相关约定单方面解除本合同的，乙方必须无条件配合甲方办理租赁合同解除时所涉及的相关手续，若乙方未能配合的，则甲方有权强制收回租赁房产，并同时 will 将租赁房产内的一切动产搬离租赁房产，如双方已签订《深圳市房屋租赁合同书》并已在房屋租赁管理局办理登记（备案）手续的，则甲方还有权单方强制注销双方之前所签订的《深圳市房屋租赁合同书》届时，租赁房产之装修及所有附属设施/设备归甲方所有，甲方无须给予乙方任何补偿。若乙方拖欠甲方费用的，甲方有权对搬离后的乙方动产行使留置权，宽限期为甲方采取强制搬迁措施之日起 1 个月，若乙方在宽限期满后仍未清偿欠款并办理领取手续的，则甲方有权对留置的动产进行变卖或拍卖，并以变卖或拍卖所得优先扣除乙方对甲方的欠款及动产搬迁与保管的费用；仍不足以清偿的，甲方仍有权向乙方追偿。同时甲方有权出租租赁房产。

#### 第十四条 免责条款

因下列原因导致乙方之损害，不论其为直接或间接，甲方不承担违约责任：

- 14.1 因遇到自然灾害（包括但不限于台风、大风、暴雨、地震、雷电等）或非甲方能控制的其它事由，包括但不限于政府行为或政策法规变动等导致乙方遭受损失的。
- 14.2 非甲方原因，因刑事犯罪、蓄意危害而造成的损失。
- 14.3 由于乙方自身或其他第三方的原因造成乙方人身伤害或财产损失的。

#### 第十五条 不可抗力

- 15.1 由于不可抗力造成的对本合同执行的延迟应被视为可谅解的延迟，双方互不追究责任。
- 15.2 遭遇不可抗力的一方应在不可抗力发生后 3 日之内通知另一方，并尽最大努力避免、消除或减轻该不可抗力事件对本合同履行的影响。同时，应在不可抗力事件发生后 10 天内，向合同对方当事人提供发生不可抗力事件的有关证明。由合同各方按不可抗力事件对履行合同影响的程度协商决定是否解除合同、或者部分免除履行合同的责任、或者延期履行合同。

#### 第十六条 通知与送达





合同编号：2023 百大厦 SP（32B）001

- 16.1 根据本合同需要发出的全部通知均须采用书面形式，甲乙双方按照本合同列明地址发送书面通知或其他文件。

甲方：百仕达地产有限公司

地址：深圳市罗湖区太宁路 2 号百仕达大厦 24 楼

电话：0755-25603388

联系人：汪月

邮编：518020

乙方：迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司

地址：深圳市罗湖区东湖街道太宁路 2 号百仕达大厦 32B

电话：0755-82559302

联系人：邓美宁

邮编：518020

- 16.2 任何文件、通知或其他通讯往来，若邮寄，在寄出后第 3 个工作日将被视为已送达，邮局出具的挂号投送收据作为已送达的有效证明；若面交，则对方签收时视为已送达，回执将作为有效证明；对方拒收的，则可采取留置的方式送达，相应的留置照片或录像即可作为回执，或以本合同约定的其他送达方式予以送达。任何一方地址如有变更，应在变更之日起 10 日内书面通知对方；否则，相应责任概由地址变更方承担。

#### 第十七条 适用法律与争议解决

- 17.1 本合同的签订、履行、解释、争议解决等均适用中华人民共和国法律（港、澳、台地区除外）。
- 17.2 甲乙双方因本合同的履行而产生的任何争议应首先通过协商解决，协商不成的，任何一方应将争议提交至租赁房产所在地的人民法院，以诉讼途径解决。

#### 第十八条 其他

- 18.1 本合同条款经双方协商和谈判而达成，不构成任何一方所提供的格式条款。
- 18.2 本合同的标题只作方便检索使用，对于合同条款不具有解释或限定作用。
- 18.3 除法律规定或经双方协议由甲方代扣代缴的税费以外，乙方须自行向政府有关部门支付因租赁该房产而产生的一切政府税费。
- 18.4 本合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是本合同的有效组成部分，补充协议的表述与本合同的表述不一致的，以补充协议的表述为准。
- 18.5 如甲方应乙方要求，配合乙方办理租赁登记（备案）的，则本合同与双方签署的《深圳市



合同编号：2023 百大厦 SP（32B）001

房屋租赁合同书》共同成为双方租赁合同的组成部分，《深圳市房屋租赁合同书》与本合同不一致的，以本合同为准。双方签署的《深圳市房屋租赁合同书》的登记手续由甲方负责办理，印花税由甲乙双方按政府有关规定各自承担并自行缴纳；甲方负责向深圳市罗湖区房屋租赁管理局东湖管理所办理合同登记（备案）手续，乙方应提供必要的协助。乙方应于租赁登记（备案）前完成印花税缴纳，因乙方未及时缴纳印花税导致租赁登记（备案）延迟或未能成功登记（备案）的，由乙方自行承担相关责任。

18.6 本合同正本一式肆份，甲方执叁份、乙方执壹份，均具有同等法律效力。

18.7 附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力；如甲乙双方需另行在本合同中附加其他附件内容的，需经双方书面确认同意。

18.8 本合同附件目录如下：

- |     |              |
|-----|--------------|
| 附件一 | 租赁房产位置示意图    |
| 附件二 | 租赁房产交付标准     |
| 附件三 | 租赁房产验收确认书    |
| 附件四 | 甲乙双方补充协议（如有） |

18.9 本合同经双方法定代表人或委托代理人签名/章并加盖公章/合同章之日起（如承租方为个人的，以承租方签字为准）生效。

（以下无正文）



合同编号: 2023 百大厦 SP (32B) 001

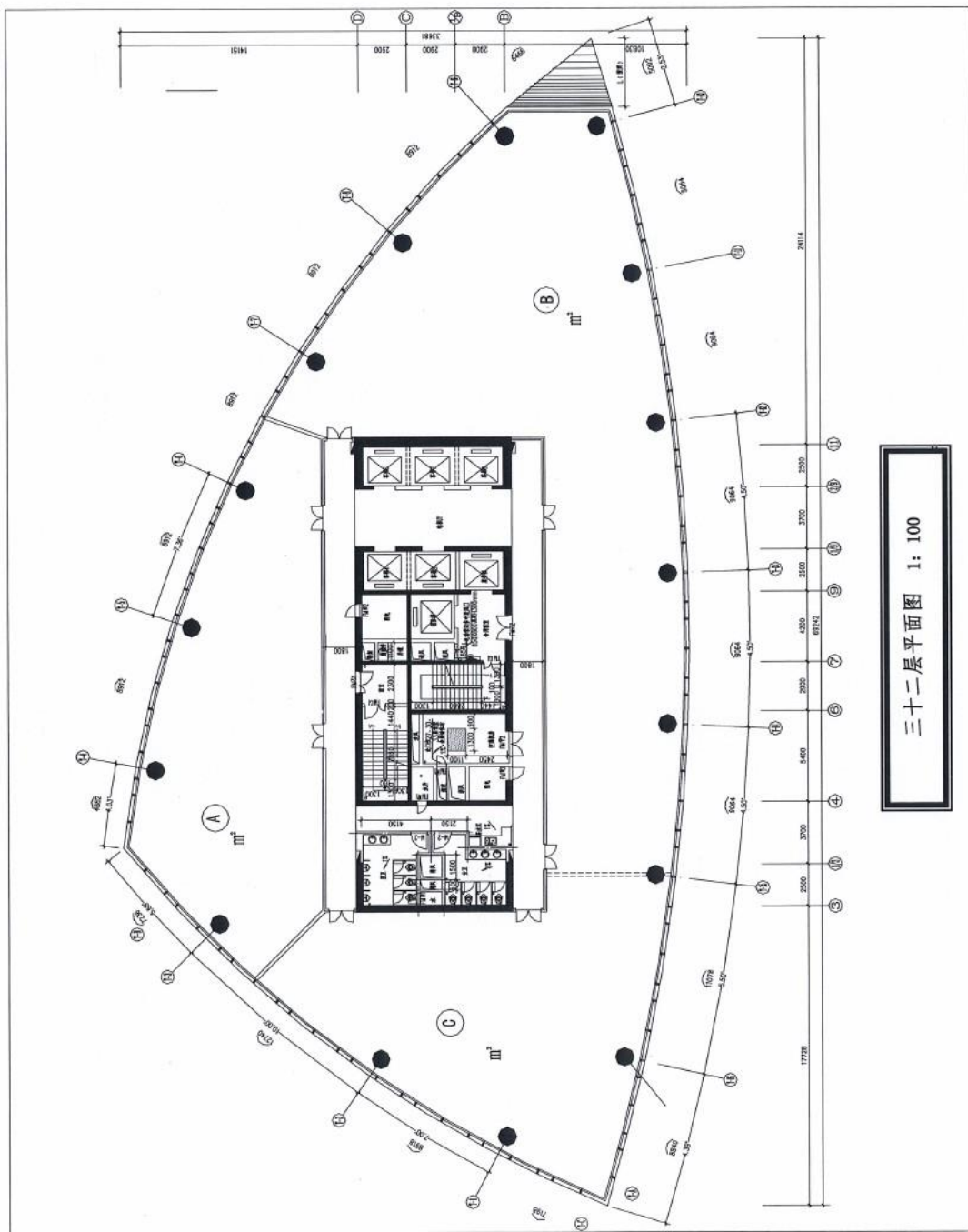
(本页为签字页)

甲方(签章):   
法定代表人:  
委托代理人: 

乙方(签章):   
法定代表人:   
委托代理人:

签署日期: 2023 年 3 月 31 日

附件一：租赁房产位置示意图（仅供识别使用）



三十二层平面图 1: 100



附件二:

### 租赁房产交付标准

项目	交付标准
室内地面	毛坯, 大厦楼层承重 200KG/平米。
室内墙面、柱体	毛坯。
室内天花	毛坯。
大厦外墙	玻璃幕墙中空 LOW-E+夹胶玻璃, 厚度 8+6+12A+8, 上端隔音棉。
供水及排水	安装至楼层水管管道井, 指定接驳口。有排水管道的单位可申请自行接驳至排水区域, 排水管不得移位。
供电	配电箱安装至户内, 设置总开关; 供给容量为建筑面积每平方米 0.047KW; 每层提供应急电源 15KW (可用于数据机房, 各分层租赁的单元按面积分配)。
电话、网络、电视、对讲	电话、网络、电视管线安装至楼层弱电井, 预留指定接驳口。
中央空调	空调冷冻水管接口、新风管安装至单元内; 按配置数量提供盘管风机和温控器 (安装及辅材费用需由乙方自行承担); 水环热泵类空调所需 24 小时冷却水接口至户内井。
消防设施设备	按主体验收标准安装到位, 乙方需自行委托甲方指定的消防公司进行二次装修的消防报建 (验)。
楼层电梯厅	装饰天花、肌理板墙面、大理石地面、中央空调。
楼层消防通道	天花、墙面粉刷, 前室瓷砖地面, 楼梯间水泥地面, 应急照明。
楼层公共走道	装饰天花、肌理板墙面 (核心筒一侧)、乳胶漆墙面 (租赁单元一侧)、地毯。
楼层卫生间	精装修, 每层男女公用卫生间各一个。
电梯	5 部客梯和 1 部消防梯 (消防梯仅限装修及紧急情况下使用)。
楼层隔间及门	房间隔墙为毛坯, 预留安装门洞。

附件三:

### 租赁房产验收确认书

本《租赁房产验收确认书》的签订日期为\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

本《租赁房产验收确认书》系根据百仕达地产有限公司和\_\_\_\_就百仕达大厦\_\_\_\_层\_\_\_\_单元签订的《百仕达大厦房屋租赁合同》(以下简称“《租赁合同》”)而签署。本《租赁房产验收确认书》中的用词与《租赁合同》中的定义相同。

甲方和乙方在此认可并同意:

☐ 百仕达大厦\_\_\_\_层\_\_\_\_单元于本《租赁房产验收确认书》的签订日交付给乙方,并且符合《租赁房产交付标准》。

☐ 百仕达大厦\_\_\_\_层\_\_\_\_单元于本《租赁房产验收确认书》的签订日按《租赁合同》第十一条相关约定交还给甲方。

该租赁房产移交项目标准及设施清单如下:

移交项目	移交内容	移交质量	备注
给水	水表(表号:____); 水阀门(规格:____)。		
配电设备	进线电缆(线径:____); 配电箱开关(型号:____); 配电箱开关(型号:____); 电表(表号:____)。		
弱电系统	通信线路接线盒(____)套; 有线电视接线盒(____)套。		
中央空调	风机盘管(型号:____)(____)台 风机盘管(型号:____)(____)台 风机盘管控制器(____)只; 冷量能量表(____)只; 新风口(____)个。		
消防设施	烟感(____)个; 手报器(____)个 喷淋(____)个; 消防栓(____)个 消防广播(____)个; 消防警铃(____)个 排烟风机(____)台; 排烟风机开关(____)个		
设备间及井道门	设备间及井道门(____)扇; 门锁(____)把; 把手(____)个 闭门器(____)套;		限整层租赁租户
洗手间	座便器(____)套; 小便器(____)套; 洗手盆(____)套; 盘管风机(____)套(含温控器); 排风机(____)只; 干手机(____)只。		限整层租赁租户
天花			
墙体及立柱			



百仕達地產有限公司  
Sinolink Properties Limited

地面			
玻璃幕墙			

本人/公司确认下列计量表数:

电表读数: \_\_\_\_\_ 电表表号: \_\_\_\_\_

水表读数: \_\_\_\_\_ 水表表号: \_\_\_\_\_

空调读数: \_\_\_\_\_ 空调表号: \_\_\_\_\_

注: 1、乙方交还租赁房产予甲方时, 双方对照甲方将租赁房产交付予乙方时的《租赁房产验收确认书》记录的内容进行交接。

2、本确认书一式贰份, 双方各执壹份。

甲方: 百仕达地产有限公司

乙方:

经办人:

经办人:

移交日期: \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_ 月 \_\_\_\_ 日

附件四：

甲、乙双方补充约定

甲、乙双方经协商一致，同意对《百仕达大厦房屋租赁合同》（以下简称“租赁合同”）相关条款修订如下：

- 一、第 1.1 条修改为：“甲方将座落于深圳市太宁路 2 号百仕达大厦 32 层 B 单元的房屋（以下简称“租赁房产”）出租给乙方使用。甲方承诺对该租赁房产享有合法及完整的所有权和出租收益权，双方签署本合同时，该租赁房产不存在抵押，乙方在使用期间不会受到第三方的主张及妨碍（甲方依据本合同第 10.5 条转让房产的除外），否则由甲方承担全部赔偿责任。”
- 二、第 3.2 条修改为：“每月租金均应以自然月为计付单位，而非以该自然月份内所包含之自然日为计付单位。除首月基本租金于计租日支付外，乙方须于每月 10 日前支付当月租金。如该日为中华人民共和国法定节假日，则支付日期顺延至节假日次日。不满一个完整的日历月的租金按照该日历月实际租赁天数计算。”
- 三、第 3.4 条修改为：“乙方依据本合同应支付的租金、租赁保证金及其他费用，应以银行转账方式存入甲方指定的账户，甲方核实收妥乙方交纳款项后的 15 个工作日内，向乙方出具相应发票或收据。

甲方指定收款银行及账号信息：

开户银行：中国银行深圳东乐支行

收款人：百仕达地产有限公司

银行账号：7601-5794-9051

- 四、增加第 3.7 条：“合同期内，如乙方按租赁合同约定正常履行合同约定租期的，则甲方同意每个租赁年度中的 12 月份给予乙方 1 个月租金减免优惠，具体如下：

- 3.7.1 第一个租赁年度的租金减免额为¥97,101.00 元，第二个租赁年度的租金减免额为¥100,014.00 元，第三个租赁年度的租金减免额为¥105,018.00 元；
- 3.7.2 首个租赁年度租金减免额于 2023 年 12 月份应缴租金中进行扣减，第 2 个租赁年度租金减免额于 2024 年 12 月份应缴租金中进行扣减，第 3 个租赁年度租金减免额于 2025 年 12 月份应缴租金中进行扣减，即 2023 年 12 月份、2024 年 12 月份、2025 年 12 月份乙方实缴租金均应为 0 元。
- 3.7.3 若乙方提前退租，且在所属租赁年度内已享受甲方给予的租金减免，则乙方需向甲方退回该租金优惠所对应租赁年度未到期的减免部分，计算公式为：  
退还金额=该租赁年度租金减免额÷12×该租赁年度内未实际租赁月份数



五、第 5.1 条修改为：为确保乙方履行本合同项下约定的义务，乙方应于本合同签订后七个工作日内向甲方支付人民币 209,426.00 元作为租赁保证金，甲方向乙方开具有效收据。

六、第 5.5 条：整条删除。

七、第 9.2 条修改为：“租赁期间，乙方至少须为该租赁房产购买财产一切险和公众责任险。公众责任险最低保险额为人民币 200 万元，且每次事故赔偿限额不应低于人民币 30 万元；如承租物业面积 1500 平方米或以上的，公众责任险保险额须达到 500 万元，且每次事故赔偿限额不应低于人民币 50 万元，免赔额不高于 1000 元或百分之五。乙方保证上述保险在整个租赁期间有效存续，且应将甲方列为共同受益人。如乙方未按甲方要求购买前述保险，则在发生前述险中涉及的事故时，所产生的一切赔偿责任和后果由乙方自行承担。”

八、第 10.1 条修改为：“甲方同意，乙方可以根据本合同约定将本合同项下的乙方全部的权利义务概括转让给乙方的关联公司，届时，乙方向甲方提出书面申请，三方共同签署《合同权利义务转让协议书》。除此之外，乙方不得以其它任何形式将租赁房产转租。”

上述对《百仕达大厦房屋租赁合同》相关条款的修改内容已经甲乙双方认可，为租赁合同的组成部分，具同等法律效力。如租赁合同中相关条款与本附件四内容不一致的，以本附件四为准。

（以下无正文）

甲方（签章）：

法定代表人：

委托代理人：



乙方（签章）：

法定代表人：

委托代理人：



签署日期： 2023 年 3 月 31 日

#### 4、投标人基本情况表

成立时间	员工数量	缴纳社保人员数量	办公场所面积(M2)	(投标人可自行补充.....)
1980 年 7 月 5 日	迅达（中国）电梯有限公司：1291 人 迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司：373 人	迅达（中国）电梯有限公司：1291 人 迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司：373 人	迅达（中国）电梯有限公司：144572.07 迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司：800.5	迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司为迅达（中国）电梯有限公司在深圳的分支机构

后附证明文件：

#### 4.1、社保缴纳证明文件

迅达（中国）电梯有限公司社保缴纳证明文件

### 单位参加城镇社会保险基本情况

2025 年 12 月

参保名称：迅达（中国）电梯有限公司

社会保险码：00162316

参加社会保险登记年月	2004年11月	
参保所在地	嘉定	
住所或地址	上海市嘉定区兴顺路555号	
单位类型	企业	
法定代表人(负责人)	郑瑞恒	
统一社会信用代码	91310000625901263C	
《社会保险登记证》号		
《社会保险登记证》发证日期		
截至 2025 年 11 月缴费状态	正常缴费	
截至 2025 年 11 月单位参保人数信息	账户人数	1291 人
	缴费人数	1291 人
	领取养老待遇人数	547 人
截至 2020年9月缴费情况	无欠款	
	欠缴险种及金额	

特别提示：

自2020年11月起，本市社会保险费征管职责划转至税务部门，涉及参保单位2020年10月及以后的社会保险费缴纳信息，由税务部门负责提供。



迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司社保缴纳证明文件



好差评二维码

深圳市参保单位社会保险参保证明

( 2025年 11月 — 2025年 11月 )

单位编号: 150267 单位名称: 迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司 单位: (人)

序号	参保年月	养老保险	医疗保险	生育保险/生育医疗	工伤保险	失业保险
1	202511	373	373	373	373	373

备注: 1. 本证明可作为单位在我市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 ( 33591c05edde5b6k ) 核查, 验真码有效期三个月。

2. 2024年7月 (含) 之后的参保年月, 各险种人数仅为对应年月存在有效参保关系的人数, 实际缴费到账情况以税务部门开具的缴费证明为准。

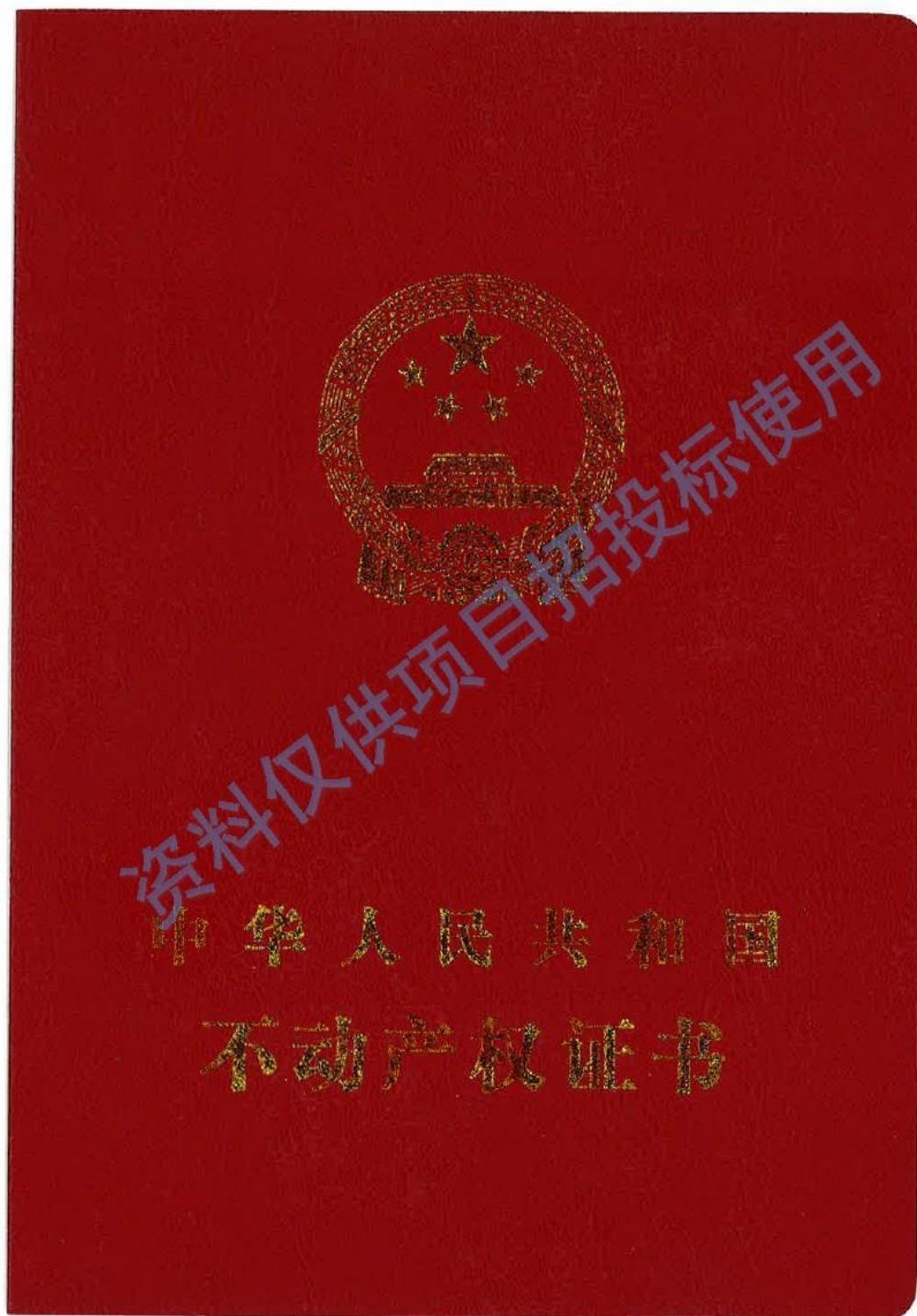
3. 本证明数据截至2025年12月11日 10:39:22





#### 4.2、办公场所产权证或者租赁证明

迅达（中国）电梯有限公司办公场所产权证明文件



资料仅供项目招标投标使用



根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



\* 2 0 2 4 2 5 8 4 5 1 7 6 \*



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D31004924506





沪 ( 2024 ) 嘉字 不动产权第 034453 号

嘉定区不动产登记  
制 证 章

权利人	迅达（中国）电梯有限公司
共有情况	单独所有
坐落	嘉定区兴顺路555号
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：工业用地/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：178229.90平方米/ 建筑面积：144572.07平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2012年04月12日起2062年04月11日止
权利其他状况	土地状况： 地号：嘉定区徐行镇竹桥村160丘； 使用权面积：178229.90平方米。 房屋状况：详见附记。





附 记

1、  
2、  
3、

变更

资料仅供项目招标投标使用

附

记

让时需用人同意  
整体抵押，不得分割抵押。  
出资比例：\n股权结构：\n实际控制人：\n以上内容的需用人同意。

[illegible]

附 图 页



通过“随申办”扫码查看 房屋平面图



通过“随申办”扫码查看 地籍图

资料仅供项目招标投标使用



001 002 003 004 005 006 007 008 009 010 011 012 013 014 015 016 017 018 019 020 021 022 023 024 025 026 027 028 029 030 031 032 033 034 035 036 037 038 039 040 041 042 043 044 045 046 047 048 049 050 051 052 053 054 055 056 057 058 059 060 061 062 063 064 065 066 067 068 069 070 071 072 073 074 075 076 077 078 079 080 081 082 083 084 085 086 087 088 089 090 091 092 093 094 095 096 097 098 099 100

资料仅供项目招标投标使用

# 【百仕达大厦】 房屋租赁合同

甲 方：百仕达地产有限公司

乙 方： 迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司

签署时间： 2023 年 3 月



合同编号：2023 百大厦 SP (32B) 001

## 百仕达大厦 房屋租赁合同

出租方（甲方）：百仕达地产有限公司

统一社会信用代码：91440300618835165H

住 所：深圳市罗湖区东湖街道太宁路 2 号百仕达大厦 24 层 BDS-24A

电 话：0755-25603388

承租方（乙方）：迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司

统一社会信用代码：914403007432083045

住 所：深圳市罗湖区太宁路 2 号百仕达大厦 32B 单元

电 话：0755-82559302

根据《中华人民共和国合同法》、《深圳经济特区房屋租赁条例》之规定，经甲乙双方友好协商，就乙方承租甲方百仕达大厦的房产（含配套设施，下同）事宜订立本《百仕达大厦房屋租赁合同》（以下简称“本合同”）。

### 第一条 租赁房产

- 1.1 甲方将座落于深圳市太宁路 2 号百仕达大厦 32 层 B 单元的房屋（以下简称“租赁房产”）出租给乙方使用。
- 1.2 租赁房产的《房地产证》号码为：深房地字第 2000601273 号，取得时间为：2013 年 12 月 13 日。
- 1.3 租赁房产的具体位置为本合同附件一《租赁房产位置示意图》中以阴影标示之范围，该阴影范围标示只作为位置确定及方便鉴别之用。
- 1.4 租赁房产的建筑面积为 800.5 平方米。
- 1.5 租赁房产用途：该租赁房产只能作为乙方从事 电梯制造、销售及安装、修理等相关 行业的办公用途。乙方如将租赁房产用于其他用途的，须经甲方书面同意，并按有关法律法規规定办理变更租赁房产用途的报批手续，甲方可根据实际情况提供必要的协助，但所需费用均由乙方承担。
- 1.6 乙方在经营前须自行向政府有关部门申请办理有关证照、批准证书或许可证等，乙方应在取得相关证照后的七日内，将相关证照复印件提供予甲方备案。
- 1.7 在租赁期限内，乙方不得擅自占用租赁区域的共用部分。



合同编号：2023 百大厦 SP (32B) 001

## 第二条 租赁期限、装修期、计租日

- 2.1 租赁期限：自租赁房产交付之日起 3 年（每 12 个月为一个租赁年度），即从 2023 年 5 月 7 日起至 2026 年 5 月 6 日止。
- 2.2 装修期：自租赁房产交付之日起    天，即自    年    月    日起至    年    月    日止。装修期内，乙方需支付物业管理费以及装修期间产生的其他费用（如水、电、电话费等）。
- 2.3 计租日：如乙方不享有装修期，则计租日为租赁房产交付之日；如乙方享有装修期，则计租日为乙方装修期届满的次日，乙方于装修期内开始进驻办公的，需提前通知甲方并获甲方书面准许，且乙方实际进驻日视为计租日。

## 第三条 租金及支付方式

- 3.1 租金按建筑面积计算，从第 2 个租赁年度起，第 2 个租赁年度的租金标准在上一个租赁年度的租金标准基础上递增 3 %，第 3 个租赁年度的租金标准在上一个租赁年度的租金标准基础上递增 5 %，直至本合同约定的租赁期限终止。具体如下：
- 2023 年 5 月 7 日起至 2024 年 5 月 6 日止，租金为人民币 121.30 元/㎡/月，月租金为人民币 97,101.00 元；
- 2024 年 5 月 7 日起至 2025 年 5 月 6 日止，租金为人民币 124.94 元/㎡/月，月租金为人民币 100,014.00 元；
- 2025 年 5 月 7 日起至 2026 年 5 月 6 日止，租金为人民币 131.19 元/㎡/月，月租金为人民币 105,018.00 元。
- 3.2 每月租金均应以自然月为计付单位，而非以该自然月份内所包含之自然日为计付单位。除首月基本租金于计租日支付外，乙方须于每月 5 日前支付当月租金。如该日为中华人民共和国法定节假日，则支付日期顺延至节假日次日。不满一个完整的日历月的租金按照该日历月实际租赁天数计算。
- 3.3 税金及发票
- 3.3.1 本合同约定的租金为含税（增值税）价，税率为 5%，如遇政府税率调整，租金需按调整后的税率作相应调整。
- 3.3.2 乙方增值税发票开票信息如下：
- 名称：迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司
- 纳税人识别号：914403007432083045
- 地址、电话：深圳市罗湖区东湖街道太宁路2号百仕达大厦32B 0755-82559302
- 开户银行及账号：中国工商银行深圳华强支行 4000022119200106175
- 合同期内，乙方要求变更发票开具类型的，或变更增值税发票除“名称”外的其它开票





合同编号：2023 百大厦 SP（32B）001

信息的，乙方应书面向甲方发出开票信息变更函，甲方自收到该变更函之日起，按变更后的发票类型或开票信息为乙方开具发票。因乙方未及时书面通知甲方，导致甲方向乙方开具的发票不能抵扣的，由乙方自行承担责任，乙方不得以此要求甲方重开发票。

3.3.3 乙方要求甲方开具增值税专用发票的，乙方尚需向甲方提供加盖公章的《增值税一般纳税人认定通知书》，否则甲方一律开具增值税普通发票。

3.4 乙方依据本合同应支付的租金、租赁保证金及其他费用，应以银行转账方式存入甲方指定的账户，甲方核实收妥乙方支付款项后，向乙方出具相应发票或收据。

甲方指定收款银行及账号信息：

开户银行：中国银行深圳东乐支行

收款人：百仕达地产有限公司

银行账号：7601-5794-9051

3.5 乙方明确：甲方对乙方支付的任何已进账之款项的扣款顺序依次为：①租赁保证金或其他各类押金；②乙方所欠之租金或其他应缴费用的滞纳金（每日按所欠租金与其他应缴费用的千分之五计）及利息、手续费（如有）、甲方应向乙方收取的其他违约金或赔偿金，③租金，④其他应缴费用等。

乙方同意其欠交的款项在没有按上述付款顺序全部付清以前，无权主张所交款项为特定项目。届时，乙方无权要求甲方赔偿因拖欠各种费用而导致该商铺停水、停电所带来的损失。

3.6 甲方仅接受由乙方账户转入的款项，如乙方因特殊原因需委托付款的，需及时知会甲方，并与甲方签订《委托付款三方协议》。若乙方委托第三方支付，但未与甲方签署三方协议的，甲方有权不予出具相应的发票或收据，乙方须承担因此导致的付款延迟责任。

#### 第四条 物业管理服务及其他费用

4.1 甲方委托深圳百仕达商业管理有限公司（以下简称“物业管理公司”）对百仕达大厦进行物业管理服务，乙方应于本合同签订时同时与物业管理公司签署《物业管理服务合同》。

4.2 租赁期间，乙方应承担的物业管理费、空调费、水电费、电话费等其他费用按《物业管理服务合同》的相关约定，由乙方直接向物业管理公司支付。

#### 第五条 履约保证

5.1 为确保乙方履行本合同项下约定的义务，乙方应于本合同签订后七个工作日内向甲方支付相当于首年 / 的租金金额共计人民币 / 元作为租赁保证金，甲方向乙方开具有效收据。



合同编号：2023 百大厦 SP（32B）001

- 5.2 租赁期内，乙方名称发生变更的，乙方除及时向甲方进行备案外，应在变更后十个工作日内向甲方书面申请更换租赁保证金收据。
- 5.3 本合同终止时，乙方将该租赁房产交还给甲方，且双方就租赁房产而产生的一切权利和义务终结后一个月内，乙方将租赁保证金收据原件交回甲方，甲方将租赁保证金退还乙方（不计利息）。
- 5.4 租赁保证金不等于乙方违约时所须支付的违约金，亦不能用于冲抵乙方的租金或其他费用。若乙方未按时支付租金达十五日的，甲方有权没收乙方的租赁保证金，乙方应在甲方书面指定的期限内补足该租赁保证金给甲方。乙方未补足的，每延误一日，应向甲方支付租赁保证金总额的千分之五作为违约金。同时，乙方仍应支付拖欠的租金及相应的违约金。
- 5.5 连带责任保证条款：  
保证人【/】，统一社会信用代码【/】/身份证号码【/】，住址【/】，自愿为乙方全面履行本合同项下义务提供连带责任保证，保证范围包括主债权本金、利息、违约金、赔偿金以及实现债权的合理费用（包括但不限于诉讼费、律师费、评估费、拍卖费、变卖费等）。

## 第六条 交付与验收

- 6.1 交付日期：2023 年 5 月 7 日。
- 6.2 交付标准：见附件二《租赁房产交付标准》。
- 6.3 交付验收程序
- 6.3.1 双方按约定的交付日，按照本合同所确定的交付标准共同对租赁房产进行验收确认，并签署验收证明即附件三《租赁房产验收确认书》。
- 6.3.2 除非该租赁房产存在主体结构质量不合格或严重影响乙方装修及使用的重大质量瑕疵，否则乙方应当立即接收该租赁房产。若该租赁房产存在一般瑕疵，但不影响乙方正常进场装修和使用的，乙方应签署《租赁房产验收确认书》并附载一般瑕疵情况说明，该瑕疵由甲方负责修缮，费用由甲方负担。
- 6.4 责任承担
- 6.4.1 若由于甲方原因致使逾期交付租赁房产的，则乙方的装修期、计租日、租赁期限等以实际逾期天数相应予以顺延。
- 6.4.2 若因乙方原因迟延接收租赁房产的，则乙方的装修期、计租日、租赁期限不予顺延。

## 第七条 租赁房产的装修



- 7.1 乙方最晚须于装修日前十五日将有关装修的工程图纸、承包商等资料交予物业管理公司审核，乙方提供的装修方案应符合相关法律法规，并确保其安全性、科学性、合理性，经物业管理公司书面同意后方可装修。但此并不免除乙方应自行承担的向有关政府主管部门申报许可的义务，以及乙方对装修工程的安全可行性等自行审慎核查并承担责任的义务。
- 7.2 甲方和物业管理公司有权就乙方对租赁房产的装修、分隔、修建、安装设备或改建行为进行规范、管理，包括对乙方施工人员的进出、材料运输、施工时间、施工安全等事宜进行合理管理。
- 7.3 乙方应保证装修施工单位具备国家规定的装修资质，并在装修前获得所有相关政府部门的批准、许可等。乙方应保证装修施工过程中施工人员遵纪守法、文明施工、安全施工，遵守物业管理公司制定的《装修手册》并接受甲方及物业管理公司的监督管理。
- 7.4 乙方装修不得损害租赁房产的正常使用和租赁房产的主体结构、公共设施等的安全。在装修过程中，乙方装修工作依照有关法律法规必须由甲方协助的，甲方可协助乙方处理相关工作。
- 7.5 乙方装修施工单位在装修过程中造成人员伤亡或财产损失的，由乙方自行承担全部赔偿责任；造成甲方租赁房产损坏的，乙方应承担全部赔偿责任，包括但不限于租赁房产损害及甲方相关损失。
- 7.6 乙方完成装修后，应当经政府有关主管部门及甲方的验收同意后方可使用。

#### 第八条 维护、修缮

- 8.1 租赁房产验收交付后，非因甲方之原因，若租赁房产出现任何损坏（建筑物之主体结构质量问题除外），均由乙方负责妥善修复并承担修复费用；若因此而造成任何人身伤害或财产损失的，由乙方承担全部责任。
- 8.2 在租赁期限内，乙方应在其经营范围内合理使用租赁房产，乙方应负责租赁房产内甲方提供给乙方使用的设施设备的日常清洁与维护并承担相关费用。
- 8.3 甲方应保持租赁房产之主体结构部份处于安全、可靠状况。乙方如发现该租赁房产存在建筑质量问题的，应及时向甲方发出书面通知。甲方应于收到乙方书面通知后一个月内完成上述修缮（特殊情况的，甲方需向乙方说明）。

#### 第九条 保险

- 9.1 装修期间，乙方须为该租赁房产购买保险，包括但不限于安装工程一切险，其中安装工程一切险中所含第三者责任险的每次事故赔偿限额不能低于人民币 50 万元。





合同编号：2023 百大厦 SP（32B）001

- 9.2 租赁期间，乙方至少须为该租赁房产购买财产一切险和公众责任险。公众责任险最低保险额为人民币 200 万元，且每次事故赔偿限额不应低于人民币 30 万元；如承租物业面积 1500 平方米或以上的，公众责任险保险额须达到 500 万元，且每次事故赔偿限额不应低于人民币 50 万元，免赔额不高于 1000 元或百分之五。乙方保证上述保险在整个租赁期间有效存续，且应将甲方列为共同受益人。
- 9.3 若甲方要求乙方提供购买保险的凭证，乙方应提供上述保险单之复印件给甲方审核并留存。
- 9.4 若因乙方的原因，发生涉及甲方损失的保险事故，乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方的损失；如果乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方的损失，则差额部分由乙方赔偿甲方。

#### 第十条 转租与续约

- 10.1 未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式将租赁房产转租。
- 10.2 租赁期间，乙方的名称变更、法定代表人变更、企业性质变更、投资人变更、合并、分立、清算等均不影响本合同的效力，但乙方须及时向甲方备案及申报变更。
- 10.3 如乙方愿意在租期届满后继续承租该租赁房产，须至少于租期终止之日前六个月向甲方提出书面续租申请，同等条件下，乙方有优先承租权。双方同意续约的，另行签订房屋租赁合同。
- 10.4 甲方有权携同任何第三方在租赁期届满前六个月内，经事先通知乙方后查看该租赁房产，乙方应予配合。
- 10.5 乙方明确：在合同有效期内，乙方自愿放弃对该租赁房产的优先购买权。若百仕达大厦的房产权整体或分步骤由甲方转让、或甲方对乙方该租赁房产所有权转让的，甲方及产权人均不需提前通知乙方。该租赁房产所有权发生前述转让时，不影响本合同之效力，甲乙双方均不得以此为由解除本合同。

#### 第十一条 乙方交还租赁房产

- 11.1 租赁期限届满或本合同解除（不论是单方解除还是双方协商解除）的，乙方应于合同终止之日交还租赁房产，双方共同对租赁房产进行验收交接，乙方应将租赁房产恢复毛坯返还给甲方，包括但不限于恢复天花开放式消防喷淋系统、烟感器，拆除并交还风机盘管、送风口、回风口（须按租赁房产的交付标准中机电设施清单现场清点数量，所有欠缺及损坏须由乙方补回、修复或赔偿）。如届时乙方未按甲方之要求对租赁房产添附物进行拆除及将租赁房产恢复到甲方交付给乙方时的状态，则乙方应赔偿甲方为拆除及恢复所支出的一切费用。





- 11.2 若乙方交还的租赁房产含有固定附着物、装置以及附加设备，且甲方同意接收的，则视为乙方同意放弃该等固定附着物、装置及附加设备等财产的所有权，乙方不得要求甲方给予任何补偿。
- 11.3 若租赁房产交还时之状况不符合 11.1 条规定，则甲方有权要求乙方采取一切措施或自行采取措施，使得租赁房产之状况符合前述规定，由此而产生的一切费用和开支由乙方承担。
- 11.4 逾期交还的后果
- 11.4.1 如果乙方未依照本合同第 11.1 条的规定交还租赁房产，则甲方有权在政府机关见证下采用下述方法收回租赁房产，因此而产生的费用均由乙方承担：
- 11.4.1.1 搬离租赁房产内的一切物品，该租赁房产装修形成的添附物归甲方所有，甲方无须给予乙方补偿。若乙方尚拖欠甲方费用的，甲方有权对搬离后的乙方动产行使留置权，宽限期为甲方采取强制搬迁措施之日起 1 个月，若乙方在宽限期满后仍未清偿欠款并办理领取手续的，则甲方有权对留置的动产进行变卖或拍卖，并以变卖或拍卖所得优先扣除乙方对甲方的欠款及动产搬迁与保管的费用；仍不足以清偿的，甲方仍有权向乙方追偿。
- 11.4.1.2 搬离租赁房产内的一切动产，并将租赁房产内的一切装修、附属设备/设施拆除。
- 11.4.2 乙方逾期交还租赁房产的，除应当依照本合同终止当月的标准缴交逾期期间的租金等各项费用外，每延误一日，乙方应按日向甲方支付两倍的日租金作为违约金，直至乙方交还租赁房产或甲方依照本合同第 11.4.1 条的规定收回租赁房产。

## 第十二条 合同的解除

- 12.1 租赁期间，乙方出现以下情况之一的，甲方有权解除本合同、没收租赁保证金并就所遭受的损失向乙方追偿：
- 12.1.1 经营状况严重恶化、转移财产、抽逃资金、丧失商业信誉的；
- 12.1.2 乙方被清算、破产、财产被查封执行及其他偿债能力急剧下降，可能影响履行本合同义务的；
- 12.1.3 乙方擅自将租赁房产用于本合同第 1.5 条约定外的其他用途的，或将租赁房产（转租或免费）提供给他人使用的，或在租赁房产内储藏易燃、易爆物品及腐蚀性、毒性物品的，乙方拖欠物业管理公司应付费用达三十天的，或乙方不遵守《物业管理服务合同》约定，情节较为严重，而被物业管理公司解除《物业管理服务合同》的；或乙方经营行为已对其他商户经营构成严重滋扰经甲方劝阻仍未能改正的；



合同编号：2023 百大厦 SP（32B）001

- 12.1.4 乙方利用租赁房产进行非法活动，损害公共利益或者他人利益的；
- 12.1.5 乙方违反本合同约定，不承担维修责任或支付维修费用，致使租赁房产或设施设备严重损坏的；
- 12.1.6 未经甲方书面同意及有关部门批准，对租赁房产进行装修、擅自改变租赁房产结构或有其他破坏行为的；
- 12.1.7 乙方擅自将租赁房产转租给第三人的；
- 12.1.8 其他违反法律、本合同约定行为。
- 12.2 如双方已签订《深圳市房屋租赁合同书》并已在房屋租赁管理局办理登记（备案）手续的，在合同解除后，乙方应在 5 日内无条件配合甲方办理租赁登记的注销手续，若乙方未能配合甲方办理前述手续，则视为乙方授权甲方单方面办理相关手续，届时甲方有权单方注销双方之前所签订的《深圳市房屋租赁合同书》。

### 第十三条 违约责任

- 13.1 乙方应严格按照本合同第 5.1 条之约定支付租赁保证金，若乙方迟延支付租赁保证金超过十日的，视为乙方严重违约，甲方可选择解除本合同。若甲方选择解除本合同的，甲方可在无须通知乙方的前提下将该租赁房产另行出租，乙方仍须支付租赁保证金总额作为违约金。若甲方选择继续履约，则自乙方迟延支付租赁保证金之日起，每迟延一日，乙方应支付租赁保证金总额的千分之五作为违约金。
- 13.2 乙方不得以任何理由拒交或拖欠租金。乙方拖欠租金或其他费用的，乙方应按照应付租金或其他费用总额的千分之五/天的标准支付违约金。乙方拖欠租金或其他费用达十天的，甲方有权要求物业管理公司采取暂停对租赁房产水、电、空调供应服务等催缴措施，直至乙方付清租金及其他费用。若乙方拖欠租金或其他费用达十五天的，甲方有权没收租赁保证金。若乙方拖欠租金或其他费用达三十天的，甲方有权解除本合同、没收租赁保证金并追究乙方违约责任。
- 13.3 未经甲方事先书面同意，乙方不得在租赁房产的外墙、周围及百仕达大厦公共区域内竖立、悬挂、张贴或者允许他人竖立、悬挂、张贴任何广告、公告、通告、招牌等物体。乙方如有违反，甲方有权拆除或委托第三方拆除上述物体，拆除费用由乙方承担，甲方并有权对乙方作出处罚。
- 13.4 租赁期间，乙方因自身原因需单方面提前解除合同的，乙方应提前三个月书面通知甲方并征得甲方书面同意。本合同因此而解除的，乙方除应向甲方缴清应付费用外，还应向甲方支付人民币【97,101.00】元作为提前解除合同的违约金。租期内含含有装修期的，至合同解除日，乙方实际承租不超过两年的，尚应向甲方缴交装修期的租金。前述该等费用、租金、违约金等甲方有权直接在租赁保证金中扣除，不足部分有权继续向乙方追偿。



- 13.5 因乙方违约导致甲方解除本合同的，本合同在甲方书面通知送达乙方之日起解除，乙方应按本合同第 11 条之约定交还租赁房产、办理验收交接手续，并应缴交装修期的租金。
- 13.6 甲方因向乙方催收租金或行使本合同项下其他任何权利而引起的所有费用、开支（包括但不限于诉讼费、律师费、评估费、拍卖费、变卖费等），均由乙方承担，甲方有权向乙方追偿。
- 13.7 甲方根据本合同相关约定单方面解除本合同的，乙方必须无条件配合甲方办理租赁合同解除时所涉及的相关手续，若乙方未能配合的，则甲方有权强制收回租赁房产，并同时 will 将租赁房产内的一切动产搬离租赁房产，如双方已签订《深圳市房屋租赁合同书》并已在房屋租赁管理局办理登记（备案）手续的，则甲方还有权单方强制注销双方之前所签订的《深圳市房屋租赁合同书》届时，租赁房产之装修及所有附属设施/设备归甲方所有，甲方无须给予乙方任何补偿。若乙方拖欠甲方费用的，甲方有权对搬离后的乙方动产行使留置权，宽限期为甲方采取强制搬迁措施之日起 1 个月，若乙方在宽限期后仍未清偿欠款并办理领取手续的，则甲方有权对留置的动产进行变卖或拍卖，并以变卖或拍卖所得优先扣除乙方对甲方的欠款及动产搬迁与保管的费用；仍不足以清偿的，甲方仍有权向乙方追偿。同时甲方有权出租租赁房产。

#### 第十四条 免责条款

因下列原因导致乙方之损害，不论其为直接或间接，甲方不承担违约责任：

- 14.1 因遇到自然灾害（包括但不限于台风、大风、暴雨、地震、雷电等）或非甲方能控制的其它事由，包括但不限于政府行为或政策法规变动等导致乙方遭受损失的。
- 14.2 非甲方原因，因刑事犯罪、蓄意危害而造成的损失。
- 14.3 由于乙方自身或其他第三方的原因造成乙方人身伤害或财产损失的。

#### 第十五条 不可抗力

- 15.1 由于不可抗力造成的对本合同执行的延迟应被视为可谅解的延迟，双方互不追究责任。
- 15.2 遭遇不可抗力的一方应在不可抗力发生后 3 日之内通知另一方，并尽最大努力避免、消除或减轻该不可抗力事件对本合同履行的影响。同时，应在不可抗力事件发生后 10 天内，向合同对方当事人提供发生不可抗力事件的有关证明。由合同各方按不可抗力事件对履行合同影响的程度协商决定是否解除合同、或者部分免除履行合同的责任、或者延期履行合同。

#### 第十六条 通知与送达





合同编号：2023 百大厦 SP（32B）001

- 16.1 根据本合同需要发出的全部通知均须采用书面形式，甲乙双方按照本合同列明地址发送书面通知或其他文件。

甲方：百仕达地产有限公司

地址：深圳市罗湖区太宁路 2 号百仕达大厦 24 楼

电话：0755-25603388

联系人：汪月

邮编：518020

乙方： 迅达（中国）电梯有限公司深圳分公司

地址： 深圳市罗湖区东湖街道太宁路 2 号百仕达大厦 32B

电话： 0755-82559302

联系人： 邓美宁

邮编： 518020

- 16.2 任何文件、通知或其他通讯往来，若邮寄，在寄出后第 3 个工作日将被视为已送达，邮局出具的挂号投送收据作为已送达的有效证明；若面交，则对方签收时视为已送达，回执将作为有效证明；对方拒收的，则可采取留置的方式送达，相应的留置照片或录像即可作为回执，或以本合同约定的其他送达方式予以送达。任何一方地址如有变更，应在变更之日起 10 日内书面通知对方；否则，相应责任概由地址变更方承担。

#### 第十七条 适用法律与争议解决

- 17.1 本合同的签订、履行、解释、争议解决等均适用中华人民共和国法律（港、澳、台地区除外）。
- 17.2 甲乙双方因本合同的履行而产生的任何争议应首先通过协商解决，协商不成的，任何一方应将争议提交至租赁房产所在地的人民法院，以诉讼途径解决。

#### 第十八条 其他

- 18.1 本合同条款经双方协商和谈判而达成，不构成任何一方所提供的格式条款。
- 18.2 本合同的标题只作方便检索使用，对于合同条款不具有解释或限定作用。
- 18.3 除法律规定或经双方协议由甲方代扣代缴的税费以外，乙方须自行向政府有关部门支付因租赁该房产而产生的一切政府税费。
- 18.4 本合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是本合同的有效组成部分，补充协议的表述与本合同的表述不一致的，以补充协议的表述为准。
- 18.5 如甲方应乙方要求，配合乙方办理租赁登记（备案）的，则本合同与双方签署的《深圳市





合同编号: 2023 百大厦 SP (32B) 001

房屋租赁合同书》共同成为双方租赁合同的组成部分,《深圳市房屋租赁合同书》与本合同不一致的,以本合同为准。双方签署的《深圳市房屋租赁合同书》的登记手续由甲方负责办理,印花税由甲乙双方按政府有关规定各自承担并自行缴纳;甲方负责向深圳市罗湖区房屋租赁管理局东湖管理所办理合同登记(备案)手续,乙方应提供必要的协助。乙方应于租赁登记(备案)前完成印花税缴纳,因乙方未及时缴纳印花税导致租赁登记(备案)延迟或未能成功登记(备案)的,由乙方自行承担相关责任。

18.6 本合同正本一式肆份,甲方执叁份、乙方执壹份,均具有同等法律效力。

18.7 附件是本合同的组成部分,与本合同具有同等法律效力;如甲乙双方需另行在本合同中附加其他附件内容的,需经双方书面确认同意。

18.8 本合同附件目录如下:

- |     |              |
|-----|--------------|
| 附件一 | 租赁房产位置示意图    |
| 附件二 | 租赁房产交付标准     |
| 附件三 | 租赁房产验收确认书    |
| 附件四 | 甲乙双方补充协议(如有) |

18.9 本合同经双方法定代表人或委托代理人签名/章并加盖公章/合同章之日起(如承租方为个人的,以承租方签字为准)生效。

(以下无正文)



合同编号: 2023 百大厦 SP (32B) 001

(本页为签字页)

甲方(签章):

法定代表人:

委托代理人:



Handwritten signature of the agent

乙方(签章):

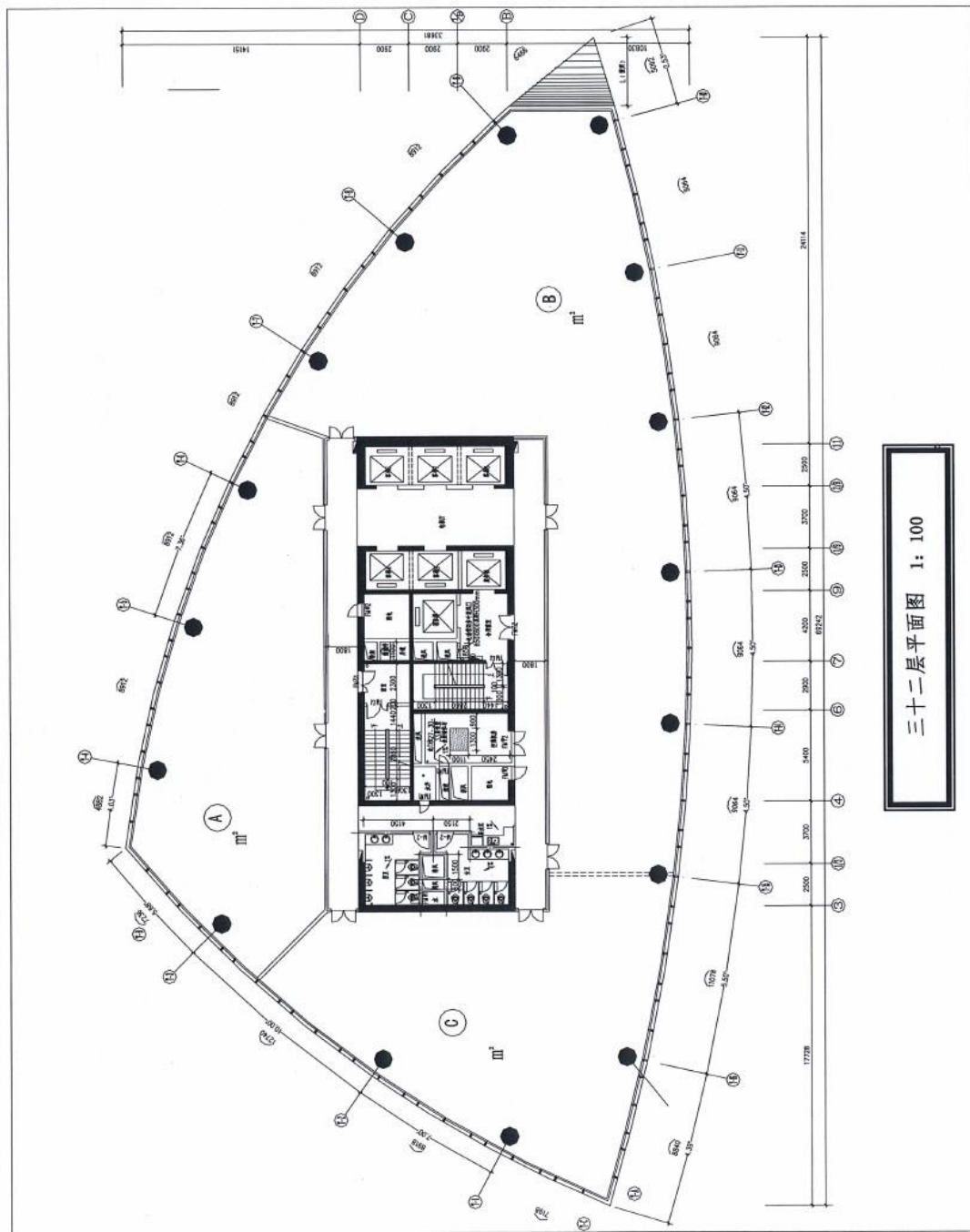
法定代表人:

委托代理人:



签署日期: 2023 年 3 月 31 日

附件一：租赁房产位置示意图（仅供识别使用）



三十二层平面图 1: 100

附件二:

## 租赁房产交付标准

项目	交付标准
室内地面	毛坯, 大厦楼层承重 200KG/平米。
室内墙面、柱体	毛坯。
室内天花	毛坯。
大厦外墙	玻璃幕墙中空 LOW-E+夹胶玻璃, 厚度 8+6+12A+8, 上端隔音棉。
供水及排水	安装至楼层水管管道井, 指定接驳口。有排水管道的单位可申请自行接驳至排水区域, 排水管不得移位。
供电	配电箱安装至户内, 设置总开关; 供给容量为建筑面积每平方米 0.047KW; 每层提供应急电源 15KW (可用于数据机房, 各分层租赁的单元按面积分配)。
电话、网络、电视、对讲	电话、网络、电视管线安装至楼层弱电井, 预留指定接驳口。
中央空调	空调冷冻水管接口、新风管安装至单元内; 按配置数量提供盘管风机和温控器 (安装及辅材费用需由乙方自行承担); 水环热泵类空调所需 24 小时冷却水接口至户内井。
消防设施设备	按主体验收标准安装到位, 乙方需自行委托甲方指定的消防公司进行二次装修的消防报建 (验)。
楼层电梯厅	装饰天花、肌理板墙面、大理石地面、中央空调。
楼层消防通道	天花、墙面粉刷, 前室瓷砖地面, 楼梯间水泥地面, 应急照明。
楼层公共走道	装饰天花、肌理板墙面 (核心筒一侧)、乳胶漆墙面 (租赁单元一侧)、地毯。
楼层卫生间	精装修, 每层男女公用卫生间各一个。
电梯	5 部客梯和 1 部消防梯 (消防梯仅限装修及紧急情况下使用)。
楼层隔间及门	房间隔墙为毛坯, 预留安装门洞。



附件三:

### 租赁房产验收确认书

本《租赁房产验收确认书》的签订日期为\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

本《租赁房产验收确认书》系根据百仕达地产有限公司和\_\_\_\_就百仕达大厦\_\_\_\_层\_\_\_\_单元签订的《百仕达大厦房屋租赁合同》(以下简称“《租赁合同》”)而签署。本《租赁房产验收确认书》中的用词与《租赁合同》中的定义相同。

甲方和乙方在此认可并同意:

☐ 百仕达大厦\_\_\_\_层\_\_\_\_单元于本《租赁房产验收确认书》的签订日交付给乙方,并且符合《租赁房产交付标准》。

☐ 百仕达大厦\_\_\_\_层\_\_\_\_单元于本《租赁房产验收确认书》的签订日按《租赁合同》第十一条相关约定交还给甲方。

该租赁房产移交项目标准及设施清单如下:

移交项目	移交内容	移交质量	备注
给水	水表(表号:____); 水阀门(规格:____)。		
配电设备	进线电缆(线径:____); 配电箱开关(型号:____); 配电箱开关(型号:____); 电表(表号:____)。		
弱电系统	通信线路接线盒(____)套; 有线电视接线盒(____)套。		
中央空调	风机盘管(型号:____)(____)台 风机盘管(型号:____)(____)台 风机盘管控制器(____)只; 冷量能量表(____)只; 新风口(____)个。		
消防设施	烟感(____)个; 手报器(____)个 喷淋(____)个; 消防栓(____)个 消防广播(____)个; 消防警铃(____)个 排烟风机(____)台; 排烟风机开关(____)个		
设备间及 井道门	设备间及井道门(____)扇; 门锁(____)把; 把手(____)个 闭门器(____)套;		限整层租赁租户
洗手间	座便器(____)套; 小便器(____)套; 洗手盆(____)套; 盘管风机(____)套(含温控器); 排风机(____)只; 干手机(____)只。		限整层租赁租户
天花			
墙体及立 柱			



百仕達地產有限公司  
Sinolink Properties Limited

地面			
玻璃幕墙			

本人/公司确认下列计量表数:

电表读数: \_\_\_\_\_ 电表表号: \_\_\_\_\_

水表读数: \_\_\_\_\_ 水表表号: \_\_\_\_\_

空调读数: \_\_\_\_\_ 空调表号: \_\_\_\_\_

注: 1、乙方交还租赁房产予甲方时, 双方对照甲方将租赁房产交付予乙方时的《租赁房产验收确认书》记录的内容进行交接。  
2、本确认书一式贰份, 双方各执壹份。

甲方: 百仕达地产有限公司

乙方:

经办人:

经办人:

移交日期: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件四：

甲、乙双方补充约定

甲、乙双方经协商一致，同意对《百仕达大厦房屋租赁合同》（以下简称“租赁合同”）相关条款修订如下：

一、第 1.1 条修改为：“甲方将座落于深圳市太宁路 2 号百仕达大厦 32 层 B 单元的房屋（以下简称“租赁房产”）出租给乙方使用。甲方承诺对该租赁房产享有合法及完整的所有权和出租收益权，双方签署本合同时，该租赁房产不存在抵押，乙方在使用期间不会受到第三方的主张及妨碍（甲方依据本合同第 10.5 条转让房产的除外），否则由甲方承担全部赔偿责任。”

二、第 3.2 条修改为：“每月租金均应以自然月为计付单位，而非以该自然月份内所包含之自然日为计付单位。除首月基本租金于计租日支付外，乙方须于每月 10 日前支付当月租金。如该日为中华人民共和国法定节假日，则支付日期顺延至节假日次日。不满一个完整的日历月的租金按照该日历月实际租赁天数计算。”

三、第 3.4 条修改为：“乙方依据本合同应支付的租金、租赁保证金及其他费用，应以银行转账方式存入甲方指定的账户，甲方核实收妥乙方交纳款项后的 15 个工作日内，向乙方出具相应发票或收据。

甲方指定收款银行及账号信息：

开户银行：中国银行深圳东乐支行

收款人：百仕达地产有限公司

银行账号：7601-5794-9051

四、增加第 3.7 条：“合同期内，如乙方按租赁合同约定正常履行合同约定租期的，则甲方同意每个租赁年度中的 12 月份给予乙方 1 个月租金减免优惠，具体如下：

3.7.1 第一个租赁年度的租金减免额为¥97,101.00 元，第二个租赁年度的租金减免额为¥100,014.00 元，第三个租赁年度的租金减免额为¥105,018.00 元；

3.7.2 首个租赁年度租金减免额于 2023 年 12 月份应缴租金中进行扣减，第 2 个租赁年度租金减免额于 2024 年 12 月份应缴租金中进行扣减，第 3 个租赁年度租金减免额于 2025 年 12 月份应缴租金中进行扣减，即 2023 年 12 月份、2024 年 12 月份、2025 年 12 月份乙方实缴租金均应为 0 元。

3.7.3 若乙方提前退租，且在所属租赁年度内已享受甲方给予的租金减免，则乙方需向甲方退回该租金优惠所对应租赁年度未到期的减免部分，计算公式为：  
退还金额=该租赁年度租金减免额÷12×该租赁年度内未实际租赁月份数

五、第 5.1 条修改为：为确保乙方履行本合同项下约定的义务，乙方应于本合同签订后七个工作日内向甲方支付人民币 209,426.00 元作为租赁保证金，甲方应向乙方开具有效收据。

六、第 5.5 条：整条删除。

七、第 9.2 条修改为：“租赁期间，乙方至少须为该租赁房产购买财产一切险和公众责任险。公众责任险最低保险额为人民币 200 万元，且每次事故赔偿限额不应低于人民币 30 万元；如承租物业面积 1500 平方米或以上的，公众责任险保险额须达到 500 万元，且每次事故赔偿限额不应低于人民币 50 万元，免赔额不高于 1000 元或百分之五。乙方保证上述保险在整个租赁期间有效存续，且应将甲方列为共同受益人。如乙方未按甲方要求购买前述保险，则在发生前述险中涉及的事故时，所产生的一切赔偿责任和后果由乙方自行承担。”

八、第 10.1 条修改为：“甲方同意，乙方可以根据本合同约定将本合同项下的乙方全部的权利义务概括转让给乙方的关联公司，届时，乙方向甲方提出书面申请，三方共同签署《合同权利义务转让协议书》。除此之外，乙方不得以其它任何形式将租赁房产转租。”

上述对《百仕达大厦房屋租赁合同》相关条款的修改内容已经甲乙双方认可，为租赁合同的组成部分，具同等法律效力。如租赁合同中相关条款与本附件四内容不一致的，以本附件四为准。

（以下无正文）

甲方（签章）：

法定代表人：

委托代理人：



乙方（签章）：

法定代表人：

委托代理人：



签署日期：2023 年 3 月 31 日



5、投标人近两年财务报表汇总表

资产负债表（万元）				利润表（万元）			
2023 年		2024 年		2023 年		2024 年	
资产规模	资产 负债 率	资产规模	资产 负债 率	营业收入	净利润	营业收入	净利润
1370129.5598	70.67%	1405544.5311	78.16%	1101829.6119	101464.1517	1191392.463154	68130.2208

## 6、投标人近两年财务报表

### 6.1、迅达中国 2023 年财务审计报告

迅达(中国)电梯有限公司

2023 年度财务报表及审计报告

迅达(中国)电梯有限公司  
2023 年度财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 - 3
2023 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1 - 2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并所有者权益变动表	5
公司所有者权益变动表	6
财务报表附注	7 - 117



普华永道

## 审计报告

普华永道中天审字(2024)第 33083 号  
(第一页, 共三页)

迅达(中国)电梯有限公司董事会:

### 一、审计意见

#### (一) 我们审计的内容

我们审计了后附的迅达(中国)电梯有限公司(以下简称“迅达中国”)的财务报表, 包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### (二) 我们的意见

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, 公允反映了迅达中国 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司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。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。

按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于迅达中国, 并履行了职业道德方面的其他责任。





普华永道

## 审计报告(续)

普华永道中天审字(2024)第 33083 号  
(第二页, 共三页)

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

迅达中国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, 管理层负责评估迅达中国的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项, 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算迅达中国、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督迅达中国的财务报告过程。

### 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:

(一) 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。

(二) 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。



普华永道

## 审计报告(续)

普华永道中天审字(2024)第 33083 号  
(第三页, 共三页)

### 四、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(三) 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。

(四) 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, 就可能导致对迅达中国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迅达中国不能持续经营。

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

(六) 就迅达中国中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市  
2024 年 4 月 24 日

注册会计师

刘文浩  
刘文浩

注册会计师

徐沁沁  
徐沁沁

## 迅达(中国)电梯有限公司

## 合并及公司资产负债表

2023年12月31日

(除特别说明外,金额单位为人民币元)

资产	附注	2023年12月31日 合并	2022年12月31日 合并	2023年12月31日 公司	2022年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	七(1)、十三(1)	2,865,559,376.20	1,612,468,062.91	2,845,689,959.05	1,559,160,150.73
交易性金融资产	七(2)	2,281,814.11	-	2,281,814.11	-
应收票据	七(3)	113,701,397.58	-	113,701,397.58	-
应收账款	七(4)、十三(2)	4,722,076,593.20	5,930,194,618.93	4,682,233,904.27	5,891,145,904.54
应收款项融资	七(5)	28,079,607.77	88,623,084.72	27,911,007.77	88,623,084.72
其他应收款	七(6)、十三(3)	83,471,302.64	57,313,570.54	303,045,732.49	253,094,575.65
预付款项	七(7)、十三(4)	79,075,387.83	76,590,841.76	76,430,589.15	74,962,492.96
合同资产	七(8)	140,471,705.44	136,375,240.57	140,471,705.44	136,375,240.57
存货	七(9)、十三(5)	983,690,636.09	1,053,083,539.05	981,843,159.58	1,049,553,733.04
其他流动资产	七(10)、十三(6)	59,078,565.20	135,071,211.44	58,167,979.02	134,128,178.85
流动资产合计		9,077,486,386.06	9,089,720,169.92	9,231,777,248.46	9,187,043,361.06
非流动资产					
长期股权投资	七(11)、十三(7)	2,279,436,280.61	2,271,292,409.46	2,267,007,338.69	2,274,802,320.84
固定资产	七(12)、十三(8)	1,315,379,312.01	1,402,988,232.69	1,314,682,481.69	1,401,934,033.01
在建工程	七(13)	6,500,489.25	7,464,813.44	6,500,489.25	7,464,813.44
使用权资产	七(14)	62,384,014.65	61,068,926.32	62,384,014.65	61,068,926.32
无形资产	七(15)	369,919,334.18	495,819,415.90	369,919,334.18	495,819,415.90
商誉	七(16)	48,848,497.43	48,848,497.43	-	-
递延所得税资产	七(17)、十三(9)	541,341,284.06	557,486,867.99	542,040,284.06	560,626,085.65
非流动资产合计		4,623,809,212.19	4,844,969,163.23	4,562,533,942.52	4,801,715,595.16
资产总计		13,701,295,598.25	13,934,689,333.15	13,794,311,190.98	13,988,758,956.22

- 1 -

## 迅达(中国)电梯有限公司

## 合并及公司资产负债表(续)

2023年12月31日

(除特别说明外,金额单位为人民币元)

负债及所有者权益	附注	2023年12月31日 合并	2022年12月31日 合并	2023年12月31日 公司	2022年12月31日 公司
流动负债					
短期借款	七(19)	23,293,695.51	-	21,293,695.51	-
交易性金融负债		-	1,786,491.89	-	1,786,491.89
应付票据	七(20)	1,274,491,032.12	632,339,714.68	1,274,491,032.12	632,339,714.68
应付账款	七(21)、十三(11)	1,928,207,584.14	2,237,784,685.67	1,923,264,999.33	2,231,673,403.57
合同负债	七(22)	3,095,266,670.17	3,370,035,379.44	3,094,976,587.79	3,369,339,112.86
应付职工薪酬	七(23)、十三(12)	535,782,601.67	544,327,899.35	529,923,238.40	538,179,300.54
应交税费	七(24)、十三(13)	23,347,036.59	54,619,298.72	23,334,271.04	54,651,314.00
其他应付款	七(25)、十三(14)	157,228,431.24	1,029,067,378.15	233,648,752.15	1,092,748,024.86
预计负债	七(26)	401,209,332.80	444,571,321.07	401,209,332.80	444,571,321.07
一年内到期的非流动负债	七(28)	29,007,692.31	27,778,252.18	29,007,692.31	27,778,252.18
其他流动负债	七(27)、十三(15)	2,159,509,956.89	2,544,045,841.71	2,159,341,956.89	2,542,917,260.58
流动负债合计		9,627,344,033.44	10,886,356,262.86	9,690,491,558.34	10,935,984,196.23
非流动负债					
租赁负债	七(28)	34,020,253.82	34,842,130.39	34,020,253.82	34,842,130.39
递延收益	七(29)	21,507,199.22	9,708,345.62	21,507,199.22	9,708,345.62
非流动负债合计		55,527,453.04	44,550,476.01	55,527,453.04	44,550,476.01
负债合计		9,682,871,486.48	10,930,906,738.87	9,746,019,011.38	10,980,534,672.24
所有者权益					
实收资本	—	941,400,144.59	941,400,144.59	941,400,144.59	941,400,144.59
资本公积	七(30)	599,757,928.82	599,757,928.82	610,270,919.24	610,270,919.24
盈余公积	七(31)	470,868,009.81	470,868,009.81	470,868,009.81	470,868,009.81
未分配利润	七(32)、十三(16)	2,004,847,467.43	990,205,380.11	2,025,753,105.96	985,685,210.34
归属于母公司所有者权益合计		4,016,873,550.65	3,002,231,463.33	—	—
少数股东权益		1,550,561.12	1,551,130.95	—	—
所有者权益合计		4,018,424,111.77	3,003,782,594.28	4,048,292,179.60	3,008,224,283.98
负债及所有者权益总计		13,701,295,598.25	13,934,689,333.15	13,794,311,190.98	13,988,758,956.22

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人: 郑瑞恒

主管会计工作负责人: 徐晓兰

会计机构负责人: 蔡莉

- 2 -

迅达(中国)电梯有限公司

合并及公司利润表

2023年度

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	附注	2023年度 合并	2022年度 合并	2023年度 公司	2022年度 公司
一、营业收入	七(33)、十三(17)	11,018,296,118.67	11,958,670,951.51	10,965,681,503.45	11,921,224,668.70
减: 营业成本	七(33)、七(36)、十三(17)、十三(20)	(8,081,885,761.44)	(9,219,621,624.60)	(8,049,378,919.80)	(9,217,960,326.06)
税金及附加	七(34)、十三(18)	(56,852,073.03)	(62,965,037.15)	(56,600,475.33)	(63,357,519.07)
销售费用	七(36)、十三(20)	(414,707,896.96)	(431,183,381.71)	(414,691,096.96)	(431,336,933.73)
管理费用	七(36)、十三(20)	(1,226,273,205.82)	(1,240,479,356.45)	(1,202,271,560.08)	(1,220,451,464.00)
研发费用	七(36)、十三(20)	(534,617,766.08)	(528,046,532.23)	(534,617,766.08)	(528,046,532.23)
财务费用-净额	七(35)、十三(19)	(28,533,136.58)	(2,973,377.18)	(28,601,995.52)	(3,329,842.41)
其中: 利息费用		(18,055,530.98)	(3,945,429.79)	(18,055,530.98)	(3,945,429.79)
利息收入		5,106,793.71	4,897,319.48	4,959,273.44	4,615,919.97
加: 其他收益	七(41)、十三(25)	54,769,196.31	34,305,884.13	54,687,038.39	34,197,297.69
投资收益	七(38)、十三(23)	385,127,280.31	201,932,392.82	401,386,351.98	195,699,553.03
其中: 对联营企业的 投资收益		361,650,371.15	193,485,926.53	353,013,774.62	185,878,105.75
公允价值变动收益/( 损失)		4,067,693.20	(7,421,402.26)	4,067,693.20	(7,421,402.26)
信用减值损失	七(39)、十三(22)	(288,332,469.50)	(222,616,430.44)	(281,970,528.40)	(223,741,675.65)
资产减值损失	七(37)、十三(21)	(47,153,834.55)	(13,311,473.76)	(47,153,834.55)	(13,311,473.76)
资产处置收益/(损失)	七(40)、十三(24)	286,077,135.55	(800,521.17)	286,077,135.55	(793,636.86)
二、营业利润		1,069,981,280.08	465,490,091.51	1,096,613,545.85	441,370,713.39
加: 营业外收入	七(42)、十三(26)	32,541,436.58	24,708,259.90	32,501,764.23	22,332,693.02
减: 营业外支出	七(42)、十三(26)	(5,631,696.68)	(11,205,710.20)	(5,607,573.83)	(10,726,691.03)
三、利润总额		1,096,891,019.98	478,992,641.21	1,123,507,736.25	452,976,715.38
减: 所得税费用	七(43)、十三(27)	(82,249,502.49)	(14,512,573.40)	(83,439,840.63)	(14,059,815.24)
四、净利润		1,014,641,517.49	464,480,067.81	1,040,067,895.62	438,916,900.14
按所有权归属分类					
少数股东损益		(569.83)	140,076.22	—	—
归属于母公司股东的净利润		1,014,642,087.32	464,339,991.59	—	—
五、其他综合收益		—	—	—	—
六、综合收益总额		1,014,641,517.49	464,480,067.81	1,040,067,895.62	438,916,900.14
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,014,642,087.32	464,339,991.59	—	—
归属于少数股东的综合收益总额		(569.83)	140,076.22	—	—

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人: 郑瑞恒

郑瑞恒

主管会计工作负责人: 徐晓兰

徐晓兰

会计机构负责人: 蔡莉

蔡莉



## 迅达(中国)电梯有限公司

## 合并及公司现金流量表

2023年度

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

* 项目	附注	2023 年度 合并	2022 年度 合并	2023年度 公司	2022年度 公司
<strong>一、经营活动产生的现金流量</strong>					
销售商品、提供劳务收到的现金		12,416,793,006.21	12,442,887,829.59	12,371,926,760.78	12,415,778,129.67
收到的税费返还		3,021,203.31	1,828,833.79	3,001,996.60	1,735,963.48
收到其他与经营活动有关的现金		36,211,406.68	62,081,715.33	34,969,832.43	48,437,088.80
经营活动现金流入小计		12,456,025,616.20	12,506,798,378.71	12,409,898,589.81	12,465,951,181.95
购买商品、接受劳务支付的现金		(8,096,207,151.98)	(9,529,133,185.09)	(8,090,707,516.98)	(9,524,023,285.90)
支付给职工以及为职工支付的现金		(2,475,831,036.68)	(2,448,200,042.44)	(2,442,946,551.19)	(2,428,563,130.80)
支付的各项税费		(203,804,979.24)	(217,416,780.23)	(202,469,168.82)	(217,965,380.30)
支付其他与经营活动有关的现金	七(44)(e)、 十三(28)(e)	(212,726,360.42)	(212,764,040.72)	(206,014,834.18)	(207,571,893.56)
经营活动现金流出小计		(10,988,569,528.32)	(12,407,514,048.48)	(10,942,138,071.17)	(12,378,123,690.56)
经营活动产生的现金流量净额	七(44)(a)、 十三(28)(a)	1,467,456,087.88	99,284,330.23	1,467,760,518.64	87,827,491.39
<strong>二、投资活动产生的现金流量</strong>					
收回投资所收到的现金		148,880,000.00	-	164,207,228.06	-
取得投资收益所收到的现金		23,635,462.14	20,658,350.87	23,635,462.14	20,658,350.87
取得股利所收到的现金		204,826,500.00	212,910,396.92	221,497,196.91	211,330,396.92
赎回理财及定期存款所收到的本金净额		1,160,506,469.73	1,240,493,530.27	1,160,506,469.73	1,240,493,530.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		327,534,291.08	2,933,682.54	327,463,963.43	2,933,682.54
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	231,836.43	-
投资活动现金流入小计		1,865,182,722.95	1,476,995,960.60	1,897,542,156.70	1,475,415,960.60
购买理财所支付的本金净额		(1,160,000,000.00)	(841,000,000.00)	(1,160,000,000.00)	(841,000,000.00)
投资联营公司支付的现金		(25,755,520.00)	(26,977,314.00)	-	-
购买子公司所支付的现金		-	(18,099,450.12)	-	(106,944,538.11)
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(74,381,391.02)	(89,401,505.30)	(74,316,947.82)	(89,137,645.49)
支付向子公司提供的借款		-	-	(23,000,000.00)	(67,000,000.00)
投资活动现金流出小计		(1,260,136,911.02)	(975,478,269.42)	(1,257,316,947.82)	(1,104,082,183.60)
投资活动产生的现金流量净额		605,045,811.93	501,517,691.18	640,225,208.88	371,333,777.00
<strong>三、筹资活动使用的现金流量</strong>					
银行借款所收到的现金		23,293,695.51	-	21,293,695.51	-
筹资活动现金流入小计		23,293,695.51	-	21,293,695.51	-
支付同一控制下的企业合并对价		-	(106,944,538.11)	-	-
分配利润或偿付利息支付的现金	七(32)	(800,000,000.00)	(623,046,249.93)	(800,000,000.00)	(600,000,000.00)
支付的其他与筹资活动有关的现金	七(44)(f)	(50,695,492.68)	(48,899,327.67)	(50,695,492.68)	(48,899,327.67)
筹资活动现金流出小计		(850,695,492.68)	(778,890,115.71)	(850,695,492.68)	(648,899,327.67)
筹资活动使用的现金流量净额		(827,401,797.17)	(778,890,115.71)	(829,401,797.17)	(648,899,327.67)
<strong>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</strong>					
		3,482,821.90	16,653,652.87	3,437,489.22	16,569,059.98
<strong>五、现金及现金等价物净增加/(减少)额</strong>					
		1,248,582,924.54	(161,434,441.43)	1,282,021,419.57	(173,168,999.30)
加:年初现金及现金等价物余额		1,600,391,593.18	1,761,826,034.61	1,547,083,681.00	1,720,252,680.30
六、年末现金及现金等价物余额	七(44)(d)、 十三(28)(d)	2,848,974,517.72	1,600,391,593.18	2,829,105,100.57	1,547,083,681.00

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人: 郑瑞恒

主管会计工作负责人: 徐晓兰

会计机构负责人: 蔡莉

迅达(中国)电梯有限公司  
合并所有者权益变动表  
2023 年度  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

	附注	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
2022 年 1 月 1 日年初余额		941,400,144.59	706,702,466.93	470,868,009.81	1,948,911,638.45	-	4,067,882,259.78
2022 年度增减变动额							
综合收益总额		-	-	-	464,339,991.59	140,076.22	464,480,067.81
净利润	七(32)	-	-	-	-	-	-
所有者投入和减少资本		-	(106,944,538.11)	-	-	-	(106,944,538.11)
同一控制下企业合并		-	-	-	-	-	-
利润分配		-	-	-	(1,423,046,249.93)	-	(1,423,046,249.93)
对所有者的分配		-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	1,411,054.73	1,411,054.73
2022 年 12 月 31 日年末余额		941,400,144.59	599,757,928.82	470,868,009.81	990,205,380.11	1,551,130.95	3,003,782,594.28
2023 年 1 月 1 日年初余额		941,400,144.59	599,757,928.82	470,868,009.81	990,205,380.11	1,551,130.95	3,003,782,594.28
2023 年度增减变动额							
综合收益总额		-	-	-	1,014,642,087.32	(569.83)	1,014,641,517.49
净利润	七(32)	-	-	-	-	-	-
2023 年 12 月 31 日年末余额		941,400,144.59	599,757,928.82	470,868,009.81	2,004,847,467.43	1,550,561.12	4,018,424,111.77

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人: 郑瑞恒

主管会计工作负责人: 徐晓兰

会计机构负责人: 蔡莉

迅达(中国)电梯有限公司  
公司所有者权益变动表  
2023 年度  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

	附注	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		941,400,144.59	604,939,855.11	470,868,009.81	1,946,768,310.20	3,963,976,319.71
2022 年 1 月 1 日年初余额		941,400,144.59	604,939,855.11	470,868,009.81	1,946,768,310.20	3,963,976,319.71
2022 年度增减变动额						
综合收益总额		-	-	-	438,916,900.14	438,916,900.14
净利润	十二(16)	-	-	-	-	-
所有者投入和减少资本		-	5,331,064.13	-	-	5,331,064.13
同一控制下企业合并		-	-	-	-	-
利润分配		-	-	-	(1,400,000,000.00)	(1,400,000,000.00)
对所有者的分配		-	-	-	-	-
2022 年 12 月 31 日年末余额		941,400,144.59	610,270,919.24	470,868,009.81	985,685,210.34	3,008,224,283.98
2023 年 1 月 1 日年初余额		941,400,144.59	610,270,919.24	470,868,009.81	985,685,210.34	3,008,224,283.98
2023 年度增减变动额						
综合收益总额		-	-	-	1,040,067,895.62	1,040,067,895.62
净利润	十二(16)	-	-	-	-	-
2023 年 12 月 31 日年末余额		941,400,144.59	610,270,919.24	470,868,009.81	2,025,753,105.96	4,048,292,179.60

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人: 郑瑞恒

主管会计工作负责人: 徐晓兰

会计机构负责人: 蔡莉

6.2、迅达中国 2024 年财务审计报告

迅达(中国)电梯有限公司

2024 年度财务报表及审计报告

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。  
此码用于证明该审计报告是由具有执业许可的会计师事务所出具。  
报告编号: 苏\*259X6J8CH8



迅达(中国)电梯有限公司  
2024 年度财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 - 3
2024 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1 - 2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并所有者权益变动表	5
公司所有者权益变动表	6
财务报表附注	7 - 129







普华永道

## 审计报告

普华永道中天审字(2025)第 22888 号  
(第一页, 共三页)

迅达(中国)电梯有限公司董事会:

### 一、审计意见

#### (一) 我们审计的内容

我们审计了后附的迅达(中国)电梯有限公司(以下简称“迅达中国”)的财务报表, 包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### (二) 我们的意见

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, 公允反映了迅达中国 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及公司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。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。

按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于迅达中国, 并履行了职业道德方面的其他责任。

普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国上海市黄浦区湖滨路202号领展企业广场2座普华永道中心11楼 邮编200021  
总机: +86 (21) 2323 8888, 传真: +86 (21) 2323 8300, www.pwccn.com





普华永道

## 审计报告(续)

普华永道中天审字(2025)第 22888 号  
(第二页, 共三页)

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

迅达中国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,管理层负责评估迅达中国的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项,并运用持续经营假设,除非管理层计划清算迅达中国、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督迅达中国的财务报告过程。

### 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:

(一)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。

(二)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。





审计报告(续)

普华永道

普华永道中天审字(2025)第 22888 号  
(第三页, 共三页)

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(三) 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。

(四) 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, 就可能导致对迅达中国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迅达中国不能持续经营。

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

(六) 就迅达中国中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市  
2025 年 5 月 6 日

注册会计师

刘文浩

刘文浩

注册会计师

徐沁沁

徐沁沁





STC INTERNATIONAL LTD.  
星洲有限公司  
新加坡

31日(即) 31日(即)

金銀幣位为人民幣元

負債表

	2024年12月31日	2023年12月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
	合并	合并	公司	公司
	(经重述)	(经重述)		
<b>流动资产</b>				
货币资金	3,270,618,458.79	3,334,407,287.89	2,926,571,146.31	2,845,689,959.05
交易性金融资产	212,545,467.95	309,590,600.47	-	2,281,814.11
应收票据	96,448,016.48	138,665,223.97	65,579,920.35	113,701,397.58
应收账款	4,681,287,508.66	5,320,714,552.44	4,157,471,741.12	4,682,233,904.27
应收款项融资	29,340,858.05	31,313,237.77	24,998,877.85	27,911,007.77
其他应收款	548,638,764.71	99,399,858.87	796,881,082.75	303,045,732.49
预付款项	94,082,678.76	128,446,036.44	48,506,229.79	76,430,589.15
合同资产	185,912,479.50	200,057,688.83	126,960,680.58	140,471,705.44
持有待售资产	3,217,450.28	-	3,217,450.28	-
存货	954,739,506.42	1,132,674,676.42	847,960,064.45	991,843,159.58
其他流动资产	70,203,436.16	65,503,844.73	58,678,363.27	58,167,979.02
<b>流动资产合计</b>	<b>10,147,034,623.76</b>	<b>10,760,773,007.83</b>	<b>9,056,125,406.75</b>	<b>9,231,777,246.46</b>
<b>非流动资产</b>				
长期股权投资	457,381,934.97	453,555,911.57	2,495,354,765.46	2,267,007,338.69
投资性房地产	3,461,853.82	3,658,287.47	-	-
固定资产	1,524,558,940.65	1,623,050,810.39	1,227,759,553.97	1,314,682,481.69
在建工程	2,777,905.90	7,079,246.37	2,141,307.80	6,500,489.25
使用权资产	68,762,512.85	62,470,478.02	68,762,512.85	62,384,014.65
无形资产	342,941,560.92	448,019,507.76	267,194,563.91	369,919,334.18
商誉	950,584,318.83	950,584,318.83	-	-
长期待摊费用	319,856.17	268,081.93	-	-
递延所得税资产	556,111,824.36	575,784,098.08	521,899,726.23	542,040,284.06
其他非流动资产	1,589,979.64	1,626,158.11	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,908,410,688.11</b>	<b>4,126,096,798.63</b>	<b>4,583,112,432.22</b>	<b>4,562,553,942.52</b>
<b>资产总计</b>	<b>14,055,445,311.87</b>	<b>14,886,869,806.46</b>	<b>13,639,237,838.97</b>	<b>13,794,311,190.98</b>



迅达(中国)电梯有限公司

合并及公司资产负债表(续)

2024年12月31日/2023年12月31日

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

负债及所有者权益

附注

2024年12月31日  
合并

2023年12月31日  
合并  
(续重述)

2024年12月31日  
公司

2023年12月31日  
公司

流动负债				
短期借款	七(19)	8,641,920.65	23,263,695.51	21,293,695.51
交易性金融负债		3,550,822.02	-	-
应付票据	七(20)	2,076,062,394.11	1,931,737,868.00	1,274,491,032.12
应付账款	七(21)、七(13)	1,840,086,330.93	2,320,285,304.89	1,923,264,999.33
合同负债	七(22)、七(14)	2,738,687,711.17	3,523,332,363.41	3,094,976,887.79
应付职工薪酬	七(23)、七(15)	555,834,500.74	618,166,604.36	529,923,238.40
应交税费	七(24)、七(16)	53,590,937.47	43,410,150.19	23,334,271.04
其他应付款	七(25)、七(17)	687,529,330.11	253,156,176.15	233,648,752.15
其他流动负债	七(26)	454,703,002.39	401,209,332.80	481,209,332.80
一年内到期的非流动负债	七(27)	30,601,842.45	25,015,846.06	29,007,692.31
其他流动负债	七(28)	1,940,553,053.59	2,238,338,226.09	2,159,341,958.89
流动负债合计	七(27)、七(18)	10,383,811,635.63	10,775,178,633.58	9,690,491,556.34
非流动负债				
租赁负债	七(28)	16,361,520.36	16,361,520.36	34,020,253.82
预计负债	七(29)	5,819,205.75	7,478,548.17	-
递延收益	七(30)	9,213,652.82	21,507,199.22	21,507,199.22
其他非流动负债		-	-	-
非流动负债合计		600,506,975.72	63,005,001.21	55,527,453.04
负债合计		10,985,420,611.35	10,838,184,834.79	9,746,019,011.38
所有者权益				
实收资本	七(31)、七(19)	941,400,144.59	941,400,144.59	941,400,144.59
资本公积		18,721,601.61	217,452,465.45	610,270,919.24
专项储备	七(32)	-	16,275,004.20	-
盈余公积	七(33)、七(20)	1,941,854,292.32	470,868,009.81	470,868,009.81
未分配利润		2,901,776,008.53	2,000,825,234.63	2,025,752,105.96
归属于母公司所有者权益合计		187,248,691.96	3,646,520,873.63	-
少数股东权益		3,069,024,700.52	401,864,092.99	-
所有者权益合计		14,055,445,311.87	4,048,384,966.62	4,048,292,179.50
负债及所有者权益总计		25,040,865,923.22	14,886,569,801.41	13,794,311,190.88

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人: 郭瑞恒

主管会计工作负责人: 张晓兰

会计机构负责人: 蔡河

郭瑞恒 张晓兰 蔡河

迅达(中国)电梯有限公司

合并及公司利润表  
2024 年度  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

		2024 年度 合并	2023 年度 合并 (经重述)	2024 年度 公司	2023 年度 公司 (经重述)
一、营业收入	七(34)、十五(21) 七(34)、十五(21)	11,913,924,631.54	13,153,797,184.21	10,231,479,590.38	10,965,681,503.45
减: 营业成本	七(34)、十五(21) 七(34)、十五(21)	(8,797,531,304.61)	(9,386,269,059.80)	(7,751,191,242.50)	(8,125,718,241.21)
税金及附加	七(35)、十五(22)	(68,083,046.16)	(80,240,616.51)	(49,055,714.08)	(56,600,475.33)
销售费用	七(37)、十五(24)	(385,015,922.05)	(490,130,938.09)	(253,489,517.99)	(338,351,775.55)
管理费用	七(37)、十五(24)	(1,408,264,126.53)	(1,305,527,104.41)	(1,314,900,461.79)	(1,202,271,560.08)
研发费用	七(37)、十五(24)	(582,132,587.08)	(649,045,420.27)	(490,737,149.47)	(534,617,766.08)
财务费用-净额	七(36)、十五(23)	(7,840,947.34)	(21,868,952.72)	(15,981,710.84)	(26,601,995.52)
其中: 利息费用		(28,950,217.84)	(18,066,939.28)	(26,949,980.01)	(18,055,530.93)
利息收入		12,971,394.63	12,440,535.84	3,643,433.10	4,959,273.44
加: 其他收益	七(42)、十五(29)	85,989,665.58	111,856,976.34	59,455,289.56	54,687,038.39
投资收益	七(39)、十五(27)	76,439,723.76	97,393,468.10	204,894,519.04	401,386,351.98
其中: 对联营企业的 投资收益		34,406,123.30	67,903,534.73	144,420,636.03	353,013,774.62
公允价值变动(损失)/ 收益		(5,307,499.80)	7,797,561.71	(5,832,636.13)	4,067,693.20
信用减值损失	七(40)、十五(26)	(89,011,360.91)	(301,532,304.41)	(56,386,054.46)	(281,970,528.40)
资产减值转回(损失)	七(38)、十五(25)	18,805,559.61	(48,326,388.19)	20,710,144.98	(47,153,834.55)
资产处置收益	七(41)、十五(28)	947,916.41	286,359,595.97	1,938,310.88	286,077,135.55
二、营业利润		752,900,902.42	1,382,264,001.93	580,903,367.58	1,096,613,545.85
加: 营业外收入	七(43)、十五(30)	33,514,118.32	36,100,327.82	29,108,140.44	32,501,764.23
减: 营业外支出	七(43)、十五(30)	(7,902,650.90)	(6,714,813.05)	(5,342,729.45)	(5,607,573.83)
三、利润总额		778,512,369.84	1,409,649,516.70	604,668,778.57	1,123,507,736.25
减: 所得税费用	七(44)、十五(31)	(97,210,161.65)	(158,827,824.09)	(54,248,344.50)	(83,439,840.63)
四、净利润		681,302,208.19	1,250,821,692.61	550,420,434.07	1,040,067,895.62
其中: 同一控制下企业合 并中被合并方在 合并前实现的净 利润		222,334,048.46	530,824,164.38	—	—
按所有权归属分类					
少数股东损益		112,997,604.81	233,564,880.65	—	—
归属于母公司股东的净利润		568,304,603.38	1,017,256,811.96	—	—
五、其他综合收益		—	—	—	—
六、综合收益总额		681,302,208.19	1,250,821,692.61	550,420,434.07	1,040,067,895.62
归属于母公司所有者的综合收益总额		568,304,603.38	1,017,256,811.96	—	—
归属于少数股东的综合收益总额		112,997,604.81	233,564,880.65	—	—

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人: 郑瑞恒

郑瑞恒

主管会计工作负责人: 徐晓兰

徐晓兰

会计机构负责人: 蔡莉

蔡莉



迅达(中国)电梯有限公司

合并及公司现金流量表  
2024 年度

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	2024 年度 合并	2023 年度 合并 (经重述)	2024 年度 公司	2023 年度 公司
<strong>一、经营活动产生的现金流量</strong>				
销售商品、提供劳务收到的现金	12,908,592,617.62	15,024,096,015.49	10,782,960,563.12	12,371,926,760.78
收到的税费返还	16,095,477.30	41,163,601.55	4,951,278.64	3,001,996.60
收到其他与经营活动有关的现金	140,637,587.04	62,762,271.37	93,273,405.03	34,909,832.43
经营活动现金流入小计	13,065,325,681.96	15,127,981,888.41	10,881,185,246.79	12,409,888,589.81
购买商品、接受劳务支付的现金	(8,237,871,477.27)	(9,434,160,439.91)	(7,285,949,787.25)	(8,090,707,516.93)
支付给职工以及为职工支付的现金	(2,991,867,618.68)	(2,852,266,884.59)	(2,572,506,533.90)	(2,442,946,551.19)
支付的各项税费	(305,190,250.97)	(410,615,650.80)	(139,345,124.46)	(202,469,168.82)
支付其他与经营活动有关的现金	(444,843,314.32)	(399,167,958.50)	(200,602,667.50)	(206,014,834.16)
经营活动现金流出小计	(11,979,772,661.24)	(13,096,210,933.80)	(10,198,404,313.11)	(10,942,138,071.17)
经营活动产生的现金流量净额	1,085,553,020.72	2,031,770,954.61	692,780,933.68	1,467,760,518.64
<strong>二、投资活动产生的现金流量</strong>				
收回投资所收到的现金	-	37,500,000.00	-	164,207,228.06
取得投资收益所收到的现金	77,424,731.03	23,635,462.14	43,716,292.28	23,635,462.14
取得股利所收到的现金	30,580,000.00	26,642,807.30	393,197,764.04	221,497,196.91
处置长期股权投资所收到的现金净额	4,334,313,317.89	3,524,586,362.04	3,059,000,000.00	1,160,506,469.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,939,510.95	353,522,691.32	6,047,810.56	327,463,963.43
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	231,836.43
投资活动现金流入小计	4,455,257,559.87	3,967,887,402.80	3,500,981,866.88	1,697,542,156.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(4,141,379,668.38)	(3,498,646,091.96)	(3,058,000,000.00)	(1,160,000,000.00)
投资联营公司支付的现金	(5,980,069.26)	(25,755,520.00)	-	-
购买子公司所支付的现金	-	-	(407,273,044.00)	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(100,388,648.16)	(96,529,390.49)	(61,753,087.71)	(74,316,947.82)
支付向母公司提供的借款	(500,000,000.00)	-	(500,000,000.00)	-
支付向子公司提供的借款	-	-	(24,000,000.00)	(23,000,000.00)
投资活动现金流出小计	(4,747,748,405.80)	(3,620,931,002.45)	(4,081,026,131.71)	(1,257,316,947.82)
投资活动(使用)/产生的现金流量净额	(292,490,845.93)	346,956,400.35	(580,044,264.83)	640,225,208.88
<strong>三、筹资活动使用的现金流量</strong>				
银行借款所收到的现金	6,622,447.34	23,293,695.51	6,622,447.34	21,293,695.51
筹资活动现金流入小计	6,622,447.34	23,293,695.51	6,622,447.34	21,293,695.51
偿还债务所支付的现金	(2,000,000.00)	-	-	-
分配股利或偿付利息支付的现金	(261,872,100.00)	(948,436,500.00)	-	(800,000,000.00)
购买少数股东股权	(407,273,044.00)	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	(64,899,765.97)	(139,403,037.77)	(64,891,272.39)	(50,695,492.68)
筹资活动现金流出小计	(736,044,909.97)	(1,087,932,337.77)	(64,891,272.39)	(850,695,492.68)
筹资活动使用的现金流量净额	(729,422,462.63)	(1,064,638,642.26)	(58,268,825.05)	(829,401,797.17)
<strong>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</strong>				
	1,715,342.14	3,482,821.90	1,695,902.43	3,437,489.22
<strong>五、现金及现金等价物净增加额</strong>				
	65,355,054.30	1,317,571,534.60	86,143,746.23	1,282,021,419.57
加: 年初现金及现金等价物余额	2,950,247,296.76	1,632,675,762.16	2,829,105,100.57	1,547,093,661.00
六、年末现金及现金等价物余额	3,015,602,351.06	2,950,247,296.76	2,915,248,846.80	2,829,105,100.57

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业负责人: 邵培

主管会计工作负责人: 徐晓兰

会计机构负责人: 蔡莉





迅达(中国)电梯有限公司

合并所有者权益变动表

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润		
2022 年 12 月 31 日年末余额	941,400,144.59	599,767,928.82	-	470,868,009.81	980,205,380.11	1,551,130.95	3,003,782,594.28
同一控制下企业合并	-	(382,305,443.37)	17,759,370.04	-	(6,635,957.44)	404,952,482.91	33,769,432.14
2023 年 1 月 1 日年初余额(经重述)	941,400,144.59	217,452,485.45	17,759,370.04	470,868,009.81	973,569,422.67	406,503,533.86	3,037,552,026.42
2023 年度增减变动额(经重述)							
综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-	-	-	-	1,017,256,811.95	233,584,890.65	1,250,821,992.61
子公司减值	-	-	-	-	-	(88,620,000.00)	(88,620,000.00)
利润分配	-	-	-	-	-	(148,438,500.00)	(148,438,500.00)
专项储备	-	-	(1,484,365.84)	-	-	(1,145,881.52)	(2,630,247.36)
2023 年 12 月 31 日年末余额(经重述)	941,400,144.59	217,452,485.45	16,275,004.20	470,868,009.81	2,000,825,234.63	401,854,092.99	4,048,684,971.67
2024 年 1 月 1 日年初余额	941,400,144.59	217,452,485.45	16,275,004.20	470,868,009.81	2,000,825,234.63	401,864,092.99	4,048,684,971.67
2024 年度增减变动额							
综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-
净利润	-	-	-	-	588,304,603.38	112,967,804.81	681,302,208.19
利润分配	-	-	-	-	-	(275,165,100.00)	(275,165,100.00)
专项储备	-	-	(1,286,426.29)	-	-	(770,268.26)	(2,036,694.55)
少数股东权益出售收	-	-	-	-	(589,214,596.79)	-	(589,214,596.79)
与少数股东交易	-	(217,452,485.45)	3,713,023.70	(470,868,009.81)	(96,260,978.89)	(71,677,637.55)	(814,546,088.00)
2024 年 12 月 31 日年末余额	941,400,144.59	-	18,721,601.61	-	1,941,654,262.33	187,248,691.99	3,069,024,700.52

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人: 郑瑞恒

主管会计工作负责人: 徐晓兰

会计机构负责人: 蔡莉

蔡莉





迅达(中国)电梯有限公司



公司所有者权益变动表  
2024 年度  
(除特别注明外, 金额单位: 人民币元)

	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2023 年 1 月 1 日年初余额	941,400,144.59	610,270,919.24	470,888,009.81	985,885,210.34	3,008,224,283.98
2023 年度增减变动额					
综合收益总额	-	-	-	1,040,067,895.82	1,040,067,895.82
净利润					
2023 年 12 月 31 日年末余额	941,400,144.59	610,270,919.24	470,888,009.81	2,025,753,105.96	4,048,292,179.60
2024 年 1 月 1 日年初余额	941,400,144.59	610,270,919.24	470,888,009.81	2,025,753,105.96	4,048,292,179.60
2024 年度增减变动额					
综合收益总额	-	(337,491,597.26)	-	550,420,434.07	550,420,434.07
净利润					
同一控制下企业合并					(337,491,597.26)
2024 年 12 月 31 日年末余额	941,400,144.59	272,779,321.98	470,888,009.81	2,576,173,540.03	4,261,221,016.41

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

企业负责人: 郑瑞恒

主管会计工作负责人: 徐晓兰

会计机构负责人: 蔡莉



审计机构资质：

统一社会信用代码  
913100000609134343

证照编号: 00000002202304070028

营业执照  
(副本)

中国(上海)自由贸易试验区

名称 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 人民币11481.1000万

类型 外商投资特殊普通合伙企业

成立日期 2013年01月18日

执行事务合伙人 李丹

主要经营场所 中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路1318号星展银行大厦507单元01室

经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。  
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

此复印件仅供 迅达(中国)电梯有限公司2022年度  
财务报表及审计报告【普华永道中天审字(2023)  
第34458号】后附  
其他用途无效。

登记机关  
2023 年 04 月 07 日

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



## 会计师事务所 执业证书

名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：李丹  
主任会计师：  
办公场所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路1318号  
星辰银行大厦507单元01室  
组织形式：特殊的普通合伙企业  
会计师事务所编号：31000007  
注册资本(出资额)：人民币捌仟壹佰柒拾伍万元整  
批准设立文号：财会函〔2012〕52号  
批准设立日期：二〇一二年十二月二十四日

此复印件仅供 迅达(中国)电梯有限公司

2022年度财务报表及审计报告【普华永道中天

审字(2023)第34458号】后附

用，其他用途无效。

证书序号：NO.000525

### 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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制

7、投标保函

投标保证金回执：

中国工商银行

网上银行电子回单

电子回单号码：0906-1193-9001-1100

打印日期：2025年12月29日

付款人	户名	迅达（中国）电梯有限公司	收款人	户名	深圳市地铁集团有限公司	
	账号	1001248509300051888		账号	755904924410401	
	开户银行	工行上海市马戏城支行		开户银行	招商银行股份有限公司	
金额		¥ 400,000.00元	金额（大写）		人民币 肆拾万元整	
摘要		PM204投标保证金	业务（产品）种类		网银互联	
用途		PM204投标保证金				
交易流水号		71141758	时间戳		2025-12-29-10.03.22.787693	
<div>中国工商银行</div> <div>电子回单</div> <div>专用章</div>		备注：大运枢纽物业开发项目深铁阅云境广场南地块一标段投标保证金 附言：大运枢纽物业开发项目深铁阅云境广场南地块一标段投标保证金 指令编号：HQP930030505934 提交人：Cici ZHANG. c. 1001 最终授权人：Dean WU. c. 1001				
		验证码：iHQc0dkG32ugXAH+ jSve+YCLW40=				
记账网点		02485	记账柜员	00012	记账日期	2025年12月29日

重要提示：

1.如果您是收款方，请到工行网站www.icbc.com.cn电子回单验证处进行回单验证。2.本回单不作为收款方发货依据，并请勿重复记账。3.您可以选择发送邮件，将此电子回单发送给指定的接收人。



基本户开户许可证：

<b>开户许可证</b>	
核准号: J2900043794304	编号: 2900- 01236867
经审核, 迅达(中国)电梯有限公司 符合开户条件, 准予	
开立基本存款账户。	
法定代表人(单位负责人) 郑瑞恒	开户银行 中国工商银行上海市马戏城支行
账 号 1001248509300051888	
发证机关(盖章) 2009 07 06 年 月 日	

## 8、其他

### 8.1、工厂生产水平

迅达拥有 151 年历史专业电梯生产历史，迅达中国为瑞士迅达集团全资子公司。在服务中国的 40 多年时间里，致力于对中国的员工、服务、制造和研发等各方面的进一步投资。迅达中国工厂目前是迅达全球最大的电梯生产基地，进行国内供应及国外出口，除此之外，迅达在瑞士本土及全球均有工厂，实现全球供应战略。迅达高层建筑电梯供应链凭借同等高水准的专业流程和专业知识，将科技成果转化为现实生产力。完善的供应链管理是取得成功的关键，通过标准化的设计、清晰的识别标识和可靠无虞的流程，我们力求在所有方面都实现“恰如其分”的精益运营。



迅达中国工厂获得了 ISO、OHS、CWB、CE 等世界各项主要认证。



生产供应能力

生产场地	上海嘉定工厂占地面积	258,084 m²
	上海嘉定工厂建筑面积	221,000 m²
	苏州电梯工厂占地面积	84,468 m²
	苏州电梯工厂建筑面积	83,000 m²
	苏州梯级工厂占地面积	13,000 m²
	苏州梯级工厂建筑面积	11,700 m²
生产供应能力	月生产能力（台/月） 电梯 扶梯	2,900 台/月 1,500 台/月
	月安装能力（台/月）	同上

## 电梯生产设备及检验设备清单

序号	名称	规格型号	单位	数量	制造国或产地	原值
1	CNC 车床	CS-51	台	1	美国哈汀公司	150 万
2	CNC 激光冲床	C-3000HYB	台	1	日本村田	319 万
3	CNC 三棍机	HPR6asym	台	1	瑞士	194 万
4	CNC 铣加工中心	MCV-1300P	台	1	台湾丽得伟公司	82 万
5	EDEL 冲床	RM100/300/4S	台	1	德国 EDEL 公司	246 万
6	LVD 折弯机	PPEB220/40 CAD-CNC	台	1	比利时 LVD 公司	135 万
7	NCT 冲床	PEGA-305072	台	1	日本 AMADA 公司	196 万
8	NCT 冲床	COMA-506072	台	1	日本 AMADA 公司	1342 万
9	OK 绕线机	SFD-1000A	台	1	美国 OK 公司	9.1 万
10	材料仓库	AS648H	台	1	日本 AMADA 公司	326 万
11	点焊机	GP23329822	台	1	瑞士 Schlattor 公司	80.7 万
12	翻转工装	2MVGP	台	1	美国	13.7 万
13	焊接机器人	RT330	台	1	奥地利 IGM 公司	126.4 万
14	剪板机	M-3060	台	1	日本 AMADA 公司	121.4 万
15	剪角机	CSHW-220	台	1	日本 AMADA 公司	19.5 万
16	精密平板机	TRM50/1250	台	1	瑞士哈默公司	234.3 万
17	开槽机	PG02-1221/4000	台	1	上海恒力锻压机床厂	54.14 万
18	拉伸弯曲机	V82-344	台	1	西安航空发动机公司	99.18 万
19	立式动平衡机	130CBAE	台	1	上海申克有限公司	13.35 万
20	龙门点焊机	ROOF 3NS	台	1	意大利	9.86 万
21	龙门点焊机	ROOF3NS450 2*150	台	1	意大利	35 万
22	喷漆设备	ELSENMANN	台	1	德国 EISENMANN 公司	468 万
23	喷涂工具	WAGNER	台	1	德国 WAGNER 公司	81 万
24	三点式折板机	AP200-3100	台	1	瑞士哈默公司	222 万
25	数控车床	T65	台	1	美国哈挺公司	166 万
26	数控棒料车床	CMNCI 型	台	1	美国哈挺公司	90 万
27	数控直角剪板机	BLS-1010M	台	1	日本 AMADA 公司	240 万
28	型材冲孔机	WM100/760S	台	1	德国 EDEL 公司	46.7 万
29	悬挂输送机	QXG-300B	台	1	苏州通达链条输送机厂	37 万
30	园弧围裙弯曲机	SME 160/5P	台	1	瑞士	30 万
31	折弯机	D400-27	台	1	德国 GWF 公司	30 万
32	折弯机	FBD-2003	台	1	日本 AMADA 公司	145.5



						万
33	转塔式数控冲床	CENTRUM3000	台	1	日本村田公司	203 万
34	自动仓库	MARS-10510	台	1	日本 AMADA 公司	64.5 万
35	自动堆垛机	RSH-2000	台	1	瑞士 SIEBER 公司	78 万
36	坐标式激光切割机	CORTAN2000/2000	台	1	奥地利	45.4 万
37	柔性钣金加工生产线	NTR+2SP+EB6+SB6	套	1	芬兰 FINN-POWER 公司	5000 万
38	粉末喷涂生产线	POWER COAT	套	1	德国 WAGNER 公司	2000 万

扶梯生产设备及检验设备清单

生产所提供产品所需的生产设备

序号	设备名称	数量	供应商
1	9700 AE 总装线	1 条	Schindler
2	9300AE-10 总装线	3 条	Schindler
3	9300AE-L 总装线	1 条	Schindler
4	9500AE 总装线	2 条	Schindler
5	扶梯部件装配线	2 条	Schindler

生产所提供产品所需的测试仪器

序号	设备名称	规格型号	数量	原产地/供应商
1	加、减速度测量仪	4391/4370	8 个	丹麦 BK
2	万用表	数字式/指针式	20 个	国产/进口
3	钳形电流表	数字式	6 个	国产/进口
4	转速表	电子记数	4 个	日本小野
5	声级计	HS5633	2 个	江西红声
6	接地电阻测试仪	2C2913-2	1 个	上海六表
7	超声波/磁粉探伤仪	CTS-22/TWM220E	4 个	法国 TIEDE
8	硬度试验机	/	9 个	英国、瑞士
9	水准仪	DSZ2	1 个	苏州一光
10	光学经纬仪	J6	2 个	南京 102 厂
11	振动测试仪	2511/2515	8 个	丹麦 BK
12	粗糙度测试仪	SV-400	2 个	日本三丰
13	B. & S. 三坐标测量仪	Global Image12-22-10	1 个	美国

## 8.2、部分技术专利

序号	专利名称	授权单位	备注
1	《一种开门机》实用新型专利证书	国家知识产权局	2023.1.3
2	《一种电梯称重装置》实用新型专利证书	国家知识产权局	2023.1.6
3	《乘客输送设备入口管理装置和乘客输送设备》实用新型专利证书	国家知识产权局	2023.1.6
4	《喷涂设备及喷涂系统》实用新型专利证书	国家知识产权局	2023.10.3
5	《护脚板及电梯装置》实用新型专利证书	国家知识产权局	2023.11.14
6	《操作面板、轿厢和电梯系统》实用新型专利证书	国家知识产权局	2023.12.29
7	《校准位置参数的办法及装置》发明专利证书	国家知识产权局	2023.12.26
8	《用于安装传感器的组合工装》实用新型专利证书	国家知识产权局	2023.6.20
9	《用于电梯井的折叠式爬梯和电梯井》实用新型专利证书	国家知识产权局	2023.2.28
10	《用于电梯的钢丝绳张力监控系统》实用新型专利证书	国家知识产权局	2023.6.13

1) 《一种开门机》实用新型专利证书

证书号第18179913号		
<h1>实用新型专利证书</h1>		
实用新型名称：一种开门机		
发 明 人：丁祥		
专 利 号：ZL 2022 2 2666451.1		
专利申请日：2022 年 10 月 10 日		
专 利 权 人：迅达（中国）电梯有限公司		
地 址：200072 上海市嘉定区兴顺路 555 号		
授权公告日：2023 年 01 月 03 日		授权公告号：CN 218201691 U
<p>国家知识产权局依照中华人民共和国专利法经过初步审查，决定授予专利权，颁发实用新型专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为十年，自申请日起算。</p> <p>专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。</p>		
		
局长 申长雨		
第 1 页 (共 2 页)		
其他事项参见续页		



证书号第 18179913 号

专利权人应当依照专利法及其实施细则规定缴纳年费。本专利的年费应当在每年 10 月 10 日前缴纳。未按照规定缴纳年费的，专利权自应当缴纳年费期满之日起终止。

申请日时本专利记载的申请人、发明人信息如下：

申请人：

迅达（中国）电梯有限公司

发明人：

丁祥

2) 《一种电梯称重装置》实用新型专利证书

证书号第18210424号		
<h2>实用新型专利证书</h2>		
实用新型名称：一种电梯称重装置		
发 明 人：于杰;周双林;李成龙;梁燕君		
专 利 号：ZL 2022 2 2677033.2		
专利申请日：2022 年 10 月 12 日		
专 利 权 人：迅达（中国）电梯有限公司		
地 址：200072 上海市嘉定区兴顺路 555 号		
授权公告日：2023 年 01 月 06 日		授权公告号：CN 218231428 U
<p>国家知识产权局依照中华人民共和国专利法经过初步审查，决定授予专利权，颁发实用新型专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为十年，自申请日起算。</p> <p>专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。</p>		
		
局长 申长雨		
第 1 页 (共 2 页)		
其他事项参见续页		

证书号第18210424号

专利权人应当依照专利法及其实施细则规定缴纳年费。本专利的年费应当在每年10月12日前缴纳。未按照规定缴纳年费的，专利权自应当缴纳年费期满之日起终止。

申请日时本专利记载的申请人、发明人信息如下：

申请人：

迅达（中国）电梯有限公司

发明人：

于杰；周双林；李成龙；梁燕君

3) 《乘客输送设备入口管理装置和乘客输送设备》实用新型专利证书

证书号第18219933号		
<h2>实用新型专利证书</h2>		
实用新型名称：乘客输送设备入口管理装置和乘客输送设备		
发 明 人：吴凤宇;贺信菊		
专 利 号：ZL 2022 2 0924998.4		
专利申请日：2022年04月20日		
专 利 权 人：迅达（中国）电梯有限公司		
地 址：200072 上海市嘉定区兴顺路555号		
授权公告日：2023年01月06日	授权公告号：CN 218231488 U	
<p>国家知识产权局依照中华人民共和国专利法经过初步审查，决定授予专利权，颁发实用新型专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为十年，自申请日起算。</p> <p>专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。</p>		
		
局长 申长雨		
第1页(共2页)		
其他事项参见续页		



证书号第18219933号

专利权人应当依照专利法及其实施细则规定缴纳年费。本专利的年费应当在每年04月20日前缴纳。未按照规定缴纳年费的，专利权自应当缴纳年费期满之日起终止。

申请日时本专利记载的申请人、发明人信息如下：

申请人：

迅达（中国）电梯有限公司

发明人：

吴凤宇；贺信菊

4) 《喷涂设备及喷涂系统》实用新型专利证书

证书号第19776952号		
<h1>实用新型专利证书</h1>		
实用新型名称：喷涂设备及喷涂系统		
发 明 人：徐小斋;杨欣;周双全		
专 利 号：ZL 2023 2 0811681.4		
专 利 申 请 日：2023年04月13日		
专 利 权 人：迅达（中国）电梯有限公司		
地 址：200072 上海市嘉定区兴顺路555号		
授 权 公 告 日：2023年10月03日		授 权 公 告 号：CN 219785226 U
<p>国家知识产权局依照中华人民共和国专利法经过初步审查，决定授予专利权，颁发实用新型专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为十年，自申请日起算。</p> <p>专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。</p>		
		
局长 申长雨		
第1页(共2页)		
其他事项参见续页		

证书号第19776952号

专利权人应当依照专利法及其实施细则规定缴纳年费。本专利的年费应当在每年04月13日前缴纳。未按照规定缴纳年费的，专利权自应当缴纳年费期满之日起终止。

申请日时本专利记载的申请人、发明人信息如下：

申请人：

迅达（中国）电梯有限公司

发明人：

徐小斋;杨欣;周双全

5) 《护脚板及电梯装置》实用新型专利证书

证书号第20007671号					
<h2>实用新型专利证书</h2>					
实用新型名称：护脚板及电梯装置					
发 明 人：王嘉铭;梁燕君					
专 利 号：ZL 2023 2 1693497.0					
专 利 申 请 日：2023年06月30日					
专 利 权 人：迅达（中国）电梯有限公司					
地 址：200072 上海市嘉定区兴顺路555号					
授权公告日：2023年11月14日			授权公告号：CN 220011813 U		
<p>国家知识产权局依照中华人民共和国专利法经过初步审查，决定授予专利权，颁发实用新型专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为十年，自申请日起算。</p> <p>专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。</p>					
					
局长 申长雨					
					
第1页(共2页)					
其他事项参见续页					



证书号 第20007671号

专利权人应当依照专利法及其实施细则规定缴纳年费。本专利的年费应当在每年06月30日前缴纳。未按照规定缴纳年费的，专利权自应当缴纳年费期满之日起终止。

申请日时本专利记载的申请人、发明人信息如下：

申请人：

迅达（中国）电梯有限公司

发明人：

王嘉铭;梁燕君

6) 《操作面板、轿厢和电梯系统》实用新型专利证书

证书号第20258566号		
<h2>实用新型专利证书</h2>		
实用新型名称：操作面板、轿厢和电梯系统		
发 明 人：孙国朋;欧阳浩康		
专 利 号：ZL 2023 2 0252749.X		
专 利 申 请 日：2023年02月17日		
专 利 权 人：迅达（中国）电梯有限公司		
地 址：200072 上海市嘉定区兴顺路555号		
授 权 公 告 日：2023年12月29日		授 权 公 告 号：CN 220264822 U
<p>国家知识产权局依照中华人民共和国专利法经过初步审查，决定授予专利权，颁发实用新型专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为十年，自申请日起算。</p> <p>专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。</p>		
		
局长 申长雨		2023年12月29日
第1页(共2页)		
其他事项参见续页		

证书号第20258566号

专利权人应当依照专利法及其实施细则规定缴纳年费。本专利的年费应当在每年02月17日前缴纳。未按照规定缴纳年费的，专利权自应当缴纳年费期满之日起终止。

申请日时本专利记载的申请人、发明人信息如下：

申请人：

迅达（中国）电梯有限公司

发明人：

孙国朋;欧阳浩康

7) 《校准位置参数的办法及装置》发明专利证书

证书号第6588572号		
<h2>发明专利证书</h2>		
发 明 名 称: 校准位置参数的方法及装置		
发 明 人: 欧阳浩康;葛翔;龚耀		
专 利 号: ZL 2021 1 0487931.9		
专 利 申 请 日: 2021年04月30日		
专 利 权 人: 迅达(中国)电梯有限公司		
地 址: 200072 上海市嘉定区兴顺路555号		
授权公告日: 2023年12月26日		授权公告号: CN 115258855 B
<p>国家知识产权局依照中华人民共和国专利法进行审查, 决定授予专利权, 颁发发明专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为二十年, 自申请日起算。</p> <p>专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。</p>		
		
局长 申长雨		
第1页(共2页)		
其他事项参见续页		



证书号 第6588572号

专利权人应当依照专利法及其实施细则规定缴纳年费。本专利的年费应当在每年04月30日前缴纳。  
未按照规定缴纳年费的，专利权自应当缴纳年费期满之日起终止。

申请日时本专利记载的申请人、发明人信息如下：

申请人：

迅达（中国）电梯有限公司

发明人：

欧阳浩康;葛翔;龚耀

8) 《用于安装传感器的组合工装》实用新型专利证书

证书号第19192805号		
<h2>实用新型专利证书</h2>		
实用新型名称：用于安装传感器的组合工装		
发 明 人：焦晨;丁瑞清		
专 利 号：ZL 2023 2 0152716.8		
专 利 申 请 日：2023年01月30日		
专 利 权 人：迅达（中国）电梯有限公司		
地 址：200072 上海市嘉定区兴顺路555号		
授 权 公 告 日：2023年06月20日		授 权 公 告 号：CN 219212954 U
<p>国家知识产权局依照中华人民共和国专利法经过初步审查，决定授予专利权，颁发实用新型专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为十年，自申请日起算。</p> <p>专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。</p>		
		
局长 申长雨		2023年06月20日
第1页(共2页)		
其他事项参见续页		

证书号 第19192805号

专利权人应当依照专利法及其实施细则规定缴纳年费。本专利的年费应当在每年01月30日前缴纳。未按照规定缴纳年费的，专利权自应当缴纳年费期满之日起终止。

申请日时本专利记载的申请人、发明人信息如下：

申请人：

迅达（中国）电梯有限公司

发明人：

焦晨;丁瑞清

9) 《用于电梯井的折叠式爬梯和电梯井》实用新型专利证书

证书号第18534583号		
<h2>实用新型专利证书</h2>		
实用新型名称：用于电梯井的折叠式爬梯和电梯井		
发 明 人：吴光胜;丁玉玲;庄霁;本杰明·霍普金斯		
专 利 号：ZL 2022 2 2569959.X		
专 利 申 请 日：2022年09月27日		
专 利 权 人：迅达（中国）电梯有限公司		
地 址：200072 上海市嘉定区兴顺路555号		
授 权 公 告 日：2023年02月28日		授 权 公 告 号：CN 218542132 U
<p>国家知识产权局依照中华人民共和国专利法经过初步审查，决定授予专利权，颁发实用新型专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为十年，自申请日起算。</p> <p>专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。</p>		
		
局长 申长雨		2023年02月28日
第1页(共2页)		
其他事项参见续页		



证书号第18534583号

专利权人应当依照专利法及其实施细则规定缴纳年费。本专利的年费应当在每年09月27日前缴纳。未按照规定缴纳年费的，专利权自应当缴纳年费期满之日起终止。

申请日时本专利记载的申请人、发明人信息如下：

申请人：

迅达（中国）电梯有限公司

发明人：

吴光胜;丁玉玲;庄霁;本杰明·霍普金斯

10) 《用于电梯的钢丝绳张力监控系统》实用新型专利证书

证书号第19157668号		
<h2>实用新型专利证书</h2>		
实用新型名称：用于电梯的钢丝绳张力监控系统		
发 明 人：乔木		
专 利 号：ZL 2023 2 0066460.9		
专 利 申 请 日：2023年01月10日		
专 利 权 人：迅达（中国）电梯有限公司		
地 址：200072 上海市嘉定区兴顺路555号		
授 权 公 告 日：2023年06月13日		授 权 公 告 号：CN 219173984 U
<p>国家知识产权局依照中华人民共和国专利法经过初步审查，决定授予专利权，颁发实用新型专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为十年，自申请日起算。</p> <p>专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。</p>		
		
局长 申长雨		 2023年06月13日
第1页(共2页)		
其他事项参见续页		

证书号第19157668号

专利权人应当依照专利法及其实施细则规定缴纳年费。本专利的年费应当在每年01月10日前缴纳。未按照规定缴纳年费的，专利权自应当缴纳年费期满之日起终止。

申请日时本专利记载的申请人、发明人信息如下：

申请人：

迅达（中国）电梯有限公司

发明人：

乔木

8.3、部分获奖情况

序号	奖项利名称	授予机构	备注
1	高新技术企业	上海市科学技术委员会 上海市财政局 国家税务总局上海市税务局	2022 年 12 月 14 日
2	全国质量诚信标杆企业	中国质量检验协会	2022 年 9 月 19 日
3	全国产品和服务质量诚信领先品牌	中国质量检验协会	2022 年 3 月 15 日
4	全国行业质量领先企业	中国质量检验协会	2025 年 3 月 15 日
5	全国产品和服务质量诚信承诺企业	中国质量检验协会	2025 年 3 月 15 日
6	电梯市场质量信用 A 等用户满意企业	建筑行业生产力促进中心	2022 年 7 月
7	全球电梯制造商 10 强—2023 年度	全球电梯产业峰会组委会	2023 年 9 月
8	全球电梯制造商 10 强—2024 年度	全球电梯产业峰会组委会	2024 年 9 月
9	全国质量检验稳定合格产品	中国质量检验协会	2022 年 3 月 15 日
10	上海市守合同重信用企业	上海市合同信用促进会	2022 年 9 月



1) 高新技术企业获奖证书



## 2) 全国质量诚信标杆企业

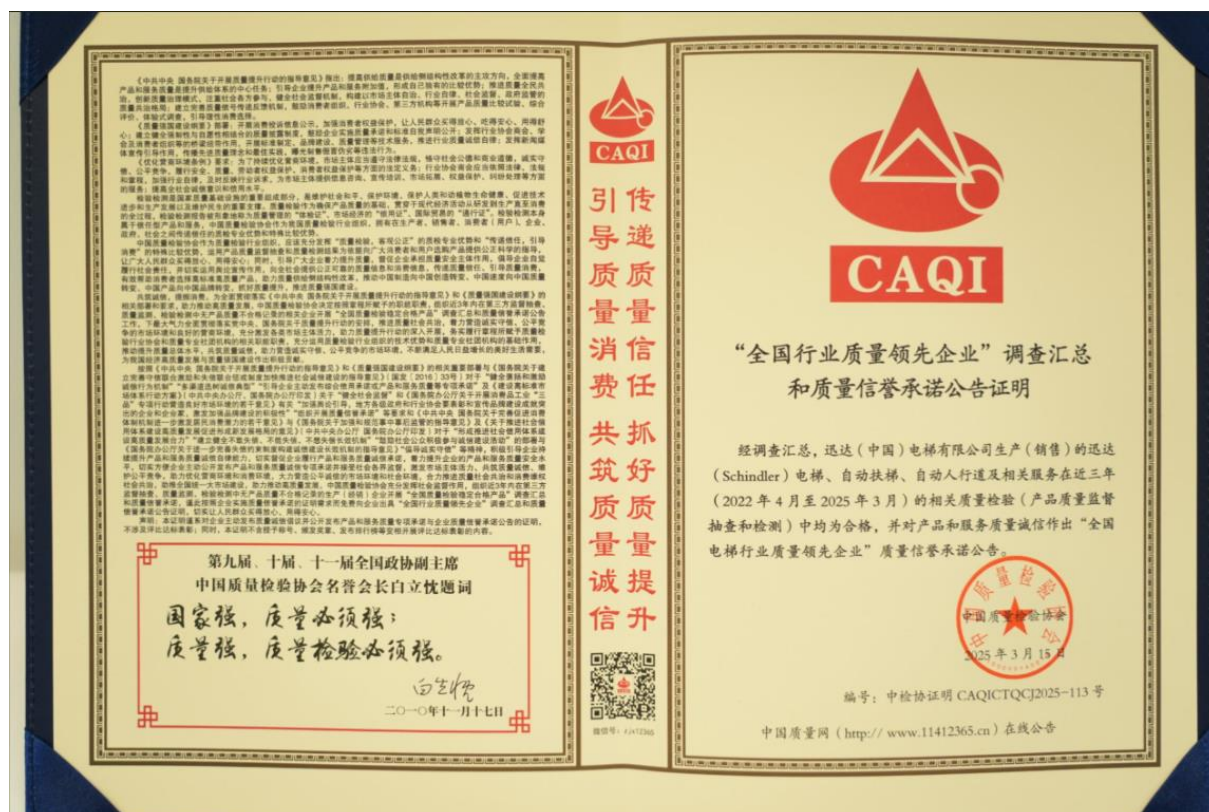
[illegible]

3) 全国产品和服务质量诚信领先品牌

[illegible]



#### 4) 全国行业质量领先企业





[illegible]

6) 电梯市场质量信用 A 等用户满意企业



7) 全球电梯制造商 10 强—2023 年度





8) 全球电梯制造商 10 强—2024 年度





9) 全国质量检验稳定合格产品

质量强则国家强，质量兴则民族兴。《中共中央国务院关于开展质量提升行动的指导意见》（2017年9月5日）（中发〔2017〕24号）指出：提高供给质量是供给侧结构性改革的主攻方向，全面提高产品和服务质量是提升供给体系的中心任务。引导企业提升产品和服务质量，形成自己独有的比较优势；推进质量全民共治，创新质量治理模式，注重社会各方参与，健全社会监督机制，构建市场主体自治、行业自律、社会监督、政府监管的质量共治格局；建立完善质量信号传递反馈机制，鼓励消费者组织、行业协会、第三方机构等开展产品质量比较试验、综合评价、体验式调查，引导理性消费选择。

检验检测是国家质量基础设施的重要组成部分，是维护社会公平、保护环境、保护人类和动植物生命健康、促进技术进步和生产发展以及维护民生重要支撑。质量检验检测是保障产品质量的基础，贯穿于现代经济活动从研发到生产直至消费的全过程，检验检测报告被形象地称为质量管理的“体检证”、“市场经济的“信用证”、国际贸易的“通行证”。检验检测机构作为第三方产品和服务，中国质量检验协会作为我国质量检验行业组织，在生产者、销售者、消费者（用户）、企业、政府、社会之间传递信任也是其应有的“传递信任、服务发展”职能特点。中国质量检验协会应充分发挥各级质检中心、省级质检院（所）及地方质检机构等技术机构团体会员单位的专业优势和社团组织在质量发展中的桥梁和纽带作用，向产品质量监督机构和质量管理部门为供需双方广大消费者和用户选购产品提供公正科学的指导，引导广大企业着力提升质量，督促企业承担质量安全主体责任，倡导企业自觉履行社会责任，切实运用舆论宣传作用，向全社会提供公正可靠的质量信息和消费信息，传递质量信任，引导质量消费，有效帮助消费者选择优质产品，助力质量供给侧结构性改革，推动中国制造业向中国创造转变、中国速度向中国质量转变、中国产品向中国品牌转变，抓好质量提升，推进质量强国建设。

质量是一个国家的综合实力，是企业核心竞争力体现。为全面贯彻落实《中共中央国务院关于开展质量提升行动的指导意见》（2017年9月5日）的相关文件精神，中国质量检验协会决定依据《章程》所赋予的职能和义务，特组织近3年国家质量监督抽查和各地地方监督抽查合格产品生产企业和近3年在各省级质量检验抽查中无任何不合格记录的全国家质量检验稳定合格产品（以下简称“企业开展“全国质量检验稳定合格产品”调查汇总和公告宣传”工作，下大力气全面贯彻落实党中央国务院关于开展质量提升行动的部署，推进质量社会共治，着力营造诚实守信、公平竞争的市场环境和良好的营商环境，充分激发市场主体活力，助力质量提升行动的深入开展。全面实施《章程》所赋予质量检验行业组织和质量专业社团组织的相关职能职责，充分运用质量检验行业组织的技术优势和质量管理专业社团机构的基础作用，推动提升质量总体水平，筑就质量诚信，助力营造诚实守信、公平竞争的市场环境，让人民群众买得放心、用得放心、吃得放心，不断满足人民日益增长的美好生活需要，为国民经济持续健康发展提供高质量支撑。

党中央、国务院高度重视优化营商环境工作。《优化营商环境条例》指出：为了持续优化营商环境，市场主体应当遵守法律法规，恪守社会公德和商业道德，诚实守信、公平竞争，履行安全、质量、劳动用工保护、消费者权益保护等方面的法定义务，行业协会商会应当依法开展行业自律、加强行业自律，及时反映行业诉求，为市场主体提供信息咨询、宣传培训、市场拓展、权益保护、纠纷处理等方面的服务；提高全社会诚信意识和信用水平。为贯彻落实《中共中央国务院关于开展质量提升行动的指导意见》对于“推广实施优质服务承诺制度和质量管理，培育标准服务品牌，全面提升企业信誉度和社会形象”等精神和《中共中央国务院关于完善质量激励机制进一步激发市场主体活力的若干意见》与《国务院关于加强和规范事中事后监管的指导意见》及《国务院办公厅关于进一步严格失信惩戒制度加快建设长效机制的指导意见》“倡导诚实守信”等部署，积极引导企业质量产品和服务质量诚信自律，大力督促企业履行产品和服务质量诚信承诺，提升产品和服务质量安全水平，切实方便企业对产品和服务质量安全保障及产品和服务质量诚信承诺进行自我声明公开的真实性，全面营造安全放心消费环境，持续帮助和引导消费者选择高标准高质量的产品和服务，通过消费者的选择倒逼质量提升，激发市场活力，推进社会共治，维护公平竞争，筑就质量诚信，中国质量检验协会此次免费出具“全国质量检验稳定合格产品”调查汇总和承诺展示公告的证明。

备注：本证明依据企业对其产品和服务质量诚信承诺自我声明公开的公示证明，不涉及评比和排序。

第九屆、十屆、十一屆全國政協副主席  
中國質量檢驗協會名譽會長白立忱題詞  
**國家強，質量必須強；  
質量強，質量檢驗必須強。**  
白立忱  
二〇一〇年十一月十七日

  
**CAQI**

引導傳遞  
質量質量  
信任信任  
消費消費  
共抓  
築好  
質量質量  
誠提  
信升

  
微信號：xjz1205

  
**CAQI**

茲此證明

迅達（中國）電梯有限公司

產品名稱：迅達 Schindler 品牌電梯、自動扶梯、自動人行道及相關服務

**全國質量檢驗穩定合格產品**

（2019年3月-2022年2月調查汇总和承諾展示公告）

  
中國質量檢驗協會  
2022年3月15日

編號：中檢協證明 CAQIWDHGCNA2022-425 号

中國質量網（<http://www.11412365.cn>）在线公告

10) 上海市守合同重信用企业



**CERTIFICATE**

SCHINDLER (CHINA) ELEVATOR CO., LTD.

is appraised as a Shanghai enterprise with good credit  
in honoring contracts during the year 2020/2021.

Valid for 2 years

Shanghai Contract Credit Promotion Commission

2022.09

**证书**

迅达(中国)电梯有限公司

为2020-2021年度  
上海市守合同重信用企业

有效期 2 年

  
守合同信用  
二〇二二年九月

### 7.3、资信条款响应表

投标人名称：   迅达（中国）电梯有限公司  

序号	条款号	招标需求	投标内容	说 明

重要提示：

只列出发生偏离的项目，没有列出的将被视为完全响应。