

标段编号：2020-440307-94-01-014374009001

# 深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：龙岗区养老护理院重新选址建设工程智慧康养系统工程

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市特华智工建设有限公司

日期：2026年02月05日

## 1、企业业绩（不评审）

### 企业业绩表

序号	项目名称	合同额（万元）	合同签订时间	竣工日期
1	龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目	1293.179021	2024年11月15日	2025年9月10日
2	吉华街道三联九年一贯制学校新建工程施工项目智能化工程专业分包	1031.768692	2024年12月31日	在建
3	罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目设计采购施工总承包(EPC)弱电及智能化工程专业分包	1022.906181	2025年12月15日	在建
4	平湖跨境电商产业园项目弱电智能化专业分包	1001.43483	2025年11月5日	在建
5	天健赤湾 K104-0049 项目智能家居工程	881.939306	2025年9月5日	在建

# 1、龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目

## 中标通知书

标段编号：2312-440307-04-04-794499001001

标段名称：龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目

建设单位：深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市特华智工建设有限公司//深圳广田集团股份有限公司

中标价：1293.179021万元

中标工期（天）：200日历天

项目经理（总监）：李开树



本工程于2024-08-27在深圳公共资源交易中心交易集团龙岗分公司进行招标，现已完成招标流程。

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

招标代理机构（签章）：

法定代表人或其委托代理人

（签字或盖章）：



招标人（盖章）：

法定代表人或其委托代理人

（签字或盖章）：

打印日期：2024-10-17



查验码：JY20241014323032

查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/zbtz.html>

合同  
风控

工程编号:

合同编号: QWZM-MDJ-24-05

深建工合字[ 2024 ]207

## 深圳市建设工程 施工(单价)合同

工程名称: 龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目

工程地点: 龙岗区宝龙街道、龙城街道

发 包 人: 深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限  
公司

承 包 人: 深圳市特华智工建设有限公司//深圳广田  
集团股份有限公司

2024年9月

## 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司

承包人(全称): 深圳市特华智工建设有限公司//深圳广田集团股份有限公司

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

### 一、工程概况

工程名称: 龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目

工程地点: 龙岗区宝龙街道、龙城街道

核准(备案)证编号: 深龙发改(2024)247号

工程规模及特征: 龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目拟对碧桂园观麓花园、荷谷美苑、万科天誉三个小区的部分住房进行全屋智能系统改造。其中碧桂园观麓花园、荷谷美苑位于深圳市龙岗区宝龙街道, 万科天誉位于深圳市龙岗区龙城街道。

项目包括: 碧桂园观麓花园 47 套, 荷谷美苑 1736 套, 万科天誉 380 套, 共 2163 套住房。主要建设内容包括: 智能门锁、蓝牙网关、智能面板、智能主机等设备材料的采购安装, 相关系统、软件开发及数据云储存对接服务工作以及配套土建及装修工程等。

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

### 二、工程承包范围

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程	长: 米; 宽: 米; 高: 米	<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米

<input type="checkbox"/> 道路工程 长: 米 宽: 米	<input type="checkbox"/> 隧道工程 长: 米 宽: 米 高: 米
<input type="checkbox"/> 桥梁工程 座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程 长: 米 宽: 米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程 长: 米 宽: 米 高: 米	<input type="checkbox"/> 路灯照明工程 座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/> 绿化工程 米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程 米	<input type="checkbox"/> 燃气工程 米
<input type="checkbox"/> 其它:	

2. 房屋建筑及配套专业工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程 (□基础 □基坑支护 □边坡 □土方 □其它_____);	
<input type="checkbox"/> 主体结构工程 (□钢筋混凝土 □钢结构 □钢管混凝土 □型钢混凝土 □其它_____);	
<input type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程 (□门窗 □幕墙: 平方米 □其它_____);	
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (□通风 □空调 □其它_____);	
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 (□室内给、排水系统 □室外给、排水管网 □其它_____);	
<input type="checkbox"/> 建筑电气工程 (□室外电气 □电气照明 □其它_____);	
<input checked="" type="checkbox"/> 智能建筑	(□综合布线系统 □信息网络系统 □其它_____);
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input type="checkbox"/> 建筑节能 □消防工程
<input type="checkbox"/> 室外工程 (□室外设施_____ □附属建筑_____ □室外环境_____);	
<input type="checkbox"/> 燃气工程 (户数: _____; 庭院管: _____ 米)	

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

装饰装修 ( 抹灰 涂饰 饰面板(砖) 吊顶 其它 ) ;

其它:

#### 4. 其他工程

### 三、合同工期 (待招标补遗阶段补充)

计划开工日期: 2024年10月20日, 具体开工日期以发包人或监理单位开工令或书面通知为准;

计划竣工日期: 2025年5月7日;

合同工期总日历天数 200 天。

招标工期总日历天数 210 天。

定额工期总日历天数 260 天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为 23.08% (压缩比例=1-合同工期/定额工期)。

### 四、质量标准

本工程质量标准: 符合国家建设工程质量验收标准。

### 五、签约合同价

人民币(大写) 壹仟贰佰玖拾叁万壹仟柒佰玖拾元贰角壹分 (¥ 12931790.21 元);

包括:

1、全屋智能系统硬件采购、设备安装及软件开发部分等

人民币(大写) 壹仟贰佰贰拾贰万玖仟伍佰捌拾元叁角伍分 (¥ 12229580.35 元);

其中: 安全文明施工费:

人民币(大写) 贰拾肆万柒仟伍佰玖拾伍元肆角肆分 (¥ 247595.44 元);

2、暂列金额:

人民币(大写) 陆拾玖万元 (¥ 690000.00 元);

### 六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称: \_\_\_\_\_

工人工资款支付专用账户开户银行: \_\_\_\_\_

工人工资款支付专用账户号：\_\_\_\_\_

## 七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2) 本合同第一部分的协议书；
- (3) 中标通知书及其附件；
- (4) 本合同第四部分的补充条款；
- (5) 本合同第三部分的专用条款；
- (6) 本合同第二部分的通用条款；
- (7) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；
- (8) 投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等)；
- (9) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件；
- (10) 图纸和技术规格书；
- (11) 已标价工程量清单；
- (12) 发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

## 八、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 九、承诺

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

## 十、合同订立与生效

本合同订立时间：2024年11月15日；

订立地点：深圳市龙岗区

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立。

本合同一式拾伍份，均具有同等法律效力，发包人执拾份，承包人执伍份。

发包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：91440300MA5H7YEW31

地址：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区腾飞路9号创投大厦2209

邮政编码：518100

电话：0755-28507950

传真：                    

电子信箱：                    

开户银行：                    

账号：                    

承包人1：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：91440300MA5H38464N

地址：深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区天健创智天地1栋1902

邮政编码：518116

电话：0755-83289026

传真：0755-83289026

电子信箱：thzg@szjianshe.cn

开户银行：农业银行深圳笋田支行

账号：41026900040041676

承包人2：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：91440300192359041F

地址：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区红岭北路2188号广田大厦30层

邮政编码：518024

电话：0577-25886666

传真：0577-25886666

电子信箱：thzg@szjianshe.cn

开户银行：兴业银行深圳八卦岭支行

账号：337050100100072472

# 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: 龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目

验收日期: 2025年9月10日

建设单位(代建单位) 深圳市龙岗区住房和建设局  
(盖章): (深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司)



# 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目				
工程地点	荷谷美苑小区/万科天誉花园2期/碧桂园观麓花园	建筑面积	/	工程造价	12931790.21
结构类型	/	层数	地上:	/	层
	/		地下:	/	层
施工许可证号	/	监理许可证号	/		
开工日期	2024年12月4日	验收日期	2025年9月10日		
监督单位	/	监督编号	/		
建设单位(代建单位)	深圳市龙岗区住房和建设局 (深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司)				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市三图建设集团有限公司				
总包单位	/				
承建单位(土建)	/				
承建单位(设备安装)	深圳市特华智工建设有限公司/深圳广田集团股份有限公司				
承建单位(装修)	/				
监理单位	深圳市广诚工程顾问有限公司				
施工图审查单位	/				



\* GD - E1 - 914 / 2 \*

## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	高希望
副组长	张亚光、黄志平、王平
组员	李玲、尹剑锋、罗方周、李保林、李开树、刘杰、何剑锋、王如恒、陈联涛、叶根发、刘俊

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	/	/
建筑设备安装工程	黄志平	李保林、李开树、刘杰
工程质控资料	王平	罗方周、刘杰

### (二) 验收程序

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



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

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
主体结构	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
建筑装饰装修	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
屋面	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
建筑给水、排水及采暖	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
通风与空调	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
建筑电气	合格	共 <u>1</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>1</u> 项 经核定符合要求 <u>1</u> 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 <u>1</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>1</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
智能建筑	合格	共 <u>1</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>1</u> 项 经核定符合要求 <u>1</u> 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 <u>1</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>1</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑节能	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
电梯	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
/	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
/	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
/	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项



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

#### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1					
2					
3					
4	高希望	区住建局			高希望
5	梁如	城投新基建			梁如
6	尹剑锋	区住建局			尹剑锋
7	李保林	城投新基建公司			李保林
8	李向斌	城投新基建公司			李向斌
9	刘俊	特华智工			刘俊
10	黄平	城投新基建公司			
11	李玲	区住建局			李玲
12					
13	王	特华智工	总监	注册	王
14	刘杰	特华智工			刘杰
15	叶根生	深圳广田集团股份有限公司			叶根生
16	何剑锋	三图设计		工程师	何剑锋
17	李永华	特华智工			李永华
18	李永华	特华智工			李永华
19	李永华	特华智工	项目经理		李永华
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

### (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本工程经验收组对全屋智能设备及竣工文件检查，验收标准，已按设计图和施工合同完成全屋智能设备的安装。单位工程验收评定合格，工程符合有关国家法律、法规和工程建设强制性标准及工程一致认为本工程全屋智能工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。



建设单位:  (公章)	监理单位:  (公章)	施工单位:  (公章)	设计单位:  (公章)	勘察单位: /
单位(项目)负责人:  年月日	总监理工程师: 年月日	单位(项目)负责人: 李开树 2025年9月日	单位(项目)负责人:  年月日	单位(项目)负责人:  年月日



工程验收章

## 2、吉华街道三联九年一贯制学校新建工程施工项目智能化工程专业分包

合同编号: \_\_\_\_\_

竣工合同 2024

240

### 吉华街道三联九年一贯制新建工程施工项目 智能化工程专业分包合同

甲方: 深圳市建设(集团)有限公司 \_\_\_\_\_

乙方: 深圳市特华智工建设有限公司 \_\_\_\_\_

签约地点: \_\_\_\_\_ 深圳市龙岗区 \_\_\_\_\_

日期: 2024 年 12 月 31 日 \_\_\_\_\_

## 智能化工程专业分包合同

甲方：深圳市建设（集团）有限公司

签约时间：2024年12月31日

乙方：深圳市特华智工建设有限公司

签约地点：深圳市龙岗区

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，甲、乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经友好协商一致，订立本合同，以资共同遵守。

### 第一条 乙方安全生产许可及施工资质情况

- 1.1 安全生产许可证号码：(粤)JZ安许证字[2022]022003；
- 1.2 发证机关：广东省住房和城乡建设厅；
- 1.3 复审时间及有效期：2022年7月7日至2025年7月7日；
- 1.4 资质证书号码：D344724308；
- 1.5 资质专业及等级：建筑机电安装工程承包二级，电子与智能化工程专业承包二级。

### 第二条 工程概况

- 2.1 工程名称：吉华街道三联九年一贯制学校新建工程；
- 2.2 工程地点：位于深圳市龙岗区吉华街道联中路与联东路交汇处东北角。场地南临紧邻三联社区居民区，西侧紧靠联东路，东侧为松元头工业区，北侧为龙景三区；
- 2.3 工程规模：项目占地面积31069.4m<sup>2</sup>，本项目新建一所72班（含48班小学、24班初中）、3360学位（含2160座小学学位、1200座初中学位）的九年一贯制学校，总建筑面积70077平方米，含必配校舍用房45934平方米，选配校舍用房24143平方米。最大层数（地上/地下）：7/1层，最大层高≤25米。

### 第三条 工程承包范围及内容

3.1 承包范围：吉华街道三联九年一贯制学校新建工程施工项目施工范围内的所有专业分包工程，含全屋智能工程、智能化工程等工作内容（甲方可以根据实际情况对承包范围进行调整，具体以书面通知为准，具体材料及工艺做法以审批图纸为准）。包施工范围内的施工方案及资料（含过程资料及竣工验收资料等）、包验收合格（通过相关管理部门验收并取得相关证明）、包与业主核对合同价及结算、包图纸深化设计、包后期培训及保修、包系统调试、包办理竣工资料移交业主、包配合备案完成的方式承包等符合合同、图纸、规范等要求。乙方

按甲方要求时间参与完成与业主的结算价的核对工作，并对结算价核对准确性负责。若因乙方合同价核对不准确导致的亏损，甲方不负任何责任，由乙方承担。

**3.2 承包内容：**乙方必须全部完成包括但不限于以下施工内容：

3.2.1 主要包括：全屋智能工程、智能化工程以及其它甲方临时指定的与乙方工作内容相关的零星工程。

3.2.2 本工程已有或后增全部图纸内容。

3.2.3 甲方新增或减少施工内容。

3.2.4 根据施工图及施工相关规范可以合理推断出的工作内容。

3.2.5 对甲方指定的其它单位的配合工作内容等。

3.2.6 乙方还应完成下列工作：

(1) 需完成的设计内容和提交时间：同业主及监理要求。

(2) 乙方应积极配合项目进行工程总进度计划、月进度计划、周进度计划、日进度计划等的编制工作，并签字确认执行。

(3) 向甲方提交施工组织设计、施工方案的时间：合同签订后15天内；

(4) 乙方施工过程中应承担施工安全工作及非夜间施工照明的责任和要求：有责任和义务全权负责。

(5) 需乙方办理的有关施工场地交通、环卫和施工噪音管理等手续：/

(6) 已完工程成品保护的特别要求及费用承担：在工程未交付使用前乙方有责任和义务作好所有已完项目的工程成品保护工作，费用由乙方承担。

(7) 施工场地清洁卫生的要求：乙方负责，费用由乙方承担。

(8) 乙方必须按本合同及投标书进行施工组织，如需变更①人员安排、②机械设备、③施工方案等，必须提前一周书面上报甲方并经同意方可执行。乙方项目管理机构的管理人员在本工程施工期间（包括准备和收尾阶段），均须专职在岗，不得兼任其他项目任何职务。甲方同意乙方项目部管理人员（含乙方项目经理）变动并不代表对乙方免除违约扣款。

(9) 乙方管理人员在本项目履职期间违反以下条例及项目部累计书面通知三次以上，本人必须在24小时内调离本项目，否则对每人每次5000元/天的违约扣款；同时，乙方应在3天内用甲方批准的合格的人员代替上述调离的任何人员。

a. 甲方有证据确认无法胜任工作者，包括：施工质量达不到合同要求负有责任的施工人员、不熟悉本专业工作的施工人员等；

b. 不能积极配合甲方正常工作者；

- c. 违反甲方工地现场管理规定者；
- d. 无证上岗者（适用于按规定必须有上岗证）
- e. 与本分包工程施工无关的人员。

(10) 在施工过程中，下列任何一种情况引起的暂停施工，乙方不能提出增加费用和延长工期的要求。

- a. 由于乙方违约引起的暂停施工
- b. 由于雨雪和非异常恶劣气候条件引起的停工
- c. 为工程的合理施工和保证安全所必须的暂停施工
- d. 因政府原因引起的停工
- e. 未得到业主许可的乙方擅自停工
- f. 其它由于乙方原因引起的暂停施工
- g. 正常停电、停水
- h. 合同中另有规定的

(11) 由于乙方原因未能按合同进度计划完成预定工作，乙方应采取赶工措施赶上进度并自行承担采取赶工措施所增加的费用。

(12) 施工期间由于乙方原因造成人员伤亡而导致停工，甲方将从分包工程进度款中扣除2万元/天的违约金。

(13) 在施工过程中，一旦发现事故发生，乙方应尽快将事故详细情况报告甲方。若遇重大的交通事故或其他重大伤亡事故，乙方应以现有最快的手段立即报告甲方，并应以最快的速度报告车辆主管单位和事故现场所在地的公安和交通管理部门。发生上述事故，乙方应采取妥善措施妥善处理并承担相关的所有费用。

(14) 在工程施工过程中以及保修期内，由于乙方原因出现重大质量问题、安全事故，每发生一次安全、质量事故由甲方按照每次10万元标准从分包方工程进度款或保修款中扣除。

(15) 乙方包括农民工在内的所有管理人员、作业人员必须向项目部提供真实的劳动合同书，合同内容需明确作业人员信息、劳动报酬等个人基本信息及劳动法强制要求内容，乙方如未提供合格合法的《劳务合同书》，甲方将不认可没有此部分管理人员或作业人员进场作业，所产生的一切后果均由乙方自行承担，乙方承诺将严格履行上述要求并及时足额支付工资等劳动报酬。乙方每月应按照甲方要求按时保质保量上报劳务工资表，对甲方支付的工程款，乙方须优先用于支付工人劳动报酬。无论任何原因，若因乙方与所雇用的工人发生劳资纠纷，影响工程进度，或受到报纸、电视等媒体的曝光，或受到政府有关主管部门的通报批评，甲方有权

对乙方处以10万元/次的违约扣款。

(16) 乙方有拖欠、克扣工人劳动报酬行为的，甲方有权采取下列任一或全部措施，乙方应赔偿因此而给甲方造成的一切损失：

- a、在乙方工程款中扣除相应款项，直接支付给乙方所属工人。
- b、解除合同。

(17) 乙方私自将合同或合同的任何部分或任何权利转让给其他人，或私自将工程的全部或一部分分包出去。甲方将按分包合同总额的 2 %进行违约扣款，情节严重的将解除合同，由此产生的全部费用由乙方承担。

(18) 已竣工分包工程成品保护的特殊要求及费用承担：由乙方全权负责并承担费用。

(19) 乙方负责提供竣工资料给甲方，并配合项目质量验收及备案工作。

(20) 本专业分包范围内所有的检测费用均由乙方负责。

(21) 双方约定乙方的其他工作 乙方承诺为了满足工程竣工，无条件服从甲方安排其他施工队伍抢工期，乙方承担发生的一切费用；为了满足甲方整体工程的交工，乙方承诺服从甲方整体调配帮助其他分包单位施工。

(22) 如乙方未能按业主、监理单位或甲方的要求和指示做好本合同专业分包工程的文明施工、清理垃圾、成品保护、现场保安工作，甲方有权另请他人完成上述工作，所发生的费用由乙方负责，且乙方应按他人完成上述工作费用的 20 %向甲方支付违约金，甲方可在给乙方任何款项中扣除，因此产生的后果亦由乙方负责。

**(23)本合同未列出的合同条款,但在业主与甲方的总包合同中列出了的条款同样适用于乙方,当本合同与总包合同抵触时，以总包合同为主。**

#### **第四条 承包方式**

本工程按以下 B 方式承包：

A、按承包范围施工图纸内容总价包干方式，包含乙方为完成本合同工程施工图纸内容所发生的一切费用，结算时除合同约定可调整的因素外，总价不再调整，乙方须提供税率为 分 部分项税率为 9%，设计优化服务部分税率为 6 %的增值税 专用 发票。

B、固定下浮率包干(具体单价详见附件《吉华街道三联九年一贯制学校新建工程智能化工程专业分包工程量清单》)，**在与业主清标前，此清单仅作为付款的依据**；结算时工程量按合同约定计量方式计量，对于不含税综合单价因乙方在报价时已综合考虑各种因素，结算时不含税综合单价不因任何条件的变化而进行调整，如出现增值税税率调整，根据乙方提供的增值税税率及税额据实办理结算。乙方提供税率为：分部分项税率为 9%，设计优化服务部分税率

为 6 % 的增值税 专用 发票。

## 第五条 合同造价

5.1 合同暂定总价：不含税（小写）¥9559421.76 元，（大写）：玖佰伍拾伍万玖仟肆佰贰拾壹元柒角陆分；

含税价（小写）¥10317686.92 元，（大写）：壹仟零叁拾壹万柒仟陆佰捌拾陆元玖角贰分，  
增值税税率：分部分项税率为 9%，设计优化服务部分税率为 6%。

5.2 本合同为固定不含税综合单价包干合同，结算时工程量按合同约定计量方式计量，对于不含税综合单价因乙方在报价时已综合考虑各种因素，结算时不含税综合单价不因任何条件的变化而进行调整。如合同履行期间，国家政策公布新适用增值税税率，则增值税税率、增值税税额也作相应调整，即依据纳税义务期间适用税率变动相应调整增值税额。乙方提供税率为分部分项税率为 9%，设计优化服务部分税率为 6 % 的增值税[专用]发票。（普通发票或非国家政策调整不予调整）。

5.3 合同单价及工程量详见：吉华街道三联九年一贯制学校新建工程智能化工程专业分包工程量清单。

5.4 包括但不限于人工、材料及相关辅材、机械、质量、安全、工期、文明施工、措施费、临时设施费、成品保护、保险、竣工验收、检测配合（含检测费）、雨季施工费、二次搬运费、赶工费、误工费（滞工费）、保修、管理费、规费、利润、维保费、深化设计费、定样费施工中乙方工人安全保护用品、超高补贴、涨价风险、相关社保（养老保险、医疗保险、工伤保险、生育保险、失业保险、公积金等）、各种税费等一切费用。同时达到甲方、建设方以及国家和行业所制定的一切标准要求（均按最新标准执行）。

5.5 综合单价在合同期内不予调整。乙方已仔细查看每个分项内容及计算规则，如乙方中途停工要求提高单价，甲方有权立即终止合同，乙方必须三天内无条件退场。退场后按已经完成的合格工程量结算，不合格工程不予结算。

5.6 因乙方的工作内容未按约定完成，或不服从甲方管理，甲方有权另行安排其他人员施工，单价按乙方承包单价的两倍执行，所产生的费用，甲方有权直接在应付乙方工程款中扣除。

5.7 在乙方承包范围内的工程，由于乙方原因导致收尾甩项，所发生的全部费用，甲方按实际发生金额从乙方结算款中双倍扣除。

5.8 乙方所提供的材料、机械设备必须符合国家现行标准。

5.9 生活水电费按以下 D 方式进行选择：

A、甲方免费提供办公室、住宿及生活水电费用等。

B、办公室、住宿及生活水电费按  /  元/月·间收取，临时住房费用（已包含用水、用电费用），甲方在每月支付乙方进度款中扣除。

C、现场不提供住宿由乙方自行解决，费用已包含在合同造价中。

D、其他：乙方自行安排住宿，如需使用甲方集装箱，按照每月每间 1000 元收取租金，并按每间 2000 元收取押金。

5.10 施工现场水电费按以下  B  方式进行选择：

A、按现场装表度数，施工现场用水： /  元/立方，施工现场用电： /  元/度，甲方在每月支付乙方进度款中扣除。

B、按合同造价的  0.5  %包干，甲方在每月支付乙方进度款中扣除。

C、施工现场水电免费使用。

D、其他： /

#### **第六条 工程量计算规则与价款调整**

6.1 除特别说明外，工程量计算按照以下约定执行：

6.1.1 本工程的工程量计算规则采用：依据总包合同约定的计量原则，由乙方派专业预算员与业主专业预算员（或委托的专业造价咨询人员）进行核对，并经业主审计审定后最终确定。

《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2013）；

《深圳市建设工程计价规程》（2017）；。

6.1.2 若现场实际完成的工程量、施工工艺与施工图不一致，甲方有权选择以施工图或现场取证资料作为结算依据。

6.1.3 甲方清单工程量为暂定量，结算时工程量按合同约定的计算规则调整且最终结算工程量不得超过甲方与发包人结算量。乙方已完全了解本工程现场情况、施工平面布置、建筑构造等所有情况，综合单价为包含完成所有合同内容的一切费用，结算时不予调整。乙方需使用的材料库房、堆场、防护棚等所有临设由甲方统一搭设，不再另行计算。乙方完成其合同内容所需的材料均由乙方承担，并已包含在相应的合同单价内，超耗、浪费或丢失等由乙方自行承担。

6.1.4 工程量清单中的内容无须施工时，该部分乙方不得计取。

6.2 当增减合同施工内容或变更签证时，按以下方式计价：

6.2.1 原投标报价书清单中已有适用的项目单价，按原报价清单单价计价；

6.2.2 原投标报价书清单中有类似项目单价，可以参照类似报价清单单价计价；

6.2.3 原投标报价书清单中没有适用或类似的项目单价，以业主方审核的最终结算价为基

准，按投标报送的下浮率下浮后结算，

《深圳市建设工程工程量清单补充计价规范》、《深圳市建设工程计价规程》

(2017)；

《深圳市建筑工程计价办法》；

《深圳市装饰工程计价办法》；

《深圳市安装工程计价办法》；

《深圳市建筑工程消耗量标准》(2016)；

《深圳市安装工程消耗量标准》(SJG74-2020)；

《深圳市装饰工程消耗量标准》(SJG75-2020)；

《深圳市市政工程消耗量定额》(2017)；

《深圳市园林建筑绿化工程消耗量定额》(2017)；

《深圳市建设工程施工机械台班定额》(2014)；

其他：深圳市最新计价及管理规定、投资计划、勘察资料、施工图纸、施工现场条件、工期和质量要求等

，综合取费按定额默认取费原则进行取费。无信息价的项目按双方询价后，由乙方报送合理单价，甲方进行审核，最终价格以甲方确认为准。

6.3 签证：未能按施工图计量的工作内容，不分合同内外，均需办理签证。

6.4 若因发包人原因导致项目停工缓建，甲、乙双方就已完合格工程量进行阶段性结算，乙方不追究甲方未履行完合同的任何责任；若半年内复工（停、复工时间以甲方正式下发通知为准），则乙方沿用原合同价继续履行；半年后复工，如市场价格在原合同价基础上浮动范围在2%（含）以内，则乙方沿用原合同价继续履行；如复工后市场价格超过原合同价基础上浮动范围在2%以上，则甲方另行招标，同等条件下，乙方优先中标。若因发包人原因导致总承包合同解除甲方退场，甲方有权书面通知乙方后终止合同，未结款项及余款按合同约定执行，乙方不追究甲方因合同终止导致的法律责任。

## 第七条 合同工期

### 7.1 总工期

7.1.1 合同工期总日历天数：603日历天；该合同工期为固定工期（竣工验收合格日期已含在该工期限定时间内），应在上述工期限定时间内考虑政府规定的不可进行夜间或节假日施工、高考、中考、大型社会活动、交通管制、降雨、大风、雾霾等因素对工期的影响。除非合同另有约定或甲方事先书面同意，上述工期在任何情况下不予延长。

7.1.2 开工日期 本分包工程定于 2024 年 12 月 31 日开工（如实际开工日期发生变化则以甲方书面开工通知或开工报告为准）。

7.1.3 竣工日期：本分包工程定于 2026 年 9 月 13 日竣工（可根据开工日期相应顺延）。

7.2 节点工期：必须按甲方总进度计划要求及时提供各个节点的工作面，乙方应积极配合甲方的施工，在各个施工节点施工工期满足甲方的进度要求。

7.3 工程进度及工期约定：满足甲方进度要求，工期 603 天。

7.3.1 开工：乙方应按合同约定的日期开工，或以甲方书面开工通知或开工报告为准。

7.3.2 延期开工：经甲方书面许可可以延期开工。

7.3.3 进度：乙方必须按甲方确认的进度计划组织施工，接受甲方对进度的检查、监督。工程实际进度与经确认的进度计划不符时，乙方应按甲方的要求提出赶工措施，经甲方确认后执行。因乙方的原因导致实际进度与进度计划不符，乙方无权就赶工措施提出造价请求。乙方应积极配合甲方要求安排劳务人员及时进场，若未在规定期限进场或劳动力无法满足实际要求，每延误一天应当向甲方支付违约金 1000-5000 元。

7.3.4 施工工期顺延：出现下列情况时，经甲方书面批准，工期可以顺延。

1) 不可抗力造成工程延误。

2) 甲方根据现场变更的实际情况书面同意的工期延长。

3) 由于甲方自身原因导致对工程进度关键线路造成影响的（必须要有足够的证明材料），乙方可以向甲方及时申请工期签证。

7.3.5 暂停施工：因乙方工程质量严重与质量要求不符或乙方施工有严重的安全隐患，甲方有权要求乙方暂停施工进行整顿，由此造成的工期延误、费用支出由乙方负责；因建设单位和甲方原因所造成的工程暂停施工，乙方应予以接受，并不得提出任何的经济补偿和损失索赔。暂停施工期间，乙方应对施工人员做妥善安排，不得发生上访、围攻等现象，否则将视为乙方违约。乙方不服从甲方统一安排或不能按照甲方要求的时间完成所承包的工作内容，造成工期延误且超过二十天的，除承担上述违约金外，甲方有权减少甚至取消乙方承包的项目，解除与乙方的合同，乙方及其相关人员应于 3 日内退场，因此而增加的一切费用由乙方承担。

7.3.6 如建设单位提出工期变化要求，乙方必须执行。

7.4 工期奖罚：

7.4.1 乙方应积极配合甲方进度计划要求，若按要求完成相应里程碑节点（里程碑节点可以根据项目实际情况制定并作为合同附件），每提前一天奖励      /      元；若因乙方自身问题

- 附件十一：质量管理协议书
  - 附件十二：生活区管理制度
  - 附件十三：项目人员进退场管理制度
  - 附件十四：现行安全体系对分包单位安全处罚条款
  - 附件十五：施工作业人员“十条禁令”和项目安全管理“十条铁律”
  - 附件十六：不可撤销履约保函（示范）
  - 附件十七：品牌要求
- （以下无正文）

甲方（盖章）：深圳市建设（集团）有限公司

法定代表人

或委托代理人：\_\_\_\_\_

日期：2024年12月31日

乙方（盖章）：\_\_\_\_\_

法定代表人

或委托代理人：\_\_\_\_\_

日期：2024年12月31日



### 3、罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目设计采购施工总承包(EPC)弱电及智能化工程专业分包

深圳市建设(集团)有限公司

## 中标通知书

招标编号: /

项目名称: 罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目设计采购施工总承包  
(EPC)

招标单位: 深圳市建设(集团)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市特华智工建设有限公司

中标价: 10229061.81元(含税)

本项目弱电及智能化工程专业分包现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后,应在30日内与招标人签订合同。

招标人: 深圳市建设(集团)有限公司



日期: 2025年11月28日

深建工合字[2025]182

合同编号: \_\_\_\_\_

罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目设计  
采购施工总承包 (EPC)  
弱电及智能化工程专业分包合同

甲方: 深圳市建设(集团)有限公司

乙方: 深圳市特华智工建设有限公司

签约地点: 深圳市龙岗区

日期: 2025 年 12 月 15 日

## 弱电及智能化工程专业分包合同

甲方：深圳市建设（集团）有限公司

法定代表人：龚颖

住所：深圳市龙岗区

乙方：深圳市特华智工建设有限公司

法定代表人：王如恒

住所：深圳市龙岗区

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，甲、乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经友好协商一致，订立本合同，以资共同遵守。

### 第一条 乙方资质情况及安全生产许可证

1.1 资质证书号码：D344724308；

1.2 发证机关：深圳市住房和建设局；

1.3 资质专业及等级：建筑机电安装工程专业承包二级；

1.4 复审时间及有效期：2024年4月8日至2029年3月22；

1.5 安全生产许可证号码：(粤)JZ安许证字[2025]004097；

1.6 复审时间及有效期：2025年8月5日至2028年8月4。

### 第二条 工程概况

2.1 工程名称：罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目设计采购施工总承包(EPC)；

2.2 工程地点：深圳市罗湖区沿河南路街道；

2.3 工程规模：项目用地面积 18642.3 平方米，总建筑面积 177595.37 平方米，建筑使用性质为住宅、商业、幼儿园和其他公配，其中总规定建筑面积 146180 平方米，包括住宅 108850 平方米（含物业管理用房 350 平方米），商业 3000 平方米，配套设施 7830 平方米，其中幼儿园 2400 平方米。规定容积率 6.42。地上由 3 栋超高层塔楼、1 栋高层塔楼、1 栋 2 层商业及一栋三层幼儿园组成，一栋一单元、一栋二单元超高层塔楼 7 层以上为住宅，三栋一单元超高层塔楼、三栋二单元高层塔楼 4 层以上为人才房，一栋裙房 5 层高、三栋裙房

2层高,功能为住宅大堂、商业、配套设施、地上架空车库;地下共2层地下室,功能为地下车库及设备用房,住宅塔楼层数:31~52层,建筑总高度177.75m。

### 第三条 工程承包范围及内容

**3.1 承包范围:** 罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目设计采购施工总承包(EPC) 施工范围内的所有弱电及智能化专业分包工程,按甲方提供的工程施工图、有关设计文件、设计说明及施工过程中下发的设计变更、图纸会审记录、现场签证和甲方指定合同外增加项目等规定内容承包,除甲方明确另行分包的工程外,均由乙方负责施工。所有因素乙方均已知悉并接受按合同综合单价结算,结算时综合单价均不作任何调整。(甲方可以根据实际情况对承包范围进行调整,具体以书面通知为准;具体材料及工艺做法以审批图纸为准)。

**3.2 承包内容:** 乙方必须全部完成包括但不限于以下施工内容:

3.2.1 主要包括:按照施工图承担本工程弱电及智能化工程以及其它甲方临时指定的与乙方工作内容相关的零星工程。

3.2.2 智能化系统优化设计工作;智能化系统设备、管道、配件的包装、运输、保险、装卸等全部供应工作;智能化系统的安装、系统调试、系统检测、系统验收以及工程管理。

3.2.3 图纸设计不详部分及正常施工工艺所需的二次深化设计、报批等;按照图纸设计、施工规范、标准图集及设计变更洽商等要求的内容,设计交底及甲方提出的要求等。

3.2.4 相关材料的检验、检测及各项手续报批报验、工程竣工备案手续、工程移交等全部工作,光纤网络通信系统有关的一切内容,必须通过相关政府部门验收,达到全网络连接标准。

3.2.5 包含所有砖墙范围内的开槽、配管及垃圾清运,水电班组负责混凝土内预埋管线(穿线移交)。

3.2.6 本工程已有或后增全部图纸内容。

3.2.7 甲方新增或减少施工内容。

3.2.8 根据施工图及施工相关规范可以合理推断出的工作内容。

3.2.9 对甲方指定的其它单位的配合工作内容等。

### 第四条 承包方式

本工程按以下 B 方式承包：

A、按承包范围施工图纸内容总价包干方式，包含乙方为完成本合同工程施工图纸内容所发生的一切费用，结算时除合同约定可调整的因素外，总价不再调整。

B、固定不含税综合单价包干(具体单价详见附件《罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目设计采购施工总承包(EPC)弱电及智能化工程专业分包工程量清单》)，结算时工程量按合同约定计量方式计量，对于不含税综合单价因乙方在报价时已综合考虑各种因素，结算时不含税综合单价不因任何条件的变化而进行调整，如出现增值税税率调整，根据乙方提供的增值税税率及税额据实办理结算。

C、按承包范围施工图纸内容固定下浮率包干，在建设单位审核造价的基础上下浮   /   %。

#### 第五条 合同造价

##### 5.1 合同暂定总价：

##### 1、9%税率合同金额：

不含税（小写）¥ 6166111.25 元，（大写）：陆佰壹拾陆万陆仟壹佰壹拾壹元贰角伍分；

税金（小写）554950.01 元，（大写）：伍拾伍万肆仟玖佰伍拾元零壹分；

含税价（小写）¥6721061.26 元，（大写）：陆佰柒拾贰万壹仟零陆拾壹元贰角陆分。

##### 2、6%税率合同金额：

不含税（小写）¥ 3309434.48 元，（大写）：叁佰叁拾万零玖仟肆佰叁拾肆元肆角捌分；

税金（小写）198566.07 元，（大写）：壹拾玖万捌仟伍佰陆拾陆元零柒分；

含税价（小写）¥ 3508000.55 元，（大写）：叁佰伍拾万零捌仟元伍角伍分。

##### 3、合同总金额：

不含税（小写）¥ 9475545.73 元，（大写）：玖佰肆拾柒万伍仟伍佰肆拾伍元柒角叁分；

税金（小写）753516.08 元，（大写）：柒拾伍万叁仟伍佰壹拾陆元零捌分  
含税价（小写）¥ 10229061.81 元，（大写）：壹仟零贰拾贰万玖仟零陆拾壹元捌角壹分。

5.2 如合同履行期间，国家政策公布新适用增值税税率，则增值税税率、增值税税额也作相应调整，即依据纳税义务期间适用税率变动相应调整增值税额

5.3 合同单价及工程量详见：罗湖区边检总站二大院棚户区改造项目设计采购施工总承包（EPC）弱电及智能化工程专业分包工程量清单。

5.4 包括但不限于人工费、材料费、深化设计费及相关辅材、机械、质量、安全、工期、文明施工、措施费、临时设施费、成品保护、保险、竣工验收、检测配合（含检测费）、雨季施工费、二次搬运费、赶工费、误工费（滞工费）、保修、管理费、规费、利润、包材料设备检验检测费、第三方检测等所有与工作相关的检测费、包图纸深化设计 施工中乙方工人安全保护用品、超高补贴、涨价风险、相关社保（养老保险、医疗保险、工伤保险、生育保险、失业保险、公积金等）、各种税费等一切费用。同时达到甲方、建设方以及国家和行业所制定的一切标准要求（均按最新标准执行）。

5.5 乙方已经考虑到材料可能需要进行二次或多次倒运的情况。

5.6 乙方已经充分了解项目所在地的机械及人员进退场要求，道路条件，场地周边环境等为完成本工程所需的材料运输及安装条件，乙方不能因未充分了解到项目情况或非甲方原因造成项目环境变化而提出索赔。

5.7 综合单价在合同期内不予调整。乙方已仔细查看每个分项内容及计算规则，如乙方中途停工要求提高单价，甲方有权立即终止合同，乙方必须三天内无条件退场。退场后按已经完成的合格工程量结算，不合格工程不予结算。

5.8 甲方根据乙方的实际履约情况，有权随时调整其合同范围内的施工内容给本项目另外的合同段中标人施工，乙方应无条件接受，对于乙方已施工完成且验收合格的工程内容按本区域中标的合同价款及合同约定予以计量支付；甲方也有权随时调整其他标段的施工内容给本区域中标的乙方进行施工，乙方应无条件接受，对于调整其他标段施工内容给乙方进行施工的工程内容按其他标段中标的合同价款及合同约定予以计量支付。

5.9 在乙方承包范围内的工程，由于乙方原因导致收尾甩项，所发生的全部

费用，甲方按实际发生金额从乙方结算款中双倍扣除。

5.10 乙方所提供的材料、机械设备必须符合国家现行标准。

5.11 生活水电费按以下 C 方式进行选择：

A、甲方免费提供办公室、住宿及生活水电费用等。

B、办公室、住宿及生活水电费 按     元/月·间收取，临时住房费用（已包含用水、用电费用），甲方在每月支付乙方进度款中扣除。

C、现场不提供住宿由乙方自行解决，费用已包含在合同造价中。

D、其他：     。

5.12 施工现场水电费按以下 C 方式进行选择：

A、按现场装表度数，施工现场用水：    元/立方，施工现场用电：    元

/度，甲方在每月支付乙方进度款中扣除。

B、按合同造价的     %包干，甲方在每月支付乙方进度款中扣除。

C、施工现场水电免费使用。

D、其他：     。

## 第六条 合同工期

### 6.1 总工期

6.1.1 合同工期总日历天数为：   730    日历天；该合同工期为固定工期（竣工验收合格日期已含在该工期限定时间内），应在上述工期限定时间内考虑政府规定的不可进行夜间或节假日施工、高考、中考、大型社会活动、交通管制、降雨、大风、雾霾等因素对工期的影响。除非合同另有约定或甲方事先书面同意，上述工期在任何情况下不予延长。

6.1.2 开始工作日期：   2025    年    12    月    10    日（暂定）；

6.1.3 结束工作日期：   2027    年    12    月    10    日（暂定）。

6.2 节点工期：必须按甲方总进度计划要求及时提供各个节点的工作面，乙方应积极配合甲方的施工，在各个施工节点施工工期满足甲方的进度要求。

6.3 工程进度及工期约定：满足甲方及监理方工程进度及工期要求。

6.3.1 开工：乙方应按合同约定的日期开工，或以甲方书面开工通知或开工报告为准。

(此页无正文，为签字盖章页)

甲方（盖章）： 深圳市建设（集团）有限公司

法定代表人

或委托代理人



日期：2025年12月15日

乙方（盖章）： 深圳市特华智工建设有限公司

法定代表人

或委托代理人



日期：2025年12月15日

## 4、平湖跨境电商产业园项目弱电智能化专业分包

深建工合字【2025】049-1

### 平湖跨境电商产业园项目总承包（EPC）工程弱电智能化工程 专业分包合同补充协议一

甲方（需方）：深圳市建设（集团）有限公司

乙方（供方）：深圳市特华智工建设有限公司

甲、乙双方就平湖跨境电商产业园项目总承包（EPC）工程的弱电智能化工程签订了《平湖跨境电商产业园项目总承包（EPC）工程弱电智能化工程专业分包合同》（合同编号：深建工合字【2025】049，以下简称“原合同”）。甲乙双方本着平等、自愿、互惠互利的原则，经友好协商一致后，达成如下补充约定。

1、调整后的合同工程量清单详见附件1。

2、原合同金额6429666.20元（不含税），7008336.16元（含税）。

此次增加合同额2757809.31元（不含税），3006012.14元（含税），税率9%。

本次新增调整后合同总金额9187475.51元（不含税），10014348.30元（含税）大写：人民币壹仟零壹万肆仟叁佰肆拾捌元叁角。

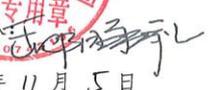
3、除本协议上述约定内容外，原合同中的其他约定均保持不变，甲、乙双方需按原合同约定继续履行。

4、本补充协议与原合同均具有同等法律效力，本补充协议与原合同不一致的地方，以本补充协议的约定为准；本补充协议没有约定的，按原合同有关约定执行。

5、本协议一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等效力，双方签字盖章后生效。

（以下无正文）

(此页无正文，为签字盖章页)

甲方(盖章): 深圳市建设(集团)有限公司  
法定代表人  
或委托代理人:   
日期: 2025年11月5日

乙方(盖章): 深圳市特华智工建设有限公司  
法定代表人  
或委托代理人:   
日期: 2025年11月5日



深建工合字[2025] 049

合同编号: \_\_\_\_\_

合

平湖跨境电商产业园项目总承包(EPC)工程  
弱电智能化工程专业分包合同

甲方: 深圳市建设(集团)有限公司 \_\_\_\_\_

乙方: 深圳市特华智工建设有限公司 \_\_\_\_\_

签约地点: 深圳市龙岗区 \_\_\_\_\_

日期: 2025 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 \_\_\_\_\_



## 弱电智能化工程专业分包合同

甲方：深圳市建设（集团）有限公司 签约时间：2025年

乙方：深圳市特华智工建设有限公司 签约地点：深圳市龙岗区

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，甲、乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经友好协商一致，订立本合同，以资共同遵守。

### 第一条 乙方安全生产许可及施工资质情况

- 1.1 安全生产许可证号码：（粤）JZ安许证字[2022]022003；
- 1.2 发证机关：广东省住房和城乡建设厅；
- 1.3 复审时间及有效期：2022年7月7日至2025年7月7日；
- 1.4 资质证书号码：D344724308；
- 1.5 资质专业及等级：建筑机电安装工程专业承包二级，电子与智能化工程专业承包二级。

### 第二条 工程概况

- 2.1 工程名称：平湖跨境电商产业园项目总承包(EPC)工程；
- 2.2 工程地点：深圳市龙岗区福星路与富安大道交叉路口往北210米；
- 2.3 工程规模：本项目位于龙岗平湖长宜，占地面积42529m<sup>2</sup>，建筑总面积261000m<sup>2</sup>，主要业态为4栋高层研发办公+1栋宿舍楼；外立面为幕墙形式，建筑限高100m；研发楼标准层层高为4.2m，宿舍楼标准层层高为3.6m，居中型布局核心筒，整体功能服务和视线均匀，两层地下室建筑，具体以施工图纸为准。

### 第三条 工程承包范围及内容

**3.1 承包范围：**平湖跨境电商产业园项目施工范围内的所有弱电智能化工程专业分包工程施工（甲方可以根据实际情况对承包范围进行调整，具体以书面通知为准；具体材料及工艺做法以审批图纸为准）。

**3.2 承包内容：**乙方必须全部完成包括但不限于以下施工内容：

3.2.1 主要包括：

（1）平湖跨境电商产业园项目总承包(EPC)工程项智能化工程专业分包的施工内容，包括但不限于：括信息网络系统、综合布线系统、语音通讯系统、信息引导及发布系统、背景音乐



增值税税率及税额据实办理结算。乙方提供税率为\_\_\_\_\_%的增值税普通/专用发票。

### 第五条 合同造价

5.1 合同暂定总价：不含税（小写）¥ 6429666.20 元，（大写）：陆佰肆拾贰万玖仟陆佰陆拾陆元贰角；

含税价（小写）¥7008336.16元，（大写）：柒佰万捌仟叁佰叁拾陆元壹角陆分，增值税税率：9%。

5.2 本合同按承包范围施工图纸内容总价包干，同时固定综合单价不变方式，结算时工程量按合同约定计量方式计量，对于不含税综合单价因乙方在报价时已综合考虑各种因素，结算时不含税综合单价不因任何条件的变化而进行调整。如合同履行期间，国家政策公布新适用增值税税率，则增值税税率、增值税额也作相应调整，即依据纳税义务期间适用税率变动相应调整增值税额。乙方提供税率为9%的增值税[专用]发票。（普通发票或非国家政策调整不予调整）。

5.3 合同单价及工程量详见：平湖跨境电商产业园项目弱电智能化工程专业分包工程量清单。

5.4 固定总价含乙方完成合同工程内容的所有费用，包括但不限于所需人工费、材料费（甲方提供除外）、施工机械使用费（甲方提供除外）、措施费（含安全文明施工措施）、规费、税金、风险费以及管理费、利润等，包质量、包安全、包工期等全部工作内容及相应的费用。除经甲方确认的施工变更外，不因任何情形而进行调整，包括但不限于工程量的变化、市场人工费、材料设备费（甲方提供除外）、机械费（甲方提供除外）等价格变化，取费标准的变化等

综合单价包括但不限于材料成本（含损耗）、按图纸及技术要求加工制作费、表面处理、材料检验费、调试费、包装费、采购保管费、深化设计及由此可能增加的工程费、所有材料的装车、运输、卸车、搬运到指定仓储地点或现场仓库以及运输保险费、所有材料由仓储地点到施工工作面的搬运用费、安装人工费、安装用辅材、机械费、措施费、保修期内因产品质量问题引起的维修、主材施工损耗、施工用水电、保险费、管理费、利润、规费等达到招标单位图纸、合同、技术要求及政策性文件规定包含的所有风险、责任义务等各项费用。

5.5 综合单价在合同期内不予调整。乙方已仔细查看每个分项内容及计算规则，如乙方中途停工要求提高单价，甲方有权立即终止合同，乙方必须三天内无条件退场。退场后按已经完成的合格工程量结算，不合格工程不予结算。

5.6 因乙方的工作内容未按约定完成，或不服从甲方管理，甲方有权另行安排其他人员施工，单价按乙方承包单价的两倍执行，所产生的费用，甲方有权直接在应付乙方工程款中扣除。

5.7 在乙方承包范围内的工程，由于乙方原因导致收尾甩项，所发生的全部费用，甲方按实际发生金额从乙方结算款中双倍扣除。

5.8 乙方所提供的材料、机械设备必须符合国家现行标准。

5.9 生活水电费按以下  C  方式进行选择：

A、甲方免费提供办公室、住宿及生活水电费用等。

B、办公室、住宿及生活水电费：按  /  元/月·间收取，临时住房费用（已包含用水、用电费用），甲方在每月支付乙方进度款中扣除。

C、现场不提供住宿由乙方自行解决，费用已包含在合同造价中。

D、其他：  。

5.10 施工现场水电费按以下  B  方式进行选择：

A、按现场装表度数，施工现场用水： 元/立方，施工现场用电： 元/度，甲方在每月支付乙方进度款中扣除。

B、按合同造价的  1  %包干，甲方在每月支付乙方进度款中扣除。

C、施工现场水电免费使用。

D、其他： 。

#### **第六条 工程量计算规则与价款调整**

6.1 除特别说明外，工程量计算按照以下约定执行：

6.1.1 本工程的工程量计算规则采用   按承包范围施工图纸内容总价包干，同时固定综合单价不变方式。工程量清单总价为完成本合同工程施工图纸内容所发生的一切费用，结算时除合同约定可调整的因素外，工程量及总价不再调整。综合单价应是根据深化设计后的图纸、技术要求及其它规范、标准等要求所填报的综合单价，结算时综合单价不因深化设计图纸的改变而调整。

6.1.2 若现场实际完成的工程量、施工工艺与施工图不一致，甲方有权选择以施工图或现场取证资料作为结算依据。

6.1.3 甲方清单工程量为暂定量，结算时工程量按合同约定的计算规则调整且最终结算工程量不得超过甲方与发包人结算量。乙方已完全了解本工程现场情况、施工平面布置、建筑构造等所有情况，综合单价为包含完成所有合同内容的一切费用，结算时不予调整。乙方需使用的材料库房、堆场、防护棚等所有临设由甲方统一搭设，不再另行计算。乙方完成其合同内容所需的材料均由乙方承担，并已包含在相应的合同单价内，超耗、浪费或丢失等由乙方自行承担。

6.1.4 工程量清单中的内容无须施工时，该部分乙方不得计取。

6.2 当增减合同施工内容或变更签证时，按以下方式计价：

6.2.1 原投标报价书清单中已有适用的项目单价，按原报价清单单价计价；

6.2.2 原投标报价书清单中有类似项目单价，可以参照类似报价清单单价计价；

6.2.3 原投标报价书清单中没有适用或类似的项目单价，按《建设工程工程量清单计价规范(GB 50500-2013)》、《深圳市建筑工程消耗量标准》(2016)、《深圳市安装工程消耗量标准》(2020)、《深圳市装饰工程消耗量标准》(2020)，套用施工期间当月信息价，按下浮不低于18%计取，新增单价最终不得超过与建设单位结算单价，综合取费按定额默认取费原则进行取费。无信息价的项目按双方询价后，由乙方报送合理单价，甲方进行审核，最终价格以甲方确认为准。

6.3 签证：未能按施工图计量的工作内容，不分合同内外，均需办理签证。

6.4 若因发包人原因导致项目停工缓建，甲、乙双方就已完合格工程量进行阶段性结算，乙方不追究甲方未履行完合同的任何责任；若半年内复工（停、复工时间以甲方正式下发通知为准），则乙方沿用原合同价继续履行；半年后复工，如市场价格在原合同价基础上浮动范围在2%（含）以内，则乙方沿用原合同价继续履行；如复工后市场价格超过原合同价基础上浮动范围在2%以上，则甲方另行招标，同等条件下，乙方优先中标。若因发包人原因导致总承包解除甲方退场，甲方有权书面通知乙方后终止合同，未结款项及余款按合同约定执行，乙方不追究甲方因合同终止导致的法律责任。

## 第七条 合同工期

### 7.1 总工期

7.1.1 合同工期总日历天数为：180日历天；该合同工期为固定工期（竣工验收合格日期已含在该工期限内），应在上述工期限内考虑政府规定的不可进行夜间或节假日施工、高考、中考、大型社会活动、交通管制、降雨、大风、雾霾等因素对工期的影响。除非合同另有约定或甲方事先书面同意，上述工期在任何情况下不予延长。

7.1.2 开工日期：本分包工程定于2025年4月20日开工（如实际开工日期发生变化则以甲方书面开工通知或开工报告为准）。

7.1.3 竣工日期：本分包工程定于2025年10月20日竣工（可根据开工日期相应顺延）。

7.2 节点工期：必须按甲方总进度计划要求及时提供各个节点的工作面，乙方应积极配合甲方的施工，在各个施工节点施工工期满足甲方的进度要求。

7.3 工程进度及工期约定：乙方在甲方要求的时间内进场施工，施工进度必须满足项目部工程进度要求。

7.3.1 开工：乙方应按合同约定的日期开工，或以甲方书面开工通知或开工报告为准。

7.3.2 延期开工：经甲方书面许可可以延期开工。

7.3.3 进度：乙方必须按甲方确认的进度计划组织施工，接受甲方对进度的检查、监督。工程实际进度与经确认的进度计划不符时，乙方应按甲方的要求提出赶工措施，经甲方确认后执行。因乙方的原因导致实际进度与进度计划不符，乙方无权就赶工措施提出造价请求。乙方应积极配合甲方要求安排劳务人员及时进场，若未在规定期限进场或劳动力无法满足实际要求，每延误一天应当向甲方支付违约金 1000-5000 元。

7.3.4 施工期顺延：出现下列情况时，经甲方书面批准，工期可以顺延。

1) 不可抗力造成工程延误。

2) 甲方根据现场变更的实际情况书面同意的工期延长。

3) 由于甲方自身原因导致对工程进度关键线路造成影响的（必须要有足够的证明材料），乙方可以向甲方及时申请工期签证。

7.3.5 暂停施工：因乙方工程质量严重与质量要求不符或乙方施工有严重的安全隐患，甲方有权要求乙方暂停施工进行整顿，由此造成的工期延误、费用支出由乙方负责；因建设单位和甲方原因所造成的工程暂停施工，乙方应予以接受，并不得提出任何的经济补偿和损失索赔。暂停施工期间，乙方应对施工人员进行妥善安排，不得发生上访、围攻等现象，否则将视为乙方违约。乙方不服从甲方统一安排或不能按照甲方要求的时间完成所承包的工作内容，造成工期延误且超过二十天的，除承担上述违约金外，甲方有权减少甚至取消乙方承包的项目，解除与乙方的合同，乙方及其相关人员应于 3 日内退场，因此而增加的一切费用由乙方承担。

7.3.6 如建设单位提出工期变化要求，乙方必须执行。

7.4 工期奖罚：

7.4.1 乙方应积极配合甲方进度计划要求，若按要求完成相应里程碑节点（里程碑节点可以根据项目实际情况制定并作为合同附件），每提前一天奖励      /      元；若因乙方自身问题（如劳动力安排不合理、施工工效低等）导致甲方要求的工期节点未完成，造成工期延误的按违约责任中 2.1 款执行。

7.4.2 如工程前期个别部位无法使用塔吊，乙方必须积极配合施工，造成乙方的材料运输费的增加由乙方承担，乙方不得以垂直运输设备覆盖不全或没有吊车为理由提出费用补偿。

#### **第八条 工程款的计量与支付**

8.1 月度计量：乙方完成工程量须按月进行计量，计量周期为上月 21 日至本月 20 日。每月 21 日乙方按合同约定的计量及计价方式向甲方报送当月完成造价，且当月计量工程量不得



## 5、天健赤湾 K104-0049 项目智能家居工程

天健地产

天健赤湾 K104-0049 项目智能家居工程专业分包合同

深建工合字[ 2025 ] 149

### 深圳市天健地产集团 专业分包合同 (示范文本 4.0 版)

工程名称: 天健赤湾 K104-0049 项目智能家居工程

发包方(甲方): 深圳市天健建工有限公司

承包方(乙方): 深圳市特华智工建设有限公司

合同订立时间: 2025 年 9 月 5 日

合同订立地点: 深圳市南山区

合同编号: HTQP/CW K104-0049/2025-09-05/001

## 第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 深圳市天健建工有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳市特华智工建设有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就 天健赤湾 K104-0049 项目智能家居工程 施工及有关事宜协商一致,订立本合同,共同达成如下协议:

### 一、工程概况

工程名称: 天健赤湾K104-0049 项目智能家居工程

工程地点: 天健赤湾K104-0049 项目位于前海合作区蛇口及大小南山片区招商街道赤湾六路与赤湾三路交汇处。

建设规模: 项目规定建筑面积: 38155 m<sup>2</sup>; 规定容积率: ≤2.8; 总计容建筑面积 41257.04 m<sup>2</sup>、总建筑面积 58934.97 m<sup>2</sup>。 建筑覆盖: ≤45%; 建筑高度: 地块南侧退道路红线 40 米范围内建筑高度≤24m, 剩余用地建筑高度≤100m(且符合航空限高要求)。其中: 住宅 34555 m<sup>2</sup> (含物业服务用房 100 m<sup>2</sup>)、文化活动室 1500 m<sup>2</sup>、托育机构 500 m<sup>2</sup>、公交首末站 1500 m<sup>2</sup>、邮政所 100 m<sup>2</sup>。

### 二、工程承包范围

工程承包范围及工作内容: 本项目的工作内容为华为全屋智能系统的采购与安装, 涵盖智能中控、智能主机、智能开关、调光驱动、窗帘电机、暖通网关、分布式路由、智能门锁等设备。合同总价包括但不限于智能家居方案的深化设计、材料设备采购、运输与装卸、设备安装、系统调试、成品保护、操作培训及质保服务。

### 三、合同工期

开工日期: 合同签订后, 现场具备开工条件, 以实际开工令为准。

计划开工日期: 2025 年 9 月 5 日;

计划竣工日期: 2026 年 10 月 30 日。

工期总日历天数: 420 天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的, 以工期总日历天数为准。

### 四、质量标准



天健赤湾 K104-0049 项目智能家居工程专业分包合同

本工程质量标准：合格。

### 五、签约合同价

合同类型：总价合同      单价合同

合同总价：¥ 8,819,393.06 元，大写：人民币捌佰捌拾壹万玖仟叁佰玖拾叁元陆分；其中不含税金额：¥ 8,091,186.29 元，税金：¥ 728,206.77 元（增值税税率：9%），安全文明施工措施费：¥ 153000.00 元。

乙方必须保证提供合法有效的增值税专用发票，支付结算款时必须提供合同结算金额全额发票。后续国家政策对增值税税率调整，则参照国家相关政策规定，约定计价方式为：不含税价保持不变，对调整后税率进行对应调整，重新计算含税总价。

备注：1、水电费由分包与总包协商或者按实计取，已含在合同总价中。

2、本项目为精装修交付，精装修工程实施中相关配合费用已含在合同总价中。

**固定单价说明：综合单价包干，工程量按实际结算；措施费以¥  /  元包干，结算不予调整。**

### 六、项目经理及乙方代表

乙方项目经理：李林

乙方代表：李林

### 七、乙方税务资质

1. 乙方作为增值税纳税人的类型：一般纳税人      小规模纳税人；
2. 本合同增值税缴纳方式：一般计税方法      简易计税方法；
3. 本合同付款需开具增值税专用发票。

### 八、合同文件组成及解释次序

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

1. 本合同签订后双方约定并共同签署的有关工程的约谈记录、变更等书面协议；
2. 本合同的协议书；
3. 本合同的专用条款；
4. 本合同的附件；
5. 本合同的通用条款；
6. 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料；

7. 图纸或材料样板;
8. 本合同的合同计价清单;
9. 经双方认可的投标书;
10. 招标文件及招标文件补遗。

### 九、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同第二部分《通用条款》中定义相同。

### 十、承诺

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

### 十一、合同订立与生效

合同签订时间:本合同于 2025 年 9 月 5 日签订。

合同签订地点: 深圳市南山区天健创智中心。

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

合同份数:本合同一式 陆 份,均具有同等法律效力,甲方执 肆 份,乙方执 贰 份。

甲方: (公章)

乙方: (公章): 深圳市特华智工建设有  
限公司

法定代表人或委托代理人:  
(签字)

法定代表人或委托代理人:  
(签字)

地址:

地址: 深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区  
天健创智天地 1 栋 1902

法定代表人:

法定代表人: 王如恒

委托代理人:

委托代理人:

日期:

日期:

电话:

电话: 0755-83283863

传真:

传真: 0755-83283863

开户银行: 中国农业银行深圳笋田支行

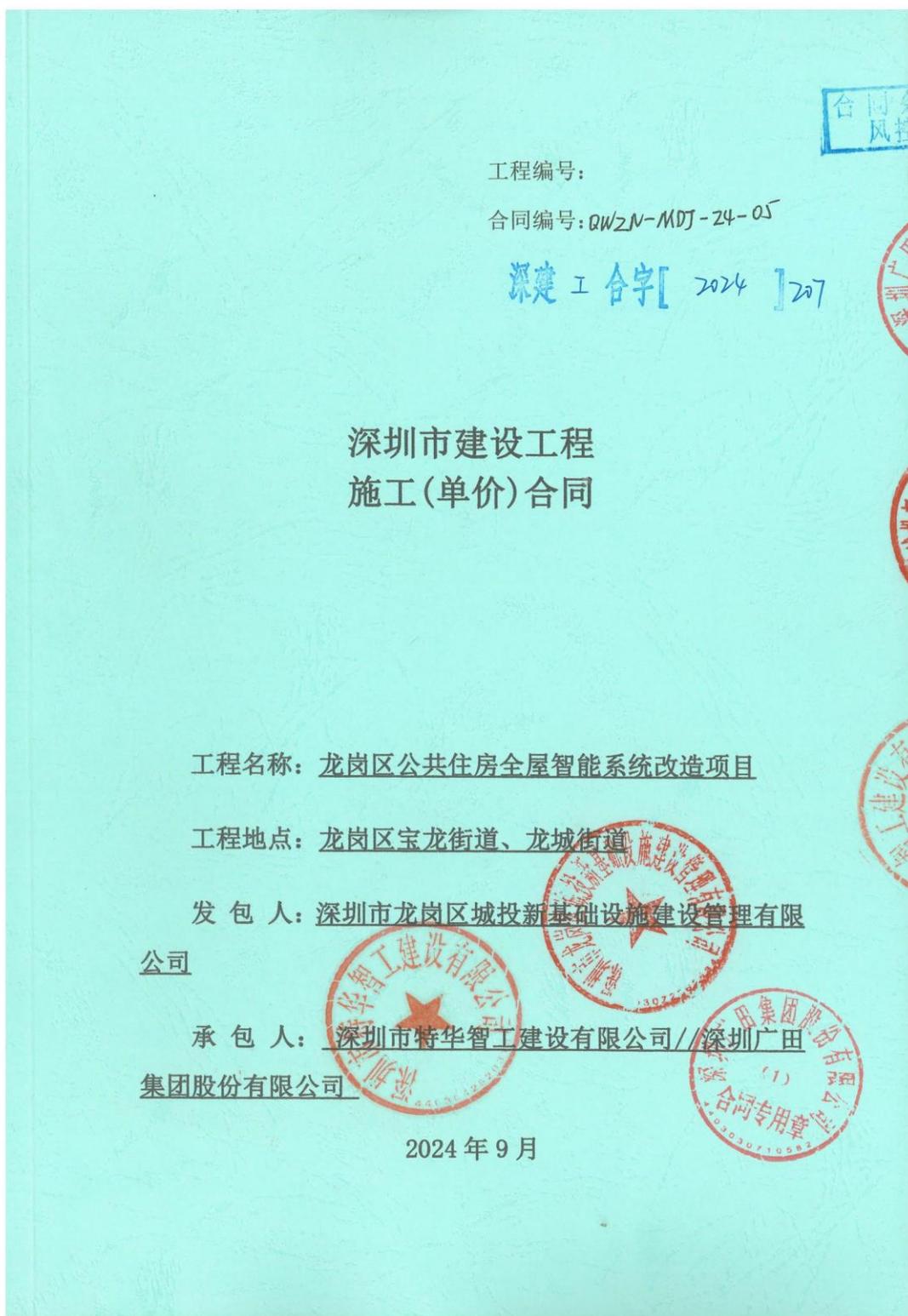
账号: 41026900040041676

## 2、拟派项目经理业绩（不评审）

### 企业业绩表

序号	项目名称	业主单位	合同额（万元）	竣工日期	项目经理
1	龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目	深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司	1293.179021	2025年9月10日	李开树
2	中国国有资本风投大厦施工总承包工程	深圳市投控发展有限公司	1678.693982 (弱电部分金额)	2024年1月25日	李开树

# 1、龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目



## 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司

承包人(全称): 深圳市特华智工建设有限公司//深圳广田集团股份有限公司

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

### 一、工程概况

工程名称: 龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目

工程地点: 龙岗区宝龙街道、龙城街道

核准(备案)证编号: 深龙发改(2024)247号

工程规模及特征: 龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目拟对碧桂园观麓花园、荷谷美苑、万科天誉三个小区的部分住房进行全屋智能系统改造。其中碧桂园观麓花园、荷谷美苑位于深圳市龙岗区宝龙街道, 万科天誉位于深圳市龙岗区龙城街道。

项目包括: 碧桂园观麓花园 47 套, 荷谷美苑 1736 套, 万科天誉 380 套, 共 2163 套住房。主要建设内容包括: 智能门锁、蓝牙网关、智能面板、智能主机等设备材料的采购安装, 相关系统、软件开发及数据云储存对接服务工作以及配套土建及装修工程等。

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

### 二、工程承包范围

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程	长: 米; 宽: 米; 高: 米	<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污泥处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米

<input type="checkbox"/> 道路工程 长: 米 宽: 米	<input type="checkbox"/> 隧道工程 长: 米 宽: 米 高: 米
<input type="checkbox"/> 桥梁工程 座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程 长: 米 宽: 米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程 长: 米 宽: 米 高: 米	<input type="checkbox"/> 路灯照明工程 座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/> 绿化工程 米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程 米	<input type="checkbox"/> 燃气工程 米
<input type="checkbox"/> 其它:	

2. 房屋建筑及配套专业工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程 (□基础 □基坑支护 □边坡 □土方 □其它_____);	
<input type="checkbox"/> 主体结构工程 (□钢筋混凝土 □钢结构 □钢管混凝土 □型钢混凝土 □其它_____);	
<input type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程 (□门窗 □幕墙: 平方米 □其它_____);	
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (□通风 □空调 □其它_____);	
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 (□室内给、排水系统 □室外给、排水管网 □其它_____);	
<input type="checkbox"/> 建筑电气工程 (□室外电气 □电气照明 □其它_____);	
<input checked="" type="checkbox"/> 智能建筑	(□综合布线系统 □信息网络系统 □其它_____);
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input type="checkbox"/> 建筑节能 <input type="checkbox"/> 消防工程
<input type="checkbox"/> 室外工程 (□室外设施_____ □附属建筑_____ □室外环境_____);	
<input type="checkbox"/> 燃气工程 (户数: _____; 庭院管: _____ 米)	

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

装饰装修 ( 抹灰 涂饰 饰面板(砖) 吊顶 其它 ) ;

其它:

#### 4. 其他工程

### 三、合同工期 (待招标补遗阶段补充)

计划开工日期: 2024年10月20日, 具体开工日期以发包人 or 监理单位开工令或书面通知为准;

计划竣工日期: 2025年5月7日;

合同工期总日历天数 200 天。

招标工期总日历天数 210 天。

定额工期总日历天数 260 天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为 23.08% (压缩比例=1-合同工期/定额工期)。

### 四、质量标准

本工程质量标准: 符合国家建设工程质量验收标准。

### 五、签约合同价

人民币(大写) 壹仟贰佰玖拾叁万壹仟柒佰玖拾元贰角壹分 (¥ 12931790.21 元);

包括:

1、全屋智能系统硬件采购、设备安装及软件开发部分等

人民币(大写) 壹仟贰佰贰拾贰万玖仟伍佰捌拾元叁角伍分 (¥ 12229580.35 元);

其中: 安全文明施工费:

人民币(大写) 贰拾肆万柒仟伍佰玖拾伍元肆角肆分 (¥ 247595.44 元);

2、暂列金额:

人民币(大写) 陆拾玖万元 (¥ 690000.00 元);

### 六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称: \_\_\_\_\_

工人工资款支付专用账户开户银行: \_\_\_\_\_

工人工资款支付专用账户号：\_\_\_\_\_

## 七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2) 本合同第一部分的协议书；
- (3) 中标通知书及其附件；
- (4) 本合同第四部分的补充条款；
- (5) 本合同第三部分的专用条款；
- (6) 本合同第二部分的通用条款；
- (7) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；
- (8) 投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等)；
- (9) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件；
- (10) 图纸和技术规格书；
- (11) 已标价工程量清单；
- (12) 发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

## 八、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 九、承诺

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

## 十、合同订立与生效

本合同订立时间：2024年11月15日；

订立地点：深圳市龙岗区

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立。

本合同一式拾伍份，均具有同等法律效力，发包人执拾份，承包人执伍份。

发包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：91440300MA5H7YEW31

地址：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区腾飞路9号创投大厦2209

邮政编码：518100

电话：0755-28507950

传真：                    

电子信箱：                    

开户银行：                    

账号：                    

承包人1：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：91440300MA5H38464N

地址：深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区天健创智天地1栋1902

邮政编码：518116

电话：0755-83289026

传真：0755-83289026

电子信箱：thzg@szjianshe.cn

开户银行：农业银行深圳笋田支行

账号：41026900040041676

承包人2：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：91440300192359041F

地址：深圳市罗湖区笋岗街道田心社区红岭北路2188号广田大厦30层

邮政编码：518024

电话：0577-25886666

传真：0577-25886666

电子信箱：thzg@szjianshe.cn

开户银行：兴业银行深圳八卦岭支行

账号：337050100100072472

# 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: 龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目

验收日期: 2025年9月10日

建设单位(代建单位) 深圳市龙岗区住房和建设局  
(盖章): (深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司)



# 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	龙岗区公共住房全屋智能系统改造项目				
工程地点	荷谷美苑小区/万科天誉花园2期/碧桂园观麓花园	建筑面积	/	工程造价	12931790.21
结构类型	/	层数	地上:	/	层
	/		地下:	/	层
施工许可证号	/	监理许可证号	/		
开工日期	2024年12月4日	验收日期	2025年9月10日		
监督单位	/	监督编号	/		
建设单位(代建单位)	深圳市龙岗区住房和建设局 (深圳市龙岗区城投新基础设施建设管理有限公司)				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市三图建设集团有限公司				
总包单位	/				
承建单位(土建)	/				
承建单位(设备安装)	深圳市特华智工建设有限公司/深圳广田集团股份有限公司				
承建单位(装修)	/				
监理单位	深圳市广诚工程顾问有限公司				
施工图审查单位	/				



\* GD - E1 - 914 / 2 \*

## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	高希望
副组长	张亚光、黄志平、王平
组员	李玲、尹剑锋、罗方周、李保林、李开树、刘杰、何剑锋、王如恒、陈联涛、叶根发、刘俊

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	/	/
建筑设备安装工程	黄志平	李保林、李开树、刘杰
工程质控资料	王平	罗方周、刘杰

### (二) 验收程序

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



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

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
主体结构	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
建筑装饰装修	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
屋面	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
建筑给水、排水及采暖	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
通风与空调	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
建筑电气	合格	共 <u>1</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>1</u> 项 经核定符合要求 <u>1</u> 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 <u>1</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>1</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
智能建筑	合格	共 <u>1</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>1</u> 项 经核定符合要求 <u>1</u> 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 <u>1</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>1</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑节能	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
电梯	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
/	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
/	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
/	/	共 ___ 项，其中： 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项，其中： 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项



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

#### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1					
2					
3					
4	高希望	区住建局			高希望
5	梁如	城投新基建			梁如
6	尹剑锋	区住建局			尹剑锋
7	李保林	城投新基建公司			李保林
8	李向斌	城投新基建公司			李向斌
9	刘俊	特华智工			刘俊
10	黄平	城投新基建公司			
11	李玲	区住建局			李玲
12					
13	王	特华智工	总监	注册	王
14	刘杰	特华智工			刘杰
15	叶根	深圳国集团股份有限公司			叶根
16	何剑锋	三图设计		工程师	何剑锋
17	李永	特华智工			李永
18	李永	特华智工			李永
19	李永	特华智工	项目经理		李永
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

### (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本工程经验收组对全屋智能设备及竣工文件检查，验收标准，已按设计图和施工合同完成全屋智能设备的安装。单位工程验收评定合格，工程符合有关国家法律、法规和工程建设强制性标准及工程一致认为本工程全屋智能工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。



建设单位:  (公章)  单位(项目)负责人:  年 月 日	监理单位:  (公章)  总监理工程师: 年 月 日	施工单位:  (公章)  单位(项目)负责人: 李开树 2025年9月 日	设计单位:  (公章)  单位(项目)负责人:  年 月 日	勘察单位:  /  (公章)  单位(项目)负责人:  年 月 日
--	---	---	--	---



工程验收章

## 2、中国国有资本风投大厦施工总承包工程

副本

深建工合字 2019 013

工程编号: 44039120170095001001

合同编号: ZGFTDS-HT-044(044)



深圳市建设工程

### 施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称: 中国风投大厦(暂定名)施工总承包

工程地点: 深圳市南山区梦海大道前海桂湾片区四单元 02 街坊, 宗地编号为 T201-0097

发 包 人: 深圳市投控发展有限公司

承 包 人: 深圳市建设(集团)有限公司

2015 年版

# 协议书

发包人（全称）：深圳市投控发展有限公司

承包人（全称）：深圳市建设（集团）有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法（2011 修正）》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例（2004 修正）》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

工程名称：中国风投大厦（暂定名）施工总承包

工程地点：本项目位于深圳市南山区梦海大道前海桂湾片区四单元 02 街坊，宗地编号为 T201-0097

核准（备案）证编号：深自贸备案[2017]021 号

工程规模及特征：项目总用地面积 12071.99 平方米、其中开发建设用地面积 10756.20 平方米、道路用地面积 1315.79 平方米、容积率 11.16、地上计容建筑面积 120000 平方米（其中包括办公 118850 平方米、社康中心 1000 平方米、邮政所 150 平方米）、地下商业 7200.00 平方米，总建筑面积 175599 平方米。本项目西侧为一栋超高层，高 238.5 米，东侧塔楼高 74.0 米，均为甲级办公楼，地下室五层。

资金来源：企业自筹。

## 二、工程承包范围

包括但不限于：抗拔锚杆及土石方工程、主体工程（包括钢结构工程、除幕墙工程以外的所有专业的预留、预埋及孔洞封堵、收口）、屋面工程、防水工程、门窗工程、给排水工程、电气工程、通风与空调工程、消防工程、变配电工程、人防工程、充电桩、市政接驳、白蚁防治等。具体以工程量清单及施工图纸为准。

材料设备暂估价由承包人依法在深圳市建设工程交易服务中心进行招标重新确定该部分的专业承包人，发包人提出技术标准和最高限价，并由发包人和承包人共同确定中标人，招标后由发包人、承包人、专业承包人签订三方协议（协议样式详见附件，三方协议仅供参考，具体以实际签订的为准），承包人必须在发包人提供合同 15

个日历天内配合签订完成，不得以任何理由拖延合同签订时间，否则按2万元/天在结算时直接扣除。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input checked="" type="checkbox"/> 地基与基础工程	（ <input checked="" type="checkbox"/> 基础 <input checked="" type="checkbox"/> 基坑支护 <input checked="" type="checkbox"/> 边坡 <input checked="" type="checkbox"/> 土方 <input checked="" type="checkbox"/> 其它_____）；
<input checked="" type="checkbox"/> 主体结构工程	（ <input checked="" type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input checked="" type="checkbox"/> 钢结构 <input checked="" type="checkbox"/> 钢管混凝土 <input type="checkbox"/> 型钢混凝土 <input type="checkbox"/> 其它_____）；
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程	（ <input checked="" type="checkbox"/> 门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙：平方米 <input type="checkbox"/> 其它_____）；
<input checked="" type="checkbox"/> 通风与空调	（ <input checked="" type="checkbox"/> 通风 <input checked="" type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它_____）；
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑给水排水及供暖	（ <input checked="" type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input checked="" type="checkbox"/> 室外给、排水管网 <input type="checkbox"/> 其它_____）；
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑电气工程	（ <input checked="" type="checkbox"/> 室外电气 <input checked="" type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它_____）；

<input type="checkbox"/> 智能建筑	( <input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它_____);	
<input checked="" type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input checked="" type="checkbox"/> 建筑节能	<input checked="" type="checkbox"/> 消防工程
<input checked="" type="checkbox"/> 室外工程	( <input type="checkbox"/> 室外设施_____ <input type="checkbox"/> 附属建筑_____ )。	
<input type="checkbox"/> 室外环境_____ )。		
<input type="checkbox"/> 燃气工程	(户数: _____; 庭院管: _____米)	

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

4. 其他工程

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### 三、合同工期

计划开工日期: 2019年5月2日;

计划竣工日期: 2021年6月30日;

合同工期总日历天数 791 天。

定额工期总日历天数 1527 天。

合同工期对比标准工期的压缩比例为 48% (压缩比例=1-合同工期/标准工期)。

### 四、质量标准

本工程质量标准: 合格

### 五、签约合同价

人民币 (大写 陆亿玖仟柒佰壹拾柒万捌仟柒佰玖拾捌元零陆分)

(¥ 697,178,798.06 元);

其中:

(1) 安全文明施工费:

人民币（大写） 壹仟捌佰叁拾肆万零伍佰叁拾壹元肆角捌分

（¥ 18,340,531.48 元）；

(2) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） 壹仟伍佰万元整（¥ 15,000,000.00 元）；

(3) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写） /（¥ / 元）；

(4) 暂列金额：

人民币（大写） 陆仟陆佰万元整（¥ 66,000,000.00 元）。

## 六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

(1) 本合同签订后双方新签订的补充协议；

(2) 本合同第一部分的协议书；

(3) 中标通知书及其附件；

(4) 本合同第四部分的补充条款；

(5) 本合同第三部分的专用条款；

(6) 本合同第二部分的通用条款；

(7) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；

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

(9) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

(10) 图纸和技术规格书；

(11) 已标价工程量清单；

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

## 七、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 八、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

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

3. 发包人和承包人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

## 九、合同订立与生效

本合同订立时间：2019年5月29日；

订立地点：深圳市南山区软件园二期11栋901

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立。

本合同副本份数：15份，其中发包人：7份，承包人：5份。

合同副本其它保存单位及份数：监理单位保存1份；造价咨询单位保存2份。本合同正副本均具有同等效力。

此页无正文

发包人(公章): 深圳市投控发展有限公司

地址: 深圳市前海深港合作区前湾一路1号

A栋201室

邮政编码: 518048



承包人(公章): 深圳市建设(集团)有限公司

地址: 深圳市福田区深南大道8000号建安山海

中心3A

邮政编码: 518040

法定代表人或委托代理人:

(签字):

电 话: 26719935

法定代表人或委托代理人:

(签字):

电 话: 83289935

传 真: 83289935

开户银行:

账 号:

# 广东省民政厅

---

粤民函〔2019〕1310号

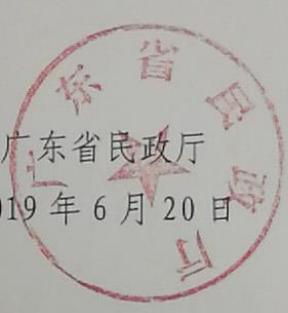
## 广东省民政厅关于中国国有资本风投大厦命名的批复

深圳市投控发展有限公司：

你们关于“中国国有资本风投大厦”的申报材料收悉。经审核，材料符合《地名管理条例》和《广东省地名管理条例》相关规定，同意将深圳市前海创新六街西侧、创新十一街北侧、梦海大道东侧、创新九街南侧地段，用地总面积 12071.99 平方米，规划总建筑面积 177362 平方米（含地下）的双塔楼（楼高分别为 52 层和 16 层，地下 5 层），命名为中国国有资本风投大厦（Zhōngguó Guóyǒuzīběn Fēngtóu Dàshà）。

此复。

广东省民政厅  
2019年6月20日



# 深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：中国国有资本风投大厦

验收日期：2024年1月25日

建设单位（盖章）：深圳市投控发展有限公司



## 填写说明

- 1、本报告由建设单位负责填写。
- 2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。
- 4、本报告原件一式八份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关机关、城建档案部门各持一份，相关接管单位如需要由建设单位提供复印件。

## 一、工程概况

项目编号	44039120170085	项目代码	QH2017B014
项目名称	中国国有资本风投大厦	项目曾用名	中国风投大厦
工程地点	南山区梦海大道前海桂湾片区四单元 02 街坊		
建筑面积	177362 平方米	工程造价	493075 (万元)
结构类型	A 栋核心筒+外框钢结构、B 栋框剪结构	层数	地上: A 栋 52 层、B 栋 16 层 地下: 5 层
立项批准文号	深自贸备案 [2017]021 号	宗地号	T201-0097
用地规划许可证号	深前海许 QH-2017-0014 号	工程规划许可证号	建字第 4403002024GG0004 418 (改 1) 号
施工许可证号	深前海施许字 QH-2018-0049 号\深前海施许字 QH-2019-0011 号\深前海施许字 QH-2019-0051 号\深前海施许字 QH-2022-0071 号\深前海施许字 QH-2021-0098 号\2023-0249\深前海施许字 QH-2021-0061 号\深前海施许字 QH-2021-0107 号\深前海施许字 QH-2020-0085 号\深前海施许字 QH-2022-0057 号	监理许可证号	深前海施许字 QH-2018-0049 号\深前海施许字 QH-2019-0011 号\深前海施许字 QH-2019-0051 号\深前海施许字 QH-2022-0071 号\深前海施许字 QH-2021-0098 号\2023-0249\深前海施许字 QH-2021-0061 号\深前海施许字 QH-2021-0107 号\深前海施许字 QH-2020-0085 号\深前海施许字 QH-2022-0057 号
开工日期	2018 年 4 月 19 日	验收日期	2024 年 1 月 25 日
监督单位	深圳市建设工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120180042 (01-10)
建设单位	深圳市投控发展有限公司		
勘察单位	深圳市水务规划设计院股份有限公司		

设计单位	悉地国际设计顾问(深圳)有限公司(总设计)、苏交科集团股份有限公司(道路设计)、深圳市大地幕墙科技有限公司(幕墙设计)、深圳市杰地景观规划设计有限公司(景观设计)、汉都设计顾问(深圳)有限公司(泛光照明)
总包单位	深圳市建设(集团)有限公司
承建单位 (土建)	深圳市勘察测绘院有限公司(基坑支护及土石方工程、桩基础工程)、深圳市建设(集团)有限公司(主体结构工程、道路工程)、深圳园林股份有限公司(园林景观工程)
承建单位 (设备安装)	深圳市建设(集团)有限公司(设备安装)、深圳市全局照明科技有限公司(泛光照明工程)、深圳达实智能股份有限公司(智能化工程)
承建单位 (装修)	深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司(公共区域精装修工程(第一阶段))、深圳市特艺达装饰设计工程有限公司(公共区域精装修工程(第二阶段))、深圳市科源建设集团股份有限公司(幕墙工程)
监理单位	深圳市华西建设工程管理有限公司
施工图审查 单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司

## 二、工程竣工验收实施情况

### (一) 验收组织

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

#### 1 验收组

组长	胡远程
副组长	刘松、李孝军、田婧慧
组员	黄永才、杨什生、游祥、田婧慧、庄葵、王照明、方若慧、杨益、陈承欣、蔡伟、刘松、叶珊、方少华、李小平、郑镇洪、王如恒、马俊锋、马建欣、徐魁、雷昌华、熊定振、王祥、陆晓亮、刘德佳、何辉灿、张玉娇、彭敏、曾晓晖、刘淮、叶利访、罗厚淳、曾魁、杨海斌、李亮辉、梁俊添、丁屹、徐达、孙福梁、陈武林、陈文达、李银爱、卢凤义、史家书、郑家煜、杨飞、杨关尤、丁秉一、金子健、叶国伟、朱定健、黄小龙、黄盛楠、梁彬、王文博、李清侠、薛韧宗、李中正、高志平、林木清、周红云、许遵财、曾健智、肖斐、吴菊萍、曹锡华、李永东、关永华、蓝燕、银欣、郑妹贤、陈湘清、卢威、陈葳龙、黄惠连、李开树、颜传泉、张雪英、高鑫

#### 2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	胡远程	黄永才、杨什生、游祥、田婧慧、庄葵、王照明、方若慧、杨益、陈承欣、蔡伟、刘松、叶珊、方少华、李小平、郑镇洪、王如恒、马俊锋、马建欣、徐魁、雷昌华、熊定振、王祥、陆晓亮、刘德佳、何辉灿、张玉娇、彭敏、曾晓晖、刘淮、叶利访、罗厚淳、曾魁、杨海斌、李亮辉、梁俊添、丁屹、张雪英、高鑫
建设设备安装工程一组	李孝军	徐达、孙福梁、陈武林、陈文达、李银爱、卢凤义、史家书、郑家煜、杨飞、杨关尤、丁秉一、金子健、叶国伟
建设设备安装工程二组	李开树	朱定健、黄小龙、黄盛楠、梁彬、王文博、李清侠、薛韧宗、李中正、高志平、林木清、周红云、许遵财、曾健智、肖斐、颜传泉
工程质控资料	宋祖辉	吴菊萍、曹锡华、李永东、关永华、蓝燕、银欣、郑妹贤、陈湘清、卢威、陈葳龙、黄惠连

## （二）验收程序

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

### 三、工程质量评定

单位工程：中国国有资本风投大厦项目

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 11 项，其中： 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 10 项，其中： 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	符合要求	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核实符合要求 8 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 15 项，其中： 资料核查符合要求 15 项 实体抽查符合要求 15 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 12 项
建筑电气	符合要求	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 11 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 17 项，其中： 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 3 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

### 三、工程质量评定

单位工程：中国国有资本风投大厦项目室外工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
路基	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
基层	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 5 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
面层	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
人行道	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 6 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
水景	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
连廊	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
花坛	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
场坪绿化	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

#### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	胡远程	深圳市投控发展有限公司	项目负责人	/	胡远程
2	黄永才	深圳市投控发展有限公司	工程副部长	中级工程师	黄永才
3	杨什生	深圳市投控发展有限公司	专业工程师	中级工程师	杨什生
4	朱定健	深圳市投控发展有限公司	机电工程师	/	朱定健
5	徐达	深圳市投控发展有限公司	机电工程师	/	徐达
6	游祥	深圳市投控发展有限公司	专业工程师	/	游祥
7	宋祖辉	深圳市投控发展有限公司	资料管理员	/	宋祖辉
8	刘松	深圳华西建设工程管理有限公司	总监	中级工程师	刘松
9	叶珊	深圳华西建设工程管理有限公司	创新四街总监	/	叶珊
10	方少华	深圳华西建设工程管理有限公司	总监代表兼土建工程师	中级工程师	方少华
11	李小平	深圳华西建设工程管理有限公司	安全监理工程师	/	李小平
12	郑镇洪	深圳华西建设工程管理有限公司	幕墙工程师	/	郑镇洪
13	李银爱	深圳华西建设工程管理有限公司	给排水、暖通工程师	高级工程师	李银爱
14	梁彬	深圳华西建设工程管理有限公司	电气工程师	中级工程师	梁彬
15	吴菊萍	深圳华西建设工程管理有限公司	资料管理员	/	吴菊萍
16	李孝军	深圳市建设（集团）有限公司	项目经理	高级工程师	李孝军
17	王如恒	深圳市建设（集团）有限公司	项目经理	中级工程师	王如恒
18	马俊锋	深圳市建设（集团）有限公司	项目副经理	中级工程师	马俊锋
19	马建欣	深圳市建设（集团）有限公司	技术总工	中级工程师	马建欣
20	李开树	深圳市建设（集团）有限公司	设备安装专业负责人	中级工程师	李开树
21	徐魁	深圳市建设（集团）有限公司	工程部长	助理工程师	徐魁
22	雷昌华	深圳市建设（集团）有限公司	钢结构部长	/	雷昌华
23	熊定振	深圳市建设（集团）有限公司	技术副总工	中级工程师	熊定振
24	王祥	深圳市建设（集团）有限公司	质量主任	助理工程师	王祥
25	丁秉一	深圳市建设（集团）有限公司	技术员	助理工程师	丁秉一
26	金子健	深圳市建设（集团）有限公司	安全员	/	金子健
27	许遵财	深圳市建设（集团）有限公司	安全主任	/	许遵财



### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
28	陆晓亮	深圳市建设（集团）有限公司	质量员	助理工程师	陆晓亮
29	卢凤义	深圳市建设（集团）有限公司	机电工程师	助理工程师	卢凤义
30	王文博	深圳市建设（集团）有限公司	机电工程师	助理工程师	王文博
31	曹锡华	深圳市建设（集团）有限公司	资料员	助理工程师	曹锡华
32	李永东	深圳市建设（集团）有限公司	资料员	/	李永东
33	刘德佳	深圳市科源建设集团股份有限公司	项目经理	高级工程师	刘德佳
34	何辉灿	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术总工	高级工程师	何辉灿
35	关永华	深圳市科源建设集团股份有限公司	资料员	助理工程师	关永华
36	张玉娇	深圳园林股份有限公司	项目经理	中级工程师	张玉娇
37	彭敏	深圳园林股份有限公司	技术总工	中级工程师	彭敏
38	杨关尤	深圳园林股份有限公司	安全员	/	杨关尤
39	陈藏龙	深圳园林股份有限公司	资料员	/	陈藏龙
40	曾晓晖	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	项目经理	高级工程师	曾晓晖
41	刘淮	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	技术总工	高级工程师	刘淮
42	史家书	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	生产经理	/	史家书
43	郑家煜	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	质量员	/	郑家煜
44	蓝燕	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	资料员	/	蓝燕
45	叶利访	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目经理	/	叶利访
46	罗厚淳	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	技术总工	/	罗厚淳
47	杨飞	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	生产经理	/	杨飞
48	卢威	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	资料员	/	卢威
49	李清侠	深圳市全局照明科技有限公司	项目经理	高级工程师	李清侠
50	薛韧宗	深圳市全局照明科技有限公司	技术总工	高级工程师	薛韧宗
51	李中正	深圳市全局照明科技有限公司	生产经理	/	李中正
52	陈湘清	深圳市全局照明科技有限公司	资料员	/	陈湘清
53	叶国伟	日立电梯（中国）有限公司	项目经理	/	叶国伟
54	曾健智	日立电梯（中国）有限公司	技术总工	高级工程师	曾健智



### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
55	肖斐	日立电梯（中国）有限公司	生产经理	/	肖斐
56	郑妹贤	日立电梯（中国）有限公司	资料员	/	郑妹贤
57	高志平	深圳达实智能股份有限公司	项目经理	/	高志平
58	林木清	深圳达实智能股份有限公司	技术总工	/	林木清
59	周红云	深圳达实智能股份有限公司	安全员	/	周红云
60	银欣	深圳达实智能股份有限公司	资料员	/	银欣
61	杨海斌	深圳市勘察测绘院有限公司	项目经理	/	杨海斌
62	李亮辉	深圳市勘察测绘院有限公司	技术负责人	/	李亮辉
63	黄惠连	深圳市勘察测绘院有限公司	资料员	/	黄惠连
64	曾魁	深圳市水务规划设计院股份有限公司	项目负责人	/	曾魁
65	田婧慧	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司	项目经理	高级工程师	田婧慧
66	方若慧	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司	项目建筑师	高级工程师	方若慧
67	杨益	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司	项目建筑设计师	中级工程师	杨益
68	梁俊添	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司	项目建筑设计师	助理工程师	梁俊添
69	丁屹	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司	项目结构专业负责人	高级工程师	丁屹
70	孙福梁	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司	项目给排水专业负责人	高级工程师	孙福梁
71	何业远	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司	项目暖通设计师	助理工程师	何业远
72	周杰	深圳市大地幕墙科技有限公司	项目负责人	/	周杰
73	陈文达	深圳市杰地景观规划设计有限公司	项目负责人	/	陈文达
74	罗文秀	汉都设计顾问（深圳）有限公司	项目负责人	/	罗文秀
75	蔡伟	苏交科集团股份有限公司	项目负责人	/	蔡伟
76	李建华	苏交科集团股份有限公司	道路设计师	/	李建华
	陈承欣	深圳市大地幕墙科技有限公司	设计代表		陈承欣
	黄益楠	汉都设计顾问（深圳）有限公司	设计代表		黄益楠
	高敏	深圳市燃气工程咨询有限公司	总监代表	高级工程师	高敏
	张金宇	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司	室内设计师	高级工程师	张金宇





## 五、工程档案核查情况

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

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

## 六、各专项验收结论

序号	专项验收	结论
1	人防工程	验收合格
2	特种设备	验收合格
3	水土保持设施	验收合格
4	防雷装置	验收合格
5	环境保护设施	验收合格
6	海绵设施	验收合格
7	通信工程配套	验收合格
8	节水、排水设施	验收合格
9	有线电视网络设施	验收合格
10	涉及国家安全事项的建设 项目	/
11	无障碍设施	验收合格
12	住宅光纤到户	验收合格
13	住宅信报箱	/
14	绿色建筑	验收合格
15	新能源汽车充电设施	验收合格
16	城建档案	验收合格
17	燃气工程	验收合格
18	其它专项	验收合格

### 七、工程验收结论及备注

本工程验收组对工程实体及竣工文件检查，一致认为本工程已按设计图和施工合同完成。各分部工程验收评定合格，工程符合有关国家法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。



<p>建设单位 审查 情况</p>	<p>经审查，同意本工程竣工验收通过(竣工验收通过日期为 2024 年 1 月 25 日)。</p> <p>建设单位(公章): </p> <p>单位(项目)负责人: </p> <p style="text-align: right;">2024 年 1 月 25 日</p>	
<p>监理单位(公章): </p> <p>总监理工程师: </p> <p style="text-align: right;">2024 年 1 月 25 日</p>	<p>设计单位(公章): </p> <p>单位(项目)负责人: </p> <p style="text-align: right;">2024 年 1 月 25 日</p>	
<p>施工单位(公章): </p> <p>单位(项目)负责人: </p> <p style="text-align: right;">2024 年 1 月 25 日</p>	<p>勘察单位(公章): </p> <p>单位(项目)负责人: </p> <p style="text-align: right;">2024 年 1 月 25 日</p>	



监理单位（公章）：

总监理工程师：

叶珊

2024年1月25日



监理单位（公章）：

总监理工程师：



2024年1月25日

设计单位（公章）：

单位（项目）负责人：

周杰

2024年1月25日

设计单位（公章）：

单位（项目）负责人：

罗文香



2024年1月25日

设计单位（公章）：

单位（项目）负责人：

廖伟

2024年1月25日

设计单位（公章）：

单位（项目）负责人：

陈文达



2024年1月25日

施工单位（公章）：

单位（项目）负责人：

张玉龙

2024年1月25日

施工单位（公章）：

单位（项目）负责人：

曾晓晖

2024年1月25日



施工单位（公章）：

单位（项目）负责人：

叶创沙

2024年1月25日

施工单位（公章）：

单位（项目）负责人：

刘润佳

2024年1月25日



施工单位（公章）：

单位（项目）负责人：

李清侠

2024年1月25日

施工单位（公章）：

单位（项目）负责人：

李清侠

2024年1月25日



<p>施工单位（公章）：</p> <p>单位（项目）负责人：</p> <p>2024年1月25日</p>	<p>施工单位（公章）：</p> <p>单位（项目）负责人：</p> <p>2024年1月25日</p>
--	--





### 3、财务情况

#### 2024 年审计报告

## 深圳市特华智工建设有限公司 审计报告

鹏盛审字[2025]02726 号

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国·深圳

深圳市特华智工建设有限公司

审计报告及财务报表

(2024年1月1日至2024年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
三、	财务报表附注	1-30



通讯地址:深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020  
号同心大厦 21 层 2101 室  
邮政编码: 518000  
电话: 0755-82916519 传真: 0755-82926578

## 审计报告

鹏盛审字[2025]02726 号

深圳市特华智工建设有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了深圳市特华智工建设有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表,2024 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

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

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（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。

（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，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们

应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、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。

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。



鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·深圳

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025年06月24日

## 资产负债表

编制单位：深圳市特华智工建设有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五（一）	3,960,166.40	243,350.39
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五（二）	10,615,612.31	3,305,096.14
应收款项融资			
预付款项	五（三）	1,170.00	
其他应收款	五（四）	1,483,070.33	42,144.26
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五（五）	101,485.07	
合同资产	五（六）	2,879,553.04	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（七）	11,347.66	
流动资产合计		19,052,404.81	3,590,590.79
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五（八）	9,949.04	3,266.90
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五（九）	15,011.43	
其他非流动资产			
非流动资产合计		24,960.47	3,266.90
资产总计		19,077,365.28	3,593,857.69

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 资产负债表（续）

编制单位：深圳市时代华智建设有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五（十）	8,210,953.01	
预收款项			
合同负债	五（十一）	1,199,419.47	
应付职工薪酬	五（十二）	820,864.72	1,509,382.54
应交税费			22,552.32
其他应付款	五（十三）	7,797,557.52	1,124,924.36
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	五（十四）	5,632.55	
<b>流动负债合计</b>		<b>18,034,427.27</b>	<b>2,656,859.22</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		-	-
<b>负债合计</b>		<b>18,034,427.27</b>	<b>2,656,859.22</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本	五（十五）	2,000,000.00	2,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五（十六）	-957,061.99	-1,063,001.53
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>1,042,938.01</b>	<b>936,998.47</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>19,077,365.28</b>	<b>3,593,857.69</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 利润表

编制单位：深圳市特华智工建设有限公司

2024年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	五（十七）	18,472,878.93	14,929,876.62
减：营业成本	五（十七）	16,512,725.23	13,802,831.58
税金及附加	五（十八）	16,941.61	1,443.39
销售费用			
管理费用	五（十九）	2,225,560.64	1,331,586.04
研发费用			
财务费用	五（二十）	-426,491.54	-173,716.20
其中：利息费用			
利息收入		429,077.32	183,107.99
加：其他收益	五（二十一）	6,830.85	
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（二十二）	-60,045.73	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		90,928.11	-32,268.19
加：营业外收入			66,360.25
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		90,928.11	34,092.06
减：所得税费用		-15,011.43	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		105,939.54	34,092.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		105,939.54	34,092.06
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		105,939.54	34,092.06
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 现金流量表

编制单位：深圳市特华智工建设有限公司

2024年度

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,969,762.55	12,475,475.28
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		47,264,177.18	261,140.92
经营活动现金流入小计		56,233,939.73	12,736,616.20
购买商品、接受劳务支付的现金		7,026,703.80	12,220,834.31
支付给职工以及为职工支付的现金		4,886,532.41	
支付的各项税费		299,302.19	21,942.82
支付其他与经营活动有关的现金		40,294,447.15	1,040,995.85
经营活动现金流出小计		52,506,985.55	13,283,772.98
经营活动产生的现金流量净额		3,726,954.18	-547,156.78
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,138.17	
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		10,138.17	-
投资活动产生的现金流量净额		-10,138.17	-
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
五、现金及现金等价物净增加额		3,716,816.01	-547,156.78
加：期初现金及现金等价物余额		243,350.39	790,507.17
六、期末现金及现金等价物余额		3,960,166.40	243,350.39

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：深圳市特力建设股份有限公司 2024年度 单位：人民币元

附注	实收资本	其他权益工具			本年金额						所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
												所有者权益合计
一、上年期末余额	2,000,000.00										-1,063,001.53	936,998.47
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,000,000.00										-1,063,001.53	936,998.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											105,939.54	105,939.54
（一）综合收益总额											105,939.54	105,939.54
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	2,000,000.00										-957,061.99	1,042,938.01

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：深圳市特力建设股份有限公司 2023年度 单位：人民币元

附注	实收资本	其他权益工具			上年金额						所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
												所有者权益合计
一、上年期末余额	2,000,000.00										-1,097,093.69	902,906.41
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,000,000.00										-1,097,093.69	902,906.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											34,092.08	34,092.08
（一）综合收益总额											34,092.08	34,092.08
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	2,000,000.00										-1,063,001.53	936,998.47

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

# 2023 年审计报告

深圳市特华智工建设有限公司

## 审计报告

鹏盛审字[2024]01247 号



鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·深圳

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：粤24E6089XSD



深圳市特华智工建设有限公司

审计报告及财务报表

(2023年1月1日至2023年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
三、	财务报表附注	1-29



鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）  
Pengsheng Certified Public Accountants (Special General Partnership)

通讯地址：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020  
号同心大厦 21 层 2101 室  
邮政编码：518000  
电话：0755-82949959 传真：0755-82926578

## 审计报告

鹏盛审字[2024]01247 号

深圳市特华智工建设有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了深圳市特华智工建设有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（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。

（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，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们

应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、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。

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。

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年04月28日

## 资产负债表

编制单位：深圳市特华智工建设有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五（一）	243,350.39	790,507.17
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五（二）	3,305,096.11	5,235,286.27
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	五（三）	12,144.26	513,775.00
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>3,590,590.79</b>	<b>6,569,568.44</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五（四）	3,266.90	5,240.90
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,266.90</b>	<b>5,240.90</b>
<b>资产总计</b>		<b>3,593,857.69</b>	<b>6,574,809.34</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 资产负债表（续）

编制单位：深圳市特华智工建设有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	五（五）	1,509,382.54	4,613,537.39
应交税费	五（六）	22,552.32	28,365.54
其他应付款	五（七）	1,124,924.36	1,000,000.00
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>2,656,859.22</b>	<b>5,671,902.93</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		-	-
<b>负债合计</b>		<b>2,656,859.22</b>	<b>5,671,902.93</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本	五（八）	2,000,000.00	2,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五（九）	-1,063,001.53	-1,097,093.59
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>936,998.47</b>	<b>902,906.41</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>3,593,857.69</b>	<b>6,574,809.34</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 利润表

编制单位：深圳市特华智工建设有限公司

2023年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>		14,929,876.62	10,053,726.08
减：营业成本	五（十）	13,802,831.58	10,526,820.67
税金及附加	五（十一）	1,443.39	
销售费用			
管理费用	五（十二）	1,331,586.04	688,207.24
研发费用			
财务费用	五（十三）	-173,716.20	-61,859.50
其中：利息费用			
利息收入		183,107.99	62,748.00
加：其他收益	五（十四）		1,500.00
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-32,268.19	-1,097,912.33
加：营业外收入	五（十五）	66,360.25	818.71
减：营业外支出			
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		34,092.06	-1,097,093.59
减：所得税费用			
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		34,092.06	-1,097,093.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		34,092.06	-1,097,093.59
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		34,092.06	-1,097,093.59
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 现金流量表

编制单位：深圳市特华智工建设有限公司

2023年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		12,475,475.28	3,127,443.54
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		261,140.92	64,248.00
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>12,736,616.20</b>	<b>3,191,691.54</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		12,220,834.31	102,512.50
支付给职工以及为职工支付的现金			4,298,671.87
支付的各项税费		21,912.82	
支付其他与经营活动有关的现金		1,040,995.85	
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>13,283,772.98</b>	<b>4,401,184.37</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-547,156.78</b>	<b>-1,209,492.83</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		-	-
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-	-
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			2,000,000.00
取得借款收到的现金			61,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		-	<b>63,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金			61,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		-	<b>61,000,000.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-	<b>2,000,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-547,156.78	790,507.17
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		790,507.17	
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		243,350.39	790,507.17

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 所有者权益变动表

编制单位：深圳伯特华智工建设股份有限公司		2023年度										单位：人民币元
项 目	附注	本年金额										
		实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他								
<b>一、上年期末余额</b>		2,000,000.00								-1,097,093.59	902,906.41	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
<b>二、本年期初余额</b>		2,000,000.00								-1,097,093.59	902,906.41	
<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>										31,092.06	31,092.06	
（一）综合收益总额										31,092.06	31,092.06	
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本年期末余额</b>		2,000,000.00								-1,066,001.53	934,004.87	

法定代表人： 会计机构负责人：

## 所有者权益变动表

单位：人民币元

2023年度

编制单位：深圳市特亨智工建设有限公司

项 目	附注	上年金额							所有者权益合计												
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益		盈余公积	未分配利润										
			优先股	永续债	其他																
<b>一、上年期末余额</b>																					
加：会计政策变更																					
前期差错更正																					
其他																					
<b>二、本年期初余额</b>																					
<b>三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）</b>																					
（一）综合收益总额		2,000,000.00																			
（二）所有者投入和减少资本		2,000,000.00																			
1. 所有者投入的普通股		2,000,000.00																			
2. 其他权益工具持有者投入资本																					
3. 股份支付计入所有者权益的金额																					
4. 其他																					
（三）利润分配																					
1. 提取盈余公积																					
2. 对所有者（或股东）的分配																					
3. 其他																					
（四）所有者权益内部结转																					
1. 资本公积转增资本（或股本）																					
2. 盈余公积转增资本（或股本）																					
3. 盈余公积弥补亏损																					
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																					
5. 其他综合收益结转留存收益																					
6. 其他																					
（五）专项储备																					
1. 本期提取																					
2. 本期使用																					
（六）其他																					
<b>四、本年年末余额</b>		2,000,000.00																			

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

## 2022 年审计报告

### 深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳市特华智工建设有限公司 2023年12月21日 的变更信息

变更前名称	深圳市建设(集团)建筑工程劳务有限公司
变更后名称	深圳市特华智工建设有限公司
变更前地址	深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区深南大道8000号建安山海中心3A
变更后地址	深圳市龙岗区龙城街道回龙埔社区天健创智天地1栋1902
变更前一般经营项目	无
变更后一般经营项目	无
变更前章程或章程修正案通过日期	2022-09-15
变更后章程或章程修正案通过日期	2023-12-19
变更前许可信息	建筑业企业资质证书(),建筑业企业资质证书(),建筑业企业资质证书()
变更后许可信息	工程设计资质证书(),建筑业企业资质证书(),工程设计资质证书(),建筑业企业资质证书(),建筑业企业资质证书(),人民防空工程建设设计资质证书(乙级资质)(),建筑业企业资质证书(),建筑施工企业安全生产许可证(),人民防空工程建设设计资质证书(甲级资质)(),劳务派遣单位设立分公司备案文件(),工程设计资质证书(),劳务派遣经营许可证(),建筑业企业资质证书(),工程设计资质证书()
变更前许可经营	建筑劳务分包; 施工专业作业; 劳务派遣服务。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
变更后许可经营	施工专业作业; 建设工程施工; 电气安装服务; 住宅室内装饰装修; 建筑智能化系统设计; 建筑劳务分包; 劳务派遣服务。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

打印时间: 2025年06月12日 10:3:59

版权所有: 深圳市市场监督管理局  
地址: 福田区深南大道7010号工商物价大厦

深圳市建设（集团）建筑工程  
劳务有限公司

审计报告

鹏盛审字[2023]00728号



鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·深圳

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：粤23L2D5WKS1



深圳市建设（集团）建筑工程劳务有限公司

审计报告及财务报表

（2022年1月1日至2022年12月31日止）

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



通讯地址:深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020  
号同心大厦 21 层 2101 室  
邮政编码: 518000  
电话: 0755-82949959 传真: 0755-82926578

## 审计报告

鹏盛审字[2023]00728 号

深圳市建设(集团)建筑工程劳务有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了深圳市建设(集团)建筑工程劳务有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括 2022 年 12 月 31 日的资产负债表,2022 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年度的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（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。

（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，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们

应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、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。

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023年04月26日

## 资产负债表

编制单位：深圳市建设(集团)建筑工程劳务有限公司

2022年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五（一）	790,507.17	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五（二）	5,235,286.27	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	五（三）	543,775.00	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>6,569,568.44</b>	-
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五（四）	5,240.90	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>5,240.90</b>	-
<b>资产总计</b>		<b>6,574,809.34</b>	-

法定代表人：陈联涛

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：王俊梅



## 资产负债表（续）

编制单位：中建五局建设（集团）建筑工程劳务有限公司      2022年12月31日      单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	五（五）	4,643,537.39	
应交税费	五（六）	28,365.54	
其他应付款	五（七）	1,000,000.00	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>5,671,902.93</b>	-
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		-	-
<b>负债合计</b>		<b>5,671,902.93</b>	-
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本	五（八）	2,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五（九）	-1,097,093.59	
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>902,906.41</b>	-
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>6,574,809.34</b>	-

法定代表人：陈联涛

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：王俊梅

## 利润表

编制单位：深圳市建设(集团)建筑工程劳务有限公司

2022年度

单位：人民币元

	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	五(十)	10,053,726.08	
减：营业成本	五(十)	10,526,820.67	
税金及附加			
销售费用			
管理费用	五(十一)	688,207.24	
研发费用			
财务费用	五(十二)	-61,859.50	
其中：利息费用			
利息收入		62,748.00	
加：其他收益	五(十三)	1,500.00	
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-1,097,942.33	-
加：营业外收入	五(十四)	848.74	
减：营业外支出			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	五(十五)	-1,097,093.59	-
减：所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	五(十五)	-1,097,093.59	-
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	五(十五)	-1,097,093.59	
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额	五(十五)	-1,097,093.59	-
七、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：陈联涛

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：王俊梅

## 现金流量表

编制单位：深圳市建设（集团）建筑工程劳务有限公司 2022年度

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,127,443.54	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		64,248.00	
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>3,191,691.54</b>	-
购买商品、接受劳务支付的现金		102,512.50	
支付给职工以及为职工支付的现金		4,298,671.87	
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金			
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>4,401,184.37</b>	-
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,209,492.83</b>	-
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		-	-
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-	-
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		2,000,000.00	
取得借款收到的现金		61,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>63,000,000.00</b>	-
偿还债务支付的现金		61,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>61,000,000.00</b>	-
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,000,000.00</b>	-
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		790,507.17	-
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		790,507.17	-

法定代表人：陈联涛

主管会计工作负责人：汤军

会计机构负责人：王俊梅

## 所有者权益变动表

编制单位：深圳中恒建集团（集团）股份有限公司		2022年度							单位：人民币元			
项 目	附注	实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额												
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额												
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额												
		2,000,000.00									-1,097,093.59	902,906.41

法定代表人： 陈联海  
主管会计工作负责人： 汤军  
会计机构负责人： 王秋梅

## 所有者权益变动表

编制单位：康园建设(集团)工程劳务有限公司	附注	2022年度						单位：人民币元		
		上年金额								
		实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额										
三、本期增减变动的金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本年期末余额										

法定代表人：熊峰涛      主管会计工作负责人：汤军      会计机构负责人：王敬梅

