

标段编号：2016-440305-70-03-701019039001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：地铁前海时代广场项目5-1号地块酒店精装修工程一标段

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市科源建设集团股份有限公司

日期：2026年04月01日

目 录

企业信息变更证明文件	2
一、 投标人业绩	5
1.1、昆明滇池国际会展中心 8 号地块室内精装工程(五标段)	6
1.2、灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工	13
1.3、江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新建营业办公大楼项目幕墙、室内装修及智能化工程 ..	19
1.4、湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目	26
1.5、2019HP01 地块（海沧地块）精装修工程（施工）	42
1.6、厦门国际银行新总部大厦室内精装修（施工）	54
1.7、百色汇丰商业广场项目续建二次装修与安装 EPC（设计、采购及施工）工程	60
1.8、深铁珑境二期精装修工程	65
1.9、宜家购物中心上海临空项目室内装修专业分包工程（商场部分）	73
1.10、吉林银行总行新办公楼装修及消防设施改造工程	94
二、 项目经理业绩	105
2.1、天津 D 座装饰改造工程	106
2.2、西安宜家购物中心项目（一期）室内装修专业分包工程	119
2.3、海安市金融集聚区（瑞融佳苑）项目室内装饰设计施工一体化	129
三、 项目经理社保	139
四、 项目技术负责人业绩	140
4.1、深圳机场 ITC-C 栋提升改造工程	141
4.2、珠海金琴大健康科技有限公司金琴健康港项目综合楼装修工程	153
五、 投标人近两年财务报表汇总表	164
六、 投标人近两年财务报表	165
6.1、2023 年财务审计报告	165
6.2、2024 年财务审计报告	200
七、 投标人的综合实力	235
7.1、公司实力	235
7.2、项目获奖	241
7.3、公司信誉	248
7.4、项目履约情况	256

企业信息变更证明文件



统一社会信用代码
914403001923609580

营业执照 (副本)



名称 深圳市科源建设集团股份有限公司

类型 股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

法定代表人 庄宝鑫

成立日期 1992年06月17日

住所 深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路231号3号仓
三层302-03室

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



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

国家市场监督管理总局监制

变更（备案）通知书

21902855206

深圳市科源建设集团股份有限公司：

我局已于二〇一九年四月十一日对你企业申请的（企业类型、名称）变更予以核准；对你企业的（升级换照、监事信息、其他董事信息、董事成员、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

升级换照：

备案前监事信息： 庄伟香（监事），庄燕妮（监事），庄小英（监事）

备案后监事信息： 彭志诚（监事会主席），邱裕标（监事），彭文斌（监事）

备案前其他董事信息： 庄加彪（董事），庄根礼（董事），庄宝鑫（副董事长），庄伟商（董事）

备案后其他董事信息： 庄志伟（董事），庄宝鑫（董事），段礼乐（董事），庄伟商（董事），剪爱森（董事），高菁（董事）

备案前董事成员： 庄伟匡（董事长）

备案后董事成员： 庄伟匡（董事长）

章程备案

变更前企业类型： 有限责任公司

变更后企业类型： 股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

变更前名称： 深圳市科源建设集团有限公司

变更后名称： 深圳市科源建设集团股份有限公司

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



变更（备案）通知书

22207022394

深圳市科源建设集团股份有限公司：

我局已于二〇二二年四月二十八日对你企业申请的（法定代表人信息）变更予以核准；对你企业的（补照、监事信息、其他董事信息、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

补照备案

备案前监事信息： 庄志明（监事），彭志诚（监事会主席），邱裕标（监事）

备案后监事信息： 庄志明（监事），彭志诚（监事会主席），石峰（监事）

备案前其他董事信息： 段礼乐（董事），剪爱森（董事），高菁（董事），庄志伟（董事），庄伟商（董事），庄宝鑫（董事）

备案后其他董事信息： 庄伟商（董事），庄宝鑫（董事），庄文志（董事），剪爱森（董事）

章程备案

变更前法定代表人信息： 庄伟匡

变更后法定代表人信息： 庄宝鑫

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



一、投标人业绩

序号	项目名称	建设单位	合同金额 (万元)	项目地址	开工日期	竣工日期	备注
1.	昆明滇池国际会展中心8号地块室内精装工程(五标段)	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	28133	云南省昆明市	2021-5-25	2023-6-30	已完
2.	灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工	灌南硕项湖投资发展有限公司	16785	江苏省连云港市	2021-8-10	2022-12-23	已完
3.	湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地(中天山庄)装饰改造建设项目	湖北正信电力工程咨询有限公司	15303 (9282+6021)	湖北省武汉市	2023-5-25	2023-10-6	已完
4.	江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新建营业办公大楼项目幕墙、室内装修及智能化工程	江苏泰兴农村商业银行股份有限公司	14788	江苏省泰兴市	2020-3-20	2021-11-1	已完 国优
5.	2019HP01地块(海沧地块)精装修工程(施工)	厦门锦深房地产开发有限公司	14764	福建省厦门市	2021-6-17	2021-12-10	已完
6.	厦门国际银行新总部大厦室内精装修(施工)	厦门国际银行股份有限公司	14148	福建省厦门市	2025-6-1	在建	在建
7.	百色汇丰商业广场项目续建二次装修与安装EPC(设计、采购及施工)工程	百色广安房地产开发有限公司	14109	广西省	2024-4-15	在建	在建
8.	深铁珑境二期精装修工程	深圳市地铁集团有限公司	13453	广东省深圳市	2025-3-28	在建	在建
9.	宜家购物中心上海临空项目室内装修专业分包工程(商场部分)	上海英格卡购物中心有限公司	10121	上海市	2021-10-15	2024-5-6	已完
10.	吉林银行总行新办公楼装修及消防设施改造工程	吉林银行股份有限公司	9850	吉林省长春市	2022-7-15	2025-11-3	已完

1.1、昆明滇池国际会展中心 8 号地块室内精装工程(五标段)

2021-3-7-3-1-CB-134

建设工程施工合同

工程名称：昆明滇池国际会展中心 8 号地块室内精装工程(五标段)

甲 方：云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司

乙 方：深圳市科源建设集团股份有限公司

中华人民共和国建设部
制定
国家工商行政管理局

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司

承包人（全称）：深圳市科源建设集团股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就昆明滇池国际会展中心8号地块室内精装工程工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：昆明滇池国际会展中心8号地块室内精装工程（五标段）。

2. 工程地点：位于环湖东路与飞虎大道交叉口东南角。

3. 工程立项批准文号：云发改投资备案【2012】0035号文、云发改投资函【2015】45号文。

4. 资金来源：自筹。

5. 工程内容：

五标段 5.12 号楼，一共 2 栋超高层；452 户精装房，户内装修面积为：96885 m²

具体工作内容以工程量清单为准。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件 1）。

6. 工程承包范围：

五标

滇池国际会展中心 8 号地块 5 栋、12 栋室内装修工程施工图纸范围全部内容达到交钥匙工程，入户门、阳台门、阳台栏杆不在本次范围内（由总包配合完成）。具体范围如下：

（1）装修部分：入户门以内的墙面、地面、顶面的装饰装修；户内门及门套；阳台的踢脚线、涂料面层、吊顶；入户门收口及门套、窗边收口及与幕墙面层收口、阳台门及阳台窗的收口；室内成品楼梯及栏杆；阳台反坎平面、立面收边及铺装；

（2）土建部分：下沉卫生间回填及回填完成后墙、地面二次防水；

（3）安装部分：

(a) 强弱电：5、12 栋户内管线敷设、开关面板、插座、固定灯具；、电脑、电视、电话插座、网络、应急按钮、有线终端面板等；

(b) 给排水：户内给水从室内给水点位末端后计；排水部分：厨房、卫生间三通支管由预留的 40CM 计，其余排水管、支管安装到点位；水箱、节能面板安装。

(C) 智能家居系统：5、12 栋户内智能家居系统设备、开关插座安装，管、线敷设、魔镜。

(4) 卫浴洁具：卫生间图纸所示的全部卫浴洁具（主材甲供），包含但不限于马桶、淋浴系统、面盆、面盆龙头、浴盆、浴盆龙头及配件、卫生间小五金（卷纸架、毛巾架）；阳台柜台盆、台盆龙头；

(5) 柜体：阳台柜或家政柜、卫生间镜柜、台盆柜、主卧衣柜、岛台、玄关柜。厨柜甲供及含安装。

(7) 净水系统（甲供含安装）

(8) 其他：甲供材及设备的保管及配合安装、室内及电梯内的成品保护、精装垃圾清运、室内精细保洁等。

以上所有工作内容以工程量清单为准。发包人有权对发包范围进行调整。

二、合同工期

开工日期：以甲方或监理的开工指令为准。

工期总日历天数：365天，工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合设计要求，执行标准：《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）、《建筑装饰装修工程质量验收规范 GB50210-2013》、《全国室内装饰行业管理暂行规定》、《建筑制图标准》（GB/T50104-2010）、《建筑内部装修设计防火规范》（GB50222-2017）、《给水排水管道工程施工及验收规范》（GB50268-2008）、《云南省建筑工程施工质量验收统一标准》（DBJ53/T-23-2014）、《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB50325-2010）及其他现行的国家、云南省、昆明市行业规范、质量验收规范及技术标准等。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 合同价为:

人民币(大写) 贰亿捌仟壹佰叁拾叁万伍仟陆佰捌拾玖元伍角玖分(¥281,335,689.59元);

(其中不含增值税合同额 258,106,137.24 元, 增值税税额 23,229,552.35 元, 增值税税率 9%)

其中:

(1) 安全文明施工费:

人民币(大写) 叁佰叁拾柒万伍仟壹佰捌拾元陆角贰分(¥3,375,180.62元);

(2) 材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写) 壹亿零捌拾肆万陆仟玖佰肆拾叁元捌角壹分(¥100,846,943.81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) 贰仟壹佰零壹万贰仟元整 (¥21,012,000.00元)。

2. 合同价格形式: 固定综合单价。

五、项目经理

承包人项目经理: 黄志中。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

- (1) 中标通知书(如果有);
- (2) 投标函及其附录(如果有);
- (3) 专用合同条款及其附件;
- (4) 通用合同条款;
- (5) 技术标准和要求;
- (6) 图纸;

(7) 已标价工程量清单或预算书;

(8) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

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

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

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

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2021 年 4 月 12 日 签订。

十、签订地点

本合同在 云南省昆明市 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜,合同当事人另行签订补充协议,补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自 双方签字盖章后 生效。

十三、合同份数

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

发包人（甲方）

单位名称：云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司

法定代表人

或委托代理人：

经办人：王咏峰

地址：云南省昆明市云南城投大厦 A 座 14-A 号

邮政编码：

电话：0871-68301809

电子信箱：

统一社会信用代码：91530000083276001E

开户银行：平安银行股份有限公司昆明分行营业部

银行帐号：11014564737009



承包人（乙方）

单位名称：深圳市科源建设集团股份有限公司

法定代表人

或委托代理人：

经办人：庄锦标

地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路 231 号 3 号仓 2 层 302-03 室

邮政编码：518000

电话：0755-83288388

电子信箱：

统一社会信用代码：914403001923609580

开户银行：平安银行股份有限公司深圳中电支行

银行帐号：11014910182009



工程竣工验收证明书

工程竣工验收证明书			
项目名称	昆明滇池国际会展中心 8 号地块室内精装工程（五标段）		
施工地点	位于环湖东路与飞虎大道交叉口东南角		
开工时间	2021 年 5 月 25 日	竣工时间	2023 年 6 月 30 日
合同工期	365 日历天	合同造价	281335689.59 元
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	设计单位	无
建设单位	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司	监理单位	四川四强建设项目管理有限公司
我司已按《昆明滇池国际会展中心 8 号地块室内精装工程（五标段）建设工程施工合同》的要求及施工蓝图要求完成本工程的全部内容，并自检合格。			
竣工检查时间	2023 年 6 月 30 日		
验收结论： <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
预留问题及解决方案：无			
施工单位意见	监理单位意见	设计单位意见	建设单位
 黄志中 (盖章)	 验收合格 刘俊平 (盖章)	无 (盖章)	 验收合格 陈红 李... (盖章)

1.2、灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工

2021 年 328 号

灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工

建设工程施工合同

发包人（甲方）：灌南硕项湖投资发展有限公司

承包人（乙方）：深圳市科源建设集团股份有限公司

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：灌南硕项湖投资发展有限公司

承包人（全称）：深圳市科源建设集团股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就工程施工及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工

2. 工程地点：连云港市灌南县幸福大道西侧，硕项湖北侧

3. 工程立项批准文号：灌南行政审批备（2020）243号

4. 资金来源：自筹

5. 工程内容：灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工

6. 工程承包范围：灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工（包括但不限于硕项湖大酒店二期装修、水、电安装、暖通、智能化、外部景观），具体详见施工图纸及工程量清单。

二、合同工期

计划开工日期：2021年08月10日。

计划竣工日期：2022年05月06日。

工期总日历天数：270天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合合格标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）壹亿陆仟柒佰捌拾伍万捌仟玖佰零玖元柒角捌分（¥167858909.78元）；

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）贰佰壹拾伍万叁仟伍佰壹拾捌元肆角壹分（¥2153518.41元）；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写）贰仟伍佰万元整（¥ 25000000.00 元）；

（4）暂列金额：

人民币（大写）伍佰万元整（¥ 5000000.00 元）。

2. 合同价格形式：固定单价合同。

五、项目经理

承包人项目经理：庄林远。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

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

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

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

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

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

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2021 年 08 月 10 日签订。

十、签订地点

本合同在 灌南硕项湖投资发展有限公司 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自 签字盖章后 生效。

十三、合同份数

本合同一式陆份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执贰份。

发包人：灌南硕项湖投资发展有限公司（公章） 承包人：深圳市科源建设集团股份有限公司（公章）

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

委托代理人（签字）：

组织机构代码：

组织机构代码：

地 址：

地 址：

邮政编码：

邮政编码：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电 话：

电 话：

传 真：

传 真：

电子信箱：

电子信箱：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：



单位工程质量竣工验收记录

苏 JG1.2

工程名称	灌南县硕项湖大酒店二期装修工程施工	结构类型	钢结构	层数/建筑面积	地上四层
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2021年8月10日
项目负责人	庄林远	项目技术负责人	李振	完工日期	2022年12月23日
序号	项目	验收记录			验收结论
1	分部工程验收	共 11 分部, 经核查符合设计及标准规定 11 分部			合格
2	质量控制资料核查	共 15 项, 经核查符合规定 15 项			合格
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 23 项, 符合规定 23 项, 共抽查 10 项, 符合规定 10 项, 经返工处理符合规定 0 项			合格
4	观感质量验收	共抽查 15 项, 达到“好”和“一般”的 14 项, 经返修处理符合要求的 1 项			好
综合验收结论		验收合格			
参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
	项目负责人:  (公章) 2022年12月23日	总监理工程师:  (公章) 2022年12月23日	项目负责人:  (公章) 2022年12月23日	项目负责人:  (公章) 2022年12月23日	项目负责人: (公章) 年 月 日

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应有相应单位的法人代表书面授权

江苏省建设工程质量监督总站监制

单位工程竣工验收证明书

工程名称: 淮南县硕项湖大酒店二期装修工程施工

验收日期: 2022年12月23日

建设单位	淮南硕项湖投资发展有限公司			监理单位	连云港市建设监理有限公司				
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司			设计单位	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司				
建设面积	22318m ²	工程造价	16785.89 万元	结构层次	4层	开工日期	2021.8.10~2022.11.23	质量等级	良好
验收意见	<p>1、已完成合同约定的各项施工内容, 各分项工程施工验收均合格;</p> <p>2、质保资料齐全有效; 基本参数符合设计要求;</p> <p>3、工程质量控制资料齐全, 均符合要求;</p> <p>4、安全和功能检验资料齐全, 均符合要求;</p> <p>5、工程观感质量检查符合要求;</p> <p>6、工程质量符合设计及验收标准及《建筑装饰装修工程质量验收规范》(GB50210-2018) 的相关要求。</p>								
建设单位		监理单位			施工单位		设计单位		
(公章)		(公章)			(公章)		(公章)		
单位(项目)负责人:		总监理工程师:			单位负责人:		单位(项目)负责人:		
									
2022年12月23日		2022年12月23日			2022年12月23日		2022年12月23日		

1.3、江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新建营业办公大楼项目幕墙、
室内装修及智能化工程

科源档案室
编号:2019-119

江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新
建营业办公大楼项目幕墙、室内装修及
智能化工程

建设工程施工合同

2019年8月23日

施工合同

建设工程施工合同（示范文本）（GF—2013—0201）

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：江苏泰兴农村商业银行股份有限公司

承包人（全称）：深圳市科源建设集团股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新建营业办公大楼项目幕墙、室内装修及智能化 工程施工及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新建营业办公大楼项目幕墙、室内装修及智能化工程

2. 工程地点：泰兴市镇海路东侧、国庆路北侧

3. 工程立项批准文号：∕

4. 资金来源：自筹

5. 工程内容：幕墙、室内装修及智能化工程

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件1）。

6. 工程承包范围

图纸及工程量清单范围内的幕墙、室内装修及智能化工程（具体详见招标文件及工程量清单）

二、合同工期

计划开工日期：2019年8月28日。

计划竣工日期：2021年8月16日。

工期总日历天数：720 天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合：国家质量验收标准（本工程创优目标：确保市优，争创省优）。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）壹亿肆仟柒佰捌拾捌万陆仟叁佰壹拾玖元壹角陆分
(¥147886319.16元)；

其中：

室内装修工程费：

人民币（大写）柒仟柒佰伍拾万零捌仟壹佰柒拾壹元柒角肆分（¥ 77508171.74元）。

幕墙工程费：

人民币（大写）伍仟零壹拾柒万零柒佰贰拾贰元贰角壹分（¥ 50170722.21元）。

智能化工程费：

人民币（大写）贰仟零贰拾柒万零柒仟肆佰贰拾伍元贰角壹分（¥20207425.21元）。

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）贰佰陆拾陆万贰仟肆佰贰拾伍元捌角伍分（¥ 2662425.85 元）；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）叁佰柒拾柒万捌仟贰佰捌拾元整（¥ 3778280.00 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）壹仟贰佰贰拾伍万元整（¥ 12250000.00 元）。

2. 合同价格形式：固定单价。

五、项目负责人

承包人项目负责人：彭成。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

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

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

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

的期限和方式支付合同价款。

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

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

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于年月日签订。

十、签订地点

本合同在泰兴签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自双方签字盖章之日起生效。

十三、合同份数

本合同一式壹拾份，均具有同等法律效力，发包人执伍份，承包人执伍份。

发包人：江苏泰兴农村商业银行股份有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：
（签字）

组织机构代码：91321200722817434U

地 址：泰兴市国庆中路8号

邮政编码：

法定代表人：申和健

委托代理人：

承包人：深圳市科源建设集团股份有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：
（签字）

组织机构代码：914403001923609580

地 址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路231号3号仓三层302-03室

邮政编码：518000

法定代表人：庄伟匡

委托代理人：

电 话：

电 话：0755-83288388

传 真：

传 真：0755-83288388

电子信箱：

电子信箱：

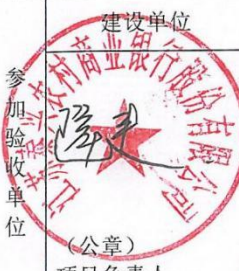



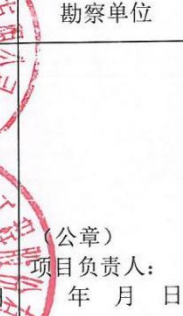
开户银行：泰兴农村商业银行营业部

开户银行：平安银行股份有限公司深圳中电支行

账号：3210250101201000001833

账号：11014910182009

表 H. 0. 1-1 单位工程质量竣工验收记录

工程名称	江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新建营业办公大楼项目幕墙、室内装修及智能化工程	结构类型	框架剪力墙结构	层数/ 建筑面积	地下一层，地上21层、建筑面积39800 m ²
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2020年3月20日
项目负责人	彭成	项目技术负责人	庄景范	完工日期	2021年11月1日
序号	项 目	验收记录		验收结论	
1	分部工程验收	共 3 分部，经查符合设计及标准规定 3 分部		符合要求	
2	质量控制资料核查	共 8 项，经核查符合规定 8 项		符合要求	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 17 项，符合规定 17 项，共抽查 11 项，符合规定 11 项，经返工处理符合规定 项		符合要求	
4	观感质量验收	共抽查 12 项，达到“好”和“一般”的 12 项，经返修处理符合要求的 项		符合要求	
5	综合验收结论	合格			
参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
	 (公章) 项目负责人： 年 月 日	 (公章) 总监理工程师： 年 月 日	 (公章) 项目负责人： 年 月 日	 (公章) 项目负责人： 年 月 日	 (公章) 项目负责人： 年 月 日

注：单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。

单位工程竣工验收证明书

工程名称: 江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新建营业办公大楼项目幕墙、室内装修及智能化工程 验收日期: 2021 年 11 月 1 日

建设单位	江苏泰兴农村商业银行股份有限公司			监理单位	苏州城市建设项目管理有限公司				
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司			设计单位	同济大学建筑设计研究院有限公司 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司				
建设面积	39800 m ²	工程造价	14788 万元	结构层次	框架剪力墙结构	开工日期	2020 年 3 月 20 日	竣工日期	2021 年 11 月 1 日
验收意见	由建设单位组织设计、施工、监理等参建单位组织现场装饰专项验收, 现场确认我方完成所签合同范围内的施工内容, 验收人员形成如下统一验收意见:								
	1、所含检验批、分项、分部工程的质量验收全部合格; 2、质量控制资料完整; 3、所含分部工程中的有关安全、节能、环境保护和主要使用功能的检验资料完整; 4、主要使用功能的抽查结果符合相关专业验收规范要求。 5、观感质量符合要求。								
施工单位	监理单位	建设单位	设计单位(同济)	设计单位(卓艺)	有关单位				
项目负责人:  (签字)  (公章)	总监理工程师:  (签字)  (公章)	项目负责人:  (签字)  (公章)	参加人员:  (签字)  (公章)	参加人员:  (签字)  (公章)	参加人员: (签字) (公章)				

中国建筑工程装饰奖 获奖证书

(公共建筑装饰类)

深圳市科源建设集团股份有限公司

你单位承建的 江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新建营业办公大楼项目幕墙、室内装修及智能化工程 工程

荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围: 裙房 1~3 层, 塔楼 1~21 层的幕墙、装饰装修、给排水和建筑电气安装及智能化工程等

二〇二二年十二月三十一日



1.4、湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目

GF-2020-0216

科源档案室
编号:2020-02

湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标
基地（中天山庄）装饰改造建设项目
设计施工总承包合同

中华人民共和国住房和城乡建设部
国家市场监督管理总局
制定

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：湖北正信电力工程咨询有限公司

承包人（全称）：深圳市科源建设集团股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目的工程设计总承包及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目。

2. 工程地点：湖北省武汉市黄陂区木兰乡木兰湖西岸。

3. 资金来源：建设单位自有资金及银行贷款。

4. 工程内容及规模：总占地面积 4166 m²，改造建设总建筑面积 18438 m²，其中原始总建筑面积为 12818 m²，结构加建建筑面积 5620 m²。

5. 工程承包范围：(1)工程设计：本工程项目的初步设计（含概算）、施工图设计（含施工图预算）、竣工图编制、施工技术支持及现场配合服务等。(2)工程施工：1-4 号楼，改造建设总面积 18438 m²，其中原始总建筑面积 12818 m²，结构加建面积 5620 m²。

0 m²。包含建筑、装饰、机电、暖通等工程内容（不含通讯、文宣、软装、家具等工程及原建筑物装饰改造需保留的工程项目），完成四栋主体建筑的结构加固改建改造、外墙装饰、消防、水电、暖通及装饰改造，达到具备入驻使用条件。(3) 总体协调配合工作：由业主发包的单位工程，包含且不限于通讯、文宣、软装、家具等单位工程的统筹协调配合施工工作。(4)竣工资料的移交及工程项目竣工移交前的卫生清理。(5)保修期内的服务。

二、合同工期

计划开始工作日期：2023年4月29日。

计划开始现场施工日期：2023年5月23日。

计划竣工日期：2023年7月31日。

工期总日历天数：94天，工期总日历天数与根据前述计划日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量标准：达到《建筑装饰装修工程质量验收规范》合格标准。项目建设所涉及各类材料（设施、设备）物资均须满足施工设计图纸与有关技术标准、规范的强制性要求。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价（含税）为：

人民币（大写）玖仟贰佰捌拾贰万捌仟肆佰柒拾陆元整
(¥92,828,476.00元)。

具体构成详见价格清单。其中：

(1) 工程设计及勘察费（含税）：

人民币（大写）伍佰捌拾伍万肆仟肆佰零柒元柒角捌分
（¥ 5,854,407.78 元）；适用税率：6%，税金为人民币（大
写）叁拾叁万壹仟叁佰捌拾壹元伍角柒分（¥ 331,381.57 元）；

(2) 设备购置费（含税）：

人民币（大写）/（¥ / 元）；适用税率：/%，税金为
人民币（大写）/（¥ / 元）；

(3) 建筑安装工程费（含税）：

人民币（大写）捌仟叁佰陆拾叁万肆仟陆佰伍拾贰元玖角贰分
（¥83,634,652.92 元）；适用税率：9%，税金为人民币（大
写）陆佰玖拾万零伍仟陆佰壹拾叁元伍角肆分（¥6,905,613.54
元）。其中：安全文明施工费（含税）人民币（大写）壹佰壹拾
柒万陆仟伍佰玖拾伍元贰角整（¥ 1,176,595.20 元）；适用
税率：9%，税金为人民币（大写）玖万柒仟壹佰伍拾元零陆分
（¥ 97,150.06 元）。

(4) 暂估价（含税）：

人民币（大写）____/____（¥ ____/____ 元）。

(5) 暂列金额（含税）：

人民币（大写）叁佰叁拾叁万玖仟肆佰壹拾伍元叁角整
（¥ 3,339,415.30 元）。

(4) 工程施工费价格按上述原则核定的工程造价为基数，乘以费率折扣计算合同价格。

(5) 主要材料损耗率、施工措施按湖北省消耗量定额计算，施工过程中如出现特殊情况，另行协商。

合同当事人对合同价格形式的其他约定：本项目采取施工阶段全过程造价控制，在初设阶段（概算）、施工图设计阶段（预算）进行造价审核，并出具预算审核报告，保证合同内工程造价处于可控范围内。发包人委托造价咨询机构对本项目竣工结算进行审核，合同内经发包人、承包人确认的竣工结算总金额，不得超过签约合同价（含税）。

五、工程总承包项目经理

工程总承包项目经理：宋皋。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

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

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

七、承诺

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

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

八、订立时间

本合同于 2023 年 5 月 23 日订立。

九、订立地点

本合同在 湖北省武汉市 订立。

十、合同生效

本合同经双方签字或盖章后成立，并自 发包人、承包人签字或盖章后 生效。

十一、合同份数

本合同一式 拾 份，均具有同等法律效力，发包人执 陆 份，承包人执 肆 份。

签署页

甲方：湖北正信电力工程咨询
有限公司



(盖章)
法定代表人(负责人)或

授权代表(签字):

签订日期: 2023.5.23

地址: 武汉市武昌区三层楼富
贵里 90 号

联系人: 钱程

电话: 027-88562279

传真: 027-88562279

开户银行: 中国建设银行武汉
电力支行

账号: 42001865308053002548

统一社会信用代码:

91420106728338020J

乙方：深圳市科源建设集团股份有
限公司



(盖章)
法定代表人(负责人)或

授权代表(签字):

签订日期: 2023年5月23日

地址: 深圳市罗湖区笋岗街道笋西
社区桃园路 231 号 3 号仓三层 302-
03 室

联系人: 王涛

电话: 0755-83288388

传真: 0755-83288977

开户银行: 平安银行股份有限公司
深圳中电支行

账号: 11014910182009

统一社会信用代码:

914403001923609580

湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标 基地（中天山庄）装饰改造建设项目 设计施工总承包补充合同

发包人：湖北正信电力工程咨询有限公司（以下简称“甲方”）

承包人：深圳市科源建设集团股份有限公司（以下简称“乙方”）

鉴于：

一、2023年5月23日，甲乙双方就湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目（以下简称本项目）签订了湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目设计施工总承包合同（以下简称：施工合同）。

二、施工合同第一部分合同协议书第一条工程概况第五项工程承包范围约定的（1）工程设计：本工程项目的初步设计（含概算）、施工图设计（含施工图预算）、竣工图编制、施工技术支持及现场配合服务等。（2）工程施工：1-4号楼，改造建设总面积18438m²，其中原始总建筑面积12818m²，结构加建面积5620m²。包含建筑、装饰、机电、暖通等工程内容（不含通讯、文宣、软装、家具等工程及原建筑物装饰改造需保留的工程项目），完成四栋主体建筑的结构加固加建改造、外墙装饰、消防、水电、暖通及装饰改造，达到具备入驻使用条件。（3）总体协调配合

工作：由业主发包的单位工程，包含且不限于通讯、文宣、软装、家具等单位工程的统筹协调配合施工工作。（4）竣工资料的移交及工程项目竣工移交前的卫生清理。（5）保修期内的服务。

三、甲乙双方在签订施工合同之后的实施阶段，因所涉装饰装修建筑的建成时间久远，安全性和功能性均不符合国家规范要求 and 甲方的实际使用要求，且考虑到省级评标中心投运的整体布局。因此，甲乙双方在遵循施工合同基本条款的前提下，以符合整体实施效果和建筑安全为目标。

四、甲方根据本项目的实施状况，结合施工合同第二部分通用合同条件之第13条变更与调整内容和第13.3.3项变更估价，经对施工合同内的工程内容、承包范围、合同价格、工期影响与乙方进行确认。

经甲乙双方友好协商，现就本项目涉及的相关事项签订本补充合同。

一、增加补充工程内容：

（1）涉及建筑安全和使用的工程内容：1、建筑加固工程（1-4#楼梁、板粘钢及碳纤维布加固）；2、结构加建工程（1-3#楼新增结构、桩；3#楼一层地面抬高）。

（2）涉及建筑功能调整的工程内容：1、装饰装修工程（1-2#楼增加电子感应门）；2、安装工程（1-4#楼增加防雷接地、1#楼厨房排烟系统；3、外墙装饰工程（增加1-4#楼外墙拆砌、屋

面铝镁锰板、1-4#楼外立面铝单板）；4、机电暖通（增加1#楼原建筑暖通、1-4#一次机电）。

（3）涉及建筑消防规范的工程内容：1、增加1-3#楼防排烟系统；2、增加室外消防系统；3、增加消防泵房基础。

（4）涉及到使用功能完善的工程内容：1、增加客房嵌入式家具；2、8号楼原设备平台改造；3、新建1#楼四层健身房；4、新增空气能及空调机组外罩；5、增加1#楼四层客房阳台新增塑木地台；6、新增室外树木移栽；7、增加1-4#楼排水沟；8、增加客房内线电话、IPTV及公共区域及门岗监控安防。

上述工程内容涉及的承包范围为：设计、材料（设备）采购、施工、竣工资料、质保期内维修等全部工作内容。

二、增加补充工程内容的合同价：

签约合同价（含税）为：

人民币（大写）陆仟零贰拾壹万柒仟叁佰伍拾壹元零贰分（¥ 60,217,351.02 元）。本签约合同价（含税）为暂定金额，合同价格组成形式及最终合同价格，按照施工合同协议书“四、签约合同价与合同价格形式”、专用合同条件“14.5 竣工结算”约定据实结算。

具体构成详见价格清单。其中：

（1）建筑安装工程费（含税）：

人民币（大写）伍仟柒佰陆拾玖万肆仟陆佰零壹元贰角叁分



(¥ 57,694,601.23 元); 适用税率: 9%, 税金为人民币 (大写) 肆佰柒拾陆万叁仟柒佰柒拾肆元肆角壹分 (¥4,763,774.41 元)。

(2) 其他费用 (含税)

含白蚁防治费、沉降检测费、原结构图纸复原费, 共计人民币 (大写) 壹佰零柒万柒仟叁佰伍拾陆元零贰分 (¥1,077,356.02 元); 适用税率: 6%, 税金为人民币 (大写) 陆万零玖佰捌拾贰元肆角贰分 (¥60,982.42 元)。

(5) 暂列金额 (含税):

人民币 (大写) 壹佰肆拾肆万伍仟叁佰玖拾叁元柒角柒分 (¥1,445,393.77 元)。

三、增加补充工程内容的合同工期:

1、依据施工合同约定的合同工期, 结合增加补充工程内容涉及的工期影响时间, 设计施工总承包合同 (含本补充合同) 所涉工期整体竣工时间为 2023 年 10 月 6 日。

2、鉴于本工程项目于 2023 年 10 月 6 日竣工的实际需求, 根据合同通用条款“3.3.4”、“8.8.1”, 合同专用条款“8.7.2”的约定, 结合《全国统一建筑安装工程工期定额》、《建设工程工程量清单计价规范》等国家法律法规的规定, 经甲乙双方协商确定: 2023 年 10 月 6 日按时竣工, 竣工结算时按合同约定人工费在《厅头【2021】2263 号文》的基础上, 按 1.3 系数计算合同价 (不含其他费用), 计算的合同价包含乙方赶工、加班人工降效、交叉施工、成品保护等加快工程进度所采取措施的所有费

发包人：(公章)



法定代表人或其委托代理人：

(签字)

Handwritten signature

2023.9.4

统一社会信用代码：_

91420106728338020J

地址：湖北省武汉市武昌区才林街7号

新建居住、商业服务业设施项目(光明馨

城)5、6栋/单元1层(1)商号

邮政编码：_ 430000

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电话：_____

传真：_____

电子信箱：_____

开户银行：_ 建行武汉电力支行

账号：_ 42001865308053002548

承包人：(公章)



法定代表人或其委托代理人：

(签字)



统一社会信用代码：_

914403001923609580

地址：_ 深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区

桃园路231号3号仓三层302-03室

邮政编码：_ 518031

法定代表人：_ 庄宝鑫

委托代理人：_ 王涛

电话：_ 0755-83288388

传真：_ 0755-83288977

电子信箱：_ 348932079@qq.com

开户银行：_ 平安银行股份有限公司

深圳中电支行

账号：_ 11014910182009

建筑工程竣工验收报告


工程名称：湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地
(中天山庄)装饰改造 建设项目

建设单位：湖北正信电力工程咨询有限公司



湖北省建设厅制

工程名称	湖北正信电力工程咨询有限公司省级评标基地（中天山庄）装饰改造建设项目	结构类型·层数	框架/1#楼地上1~5层，地下1层，2#楼地上1~3层，3#楼地上1~3层，4#楼地上1~3层
建设单位	湖北正信电力工程咨询有限公司	建筑面积	19293.45 m ²
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	基础类型	/
监理单位	武汉中超电网建设监理有限公司	工程总造价	万元
项目经理	宋皋	技术负责人	李振
开工日期	2023年5月25日	竣工验收日期	2023年10月6日
工程完成设计与合同所约定内容情况	该工程已按要求完成了设计与合同所约定的全部施工内容。		
验收组织形式	现场验收		
验收组成情况	专业	成员名单	
	土建工程		
	给排水及供暖工程		
	电气工程		
	通风与空调工程		
	电梯安装工程		
	智能建筑		
	工程资料		
验收组组长：			

竣 工 验 收 程 序	<p>采取现场查验,合格一项交接一项的方式。成立项目总验暨工程交接工作组,工作组下设工程实 体验收与交接小组、工程资料验收与交接验收小组。由业主项目 部、运行单位、总包单位、监理单位 及公司工程部有关专家组成,负责项目总验和工程交接的组织与实施,确保总验程序规范、资料完备 、交接到位和后续任务明晰。</p>
工 程 竣 工 验 收 组 验 收 意 见	<p>建设单位执行基本建设程序情况:</p> <p>建设单位在工程项目建设的 过程中,执行基本建设程序, 坚持先勘查后设计,再施工的原则,认真履行 甲方义务。</p>
	<p>对工程勘察、设计、施工、监理等方面的评价:</p> <p>工程勘查、设计、施工、监理等单位的 行为符合质量管理的有关要求,在工程施工过程中,各责任主体 制度落实,质量保证体系健全,运行正常。</p>
	<p>对工程施工、设备安装质量和各管理环节等方面作出总体评体:</p> <p>工程施工质量、设备安装质量符合要求,各管理环节管理严密,管理制度落实到位,质量保证体系健全 , 运行正常。</p>
<p>参加验收人员签字:</p> 	

工程竣工验收情况	项目	验收记录	验收结论
	分部工程	共 8 分部, 经查 8 分部, 符合标准及设计要求 8 分部	合格
	质量控制资料	共 31 项, 经审查符合要求 31 项, 经核定符合规范要求 31 项	合格
	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 17 项, 符合要求 17 项, 共抽查 17 项, 符合要求 17 项, 经返工处理符合要求 0 项	合格
	观感质量验收	共核查 22 项, 符合要求 22 项, 不符合要求 0 项	合格
参建各方竣工验收意见	施工单位 (公章)		项目负责人:  2023年10月6日
	勘察单位 (公章)		项目负责人: 年 月 日
	设计单位 (公章)		项目负责人:  2023年10月6日
	监理单位 (公章)		项目负责人:  2023年10月6日
	建设单位 (公章)		项目负责人:  2023年10月6日

1.5、2019HP01 地块（海沧地块）精装修工程（施工）

装 修 工 程 施 工 合 同

项目名称：2019HP01 地块（海沧地块）
精装修工程（施工）

合同编号：厦门-2019HP01 地块-C1-JZ-20211750

签订时间：2021 年 05 月

第一部分 协议书

发 包 人(全称): 厦门锦深房地产开发有限公司

承 包 人(全称): 深圳市科源建设集团股份有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,为了便于质量管理,保证工程进度,就本建设工程施工事项协商一致,订立本合同。

一、工程概况

工程名称: 2019HP01 地块(海沧地块)精装修工程(施工)

工程地点: 厦门市海沧新阳东片区新垵北路与乐活路交叉口西北侧。

工程内容: 包括但不限于户内装修及配套水电工程、户内部品工程(含入户门及密码锁、橱柜及厨房电器、洁具及空调工程)、智能家居工程、户型二次改造工程(含户型改造新增管线)等。

二、工程承包范围:

1、工程规模概况: 2019HP01 地块(海沧地块), 总用地面积 41979.075 m² (其中居住用地面积 39780.093 m², 道路用地面积 2198.982 m²) 总建筑面积约为 126394 m², 计容建筑面积 86000 m², 户内可售面积约 8.3036 万 m², 高层(26F) 4 栋, 小高层(17F) 1 栋, 洋房(7-11F) 9 栋, B1 地块两层、B2 地块一层地下室。

2、承包范围: 2019HP01 地块 1#、2#、3#、5#至 12#以及 15#至 17#楼住宅共计 762 户, 主力户型为(A1、A2、B、C、D1、D2、E1、E2)的精装修及配套给排水工程, 包括但不限于户内装修及配套水电工程、户内部品工程(含入户门及密码锁、橱柜及厨房电器、洁具及空调工程)、智能家居工程、户型二次改造工程(含户型改造新增管线)等, 以及在招标文件内所说明及/或招标期间所增减及/或承包人所确认的工程内容、所有在合同文件中、二次设计及深化设计及工程施工设计图中所提到和反映的工作, 具体详见施工图纸及工程量清单。

三、合同工期

总工期 340 日历天(含春节、各节假日及改造工期)。

计划开工日期: 2021 年 05 月 30 日(暂定, 实际开工日期以发包人的书面进场通知为准, 中标人承诺承担本项目施工执照与政府职能部门等事项协调并确保工程按时开工, 相应费用已包含在合同总价内。)

竣工日期: 2022 年 05 月 04 日(以取得集团《精装联合验收》证明文件, 并完成项目与物业移交的时间为准, 如开工日期顺延或提前则竣工日期、关键节点工期相应顺延或提前。)

其中各关键节点完成日期要求见下表：

序号	完成内容	节点工期/总工期 (日历天)	预计开始 时间	预计结束时间	赶工措施 节点比例	完成标准	备注
1	完成各户型工法 样板隐蔽工程施 工并验收通过	从开工日期后 30 日 天	2021 年 5 月 30 日	2021 年 6 月 28 日	5%	相关完成 时间节点 资料和水 印照片	若按时完成此节点，将此节点的赶工措施费全部支付给承包方。 若样板验收得分 ≥ 90 分被评定为优秀，并组织 3 个项目以上观摩学习，奖励 5 万元；奖励款项以签证形式直接加入当期进度款中。
2	完成各户型样板 交付合同内的全 部施工内容并验 收通过	从开工日期后 55 日 天	2021 年 5 月 30 日	2021 年 7 月 23 日	10%	相关完成 时间节点 资料和水 印照片	若按时完成此节点，将此节点的赶工措施费全部支付给承包方。 若样板验收得分 ≥ 90 分被评定为优秀，并组织 3 个项目以上观摩学习，奖励 5 万元；奖励款项以签证形式直接加入当期进度款中。
3	室内完成批量精 装工程机电安装 预埋隐蔽部分 (强弱电配管穿 线、给排水配管 敷设)	从开工日期后 120 日 历天	2021 年 5 月 30 日	2021 年 9 月 26 日	15%	相关完成 时间节点 资料和水 印照片	若按时完成此节点，将此节点的赶工措施费全部支付给承包方。 若每提前一天额外奖励 0.5 万元，于此类推，最多奖励 5 万元；奖励款项以签证形式直接加入当期进度款中。
4	完成批量精装修 工程墙地砖、石 材施工	从开工日期后 165 日 历天	2021 年 5 月 30 日	2021 年 11 月 10 日	20%	相关完成 时间节点 资料和水 印照片	若按时完成此节点，将此节点的赶工措施费全部支付给承包方。 若每提前一天额外奖励 1 万元，于此类推，最多奖励 10 万元；奖励款项以签证形式直接加入当期进度款中。
5	完成批量精装修 工程成品木作部 分、乳胶漆施工	从开工日期后 180 日 历天	2021 年 5 月 30 日	2021 年 11 月 25 日	20%	相关完成 时间节点 资料和水 印照片	若按时完成此节点，将此节点的赶工措施费全部支付给承包方。 若每提前一天额外奖励 1 万元，于此类推，最多奖励 10 万元；奖励款项以签证形式直接加入当期进度款中。
6	完成合同约定的 工作内容并通过 项目部完工确定	从开工日期后 195 日 历天	2021 年 5 月 30 日	2021 年 12 月 10 日	10%	相关完成 时间节点 资料和水 印照片	若按时完成此节点，将此节点的赶工措施费全部支付给承包方。且关键节点序号 3/4/5 相应的赶工措施费仍予以全额计取。 若每提前一天额外奖励 4 万元，于此类推，最多奖励 20 万元；奖励款项以签证形式直接加入当期进度款中。

序号	完成内容	节点工期/总工期 (日历天)	预计开始 时间	预计结束时 间	赶工措 施费节 点比例	完成标准	备 注
7	配合竣工验收, 取得竣备证	/	/	/	5%	相关完成 时间节点 资料	若不晚于2021年12月20日完成此节点, 将此节点的赶工措施费全部支付给承包方。
8	完成合同约定的 项目改造工程 (包括但不限于 砼、砌体工程及 抹灰工程)	以建设单位书面通知 之日起95日历天内完 成	2021年12 月11日	2022年 3月15日	10%	相关完成 时间节点 资料	若每提前一天额外奖励0.5万元, 于此类推, 最多奖励5万元; 奖励款项以签证形式直接加入当期进度款中。
9	完成交房前一房 一验(满足建发 集团的制度要 求)	以建设单位书面通知 之日起140日历天内 完成	2021年12 月11日	2022年 4月29日	5%	相关完成 时间节点 资料	若每提前一天额外奖励0.5万元, 于此类推, 最多奖励5万元, 奖励款项以签证形式直接加入当期进度款中。
10	完成批量精装修 工程交付评估	从开工日期后340日 历天(具体评估时间 以建设单位书面通知 为准)	2021年5 月30日	2022年 5月4日	/	相关完成 时间节点 资料	若集团交付评估成绩获得优秀, 且防渗漏、功能性进度风险评估均为A, 奖励10万元, 奖励款项以签证形式直接加入当期进度款中。
赶工措施费节点比重合计					100%		

四、质量标准

工程质量标准: 合格

五、合同价款

金额(大写)(含增值税)人民币: 壹亿肆仟柒佰陆拾肆万陆拾叁元玖角贰分

¥: 147640063.92元

其中: 不含税金额(大写)人民币: 壹亿叁仟伍佰肆拾肆万玖仟伍佰玖拾玖元玖角叁分

¥: 135449599.93元

增值税(大写)人民币: 壹仟贰佰壹拾玖万肆佰陆拾叁元玖角玖分

¥: 12190463.99元, 增值税税率9%。

其中安全文明施工费: 含税金额(大写)人民币: 玖拾壹万元(¥: 910000.00元)。

本合同总价为含税价格, 承包人应向发包人足额提供符合法律规定的增值税专用发票。

本合同造价明细详见合同附件44:《按投标函承诺约定平衡调整后的工程报价》。

承包人已参照国家税法规定的应计入建筑安装工程造价内的增值税税金(此税率为9%, 为不可竞争费率)。若相关政府部门调整增值税税率的, 则不含税价款不变, 增值税税额及固定总价(含税)按照调整后的增值税税率相应调整, 但在相关政府部门调整增值税税率前, 承包人已依约开票的部分, 双方同意不予调整。发包人每次支付工程款前, 承

包人应提供正式合法的增值税专用发票，承包人已充分结合本项目实际情况、企业自身纳税人身份及计税方法综合考虑报价。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

1. 补充合同（协议）；
2. 本合同协议书；
3. 本合同专用条款；
4. 本合同通用条款；
5. 中标通知书（如有）；
6. 招标文件及其附件（含招标答疑文件）；
7. 投标澄清、投标文件及其附件；
8. 标准、规范及有关技术文件；
9. 图纸；
10. 工程量清单；
11. 工程报价单或预算书；

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。

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

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

九、合同生效

本合同约定 签字盖章 后生效。

合同订立时间：2021年05月31日

合同订立地点：

十、本合同正本 贰 份（在封面上注明正本二字，文本加盖骑缝章），各执 壹 份；
副本 陆 份，各执 叁 份，具有同等法律效力。

发包人名称：（公章）

法定代表人：

或委托代理人：（签字）

地址：

传真：

开户银行：

银行帐号：

承包人名称：（公章）

法定代表人

或委托代理人：（签字）

地址：

传真：

开户银行：

银行帐号：

附件1:

福建省房屋建筑工程 竣工验收报告



福建省住房和城乡建设厅 制

填 表 说 明

- 1、竣工验收报告由建设单位负责填写。
- 2、竣工验收报告一式四份，一律用钢笔书写，字迹要清晰工整。建设单位、施工单位、建设档案部门、建设行政主管部门各存一份。
- 3、报告内容必须真实可靠，如发现虚假情况，不予备案。
- 4、报告须经建设、勘察、设计、施工、工程监理单位法定代表人或其委托代理人签字，并加盖单位公章后为有效。
- 5、工程竣工验收报告应附下列复印件：
 - (1) 施工许可证；
 - (2) 工程勘察成果及施工图设计文件审查批准书；
 - (3) 施工单位的工程竣工报告；
 监理单位的工程质量评估报告；
 勘察、设计单位的质量检查报告；
 - (4) 规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或准许使用文件；
 - (5) 施工单位签署的工程质量保修书。

竣工项目审查

表1

工程名称	2019HP01地块精装工程	工程地址	厦门市海沧新阳东片区新垵北路与乐活路交叉口西北侧		
建设单位	厦门锦深房地产开发有限公司	结构形式	框架、剪力墙		
勘察单位	/	层数	地下1-2层 地上1-26层	幢数	21幢
设计单位	厦门上城建筑设计有限公司	工程规模	建筑总面积：124051.38m ² （地上建筑面积93297.59m ² ，地下室B1地块负二层和B2地块负一层；建筑面积30753.79m ² ），建筑规模等级：大型，建筑结构：剪力墙、框架结构，共21栋（12栋高层，9栋单层和多层），建筑高度最高79.10m，其中单体面积（1#楼含B1地块）最大为25070.04m ² 。		
监理单位	厦门象屿工程咨询管理有限公司	开工日期	年 月 日		
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	竣工日期	2021 年 12 月 10 日		
施工许可证号	350200202106170101	总造价(万元)	14764.0063万元		
审查项目及内容		审查情况			
一、完成设计项目情况 1、基础、主体、室内外装饰工程、防水工程 2、给排水工程、燃气工程、消防工程 3、建筑电力安装工程 4、通风与空调工程 5、电梯、电扶梯安装工程 6、室外工程		1、室内装饰工程、防水工程已按设计完成。 2、给排水工程已按设计完成。 3、建筑电气安装工程已按设计完成。 4、通风与空调工程已按设计完成。			
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定		1、已完成合同约定。 2、本工程未发生专业承包合同。			
三、技术档案和施工管理材料 1、建设前期、施工图设计文件审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料		技术档案和施工管理资料齐全、有效。			



续表1

<p>四、进场试验报告</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、主要建筑材料 2、构配件 3、设备 4、主要使用功能检验报告 	<p>各项进场试验报告齐全、有效</p>
<p>五、质量评价文件</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、勘察单位质量检查报告 2、设计单位质量检查报告 3、施工单位竣工报告 4、监理单位质量评估报告 	<ol style="list-style-type: none"> 1、设计单位质量检查报告，齐全 2、施工单位竣工报告，齐全 3、监理单位质量评估报告，齐全
<p>六、工程质量保修书</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、总、分包单位 2、专业承包单位 	<p>工程质量保修书，已办理完成</p>
<p>七、建设单位是否已按合同约定支付工程款</p>	<p>已按合同约定支付工程款</p>
<p>八、住宅工程是否已进行分户验收并验收合格，建设单位是否已按户出具《住宅工程质量分户验收表》</p>	<p>已进行分户验收</p>
<p>九、建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题是否全部整改完毕</p>	<p>全部整改完毕</p>
<p>审查结论：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、该工程已按合同约定完成所有项目； 2、该工程各分部均按设计图纸进行施工； 3、各种技术及管理资料基本齐全，各主要建筑材料均符合规范要求； 4、该工程的质量合格文件、工程质量保修书均齐全有效。 <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  <p>建设单位工程负责人: </p> <p>2021年12月10日</p> </div>	

竣工验收组织实施情况

表2

一、验收机构

(一) 领导层

主任	江灿玮	副主任	赖伟胜
成员	江灿玮、黄松涛、赖伟胜、庄远辉		

(二) 专业组

验收专业组	组长	组 员
建筑工程	江灿玮	刘靖、刘立、黄明跃、李国庆、庄建民、陈志培、庄益裕、李炎洲、周先明、黄松涛、张文莱
给排水、燃气工程	黄颖辉	李中阳、杨文章、庄小龙、李少坤、李金钰、杨慧、庄海良、李远强、张奇、钟颖
建筑电气、智能化安装工程	黄颖辉	彭春辉、庄志强、黄鑫吉、凌学坤、黄泽川、王帅、杨建红、许建忠、张奇、钟颖
通风与空调工程	黄颖辉	庄奎斌、张辉阳、郑炜峰、杨明辉、徐正明、李晶、黄伟家、张奇、钟颖
电梯安装工程		
室外工程		



注：建设、监理、勘察、设计、施工单位的专业人员均必须参加相应的验收专业组，外聘专家应注明职务、职称。

二、验收组织程序

- (一) 建设单位主持验收会议
- (二) 施工单位介绍施工情况
- (三) 监理单位介绍监理情况
- (四) 各验收专业组核査质保资料，并到现场检查
- (五) 各验收专业组总结发言，对各专业工程是否合格做出明确结论，建设单位做好记录
- (六) 验收领导层根据各专业组验收情况，做出验收是否合格的明确结论
- (七) 其他单位发言

工程质量评定

表3



分部工程名称	评定等级	质量保证资料评定	观感质量评定
地基与基础	/	齐全有效、符合要求	符合要求
主体结构	/		
建筑装饰装修	合格		
屋面	/		
建筑给排水及供暖	合格		
通风与空调	合格		
建筑电气	合格		
智能建筑	/		
建筑节能	/		
电梯	/		
单位工程评定等级 建筑装饰装修、建筑给排水及供暖、通风与空调、建筑电气工程质量为合格 <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  (公章) </div> <div style="text-align: center;"> 建设单位负责人:  2021年12月10日 </div> </div>			
执行标准情况	建筑装饰装修工程	《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018	
	给排水、燃气工程	《建筑给排水及采暖工程质量验收规范》GB50242-2002	
	电气、智能化工程	《建筑电气工程施工质量验收规范》(GB50303-2015)	
	通风、空调工程	《通风与空调工程施工质量验收规范》GB50243-2002	
	电梯工程	/	
验收机构意见	建设单位	符合设计及合同要求，同意验收。	
	设计单位	符合设计要求，同意验收。	
	施工单位	符合图纸设计及国家规范要求，同意验收。	
	监理单位	符合设计及合同要求，施工过程严格执行国家规范要求，同意验收。	

竣工验收结论:

由建设单位主持,设计、施工、监理单位参加。并由政府监督部门参与进行的2019 HP01地块精装工程竣工验收会议程序符合《厦门市建设工程竣工验收及备案管理办法》。

经过各方情况汇报及现场实地查验审阅工程档案资料后一致认为:该工程完成了建设工程设计和合同约定的各项内容,其工程质量符合有关法律,法规和工程建设强制性标准,符合设计文件及合同要求。质保资料技术档案齐全,观感一般,评定工程质量为《合格》。

同意竣工验收。

 <p>建设单位 (签章)</p> <p>项目负责人: (签字)</p>  <p>2021年12月10日</p>	 <p>监理单位 (签章)</p> <p>总监理工程师: (签字)</p>  <p>2021年12月10日</p>	<p>设计单位 (签章)</p> <p>项目负责人: (签字)</p>   <p>2021年12月10日</p>	 <p>施工单位 (签章)</p> <p>项目经理: (签字)</p>  <p>2021年12月10日</p>
--	---	---	---

监理单位

1.6、厦门国际银行新总部大厦室内精装修（施工）

(GF—2017—0201)

合同编号：厦国银新总厦 2025 [01] 号

建设工程施工合同

住房和城乡建设部
国家工商行政管理总局 制定

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：厦门国际银行股份有限公司（建设单位）
联发集团有限公司（代建单位）

总承包人（全称）：中国建筑第八工程局有限公司

专业承包人（全称）：深圳市科源建设集团股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及
有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就厦
门国际银行新总部大厦室内精装修（施工）项目（以下简称“项目”）
及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.工程名称：厦门国际银行新总部大厦室内精装修（施工）。

2.工程地点：03-07 观音山片区何厝横路与圆三路交叉口西北侧。

3.工程立项批准文号：∕。

4.资金来源：国有。

5.工程内容：厦门国际银行新总部大厦总用地面积 12877.29 平方
米,总建筑面积 115925.56 平方米,其中地上建筑面积 81554 平方米（其
中：1#楼 81464 平方米，2#楼环网站 90 平方米），地下建筑面积约
34371.56 平方米，地上 45 层，地下室 3 层；栋数 2 栋；建筑高度为
205.3 米。本次室内装修面积约 54000.03 平米。

6.工程承包范围：

包括隔墙工程、防水工程、地面装饰工程、墙面装饰工程、天棚
装饰工程、门窗工程、其他装饰工程、给排水工程、电气工程等，具
体详见工程量清单、编制说明及施工图纸。

二、合同工期

计划开工日期：2025 年 6 月 1 日（具体以监理单位发出的开工

令为准)。

计划竣工日期：2026年7月1日。

工期总日历天数：395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。其中各关键节点的工期要求为：为满足竣工验收时间节点要求，精装工程必须在2026年7月1日前完成所有工作内容并具备验收条件。

三、质量标准

工程质量符合中国建设工程鲁班奖(国家优质工程)标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价(含税)为：

人民币(大写)壹亿肆仟壹佰肆拾捌万伍仟叁佰玖拾元柒角捌分(¥141485390.78元)；其中增值税为人民币(大写)壹仟壹佰陆拾捌万贰仟贰佰柒拾玖元玖角柒分(¥11682279.97元)，不含税合同价为人民币(大写)壹亿贰仟玖佰捌拾万叁仟壹佰壹拾元捌角壹分(¥129803110.81元)。本合同约定的不含税价格，不因增值税税率变化而变化，合同履行期间如遇税率调整，则价税合计金额相应调整，适用税率以开具发票时国家执行的税率为准。乙方在取得本合同约定的款项前，应向甲方开具与付款金额一致的增值税专用发票，否则甲方有权顺延付款期限而不承担任何责任。

其中：

(1) 安全文明施工费：

人民币(大写)柒拾捌万捌仟陆佰叁拾元肆角(¥788630.4元)；

(2) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币(大写) / (¥ / 元)；

(3) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写） /元(¥ /元);

(4) 暂列金额:

人民币（大写） / (¥ /元)。

2.合同价格形式: 总价合同。

五、项目经理

专业承包人项目经理: 庄远辉。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

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

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

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

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

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

八、词语含义

“总承包人”或“总包”指中国建筑第八工程局有限公司，“专业承包人”或“承包人”均指本项目承包人深圳市科源建设集团股份有限公司，协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2025 年 01 月 27 日签订。

十、签订地点

本合同在 厦门市 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订书面补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自 各方签订之日起 生效。

十三、合同份数

本合同一式拾贰份，均具有同等法律效力，发包人执陆份，总承包人贰份，专业承包人执肆份。

1.7、百色汇丰商业广场项目续建二次装修与安装 EPC（设计、采购及施工）
工程



百色汇丰商业广场项目续建二次装修与安
装 EPC（设计、采购及施工）工程
总承包合同

(CC-BF-GA-GC-2404-002)

发包人：百色广安房地产开发有限公司

承包人：深圳市科源建设集团股份有限公司（联合体牵头人）

广西汉和建筑规划设计有限公司（联合体成员）

2024 年 04 月 15 日

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：百色广安房地产开发有限公司

承包人（全称）：深圳市科源建设集团股份有限公司（联合体牵头人）

广西汉和建筑规划设计有限公司（联合体成员）

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，双方就百色汇丰商业广场项目续建二次装修与安装EPC（设计、采购及施工）工程项目的工程总承包及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：百色汇丰商业广场项目续建二次装修与安装EPC（设计、采购及施工）工程。

2. 工程地点：百色市迎龙区 YL01-02-05 地块。

3. 工程审批、核准或备案文号：百发改投资〔2016〕42号

4. 资金来源：国有资金。

5. 工程内容及规模：百色汇丰商业广场项目续建二次装修与安装EPC（设计、采购及施工）工程，包括主体工程未完成部分的土建及安装工程、主体及地下室精装修工程、电梯及空调采购安装工程、楼宇智能化工程、主体消防、钢结构工程及拆除工程等（建设规模以招标人最终确认的施工图纸及工程量清单为准）。

6. 工程承包范围：1.设计内容：包括但不限于原主体工程的消防、暖通、节能等优化设计及智能化设计，2#、4#、6#楼 1-3 层、8-10 层二次装修设计，2#、4#、6#楼 11-17 层二次装修优化设计(包含 4#楼顶层钢结构员工活动之家设计)等方案和施工图设计。2. 主体土建未完工部分的续建工程采购及施工：包括但不限于二次结构施工、水电安装、消防和人防工程、给排水工程、地下室装修、公共区域装修、室外土方回填等主体工程未完工程的施工。3.二次装修工程施工：包括但不限于按二次装修图纸组织 2#、4#、6#楼 1-3 层、8-17 层二次装修施工。4.重要设备采购及安装：负责本项目电梯、二次装修区域中央空调、楼宇智能化工程（除门禁、安防、道闸、停车管理、中心机房及其布线外）及多媒体会议等设备的采购、安装、调试等。5.工程竣工及备案：(1)整理竣工验收备案资料，完成全部单项验收，协助招标人完成竣工验收工作；(2)对各设备(系统)进行调试；(3)协助招标人办理人防、消防工程验收、环保验收、基建档案验收，并完成工程竣工验收备案手续。6.工程试运行，整体移交、工程保修期内的缺陷修复和保修工程。质保期工作按建设部有关规定执行。

二、合同工期

计划开始工作日期：2024年4月15日。

计划开始现场施工日期：2024年4月15日。

计划竣工日期：2024年10月15日。

工期总日历天数：180天，工期总日历天数与根据前述计划日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量标准：

设计要求的质量标准：符合设计图纸及国家、住建部现行有关标准、规范要求，工程质量达到国家及行业现行施工验收规范合格标准。

施工要求的质量标准：满足设计及有关规范要求，达到合格标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价（含税）为：人民币（大写）壹亿肆仟壹佰零玖万玖仟零柒拾陆元整（¥141099076.00元）。

具体构成详见价格清单。其中：

（1）设计费（含税）：

人民币（大写）贰佰肆拾捌万元整（¥2480000.00元），适用税率：6%。

（2）建筑安装工程费（含税）：

暂定总价人民币（大写）壹亿叁仟捌佰陆拾壹万玖仟零柒拾陆元整（¥138619076.00元）；适用税率：9%；其中暂估价为¥6786180.64元，暂列金额为¥6400000.00元

（4）承包人指定的开户银行及银行账户：

设计单位：

单位名称：广西汉和建筑规划设计有限公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司南宁青秀万达分理处

账号：20010101040001756

施工单位：

单位名称：深圳市科源建设集团股份有限公司

开户银行：_____

账号：_____

- (1) 中标通知书（如果有）；
- (2) 投标函及投标函附录（如果有）；
- (3) 专用合同条件及《发包人要求》等附件；
- (4) 通用合同条件；
- (5) 标准、规范及有关技术文件；
- (6) 价格清单；
- (7) 双方约定的其他合同文件。

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

七、承诺

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

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

八、订立时间

本合同于 2024 年 04 月 15 日订立。

九、订立地点

本合同在 百色市右江区 订立。

十、合同生效

本合同经双方法定代表人或授权代表签字并盖章后成立并生效。

十一、通知送达

双方确认合同载明的地址作为合同履行过程中的各类通知及可能发生纠纷而导致诉讼时相关文件和法律文书的送达地址。采用直接送达的，签收之日视为送达；采用电子邮件送达的，自邮件到达对方邮箱时视为送达；采用邮寄送达的，邮件邮寄的次日视为送达。拒绝签收导致相关通知或者法律文书未能被实际接收的，直接送达的，送达人当场在送达回证上

记明情况之日视为送达之日，以邮寄送达的，文书退回之日视为送达之日。一方变更联系方式的，应当在 3 日内书面通知对方，否则视为未变更。

十二、合同份数

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

(以下无正文内容。)



法定代表人或其委托代理人：

(签字)

蒙坤

统一社会信用代码：91451000692778787A

地址：百色市右江区大旺路1-1号C区01座

邮政编码：533000

法定代表人：蒙坤

委托代理人：_____

电话：0776-2960882

传真：_____

电子信箱：_____

开户银行：_____

账号：_____



法定代表人或其委托代理人：

(签字)

庄宝鑫

统一社会信用代码：914403001923609580

地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区 桃

园路231号仓三层302-03室

邮政编码：518023

法定代表人：庄宝鑫

委托代理人：_____

电话：0755-83288893

传真：_____

电子信箱：_____

开户银行：_____

账号：_____

1.8、深铁珑境二期精装修工程

深铁珑境二期精装修工程合同

合同编号：STZY-0003/2025

工程名称： 深铁珑境二期精装修工程

工程地点： 深圳市龙华区

发 包 人： 深圳市地铁集团有限公司

承 包 人： 深圳市科源建设集团股份有限公司



第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市地铁集团有限公司

承包人(全称): 深圳市科源建设集团股份有限公司

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: 深铁珑境二期精装修工程

工程地点: 深圳市龙华区

核准(备案)证编号: /

工程规模及特征: 深铁珑境二、三期项目位于龙华区大浪街道和平路与布龙路交汇处,用地面积约 50235.40m²,总建筑面积约 35 万平方米;规定建筑面积约 226109m²,其中商业: 4500m²,住宅: 221608m²;建筑高度: 180m,由 8 栋超高层住宅塔楼(包括 1 栋人才房和 7 栋商品房)和 4500m²集中商业组成;地下部分共 7 层,其中 5 层半地下室,2 层全地下室。二期范围包含 2 栋商品房、1 栋人才房及二三期范围内所有地下室。

资金来源: 财政投入 / %; 国有资本 100 %; 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

(一) 招标范围包括: 深铁珑境二期 6 套实体样板房, 4-6 栋户内及其入户大堂(包括地上和地下室)、标准层公区、电梯轿厢、提升大堂、架空层, 4-11 栋地下室及车库主车道、看楼通道等区域的精装修工程、暖通工程、给排水工程、电气工程等, 包含部分大堂后期拆改, 并配合所有报批报建、专项验收、竣工验收、移交等工作。具体范围以招标文件、图纸和工程量清单等为准。

(二) 本次招标范围不包括: 户内的 VRV 中央空调、入户门、智能门锁、户内门、厨房三件



套、橱柜（含玄关柜和卫浴柜）、木地板、洁具及卫浴五金（含马桶、花洒、水龙头、洗手盆、厨盆等）材料采购、墙地砖材料采购等。具体范围以招标文件、图纸和工程量清单等为准。

上述工程承包范围及内容仅是概括的介绍和描述，不代表已囊括了承包人在合同文件项下的所有工作任务，承包人应整体研究合同文件，特别是图纸以了解工程的实际范围和具体工作内容。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input type="checkbox"/> 地基与基础工程（ <input type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input type="checkbox"/> 土石方 <input type="checkbox"/> 其它_____）；		
<input type="checkbox"/> 主体结构工程（ <input type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构 <input type="checkbox"/> 其它_____）；		
<input checked="" type="checkbox"/> 装饰装修工程（ <input type="checkbox"/> 金属门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙：平方米 <input checked="" type="checkbox"/> 其它_____）；		
<input type="checkbox"/> 通风与空调（ <input type="checkbox"/> 通风 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它_____）；		
<input type="checkbox"/> 建筑给水排水及供暖（ <input type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input type="checkbox"/> 室外给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它_____）；		
<input type="checkbox"/> 建筑电气工程（ <input type="checkbox"/> 室外电气 <input type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它_____）；		
<input type="checkbox"/> 智能建筑	（ <input type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它_____）；	
<input type="checkbox"/> 屋面及防水工程	<input type="checkbox"/> 建筑节能	<input type="checkbox"/> 消防工程



<input type="checkbox"/> 室外工程 (<input type="checkbox"/> 室外设施_____ <input type="checkbox"/> 附属建筑_____ <input type="checkbox"/> 室外环境_____)。
<input type="checkbox"/> 燃气工程 (户数: _____户; 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"/> 室外给、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 checked="" type="checkbox"/> 装饰装修 (<input checked="" type="checkbox"/> 抹灰 <input type="checkbox"/> 涂饰 <input checked="" type="checkbox"/> 饰面板(砖) <input checked="" type="checkbox"/> 吊顶 <input checked="" 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: / 年 / 月 / 日(具体以开工令为准);

计划竣工日期: / 年 / 月 / 日;

合同工期总日历天数 242 天。

招标工期总日历天数 242 天。

定额工期总日历天数 / 天。

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

四、质量标准

本工程质量标准: 合格

五、签约合同价



合同含税价暂定为人民币（大写）壹亿叁仟肆佰伍拾叁万伍仟伍佰肆拾叁元叁角陆分（¥134,535,543.36 元）；

其中不含暂列金额暂定价款为 119,505,960.08 元（其中不含税价 109,638,495.49 元，增值税金额 9,867,464.59 元，增值税税率为 9%）；暂列金额 15,029,583.28 元（其中不含税价 13,788,608.51 元，增值税金额 1,240,974.77 元，增值税税率为 9%），合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价款不随增值税税率变化进行调整。

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: 2025 年 1 月 22 日;

订立地点: 深圳

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 2 份,均具有同等法律效力,发包人执 1 份,承包人执 1 份。

发包人(盖 深圳市地铁集团有
章): 限公司

住所:

深圳市福田区莲花街道
福中一路1016号地铁大厦
(电子)

电话:

0755-23992600

传真:

开户银行:

招商银行深圳分行益田
支行

开户全名: 深圳市地铁集团有限公司

账号:

755904924410506

邮政编码:

项目主管部门经
办人及电话:

郑勛 13670200707

项目主管部门审核人: 张浩鑫

法定代表人或授权代表:



合约部门经办人 彭亚永 0755-89987412 合约部门审核人：刘天晨
及电话：

承 包 人 (盖) 深圳市科源建设集 法定代表人或授权代表：

章)： 团股份有限公司
住 所： 深圳市罗湖区笋岗街道笋
西社区桃园路331号3号仓
二层 302-03室



电 话： 0755-83288388 传 真： 0755-83288977

开户银行： 平安银行股份有限公司 开户全名：深圳市科源建设集团股份有限公司
深圳中电支行

账 号： 11014910182009 邮政编码： 518000

承包商经办人： 庄旅游 承包商经办人电话： 13902906639

合同签署地点： 深 圳

时 间： 2025年1月22日



工程开工令

GD-B1-29

工程名称：深铁珑境二期精装修工程

编号：001

致： 深圳市科源建设集团股份有限公司 (施工单位)

经审查，本工程已具备施工合同约定的开工条件，现同意你方开始施工，开工日期为：

2025 年 3 月 28 日。

附件：工程开工报审表

项目监理机构（盖章）



总监理工程师

（签字、加盖执业印章）：



2025.03.28

注：本表一式三份，项目监理机构、建设单位、施工单位各一份



1.9、宜家购物中心上海临空项目室内装修专业分包工程（商场部分）



室内装修专业分包工程(商场部分)
INTERIOR FITTING-OUT SPECIALIST
SUBCONTRACT WORKS(SC)

合同文件(第一册/共四册)
CONTRACT DOCUMENT(VOLUME 1 OF 4)
FOR THE CONSTRUCTION OF

宜家购物中心上海临空项目
INGKA CENTRES SHANGHAI LINKONG PROJECT

EMPLOYER/业主

INGKA CENTRES SHANGHAI COMPANY LIMITED
上海英格卡购物中心有限公司

GENERAL CONTRACTOR/总承包商

SHANGHAI CONSTRUCTION GROUP CO.,LTD
上海建工集团股份有限公司

SPECIALIST SUB-CONTRACTOR/专业分包商

SHENZHEN KEYUAN CONSTRUCTION GROUP CO.,LTD
深圳市科源建设集团股份有限公司

QUANTITY SURVEYOR/工料测量师

ARCADIS CONSULTANCY(SHANGHAI)COMPANY LIMITED
凯谛思工程咨询(上海)有限公司

July 2021

2021年7月

我们 (下面签约双方) 现确认有关 **宜家购物中心上海临空项目 室内装修专业分包工程 (商场部分)** 的合同文件包括本合同文件第一册, 并成为由 上海建工集团股份有限公司 (总承包商) 与 深圳市科源建设集团股份有限公司 (专业分包商) 在二〇二一年八月十八日签署的协议书之一部分。

We (two parties signing below) hereby confirm that the contract documents of **Interior Fitting-out Specialist Subcontract Works (SC)** of Ingka Centres Shanghai Linkong Project include the Contract Document Volume 1, which forms part of the Agreement signed between Shanghai Construction Group Co., Ltd (hereinafter called "the General Contractor") and Shenzhen Keyuan Construction Group Co., Ltd. (hereinafter called "the Specialist Subcontractor") on the 18th, 8, 2021.

兹证明双方签订如下:

In witness whereof the parties have signed as follows:

总承包商: 上海建工集团股份有限公司

The General Contractor: Shanghai Construction Group Co., Ltd

总承包商代表签署

(连盖公章)

SIGNED (with company stamp)

For and on behalf of the General Contractor



(职位 / 职衔) (Position / Title)

Handwritten signature in blue ink.

专业分包商: 深圳市科源建设集团股份有限公司

The Specialist Subcontractor: Shenzhen Keyuan Construction Group Co., Ltd.

专业分包商代表签署

(连盖公章)

SIGNED (with company stamp)

For and on behalf of the Specialist Subcontractor



(职位 / 职衔) (Position / Title)



SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT
专业分包合同协议书

THIS AGREEMENT made the 18th day of August, 20 21,
本协议订立于 20 21 年 8 月 18 日,

BETWEEN Shanghai Construction Group Co., Ltd., a company incorporated under the Laws of the People's Republic of China (hereinafter called "PRC") and having its registered office at No. 33 Fushan Road, Pudong New District, Shanghai (hereinafter called "the General Contractor", which expression shall include its successors in title) of the one party,

订约一方为 上海建工集团股份有限公司，一家根据中华人民共和国（以下简称“中国”）法律成立的公司，其注册地址为 上海市浦东新区中国（上海）自由贸易试验区福山路 33 号（以下简称“**总承包商**”，应包括其所有权继承人），

AND Shenzhen Keyuan Construction Group Co., Ltd., a company incorporated under the Laws of PRC and having its registered office at Room 302-03, 3F, Warehouse No.3, 231 Taoyuan Road, Sunxi Community, Sungang Street, Luohu District, Shenzhen (hereinafter called "the Specialist Subcontractor", which expression shall include its successors in title) of the other party,

另一方为 深圳市科源建设集团股份有限公司，一家根据中国法律成立的公司，其注册地址位于 深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路 231 号 3 号仓三层 302-03 室（以下称为“**专业分包商**”，应包括其所有权继承人）。

Whereas

鉴于

The Employer/General Contractor desires that the Works known as Interior Fitting-out Specialist Subcontract Works (SC) (hereinafter called "the Works") should be detailedly designed and executed by the Specialist Subcontractor at the project known as Ingka Centres Shanghai Linkong Project (hereinafter called "the Project"), and has accepted the Form of Tender and the following amendment by the Specialist Subcontractor for the detail design, execution and completion of the Works and the remedying of any defects therein,

业主/总承包商愿将名为宜家购物中心上海临空项目（以下简称“本项目”）中的名为**室内装修专业分包工程（商场部分）**（以下简称“本工程”）交由专业分包商深化设计和实施，并已接受了专业分包商提交的承担深化设计、实施和完成这些工程以及修补其中任何缺陷的投标函及其后的修订，

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书（续上）

Each party agrees as follows:
各方达成协议如下:

Article 1
第一条

In this Agreement words and expressions shall have the same meanings as are respectively assigned to them in the Conditions of Specialist Subcontract and the other parts of the Contract hereinafter referred to.
本协议书中的词语和措辞的含义应与下文提到的专业分包合同条件及合同其他部分中分别赋予它们的含义相同。

Article 2
第二条

The General Contractor shall pay to Specialist Subcontractor the sum of Renminbi One Hundred and One Million Two Hundred and Sixteen Thousand and Four Yuan and Forty-Six Fen only (RMB 101,216,004.46) (hereinafter called "**Accepted Contract Amount**"), total Accepted Contract Amount without VAT is Renminbi Ninety-Two Million Eight Hundred and Fifty-Eight Thousand Seven Hundred and Nineteen Yuan and Sixty-nine Fen (RMB 92,858,719.69), the sum of 9 % VAT is Renminbi Eight Million Three Hundred and Fifty-Seven Thousand Two Hundred and Eighty-Four Yuan and Seventy-seven Fen (RMB 8,357,284.77), in which the sum of Renminbi One Million Four Thousand Six Hundred and Fifty-nine Yuan and sixty-six Fen only (RMB 1,004,659.66) for Safety and Civilized Construction (incl. VAT) and Renminbi One Hundred and Twenty-Six Thousand and Seventeen Yuan and Seventy-six Fen only (RMB 126,017.76) for Industrial Injury Insurance for migrant workers (incl. VAT), in the manner and at the times set out in the Specialist Subcontract Documents.

总承包商须支付专业分包商人民币 壹亿零壹佰贰拾壹万陆仟零肆元肆角陆分 (RMB 101,216,004.46) (以下简称"**中标合同金额**")，其中不含增值税中标合同金额为人民币 玖仟贰佰捌拾伍万捌仟柒佰壹拾玖元陆角玖分 (RMB 92,858,719.69)，增值税税率为 9 %，增值税税金为人民币 捌佰叁拾伍万柒仟贰佰捌拾肆元柒角柒分 (RMB 8,357,284.77)，包括安全文明施工费含税价人民币 壹佰万零肆仟陆佰伍拾玖元陆角陆分 (RMB 1,004,659.66) 及农民工工伤保险费含税价人民币 壹拾贰万陆仟零壹拾柒元柒角陆分 (RMB 126,017.76)，根据专业分包合同文件规定的方式及时间向专业分包商支付。

Article 3
第三条

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书（续上）

This Agreement is a **Lump Sum Contract** based on the specification, Contract Drawings and all requirements of Contract. The Accepted Contract Amount includes but not limited to all the costs of detail design, preliminaries, safety protection measures, labour, primary and auxiliary material, plant, wastage, transport, insurance, administrative service charge, necessary acceleration, attendance, profit and, tax etc. which are payable to Specialist Subcontractor for his completion of all the work under the Contract. There will be no adjustment to the Accepted Contract Amount for rises or falls in the cost of labour and materials or exchange rates of currencies or any requirement from Government document, except for Variation and for the purpose of this Contract Agreement. If the VAT rate of the contract is adjusted according to the government policy, the VAT amount and the Contract Price shall be adjusted accordingly, while the Contract Price (excl. VAT) and unit rates (excl. VAT) shall not be adjusted.

本协议书是以工程规范、合同图纸及一切合同要求为基础的合同总价固定的**总价包干合同**。中标合同金额包括但不限于深化设计、工程基本措施费、安全防护措施费、人工费、材料费及辅材费、机械费、损耗、运输、保险费、规费、必要的赶工费、管理费、利润及税金等一切专业分包商完成合同项下全部工作所应得的全部费用。中标合同金额及单价不会因人工、物价、费率或汇率之升降或任何调价文件之要求而调整（政策规定之增值税税率调整除外）。除因设计变更或本合同协议书所容许的调整外，该中标合同金额一概不再调整。若按政府政策要求本合同之增值税税率调整，则本合同的增值税税额和含税合同价格相应调整，合同不含增值税总价和不含增值税单价不作调整。

Article 4

第四条

The following documents shall be called the Contract Documents, including:

下列文件统称为合同文件，包括：

1. Specialist Subcontract Agreement and Appendix;
专业分包合同协议书及附件；
2. Clarification Correspondence during the tender;
投标过程中的澄清函；
3. Conditions of Specialist Subcontract and Appendix;
专业分包合同条件及附录/附件；
4. Form of Tender and Appendix;
投标函及附件；
5. Specifications of the Works(and Appendix or Affix);

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书 (续上)

工程规范 (及附件或附录);

6. Contract Drawings;
合同图纸;
7. Instructions to Tenderers and Appendix;
投标人须知及附件;
8. Principle of Measurement and Preambles
工程量计算原则和工作内容总说明
9. Schedule of Rates and General Summary.
单价细目表及综合总计。

Each component could complement each other, supplement each other and each party is required to comply with its provisions. In the event of ambiguity between any of the above documents, the order of priority for interpretation shall be the order in which they are listed. 各组成部分能够互相解释, 互为补充与说明, 各方皆须遵守其规定。若上述文件有矛盾, 应按排序在先的文件进行解释。

Further provisions shall be made as follows:
进一步规定如下:

- (a) For those similar explanation order Contract Documents, the document with the latest version or the later issued date shall take precedence.
对于同一解释顺序合同文件, 以其最新版本或最新颁发者为准。
- (b) Unless otherwise stated in the Contract, the agreements, letters, minutes, memoranda, and the like relating to the negotiation or execution of the Contract signed during the making the Contract shall form part of the Contract. The legal explanation order shall be determined based on the relationship between the contents and the other Contract Documents. If failing to determine, then the one on the later prepared date shall take precedence.
除非另有约定, 在合同订立过程中, 签署的与本合同订立或履行有关的协议、信函、纪要、备忘录等文件亦构成合同组成部份。其法律解释顺序应视其内容与其他合同文件的相互关系而定, 如无法确定, 则以较后时间制订的为准。
- (c) In the documents and correspondences submitted by the Specialist Subcontractor during the tendering stage, any conditions or descriptions proposed by the Specialist Subcontractor which do not meet the requirements stated in the Tender Documents shall be of no effect unless accepted by the Employer and the General Contractor in

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书 (续上)

west to Xie He Road; south to Jinzhong Road; north to Beidi Road. The scope of the Works is the works described based on the Contract Drawings, Specification of the Works and other relevant Contract Documents, and the main works is the Interior Fitting-out Specialist Subcontract Works (SC) of Ingka Centres Shanghai Linkong project for Construction. The Specialist Subcontractor promises that he has long and rich construction experience at the area where the Works are located, and is familiar with the conditions around the Site, and is able to foresee and has fully foreseen the risks of performance of this Agreement and other Contract Documents. The Specialist Subcontractor promises that he shall strictly fulfill his obligations in accordance with this Agreement and other Contract Documents.

工程现场位于上海市长宁区，东至福泉路，西至协和路，南至金钟路，北至北翟路。工程范围为按合同图纸、工程规范及其与之相关的其他合同文件所述的工作内容，主要为：宜家购物中心上海临空项目室内装修（商场部分）专业分包工程。专业分包商承诺其在工程所在地有长期、丰富的施工经验，熟悉工程现场周边情况，能够并且已经充分预见到履行本协议及其他合同文件的风险，承诺将按照本协议及其他合同文件的约定严格履行义务。

Article 8
第八条

The Commencement Date of General Contract is 17th September 2018, and Latest Completion Date is 7th April 2023. The Commencement Date shall be subject to the Notice of Commencement issued by the Employer. The foresaid period of the Contract shall include but not limit the time for any preparations, applications to any relevant departments, carrying out the Works, submitting as-built documentation, inspection and acceptance including five-party inspection and acceptance, approvals by the competent government authorities, and registration for completed works, etc.

总承包工程开工日期为 2018 年 9 月 17 日，竣工日期为 2023 年 4 月 7 日。上述合同工期包括但不限于任何准备工作、向主管政府部门的任何申请、进行本工程、提供竣工资料、验收（包括五方验收）及有关部门审批、备案等所需的时间。

The specialist subcontractor shall detailedly design, execute, complete and hand over punctually the specialist subcontract works in accordance with the time stated in the appendix to conditions of specialist subcontract and the construction programme of the General Contractor, cooperating the General Contractor to obtain the written approval and inspection and acceptance by the relevant government department, without any delay affecting the General Contract Works. The programme of the Specialist Subcontract

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书 (续上)

专业分包商必须遵从经业主/工程监理/工程顾问/设计院/总承包商批准的施工图及土建配合图的施工程序来进行安装工作。若因专业分包商不依照此施工程序而引致任何一方或其他专业分包商需要修改或返工，专业分包商须负起所有责任。

If the Employer required the Specialist Subcontractor to open a bank account with the Employer designated bank for the settlement of the Works of this Contract, the Specialist Subcontractor shall cooperate; and within 1 month the Specialist Subcontractor shall provide the said bank account information to the Employer. Otherwise, the Employer had the right to suspend the payment of until the required condition is fulfilled.

若业主要求专业分包商在业主指定的银行开立账户，用于本合同项下工程款的结算，专业分包应当配合，并在 1 个月以内将开立账户所需的资料递交给业主指定的银行，否则业主有权暂停支付工程款，直至上述账户开立为止。

Any approval/agreement as instructed by the Employer shall not relief the liabilities and responsibilities from the General Contractor to the Employer, from the General Contractor to the Specialist Subcontractor, and the Specialist Subcontractor to the General Contractor. The General Contractor and the Specialist Subcontractor shall jointly and severally be liable and responsible for the Employer.

业主的签署及盖章以及依据专业分包合同文件发出批准/同意等指令并不会减免总承包商对业主、总承包商对专业分包商或专业分包商对总承包商的责任，总承包商和专业分包商应就本专业分包合同工程向业主承担连带责任。

Article 12
第十二条

In Witness whereof both parties hereto have caused this Agreement to be effective and executed the day and year written in accordance with the respective laws of the project location. This Agreement shall be in **four (4)** original copies, all of which have the same legal effect, the General Contractor shall hold **one (1)** copy, the Specialist Subcontractor shall hold **one (1)** copy and the Employer shall hold **two (2)** copies.

本协议书依据工程所在地法律于盖章之日起生效及实施，特立此据。本协议书正本一式肆份，总承包商持壹份，专业分包商持壹份，业主持贰份具有同等法律效力。

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书 (续上)

THE GENERAL CONTRACTOR/总承包商:

Shanghai Construction Group Co., Ltd
上海建工集团股份有限公司

(Company Seal)
总承包商公章



Legal Representative / Authorized
Representative's Signature(s):
法定代表人/授权代表签字:

Handwritten signature in blue ink

in the capacity of position/职位:

THE SPECIALIST SUBCONTRACTOR/专业分
包商:

Shenzhen Kayuan Construction Group Co.,
Ltd.
深圳市科源建设集团股份有限公司

(Company Seal)
专业分包商公章



Legal Representative / Authorized
Representative's Signature(s):
法定代表人/授权代表签字:

Red square seal impression

in the capacity of position/职位:

建筑工程综合竣工验收合格通知书

综合验收编号：LS1803000280035800001001

项目编号：1802CN0012

通知书编号：2024CN0009

上海英格卡购物中心有限公司：

经组织相关部门审核，你单位申请 宜家购物中心上海临空项目

项目已通过综合竣工验收。验收范围详见《建筑工程综合竣工验收工程明细表》。

特此通知。

附件：《建筑工程综合竣工验收工程明细表》



可通过微信公众号“上海建筑业”扫描二维码查询

固定资产投资项代码：2018-310105-70-03-001387;310105MA1FL3HE820185E3101001



建筑工程综合竣工验收工程明细表

综合验收编号：LS1803000280035800001001

项目编号：1802CN0012

通知书编号：2024CN0009

单位工程编码	单位工程名称	工程类型	工程规模	全装修信息
D006	地下室	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：256693.0 平方米	--
D007	综合指示牌	构筑物	--	--
D008	地上商办综合楼	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：180479.4 平方米	--
D009	地下联通道(福泉路接口)	房屋建筑	总建筑面积(平方米)：548.8 平方米	--
单位工程合计：4个				

注：1、附条件通过的，建设单位应当按照承诺要求，限期完成相关承诺内容。

2、表中涉及建筑面积以规划资源部门验收确定的建筑面积为准。

备注：外窗和外墙淋水试验，应增加影像资料。

建筑工程竣工验收报告

工程名称： 宜家购物中心上海临空项目（暂名）

项目编号（报建编码）： 1802CN0012

施工许可编码： 1802CN0012D01、1802CN0012D02、
1802CN0012D03、1802CN0012D04

建设单位(公章)： 上海英格卡购物中心有限公司

开工日期： 2018 年 9 月 17 日

竣工验收日期： 2024 年 5 月 6 日

（一）工程概况										
建安工作量	254588.0817 万元（其中，宜家家居精装修 1738 万元）				总建筑面积	437931.51 平方				
建设单位	上海英格卡购物中心有限公司				施工单位	上海建工集团股份有限公司 上海景泰建设股份有限公司				
设计单位	华东建筑设计研究院有限公司				勘察单位	上海市岩土地质研究院有限公司				
监理单位	上海建科工程咨询有限公司				风险等级					
项目联系人	雷福鹏 问泽群				联系电话	18516292489 15852862980				
工程类别	<input checked="" type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 扩建 <input type="checkbox"/> 改建（ <input type="checkbox"/> 装饰装修 <input type="checkbox"/> 改变用途 <input type="checkbox"/> 建筑保温）									
技术检查情况										
建筑工程基本概况										
单位工程	结构类型	使用性质	耐火等级	层数		高度 (m)	长度 (m)	占地面 积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	
				地上	地下				地上	地下
地下室	框架结构	商办、配套停车、公共通道	一级	0	4	-21.200	332.94	70502.8	0	25676.9.5
地下联通道 (福泉路接	框架结构	公共通道	一级	0	1	-12.925	53.41	385.5	0	590.5

口)										
地上商办综合 楼	框架 结构	商业 服务 业建 筑, 商务 办公 建 筑, 市政 站场 设施	一 级	8	0	39.9 60	301. 34	70502. 8	18057 1.51	0
综合指示牌		构筑 物				8.00 0	1.8	1.62		
<input checked="" type="checkbox"/> 装饰装修	装修部位	<input checked="" type="checkbox"/> 顶棚 <input checked="" type="checkbox"/> 墙面 <input checked="" type="checkbox"/> 地面 <input checked="" type="checkbox"/> 隔断 <input type="checkbox"/> 固定家具 <input type="checkbox"/> 装饰织物 <input type="checkbox"/> 其他								
	装修面积 (m2)	106221.74 (其中, 宜 家家居 21623.2)			装修所在层数		地下1~4层、地上1~8层			
<input type="checkbox"/> 改变用途	使用性质					原有用途				
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑保温	材料类别	<input checked="" type="checkbox"/> A <input checked="" type="checkbox"/> B1 <input type="checkbox"/> B2			保温所在层数		地下1~2层、地上1~8层、 屋面机房层			
	保温部位	地下室顶板保温、外 墙保温、屋面保温			保温材料		XPS绝热用挤塑聚苯乙烯 泡沫塑料、岩棉带、保温 岩棉板			

<p>竣工 验收 (含消防) 标准</p>	<p>1、现行的国家有关法律、法规，现行的建设工程质量验收规范、强制性标准，建设工程施工质量验收统一标准 GB50300-2013、《上海市无障碍环境建设条例》、《绿色建筑评价标准》等；</p> <p>2、经审图机构审查通过的设计图纸及设计文件；</p> <p>3、建设工程施工合同。</p>
<p>工程 竣工 验收 意见 (含消防) 及结 论</p>	<p>1、已完成工程设计和合同约定的各项内容，工程实物质量符合现行的建设工程施工质量验收规范及设计图纸要求；</p> <p>2、工程质量控制资料完整、齐全；</p> <p>3、使用功能满足设计要求，无缺陷；</p> <p>4、本工程无障碍设施符合规定要求，质量情况较好，未发现违反强制性标准和使用功能缺陷问题；</p> <p>5、本工程建筑节能符合相关规定要求，质量情况较好，未发现违反强制性标准和使用功能缺陷问题；</p> <p>6、本工程绿色建筑、绿化景观符合国家有关规定，质量情况较好；</p> <p>7、经验收小组验收，形成一致验收结论：本工程符合国家质量标准，质量等级评定为合格，同意交付使用。</p> <p style="text-align: right;">验收组组长：庄利华</p> <p style="text-align: right;">日期：2024.5.6</p>

(二) 竣工验收组织

验收组 职务	姓名	工作单位	职称	职务
	组长	庄利华	上海英格卡购物中心有限公司	工程师
副组长	庄利华	上海英格卡购物中心有限公司	工程师	技术负责人
	雷福鹏	上海建工集团股份有限公司	高级工程师	项目负责人
成员	俞尚	上海建科工程咨询有限公司	高级工程师	总监理工程师
	江俊	上海市岩土地质研究院有限公司	高级工程师	项目负责人
	王震	华东建筑设计研究院有限公司	高级工程师	项目负责人
	张	上海建工集团股份有限公司	工程师	项目技术负责人
	王	上海建工集团股份有限公司	工程师	项目施工经理
	陈	上海市机械施工集团有限公司	工程师	项目经理
	方	中建深圳装饰有限公司	工程师	项目经理
	刘	中建安装集团有限公司	高级工程师	项目经理
	阳	上海市安装工程集团有限公司	高级工程师	项目经理
	宋	上海市安装工程集团有限公司	高级工程师	项目技术负责人
	曹	北京江森自控有限公司	工程师	项目经理
	梁	深圳市中深建筑装饰设计工程有限公司	一级建造师	项目经理
	李	深圳市科源建设集团股份有限公司	工程师	项目经理
	周	上海为绿景观建设有限公司	工程师	项目经理
	柯	北京新时空科技股份有限公司	工程师	项目经理
	孙	通力电梯有限公司	工程师	项目经理
	李	上海金安泰建筑安装工程有限公司	工程师	项目经理
	薛	茂盟(上海)工程技术股份有限公司	工程师	项目经理
程	北京天树导视科技有限公司	/	项目经理	
李	上海拓捷阡交通安全设施有限公司	/	项目经理	
周	上海景泰建筑装饰有限公司	工程师	项目经理	
富	上海誉标消防工程技术有限公司	工程师	项目经理	

建设单位项目负责人: 庄利华

建设单位法定代表人:

(单位公章)



注: 建设单位对工程竣工验收(含消防)全面负责。建设单位、施工总承包单位、设计单位、监理单位、消防专业分包单位(如有)和消防技术服务单位(如有)项目负责人必须参加工程竣工验收(含消防)。《工程竣工验收报告(含消防)》由建设单位加盖骑缝章。

(三) 竣工验收相关核查内容及意见		
分部 工程 质量 评定 情况	分部工程名称	质量评定结果
	地基与基础工程	符合规范和设计要求
	主体结构工程	符合规范和设计要求
	建筑装饰装修工程	符合规范和设计要求
	屋面工程	符合规范和设计要求
	建筑给水排水及供暖工程	符合规范和设计要求
	通风与空调工程	符合规范和设计要求
	建筑电气工程	符合规范和设计要求
	智能建筑工程	符合规范和设计要求
	建筑节能工程	符合规范和设计要求
	共 9 个分部，符合标准规范及设计要求共 9 分部	
	验收结论： 符合要求	
质量控制 资料核查 (全数核查)	共核查 45 项，符合要求 45 项	
	验收结论： 符合要求	
结构安全和主 要使用功能检 验，相关资料核 查 (全数核查)	共核查 27 项，符合要求 27 项 经返工处理符合要求 / 项	
	验收结论： 符合要求	

分类	检查内容 (全数检查是否符合技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)
土建 质量 验收	主体结构外观	符合要求
	室外墙面	
	变形缝、雨水管	
	屋面	
	室内墙面	
	室内顶棚	
	楼梯、踏步、护栏	
	门窗	
	雨罩、台阶、坡道、散水	

分类	检查内容 (全数检查是否符合技术标准和设计要求)	验收结论 (符合要求/存在问题说明)
安装 质量 验收	管道接口、坡度、支架	符合要求
	卫生器具、支架、阀门	
	检查口、扫除口、地漏	
	散热器、支架	
	风管、支架	
	风口、风阀	
	风机、空调设备	
	管道、阀门、支架	
	水泵、冷却塔	
	绝热	
	配电箱、盘、板、接线盒	
	设备器具、开关、插座	
	防雷、接地、防火	
	机房设备安装及布置	
	现场设备安装	

建筑工程竣工消防验收要求

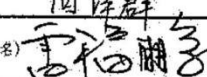
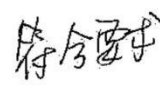
一、验收形式：建设单位应当组织设计、施工、监理、技术服务机构等单位进行竣工消防验收，依据国家和本市工程建设消防技术标准、建设管理部门审核意见，重点对建设工程中涉及本报告所列各单项中的子项进行核查自验，并做出单项验收、综合评定的结论，填写本报告，方可提请建设管理部门验收或者备案。

二、过程控制：建设、设计、施工、监理等单位，应当按照消防法规、建设工程质量管理法规、国家和本市工程建设消防技术标准，完善施工质量过程控制体系，落实施工组织、设计变更、施工工艺、材料检验、档案管理等的各项制度。

三、单项验收：重点核查单项中各子项，“符合要求”是指符合国家和本市工程建设消防技术标准、建设管理部门审核意见、审查通过的设计图纸，按图施工、设施调试开通，功能和运行参数达到设计要求。

四、综合评定：依据过程控制和单项验收情况，重点核查施工质量控制体系、竣工图纸、质量合格文件、竣工验收原始文件、隐蔽工程验收资料、设备运行调试记录、质量检测和功能性试验资料等内容。

五、填写要求：1.建设工程中涉及的单项，应当在表格中对应单项目标的“□”中打“√”；2.单项验收由该单项的施工专业分包（或总承包）、监理单位加盖单位印章，同一单项涉及不同施工单位时，每家施工单位分别加盖单位印章；3.综合评定由建设、设计、施工总承包、监理、技术服务机构加盖单位印章；4.按有关规定实行监理的建设工程，需填写“监理单位”栏目中的内容。

单项 (1) (勾选)	<input checked="" type="checkbox"/> 建筑	施工单位 项目负责人	(签名) 国译群 
子项名称	检 查 内 容 (是否符合消防技术标准和设计要求)		验 收 结 论 (符合要求/存在问题说明)
建筑类别	建筑的规模、高度、使用性质符合要求；		符合要求 
总平面布置	消防车道、登高场地、灭火救援窗施工完毕并符合要求；防火间距符合要求；		
耐火等级	各建筑构件的燃烧性能和耐火极限符合要求；		
重要场所的布置	消防控制室、消防水泵房、人员密集场所、歌舞娱乐放映游艺场所、儿童活动场所设置位置和防火分隔符合要求；锅炉房、变压器室、配电室、柴油发电机房、集中瓶装液化石油气间等设备用房设置位置和防火分隔符合要求；		
泄压	爆炸危险场所的泄压设施设置形式、泄压口面积、设置位置符合要求；		
防火分区 防烟分区	防火分区、防烟分区的设置形式符合要求；中庭、自动扶梯等上下连通开口部位的防火分隔措施符合要求；		
建筑构造	排烟垂壁的设置符合要求；		
	防火墙设置位置、墙体材料符合要求；防火分隔墙体设置类型符合要求；各类管井设置、管道设置符合要求；防火封堵符合要求；		

	建筑幕墙防火构造符合要求;		
安全疏散	安全出口设置位置、数量、疏散宽度、疏散距离、疏散门开启方向、逃生门锁装置符合要求;	符合需求	
	疏散楼梯设置形式、位置、数量、宽度符合要求; 前室设置形式、维护结构完整性、面积符合要求;		
	疏散走道设置形式、维护结构完整性、宽度、长度符合要求;		
	避难层(间)设置位置、形式、面积、消防设施设置符合要求;		
消防电梯	消防电梯设置位置、数量、井底排水、手动控制、通讯设施、速度和载重、轿厢内装修材料符合要求;		
施工单位 (盖章)		监理单位 (盖章)	

单项(2) (勾选)	<input checked="" type="checkbox"/> 防火卷帘、防火门	施工单位 项目负责人	(签名) 雷福刚
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)	验收结论	同样群
防火卷帘	设置类型、位置、施工质量符合要求; 测试手动、自动控制功能符合要求; 铭牌、温控释放装置符合要求;	符合需求	
防火门	设置类型、位置、施工质量、开启方向符合要求; 常开防火门设置类型、功能符合要求; 铭牌、身份证标识、闭门器、顺序器、盖缝板符合要求;		
施工单位 (盖章)			


单项(3) (勾选)	<input checked="" type="checkbox"/> 装修防火	施工单位 项目负责人	(签名) 雷福刚
子项名称	检查内容 (是否符合消防技术标准和设计要求)	验收结论	同样群
装修情况	装修范围、平面布置、安全疏散、使用的材料、对消防设施的影响等符合要求;	符合需求	
装修材料	纺织、木质、高分子合成、复合等材料的阻燃制品标识或见证取样检测符合要求;		
施工工艺	施工现场进行的压燃处理、喷涂、安装等施工符合要求; 隐蔽工程施工质量符合要求;		
电气安装	电气安装与装修符合要求; 电气安装的隔热、散热防火保护措施符合要求;		
施工单位 (盖章)		监理单位 (盖章)	

竣 工 报 告

工程编号	1802GN0012D03	建筑面积	地上部分17030m²	施工总日历天数
工程名称	宜家购物中心上海临空项目(暂名)地上商办综合楼	结构类型	地上钢结构	有效施工天数
建设单位	上海英格卡购物中心有限公司	开工日期	2021年10月15日	中途因故停工天数
设计单位	华东建筑设计研究院有限公司	竣工日期	2024年5月6日	地基处理施工天数
竣工标准达到情况	1、按照合同约定完成了工程的全部内容和约定的工期； 2、达到质量目标合格标准； 3、工期目标在约定的日期内； 4、安全目标达标； 5、后期维修服务方面良好。			
项目部意见	公司审批意见	建设单位签章		
项目经理：  2024年5月6日	 企业技术负责人：  2024年5月6日	 项目经理：  2024年5月6日		

装饰B-5

竣 工 报 告

工程编号	1802CN0012D02	建筑面积	地下部分12359m ²	施工总日历天数	
工程名称	宜家购物中心上海凌空项目(暂名)地下室工程	结构类型	地上钢结构	有效施工天数	
建设单位	上海英格卡购物中心有限公司	开工日期	2021年10月15日	中途因故停工天数	
设计单位	华东建筑设计研究院有限公司	竣工日期	2024年5月6日	地基处理施工天数	
竣工标准达到情况	1、按照合同约定完成了工程的全部内容和约定的工期； 2、达到质量目标合格标准； 3、工期目标在约定的日期内； 4、安全目标达标； 5、后期维修服务方面良好。				
项目部意见	公司审批意见	建设单位签章			
项目经理：  2024年5月6日	 企业技术负责人：  2024年5月6日	 项目经理：  2024年5月6日			

1.10、吉林银行总行新办公楼装修及消防设施改造工程

建设工程施工合同

(示范文本)

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：吉林银行股份有限公司

承包人（全称）：深圳市科源建设集团股份有限公司

根据《民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就

吉林银行总行新办公楼装修及设施改造工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.工程名称：吉林银行总行新办公楼装修及设施改造工程-装饰工程部分。

2.工程地点：长春市南关区人民大街东北亚国际金融中心。

3.工程立项批准文号：吉林银行党委会办公室[2021]14号。

4.资金来源：自筹资金。

5.工程内容：施工图纸和工程量清单包含的全部内容。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件1）。

6.工程承包范围：

1号楼地上一层装修工程（不含科技支行5G网点部分、不含计算机中心机房及UPS机房、不含空调机房防火门以内的部分）；1号楼地上二层装修工程（不含西侧私人银行部分、不含空调机房防火门以内部分）；1号楼地上三层至九层办公空间（不含空调机房防火门以内部分）；1号楼地上十层运动空间部分；2号楼餐厅及厨房装

修及设施改造部分；1、2号楼连廊装修改造部分，关联部分简易维修。包含上述空间的电气管线末端、上下水部分，不含全部机电设备（大堂除外），施工图纸和工程量清单包含的全部内容。

二、合同工期

计划开竣工日期：自合同签订日期起计算 199 总日历天竣工。

工期总日历天数：199天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合国家《建筑工程施工质量验收统一标准》及相关标准的合格工程标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1.签约合同价为：

人民币（大写）玖仟捌佰伍拾万零叁佰柒拾陆元壹角叁分
(¥98,500,376.13元)；

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）捌拾捌万柒仟零柒拾玖元肆角贰分
(¥887,079.42元)；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）叁仟捌佰陆拾叁万壹仟捌佰玖拾柒元陆角伍分
(¥38,631,897.65元)；

(3) 专业工程暂估价金额:

人民币(大写) 捌佰零壹万伍仟元 (¥8,015,000.00 元);

(4) 暂列金额:

人民币(大写) 叁佰万元 (¥3,000,000.00 元)。

(5) 其它分部分项工程:

人民币(大写) 肆仟柒佰玖拾陆万陆仟叁佰玖拾玖元零角陆分(¥47,966,399.06 元)。

2.合同价格形式: 固定单价合同_____。

五、项目经理

承包人项目经理: 彭曙红_____。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

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

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同

文件组成部分。

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

七、承诺

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

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

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

八、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2022 年 5 月 7 日签订。

十、签订地点

本合同在 长春 签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合

同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自甲乙双方法定代表人或其授权代理人签字并盖单位章后生效。

十三、合同份数

本合同一式八份，均具有同等法律效力，发包人执四份，承包人执四份。

发包人： (公章)

承包人： (公章)

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

(签字)



组织机构代码：9122010170255776XN

组织机构代码：914403001923609580

地 址：吉林省经开区东南湖大路 1817 号

地 址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路 231 号 3 号仓三层 302-03 室

邮政编码：130000

邮政编码：518023

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

电 话：0431-84992849

电 话：0755-83288388

传 真：

传 真：0755-83288153

电子信箱：

电子信箱：

开户银行：

开户银行：平安银行深圳中电支行

账 号：

账 号：11014910182009

变更申请单

工程名称	吉林银行总行新办公楼装修及消防设施改造工程	工程编号	BGSQ-001
<p>变更原因：</p> <p style="text-align: center;">因长春市城乡建设委员会颁发的《建筑工程施工许可证》上的工程名称有变更。</p>			
<p>变更内容：</p> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px;"> <p>1、2022年5月7日，吉林银行股份有限公司与深圳市科源建设集团股份有限公司签订的施工合同，工程名称为吉林银行总行新办公楼装修及设施改造工程—装饰工程部分，现变更为2022年7月14日长春市城乡建设委员会颁发的《建筑工程施工许可证》上写明的工程名称：吉林银行总行新办公楼装修及消防设施改造工程。</p> </div> <p>2、变更后所有资料以《建筑工程施工许可证》上的工程名称为准。</p> <p>3、后附：《建筑工程施工许可证》。</p>			
<p>建设单位（盖章）</p> <p>负责人签字：</p> <p>日期：2022年7月15日</p>		<p>施工单位（盖章）</p> <p>负责人签字：</p> <p>日期：2022年7月15日</p>	

工程竣工验收报告

项目名称：吉林银行总行新办公楼装修及消防设施改造工程

建设单位：吉林银行股份有限公司

施工单位：深圳市科源建设集团股份有限公司

监理单位：吉林省天泰建筑工程项目管理有限公司

验收日期：2025年11月3日

一、项目概况:

项目名称	吉林银行总行新办公楼装修及消防设施改造工程	工程地址	长春市南关区人民大街东北亚国际金融中心1号楼
工程名称	吉林银行总行新办公楼装修及消防设施改造工程		
建设规模	约 50925.92 m ²	工程造价	98,500,376.13 元
开工日期	2022年7月15日	验收日期	2025年11月3日
施工许可证号	220102202207140199	监理合同鉴证号	
图纸审查单位		审查批准书编号	
工程总承包单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	资质等级(证书)	建筑装修装饰工程专业承包一级
设计单位	大连中天工程设计有限公司		甲级
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司		建筑装修装饰工程专业承包一级
监理单位	吉林省天泰建筑工程项目管理有限公司		甲级

二、验收的组织形式

建设单位组织设计、施工、监理等单位和其他有关专家根据工程特点组成验收组。

组长	组 员			
	土建(职称)	暖卫(职称)	电气(职称)	设备(职称)
宋广才(建设单位)	汪翰(建设单位) 王士兴(总监理) 周鹏(监理单位) 彭曙红(施工单位) 罗勇彬(施工单位) 苏钢(施工单位)	鞠广旭(监理单位)	田晓光(监理单位)	

三、验收组对项目的全面评价

应包括：1、各方的工程合同履行情况。

2、各方执行法律、法规及工程建设强制性标准情况。

3、对各方的工程档案资料检查情况。

4、工程实体观感质量评定情况。

5、验收组是否提出需返工处理项目。

6、其他需要说明的情况。

项目全面评价：

1、各方的工程合同履行完成，详见附件一。

2、各方已执行法律、法规及工程建设强制性标准，详见附件二。

3、各方的工程档案资料齐全，详见附件三。

4、工程实体建筑、装饰、电气、给排水、采暖、通风工程质量评定合格，详见附件四。

5、验收组对需返工处理项目已整改完成，详见附件五。

6、无其他需要说明情况。

四、 工程竣工验收结论:

竣工验收结论（包括对需返修项目处理情况的说明）： 验收合格	
验收组人员签字	
建设单位： 汪瀚	
监理单位： 王士兴 姚光 周鹏 荀久旭	
施工单位： 董磊 罗勇彬 曹	
设计单位： 桑大已	
建设单位（公章） 项目负责人：  2025年11月3日	监理单位（公章） 总监理工程师：  2025年11月3日
设计单位（公章） 项目负责人：  2025年11月3日	施工单位（公章） 项目负责人：  单位技术负责人： 罗璇 2025年11月3日

二、项目经理业绩

项目名称	建设单位	合同金额 (万元)	项目地址	开工日期	竣工日期	备注
天津 D 座装饰改造工程	中航直升机有限责任公司	3187	天津市	2025-4-10	2025-12-22	已完
西安宜家购物中心项目 (一期)室内装修专业 分包工程	西安英格卡购物中心有限公司	6525	陕西省 西安市	2022-6-10	2023-9-15	已完
海安市金融集聚区(瑞融佳苑)项目室内装饰设计施工一体化	海安保障性住房投资建设有限公司	8253	江苏省 海安市	2021-4-1	2022-1-17	已完

2.1、天津D座装饰改造工程

合同编号：_____

天津市建设工程施工合同

(JF-2017-068)

天津市城乡建设委员会
天津市市场和质量监督管理委员会
制定

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：中航直升机有限责任公司

承包人（全称）：深圳市科源建设集团股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及
有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就
天津 D 座装饰改造工程施工及有关事项
协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.工程名称：天津 D 座装饰改造工程。

2.工程地点：天津自贸试验区（空港经济区）中心大道 39 号。

3.工程立项批准文号：津保自贸区投[2024]129 号。

4.资金来源：企业自筹。

5.工程内容：地上一层至八层二次装修改造，局部建筑改造、
局部幕墙改造，局部结构、给排水、消防、采暖通风与空气调节、
电气（强电、弱电）改造，具体内容详见招标文件《技术标准和要
求》及建设单位所发施工图纸及工程量清单中全部内容。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件 1）。

6.工程承包范围：地上一层至八层二次装修改造，局部建筑改
造、局部幕墙改造，局部结构、给排水、消防、采暖通风与空气调
节、电气（强电、弱电）改造等。

二、合同工期

计划开工日期：2025年1月25日。

计划竣工日期：2025年11月25日。

工期总日历天数：305天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量达到国家现行质量验收规范合格标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写） 叁仟壹佰捌拾柒万零贰佰柒拾叁圆整
(¥ 31870273.00 元)；

其中：

(1) 安全文明施工费：

人民币（大写） 捌拾玖万玖仟玖佰壹拾圆整 (¥ 899910.00
元)；

(2) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / (¥ / 元)；

(3) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / (¥ / 元)；

(4) 暂列金额：

人民币（大写） / (¥ / 元)。

2.合同价格形式： 单价合同 。

五、项目经理

承包人项目经理： 刘江泳 。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

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

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

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

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

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

八、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于_____年___月___日签订。

十、签订地点

本合同在_____天津_____签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜,合同当事人另行签订补充协议,补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自双方法定代表人或负责人签字并加盖公章后生效。

十三、合同份数

本合同一式10份,均具有同等法律效力,发包人执5份,承包人执5份。



发包方 (盖章)

承包人:



(盖章)

法定代表人或其委托代理人:

法定代表人或其委托代理人:

(盖章)

(盖章)

组织机构代码: 91120117182442821J 组织机构代码: 914403001923609580

地址: 天津自贸试验区(空港经济区)



中心大道 39 号

地址: 深圳市罗湖区笋岗街道

笋西社区桃园路 231 号 3 号仓

三层 302-03 室

邮政编码: 300308

邮政编码: 518000

法定代表人: 许建华

法定代表人: 庄宝鑫

委托代理人: 曹敏

委托代理人: /

电话: 18002079877

电话: 0755-83288893

传真: /

传真: /

电子信箱: /

电子信箱: /

开户银行: /

开户银行: 平安银行深圳中

电支行

账号: /

账号: 11014910182009

合同备案管理部门意见 (盖章)

警告信号和警卫，以及对工程进行保护或为公众提供安全和方便，相关费用含在合同价中。2) 遵守政府有关主管部门对施工场地交通、施工噪音以及环境保护和安全生产等的管理规定。

3.2 项目经理

3.2.1 项目经理：

姓 名： 刘江泳；

身份证号： 510702196905290531；

建造师执业资格等级： 一级建造师；

建造师注册证书号： 粤 1442006200701819；

建造师执业印章号： /；

安全生产考核合格证书号： 粤建安 B（2018）9000011；

联系电话： 13910960011；

电子信箱： 1952246639@qq.com；

通信地址： 广东省深圳市福田区上步中路工会大厦 A 座 12 层；

承包人对项目经理的授权范围如下：代表承包人执行该项目的一切事务。

关于项目经理每月在施工现场的时间要求：每月不少于 25 天在施工现场。

承包人未提交劳动合同，以及没有为项目经理缴纳社会保险证明的违约责任：项目经理未履行职责，发包人有权要求更换为符合要求的同等级同专业项目经理，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

工程竣工验收报告

工程名称：天津D座装饰改造工程

建设单位：中航直升机有限责任公司



2025年12月22日

竣工工程验收组成员名单

组织单位	中航直升机有限责任公司	主持人	曹敏	
参加验收单位		验收组成员		
		姓名	职务	专业
建设单位	中航直升机有限责任公司	曹敏	组长	
		王钧平	组长	工程监理
		王立勇	组长	建筑工程
		王晓峰	组长	电力工程
		韩少环	组长	土木工程
		薛涛	组员	土木工程
		傅剑峰	组员	机电
		李顺喜	组员	给排水
		陈铭	组员	计算机
		林华明	组员	土木工程
设计单位	中国航空规划设计研究总院有限公司	林红	组员	建筑
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	刘江泳	组员	装饰装修
监理单位	天津市联合工程建设监理有限公司	吴登存	组员	建筑工程
		刘涛	组员	建筑工程
		刘承文	组员	机电工程
		王美玲	组员	建筑工程
其他				

单位工程基本情况

工程名称	天津D座装饰改造工程		层数	8		
建筑面积	21787m ²	结构类型	框架剪力墙结构	建筑类型	办公楼	
开工时间	2025年4月10日 至 2025年12月22日					
施工单位竣工报告	有 (<input checked="" type="checkbox"/>) 没有 (<input type="checkbox"/>)	监理单位评估报告	有 (<input checked="" type="checkbox"/>) 没有 (<input type="checkbox"/>)			
设计单位质量检查报告	有 (<input checked="" type="checkbox"/>) 没有 (<input type="checkbox"/>)	勘察单位质量检查报告	有 (<input type="checkbox"/>) 没有 (<input type="checkbox"/>)			
工程主要营 造作法及 初装修 标准	中航直升机有限责任公司天津D座装饰改造工程，位于天津自贸试验区（空港经济区）中心大道39号。地上最高层数9层，地下1层，最高高度40.3米，建设规模为26882m ² 平方米；结构形式：钢筋混凝土框架剪力墙结构。建筑耐火等级：地下一级，地上一级，为一类高层建筑。大楼原建筑幕墙，室外场地（花岗石地面），室内地面石材，墙面铝板、木饰面、石材、金属板、玻璃，电梯等经安装完成，一次机电完成，现场消防、电力、供水、供暖正常，第一次竣工联合验收已完成。成品保护是重点，施工后的原貌恢复是重点；科研楼：涉及到保密性，针对保密的要求；原消防火灾报警系统兼容；空调水系统改造，风机盘管等设备利旧的注意事项；原弱电系统兼容等。					
	项目本次改造范围为D座一~八层局部改造，D座装修面积约为21787平方米。主要功能为行政、					
	科研办公用房。改造范围内建筑、装饰装修、给排水、通风空调、照明插座、综合布线、火灾报警					
	及安防等。铝板，灯具，喷淋头，烟感，摄像头，防火卷帘，乳胶漆等，墙面--天然石材，铝板，					
	防火玻璃隔断，木门，防火门，木饰面，钢化玻璃，开关面板等，地面--瓷砖，天然石材，地板胶					
	等，门窗--铝框+玻璃门斗，钢构件+玻璃雨棚，砌筑--加气混凝土砌块，抹灰--水泥砂浆，细部--					
	不锈钢栏杆，遮阳帘，橱柜，钢构件楼梯等。					
	结构及装修变更	有 (<input type="checkbox"/>) 没有 (<input checked="" type="checkbox"/>)	变更内容	/	变更手续	有 (<input type="checkbox"/>) 没有 (<input type="checkbox"/>)
	工程分包项目	/				
	电梯安装质量验收	验 (<input type="checkbox"/>) 没验 (<input checked="" type="checkbox"/>)	原因及结论	不涉及		
参 加 单 位	建设单位	中航直升机有限责任公司				
	勘察单位	/				
	设计单位	中国航空规划设计研究总院有限公司				
	施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司				
	监理单位	天津市联合工程建设监理有限公司				
工程验收时间	2025 年12月22日					

建设单位执行基本建设程序情况

在项目开始阶段，严格执行国家法律和行业法规，按照基本建设程序进行管理，及时办理各种建设手续，包括图纸审查、施工许可证、开工报告等，各项手续齐全，确保工程顺利进行。在招标方面严格按照国家招标投标管理办法进行招标，设计和施工采用公开招投标，招标过程经招标管理办公室批准后进行招投标工作，招标严格按照国家招标投标管理办法按照要求填写招标审批书等文件，形式上符合规定。评标委员会组成严格按照招标投标管理办法组建，评标严肃，慎重评选出中标设计和施工单位，满足项目施工要求。另外，按照规定通过竞争性谈判方式优选出监理单位和工程材料（设备）检测单位。上述各单位均按照要求到在空港经济区相关部门办理备案。

施工过程中对工程质量、进度、投资、安全以及外部协调等工作进行科学管理，质量上严格执行国家标准，进度上采用现代网络技术，安全执行国家安全生产条例，投资严格按照预算标准执行，保证工程目标实现。验收工作中，各分部工程验收在空港经济区建设工程质量监督站监督下进行，设计、施工、监理单位项目负责人和技术人员参加，遵守建设程序，验收严格按照设计图纸和施工规范要求，要求没有通过验收不得进行下一道工序施工。

竣工验收阶段，在施工单位完成合同自检合格，监理单位组织工程预验收合格的基础上，建设单位组织对工程竣工报告进行审查和工程实体的检验，认为施工单位完成了合同全部内容，达到设计图纸、施工合同和国家规范的要求，具备验收条件，同意验收合格结果，通过验收。验收过程由天津空港经济区建设工程管理中心进行了全过程的监督。

根据本项目建设过程中执行程序情况，结合工程资料的检查，认为本工程符合国家基本建设有关法律、法规及地方基建程序。

建设单位项目负责人（签字）：



2025年12月27日

建设单位对勘察、设计、施工、监理等单位 在施工过程中质量行为的评价


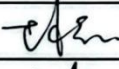


建设单位对在施工过程中各单位质量行为的评价如下：本项目不涉及勘察；设计单位按强制性标准设计，设计修改/变更手续完备，参加图纸会审、技术交底、分部/竣工验收，对质量问题提出技术处理方案施工单位资质合规；施工单位无转包/违法分包，项目经理与技术负责人到岗履职，编写施工组织设计/专项方案，履行审批手续并执行，材料进场按照规定进行检验与见证取样，隐蔽工程组织了验收与记录，质量问题整改闭环，竣工资料真实完整，保修承诺合规；监理单位项目监理机构健全，监理规划/细则与旁站/巡视/平行检验到位，材料见证与验收，检验批/分部（子分部）验收签认，质量问题通知单与复查闭环，监理日志与档案真实齐全；检测单位资质合规，检测范围与能力匹配；检测方案/台账/影像与报告规范；唯一性标识与封志、见证记录齐全；不合格项按规定上报；报告签字盖章齐全。

建设单位项目负责人（签字）：



单位（子单位）工程质量综合验收报告

序号	项目	验收项目记录	验收结论
1	分部工程	共 5 分部，经检查 5 分部 符合强制性标准及设计要求 5 分部	经各专业分部工程验收，工程质量符合验收标准
2	安全、功能检查（检测）报告	地基、基础 0 份，符合要求 份 主体结构 0 份，符合要求 份 节能 0 份，符合要求 份	/
3	质量控制资料核查	共 42 项，经审查符合要求 42 项 经核定符合规范要求	质量控制资料经核查42项符合要求，使用功能均满足
4	主要使用功能抽查结果	共抽查 26 项，符合要求 26 项 经返工处理符合要求 0 项	主要使用功能共核查26项符合要求，使用功能均满足
5	观感质量验收	共抽查 10 项，符合要求 10 项 不符合要求 0 项	观感质量验收为好
6	综合验收结论	经对本工程综合验收，各分项工程符合设计要求，施工质量均满足有关质量验收规范和标准要求，单位工程竣工验收合格	

7	验收组成员会签	建设单位	
		勘察单位	/
		设计单位	
		施工单位	
		监理单位	

参加验收单位	建设单位 (公章)	勘察单位 (公章)	设计单位 (公章)	监理单位 (公章)	施工单位 (公章)
	项目负责人：  2025年12月22日	项目负责人： /	项目负责人：  2025年12月22日	总监理工程师：  2025年12月22日	项目经理：  2025年12月22日



2.2、西安宜家购物中心项目（一期）室内装修专业分包工程

中标通知书

深圳市科源建设集团股份有限公司：

经评审小组评议，确定贵单位为西安宜家购物中心项目（一期）室内装修专业分包工程（工作包二）的中标单位。

工程名称	西安宜家购物中心项目（一期）室内装修专业分包工程（工作包二）	建筑面积	324573.24 m ²
中标金额	陆仟伍佰贰拾伍万肆仟贰佰陆拾捌元壹角陆分（RMB65,254,268.16元）		
项目经理	刘江泳	注册编号	粤 1442006200701819
工程质量	合格	工期	

请贵单位接到中标通知书后 30 日内前来办理合同签署事宜。

西安英格卡购物中心有限公司（业主）

2022 年 4 月 15 日

中国建筑一局（集团）有限公司（总承包商）

2022 年 4 月 15 日



室内装修专业分包工程 (工作包二)
INTERIOR FIT-OUT SPECIALIST SUBCONTRACT WORKS
(PACKAGE 2)

合同文件 (第一册 / 共五册)
CONTRACT DOCUMENT (VOLUME 1 OF 5)

FOR THE CONSTRUCTION OF
西安宜家购物中心项目 (一期)
IKEA CENTERS XI'AN PROJECT (PHASE I)

业主

EMPLOYER

西安英格卡购物中心有限公司

INGKA CENTRES XI'AN COMPANY LIMITED

工料测量师

QUANTITY SURVEYOR

凯谛思工程咨询(上海)有限公司

ARCADIS CONSULTANCY(SHANGHAI) COMPANY LIMITED

2022年04月

APRIL 2022

This is Volume 1 of 5 of Contract Document for Interior Fit-out Specialist Subcontract Works (Package 2) at the project known as IKEA Centres Xi'an Project (Phase 1), be signed/stamped by China Construction First Building (Group) Corporation Limited (the "the General Contractor") and Shenzhen Keyuan Construction Group Co., Ltd. (the "the Specialist Subcontractor") on the _____ 2022.

现确认此为西安宜家购物中心项目（一期）室内装修专业分包工程（工作包二）之合同文件（五册中的第一册）之一部分，该合同文件于 2022 年__月__日由中国建筑一局（集团）有限公司（业主）及深圳市科源建设集团股份有限公司共同签署。

THE GENERAL CONTRACTOR

总承包商:

China Construction First Building (Group)
Corporation Limited

中国建筑一局（集团）有限公司

(Company Seal)

公章

Legal Representative / Authorized Representative's
Signature(s):

法定代表人/授权代表签字:

Position:

职位:

THE SPECIALIST SUBCONTRACTOR

专业分包商:

Shenzhen Keyuan Construction Group Co., Ltd

深圳市科源建设集团股份有限公司

(Company Seal)

公章

Legal Representative / Authorized Representative's
Signature(s):

法定代表人/授权代表签字

Position:

职位:



2022.5.18



SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT
专业分包合同协议书

THIS AGREEMENT made the _____ day of _____, 2022,
本协议订立于 2022 年 ____ 月 ____ 日,

BETWEEN China Construction First Building (Group) Corporation Limited, a company incorporated under the Laws of the People's Republic of China (hereinafter called "**PRC**") and having its registered office at No. 52, Fourth Ring South Road, Fengtai District, Beijing, China (hereinafter called "**the General Contractor**", which expression shall include its successors in title) of the one party,

订约一方为中国建筑一局(集团)有限公司, 一家根据中华人民共和国(以下简称"中国")法律成立的公司, 其注册地址为中国北京市丰台区西四环南路 52 号(以下简称"**总承包商**", 应包括其所有权继承人),

AND Shenzhen Keyuan Construction Group Co. Ltd., a company incorporated under the Laws of PRC and having its registered office at Room 302-03, Third floor, Warehouse 3, No. 231, Taoyuan Road, Sunxi Community, Sungang Street, Luohu District, Shenzhen (hereinafter called "**the Specialist Subcontractor**", which expression shall include its successors in title) of the other party.

另一方为深圳市科源建设集团股份有限公司, 一家根据中国法律成立的公司, 其注册地址位于深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路 231 号 3 号仓 3 楼 302-03 室(以下称为"**专业分包商**", 应包括其所有权继承人)。

Whereas

鉴于

The Employer/General Contractor desires that the Works known as **Interior Fit-out Specialist Subcontract Works (Package 2)** (hereinafter called "**the Works**") should be detailedly designed and executed by the Specialist Subcontractor at the project known as **IKEA Centres Xi'an Project (Phase 1)** (hereinafter called "**the Project**"), and has accepted the Form of Tender and the following amendment by the Specialist Subcontractor for the detail design, execution and completion of the Works and the remedying of any defects therein,

业主/总承包商愿将名为西安宜家购物中心项目(一期)(以下简称"本项目")中的名为-室内装修专业分包工程(工作包 2)(以下简称"**本工程**")交由专业分包商深化设计和实施, 并已接受了专业分包商提交的承担深化设计、实施和完成这些工程以及修补其中任何缺陷的投标函及其后的修订,

-AG-P2/1-

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书 (续上)

Each party agrees as follows:
各方达成协议如下:

Article 1
第一条

In this Agreement words and expressions shall have the same meanings as are respectively assigned to them in the Conditions of Specialist Subcontract and the other parts of the Contract hereinafter referred to.

本协议书中的词语和措辞的含义应与下文提到的专业分包合同条件及合同其他部分中分别赋予它们的含义相同。

Article 2
第二条

The Works has the 10% of Advance Payment, the General Contractor shall pay to Specialist Subcontractor the sum of Renminbi Sixty-five Million, Two Hundred And Fifty-four Thousand, Two Hundred And Sixty-eight Yuan Sixteen Fen (RMB65,254,268.16) (hereinafter called "**Accepted Contract Amount**"), total Accepted Contract Amount without VAT is Renminbi Fifty-nine Million, Eight Hundred And Sixty-six Thousand, Three Hundred And One Yuan Six Fen (RMB59,866,301.06), the sum of 9 % VAT is Renminbi Five Million, Three Hundred And Eighty-seven Thousand, Nine Hundred And Sixty-seven Yuan Ten Fen (RMB5,387,967.10), in which the sum of Renminbi Three Hundred And Thirty-three Thousand, Five Hundred And Eighty-one Yuan Eighty-four Fen (RMB333,581.84) for Safety and Civilized Construction (incl. VAT) and Renminbi Ninety-nine Thousand, Two Hundred And Eighty Yuan Sixty-five Fen (RMB99,280.65) for Industrial Injury Insurance for migrant workers (incl. VAT), in the manner and at the times set out in the Specialist Subcontract Documents.

本工程有 10% 预付款。总承包商须支付专业分包商人民币陆仟伍佰贰拾伍万肆仟贰佰陆拾捌元壹角陆分(RMB65,254,268.16) (以下简称"**中标合同金额**")，其中不含增值税中标合同金额为人民币伍仟玖佰捌拾陆万陆仟叁佰零壹元零陆分 (RMB59,866,301.06)，增值税税率为 9 %，增值税税金为人民币伍佰叁拾捌万柒仟玖佰陆拾柒元壹角 (RMB5,387,967.10)，包括安全文明施工费含税价人民币叁拾叁万叁仟伍佰捌拾壹元捌角肆分(RMB333,581.84) 及农民工工伤保险费含税价人民币玖万玖仟贰佰捌拾元陆角伍分 (RMB99,280.65)，根据专业分包合同文件规定的方式及时间向专业分包商支付。

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)

专业分包合同协议书（续上）

鉴于专业分包商将承担本工程的深化设计、实施和完成及修补其任何缺陷，业主/总承包商特此保证根据本协议以及其他合同文件所规定的时间和方式，向专业分包商支付合同价格。

Article 7

第七条

The site is located at Yanta District, Xi'an, Shaanxi Province, P.R.C. The scope of the Works is the works described based on the Contract Drawings, Specification of the Works and other relevant Contract Documents, and the main works is the Interior Fit-out Specialist Subcontract Works of [IKEA Centres Xi'an Project (Phase 1)] for Construction. The Specialist Subcontractor promises that he has long and rich construction experience at the area where the Works are located, and is familiar with the conditions around the Site, and is able to foresee and has fully foreseen the risks of performance of this Agreement and other Contract Documents. The Specialist Subcontractor promises that he shall strictly fulfill his obligations in accordance with this Agreement and other Contract Documents.

工程现场位于陕西省西安市雁塔区。工程范围为按合同图纸、工程规范及其与之相关的其他合同文件所述的工作内容，主要为：[西安宜家购物中心项目(一期)]室内装修专业分包工程。专业分包商承诺其在工程所在地有长期、丰富的施工经验，熟悉工程现场周边情况，能够并且已经充分预见到履行本协议及其他合同文件的风险，承诺将按照本协议及其他合同文件的约定严格履行义务。

Article 8

第八条

The Commencement Date of General Contract is 16th December 2020, and Latest Completion Date is 12th November 2023. The Commencement Date shall be subject to the Notice of Commencement issued by the Employer. The foresaid period of the Contract shall include but not limit the time for any preparations, applications to any relevant departments, carrying out the Works, submitting as-built documentation, inspection and acceptance including five-party inspection and acceptance, approvals by the competent government authorities, and registration for completed works, etc.

总承包工程开工日期为2020年12月16日，竣工日期为2023年11月12日。上述合同工期包括但不限于任何准备工作、向主管政府部门的所有申请、进行本工程、提供竣工资料、验收（包括五方验收）及有关部门审批、备案等所需的时间。

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书（续上）

The specialist subcontractor shall detailedly design, execute, complete and hand over punctually the specialist subcontract works in accordance with the time stated in the appendix to conditions of specialist subcontract and the construction programme of the General Contractor, cooperating the General Contractor to obtain the written approval and inspection and acceptance by the relevant government department, without any delay affecting the General Contract Works. The programme of the Specialist Subcontract Works shall meet the requirement of the General Contractor's master programme and Critical Date. If any adjustment of the General Contractor's construction programme or critical date, the specialist subcontractor shall adjust his schedule accordingly to meet the requirement of the General Contractor's working period.

专业分包商将按照专业分包合同条件附录中所规定的时间及按总承包商的工程进度计划深化设计、施工、完成及准时交付专业分包合同工程，配合总承包商取得中国有关政府部门的书面审批和验收备案手续，不致令总承包工程有所延误。专业分包工程的进度应满足总承包商的总体进度要求和关键日期的要求。如总承包商的工期或关键日期有所调整，专业分包商需配合调整进度安排，以满足总承包商的工期要求。

Article 9

第九条

The Specialist Subcontractor shall submit a statement to the General Contractor on the 20th of every month which consists of the total amounts equivalent to the work completed and detailed support documents (as well as related information/documents/certificates).

专业分包商需在每月 20 日向总承包商提交已完成专业分包工程等之总值及详细资料（及相关详细/文件/证据的证明资料）。

Article 10

第十条

The Specialist Subcontractor shall comply with the regulations by the General Contractor concerning the safety, quality, technique and site rules and regulations.

专业分包商应服从总承包商的关于安全、质量、技术等方面的管理条例和现场管理及规章制度。

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书（续上）

Article 11
第十一条

The Specialist Subcontractor shall comply with the construction drawings which approved by the Employer/Construction Supervision/ Consultants/ Design Institute/General Contractor and the construction procedure of the civil cooperation drawing to implement the installation work. The Specialist Subcontractor shall be responsible for any parties' or other Specialist Subcontractors' modification or rework due to violating the construction procedure by the Specialist Subcontractor.

专业分包商必须遵从经业主/工程监理/工程顾问/设计院/总承包商批准的施工图及土建配合图的施工程序来进行安装工作。若因专业分包商不依照此施工程序而引致任何一方或其他专业分包商需要修改或返工，专业分包商须负起所有责任。

If the Employer required the Specialist Subcontractor to open a bank account with the Employer designated bank for the settlement of the Works of this Contract, the Specialist Subcontractor shall cooperate; and within 1 month the Specialist Subcontractor shall provide the said bank account information to the Employer. Otherwise, the Employer had the right to suspend the payment of until the required condition is fulfilled.

若业主要求专业分包商在业主指定的银行开立账户，用于本合同项下工程款的结算，专业分包应当配合，并在 1 个月以内将开立账户所需的资料递交给业主指定的银行，否则业主有权暂停支付工程款，直至上述账户开立为止。

Any approval/agreement as instructed by the Employer shall not relief the liabilities and responsibilities from the General Contractor to the Employer, from the General Contractor to the Specialist Subcontractor, and the Specialist Subcontractor to the General Contractor. The General Contractor and the Specialist Subcontractor shall jointly and severally be liable and responsible for the Employer.

业主的签署及盖章以及依据专业分包合同文件发出批准/同意等指令并不会减免总承包商对业主、总承包商对专业分包商或专业分包商对总承包商的责任，总承包商和专业分包商应就本专业分包合同工程向业主承担连带责任。

Article 12
第十二条

In Witness whereof both parties hereto have caused this Agreement to be effective and

SPECIALIST SUBCONTRACT AGREEMENT (CON'D)
专业分包合同协议书 (续上)

executed the day and year written in accordance with the respective laws of the project location. This Agreement shall be in **four (4)** original copies, all of which have the same legal effect, the General Contractor shall hold **one (1)** copy, the Specialist Subcontractor shall hold **one (1)** copy and the Employer shall hold **two (2)** copies.

本协议书依据工程所在地法律于盖章之日起生效及实施,特立此据。本协议书正本一式肆份,总承包商持壹份,专业分包商持壹份,业主持贰份具有同等法律效力。

THE GENERAL CONTRACTOR/总承包商:

(Company Seal)
总承包商公章 (2)



Legal Representative / Authorized Representative's Signature(s):
法定代表人/授权代表签字:

in the capacity of position/职位:

THE SPECIALIST SUBCONTRACTOR/专业分包商:

(Company Seal)
专业分包商公章



Legal Representative / Authorized Representative's Signature(s):
法定代表人/授权代表签字:

in the capacity of position/职位:



2022.5.18

陕西省建筑工程施工质量验收技术资料统一用表
施工质量验收资料

建筑装饰装修 分部工程质量验收记录

单位(子单位)工程名称		西安宜家购物中心项目(一期)			
子分部工程数量		10		分项工程数量	19
施工单位		中国建筑一局(集团)有限公司	项目负责人	薛丰	技术(质量)负责人 黄巍
分包单位		深圳市科源建设集团股份有限公司	分包单位负责人	刘江泳	分包内容 装饰装修
序号	子分部工程名称	分项工程名称	检验批数量	施工单位检查结果	监理单位验收结论
1	建筑地面	基层铺设	20	符合要求	合格
2	建筑地面	整体面层铺设	3	符合要求	合格
3	建筑地面	板块面层铺设	29	符合要求	合格
4	抹灰	一般抹灰	10	符合要求	合格
5	门窗	门窗玻璃安装	1	符合要求	合格
6	吊顶	整体面层吊顶	28	符合要求	合格
7	吊顶	板块面层吊顶	2	符合要求	合格
8	吊顶	格栅吊顶	9	符合要求	合格
质量控制资料				验收记录齐全完整,符合要求	
安全和功能检验结果				资料齐全完整,符合要求	
观感质量检验结果				合格	
综合验收结论					
施工单位	专业分包单位	建设单位	监理单位	设计单位	监理单位
项目经理: [Signature]	项目经理: [Signature]	项目负责人: [Signature]	项目负责人: [Signature]	项目负责人: [Signature]	总监理工程师: [Signature]
2023年9月15日	2023年9月15日	2023年9月15日	年月日	2023年9月15日	2023年9月15日

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

2.3、海安市金融集聚区（瑞融佳苑）项目室内装饰设计施工一体化

海安市金融集聚区（瑞融佳苑）项目室内装饰设计施工一体化

南京

建设工程总承包合同

住房和城乡建设部

制定

国家工商行政管理总局

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：海安保障性住房投资建设有限公司

承包人（全称）：深圳市科源建设集团股份有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及相关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，合同双方就海安市金融集聚区（瑞融佳苑）项目室内装饰设计施工一体化项目事宜经协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：海安市金融集聚区（瑞融佳苑）项目

工程批准、核准或备案文号：

工程内容及规模：海安市金融集聚区（瑞融佳苑）项目所有住宅室内装饰设计施工一体化，包括但不限于：方案设计；施工图设计（含编制设计概算）；效果图出图；竣工图出图；设计修改；工程施工直至竣工验收合格，交付使用，工程竣工资料整理移交；工程质保期内保修以及验收合格后质量保修期内的服务，并对工程的质量、安全、工期、造价全面责。

建设规模：海安市金融集聚区非人防地下室（不含主楼），框架结构，二层，建筑面积46899.97m²；人防地下室（不含主楼），框架结构，二层，建筑面积16566.78m²；裙房，框架结构，四层，建筑面积32381.88m²；1#楼框剪结构，地下3层+地上26层+1层机房层，建筑面积20444.02m²；2#楼框剪结构，地下3层+地上26层+1层机房层，建筑面积21164.93m²；3#楼框剪结构，地下3层+地上26层+1层机房层，建筑面积20945.84m²；4#楼框剪结构，地下3层+地上18层+1层机房层，建筑面积12602.11m²；5#楼框剪结构，地下3层+地上18层+1层机房层，建筑面积9889.00m²；6#楼核心筒结构，地下2层+地上22层+1层机房层，建筑面积44472.18m²；7#楼框剪结构，地下2层+地上17层+1层机房层，建筑面积23084.71m²；本工程总建筑面积248450.88m²。

工程所在省市详细地址：位于海安市宁海南路与长江中路交汇处；

工程承包范围及内容：海安市金融集聚区（瑞融佳苑）项目所有住宅室内及首层入户大堂装饰设计施工一体化。住宅共计400套，其中，A户型132.34平方米，132套（1#、2#、3#各44套）；B户型106.02平方米，132套（1#、2#、3#各44套）；E户型90.28平方米，68套（5#）；C户型131.54平方米，34套（4#）；D户型108.27平方米，34套（4#），首层

入户大堂 1 号楼 102.98 平方米、2 号楼 102.98 平方米、3 号楼 102.98 平方米、4 号楼 92.86 平方米、5 号楼 92.86 平方米；合计 46250.76 平方米。

包括但不限于：方案设计；施工图设计；效果图出图；竣工图出图；设计修改；工程施工直至竣工验收合格，交付使用，工程竣工资料整理移交；工程质保期内保修以及验收合格后质量保修期内的服务，并对工程的质量、安全、工期、造价全面责。

二、主要日期

总工期要求：240日历天。

其中：设计、图审：工期 20 日历天（含不少于 5 天的建设单位确认时间）；

施工工期 220 日历天（施工直至整体工程竣工验收）。

三、工程质量标准：

设计要求的质量标准：设计质量必须满足招标文件第六章发包人要求，且达到国家有关标准规范。

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

质量目标：市优质工程。

四、合同价格和付款货币

合同价格为人民币（大写）：捌仟贰佰伍拾叁万陆仟叁佰叁拾壹元贰角伍分（小写金额：¥82536331.25 元）。面积：约 46250.76 平方米，单价：1784.54 元/平方米。

除根据合同约定的在工程实施过程中需进行增减的款项外，合同价不调整（人工、材料、政策性相关调整、设计初步方案调整、审图过程中的修改调整涉及的费用均不调整）。

五、定义与解释

本协议书中有关词语的含义与通用条款中赋予的定义与解释相同。

六、合同生效

本合同在以下条件全部满足之后生效：经发包人、承包人双方签章，并由承包人缴纳履约保证金后合同生效。


七、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

八、合同份数

本合同一式十份，均具有同等法律效力，发包人、承包人各执两份，招标代理编制代理资料三份。

发包人：（盖公章）
法定代表人或其
委托代理人：（签字）
2019年10月30日 

承包人：（盖公章）
法定代表人或其
委托代理人：（签字）
2019年10月30日 

签约地点：江苏海安

2.5 保安责任

2.5.1 现场保安工作由承包人承担，承包人负责与当地有关治安部门的联系、沟通和协调，并承担所发生的相关费用。

2.5.2 保安区域责任划分及双方相关保安制度、责任制度和报告制度的约定：承包人承担施工安全保卫工作及夜间施工照明的责任和要求；在实施和完成本工程过程中，承包人应充分关注所有在场人员及行人的安全；采取有效措施，使承包人施工区域内的实施保持有条不紊；非施工人员不得进入现场。

承包人应当负责统一管理施工场地的治安保卫事项，履行合同工程的治安保卫职责。承包人对发包人交付的材料或者工程设备负安全保卫责任，因安全保障措施不到位或保卫人员失责，所有损失概由承包人承担，相关费用已包含在合同总价中。

第3条 承包人

3.1 承包人的主要权利和义务

3.1.3 经合同双方商定，承包人应提交的报表类别、名称、要求、报告期、提交的时间和份数：

①承包人在现场开工一周前，向监理单位提交 4 份符合监理人要求的工程施工组织方案。对于关键部位和节点工程，施工一周前应按监理单位要求提交专项施工方案，以备审查批准；每周例会前一天应按监理单位要求提供本周周报及下周计划各 4 份；必要时提供日报和日计划各 4 份。

3.2 总承包项目负责人、设计负责人、施工负责人

总承包项目负责人姓名：刘江泳，联系电话：0755-83288388；




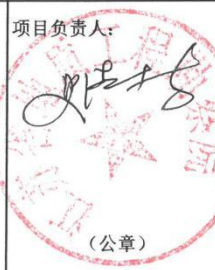
总承包项目负责人职责：工程总承包项目负责人，负责统筹协调项目总体设计和施工进度、负责计成果汇报和修改完善；协助全程做好驻场服务工作；负责材料价格确认、施工过程中工程材料的调度、采购、安装等一系列工作；保证工程进度并保证建设质量；对图纸设计和工程施工的质量和标准负责；参加设计交底、询价定价、工程验收；负责工程款申请；协调与项目有关的内、外部关系；有关工程施工过程中一切问题的提出、解释、签字等均由项目负责人本人承办。

设计项目负责人：

姓名：刘志敏，联系电话：0755-83288388；

单位工程质量竣工验收记录

苏 JG1.2




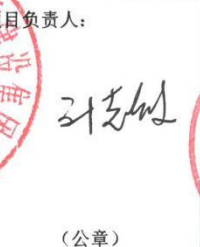

工程名称	海安市金融集聚区(瑞融佳苑)项目所有住宅1#楼室内装饰	结构类型	框剪结构	层数/建筑面积	地下三层/地上 9889m ² 18层
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2021年04月01日
项目负责人	刘江泳	项目技术负责人	刘志敏	完工日期	2022年01月17日
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	分部工程验收	共 8 分部, 经核查符合设计及标准规定 8 分部		符	
2	质量控制资料核查	共 16 项, 经核查符合规定 16 项		合	
3	安全和功能核查及抽查结果	共核查 4 项, 符合规定 4 项, 共抽查 4 项, 符合规定 4 项, 经返工处理符合规定 0 项		符	
4	观感质量验收	共抽查 6 项, 达到“好”和“一般”的 6 项, 经返修处理符合要求的 0 项		本	
综合验收结论		符合验收标准			
参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
	项目负责人:  (公章) 2022年5月2日	总监理工程师:  许峰 (公章) 2022年5月2日	项目负责人:  (公章) 2022年5月2日	项目负责人:  (公章) 2022年5月2日	项目负责人:  (公章) 2022年5月2日

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应有相应单位的法人代表书面授权

江苏省建设工程质量监督总站监制

单位工程质量竣工验收记录

苏 JG1.2




工程名称	海安市金融集聚区（瑞融佳苑）项目所有住宅2#楼室内装饰	结构类型	框剪结构	层数/建筑面积	地下三层/地上18层 12602.11 m ²
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2021年04月01日
项目负责人	刘江泳	项目技术负责人	刘志敏	完工日期	2022年01月17日
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	分部工程验收	共 8 分部，经核查符合设计及标准规定 8 分部		符	
2	质量控制资料核查	共 16 项，经核查符合规定 16 项		合	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 4 项，符合规定 4 项，共抽查 4 项，符合规定 4 项，经返工处理符合规定 0 项		要	
4	观感质量验收	共抽查 6 项，达到“好”和“一般”的 6 项，经返修处理符合要求的 0 项		充	
综合验收结论		符合验收标准			
	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
参加验收单位	项目负责人:	总监理工程师:	项目负责人:	项目负责人:	项目负责人:
					
	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
	2022年5月21日	2022年5月21日	2022年5月21日	2022年5月21日	2022年5月21日

注：单位工程验收时，验收签字人员应有相应单位的法人代表书面授权

江苏省建设工程质量监督总站监制

单位工程质量竣工验收记录

苏 JG1.2





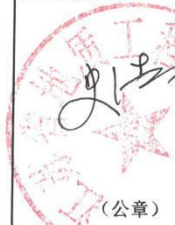
工程名称	海安市金融集聚区(瑞融佳苑)项目所有住宅3#楼室内装饰	结构类型	框剪结构	层数/建筑面积	地下三层/地上 20945.84 26层
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2021年04月01日
项目负责人	刘江泳	项目技术负责人	刘志敏	完工日期	2022年01月17日
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	分部工程验收	共 8 分部, 经核查符合设计及标准规定 8 分部		合	
2	质量控制资料核查	共 16 项, 经核查符合规定 16 项		合	
3	安全和功能核查及抽查结果	共核查 4 项, 符合规定 4 项, 共抽查 4 项, 符合规定 4 项, 经返工处理符合规定 0 项		合	
4	观感质量验收	共抽查 6 项, 达到“好”和“一般”的 6 项, 经返修处理符合要求的 0 项		合	
综合验收结论		符合验收标准			
建设单位		监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
项目负责人:		总监理工程师:	项目负责人:	项目负责人:	项目负责人:
 (公章)		 (公章)		 (公章)	
2022年5月17日		2022年5月17日		2022年5月17日	

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应有相应单位的法人代表书面授权

江苏省建设工程质量监督总站监制

单位工程质量竣工验收记录

苏 JG1.2

工程名称	海安市金融集聚区(瑞融佳苑)项目所有住宅5#楼室内装饰	结构类型	框剪结构	层数/建筑面积	地下三层/地上 20444.02 26层
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2021年04月01日
项目负责人	刘江泳	项目技术负责人	刘志敏	完工日期	2022年01月17日
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	分部工程验收	共 8 分部, 经核查符合设计及标准规定 8 分部		符	
2	质量控制资料核查	共 16 项, 经核查符合规定 16 项		合	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 4 项, 符合规定 4 项, 共抽查 4 项, 符合规定 4 项, 经返工处理符合规定 0 项		要	
4	观感质量验收	共抽查 6 项, 达到“好”和“一般”的 6 项, 经返修处理符合要求的 0 项		和	
综合验收结论		符合验收标准			
建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位	
项目负责人:	总监理工程师:	项目负责人:	项目负责人:	项目负责人:	
 (公章)	 (公章)	 (公章)	 (公章)	 (公章)	
2022年5月23日	2022年5月23日	2022年5月23日	2022年5月23日	2022年5月23日	

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应有相应单位的法人代表书面授权

江苏省建设工程质量监督总站监制

单位工程质量竣工验收记录

苏 JG1.2

工程名称	海安市金融集聚区（瑞融佳苑）项目所有住宅4#楼室内装饰	结构类型	框剪结构	层数/建筑面积	地下三层/地上 21164.93 26层
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	技术负责人	罗璇	开工日期	2021年04月01日
项目负责人	刘江泳	项目技术负责人	刘志敏	完工日期	2022年01月17日
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	分部工程验收	共 8 分部，经核查符合设计及标准规定 8 分部		符	
2	质量控制资料核查	共 16 项，经核查符合规定 16 项		合	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 4 项，符合规定 4 项，共抽查 4 项，符合规定 4 项，经返工处理符合规定 0 项		要	
4	观感质量验收	共抽查 6 项，达到“好”和“一般”的 6 项，经返修处理符合要求的 0 项		和	
综合验收结论		符合验收标准			
	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
参加验收单位	项目负责人： (公章)	总监理工程师： (公章)	项目负责人： (公章)	项目负责人： (公章)	项目负责人： (公章)
	2022年5月26日	2022年5月26日	2022年5月26日	2022年5月26日	2022年5月26日

注：单位工程验收时，验收签字人员应有相应单位的法人代表书面授权

江苏省建设工程质量监督总站监制

四、项目技术负责人业绩

项目名称	建设单位	合同金额 (万元)	项目地址	开工日期	竣工日期	备注
深圳机场 ITC-C 栋提升改造工程	深圳市机场股份有限公司	2769	广东省 深圳市	2020-11-1	2022-6-30	已完
珠海金琴大健康科技有限公司金琴健康港项目综合楼装修工程	珠海金琴大健康科技有限公司	2693	广东省 珠海市	2024-3-15	2024-9-30	已完

4.1、深圳机场 ITC-C 栋提升改造工程

深圳市机场股份有限公司

合同号 2020-042-1002

工程编号: _____

合同编号: _____

科源档案室

编号 2020-97

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称: 深圳机场 ITC-C 栋提升改造工程

工程地点: 深圳机场运营管理大楼 C 栋

发 包 人: 深圳市机场股份有限公司

承 包 人: 深圳市科源建设集团股份有限公司

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市机场股份有限公司

承包人(全称): 深圳市科源建设集团股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法(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:

一、工程概况

工程名称: 深圳机场 ITC-C 栋提升改造工程

工程地点: 深圳市宝安区宝安国际机场航站一路机场运营管理大楼 C 栋

核准(备案)证编号: 深宝安发改备案[2020]0247 号

工程规模及特征: ITC-C 栋总建筑面积 5984 m², 共有 204 间值班房, 最大化可安排床位 612 个。

资金来源: 企业自筹。

二、工程承包范围

ITC-C 栋提升改造工程包括 ITC-C 栋值班房降噪、ITC-C 栋值班房公寓化管理适应性改造、ITC-C 栋周边环境的提升和改造等三个方面, 具体包括: 值班房室内降噪、简装、水电管线改造、阳台(幕墙)封闭、公寓化设施设备配置、公共区域闲置场地开发和利用、外立面整治、绿化提升等。

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

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

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

2. 房屋建筑及配套专业工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

无

三、合同工期

计划开工日期：2020 年 07 月 25 日；

计划竣工日期：2021 年 07 月 25 日。

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）贰仟柒佰陆拾玖万贰仟玖佰零叁元玖角玖分（¥ 27692903.99 元）；

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）叁拾叁万肆仟陆佰伍拾叁元肆角伍分（¥ 334653.45 元）；

(2)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）零元（¥ 0 元）；

(3)专业工程暂估价金额：

人民币（大写）柒拾柒万元整（¥ 770000.00 元）；

(4)暂列金额：

人民币（大写）玖拾万元整（¥ 900000.00 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: 2020 年 07 月 24 日;

订立地点: 深圳宝安国际机场

发包人和承包人约定本合同自双方签字并加盖公章或合同专用章后成立并生效。

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

发包人：(盖章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

开户行：中行机场支行
账号：62540031056691001
组织机构代码：2020年8月5日

地址：电话：27776998
地址：深圳市宝安区国际机场 (R/A)

邮政编码：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电话：_____

传真：_____

电子信箱：_____

开户银行：_____

账号：_____

承包人：(盖章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：_____

地址：_____

邮政编码：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

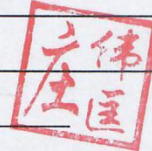
电话：_____

传真：_____

电子信箱：_____

开户银行：_____

账号：_____



工程竣工验收报告

工 程 名 称: 深圳机场 ITC-C 栋提升改造工程

验 收 日 期: 2022 年 6 月 30 日

建设单位(盖章): 深圳市机场股份有限公司



一、工程概况

工程名称	深圳机场 ITC-C 栋提升改造工程	工程地点	深圳市宝安区宝安国际机场 航站一路机场运营管理大楼 C 栋
建筑规模	地上：五层	工程造价	2769.290399 万元
结构类型	砖混结构	工程用途	深圳机场员工宿舍楼
施工许可证号	/	开工日期	2020 年 11 月 1 日
建设单位	深圳市机场股份有限公司		
勘察单位			
设计单位	中建八局装饰工程有限公司		
施工单位	深圳市科源建设集团股份有限公司	资质证书号	D244065070
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司		
施工图审查单位			

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1、验收组

组长	孙剑
副组长	谢颖、何标、梁劲、季震国
组员	徐侃、张志强、刘志国、庄志仪、李友国、彭文滋、张韞文、刘田兴、李士林、谢汉杰、梁志军

2、专业组

专业组	组长	组员
装饰、设备安装工程	何标	张志强、李友国、谢汉杰、梁志军
工程资料	刘志国	张韞文

(二) 验收程序

- 1、建设单位主持验收会议。
- 2、建设、监理、设计、施工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、监理、施工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

专业工程名称	质量保证资料评定	外观质量评定	实测实量质量评定	评定等级
装饰装修工程	合格	合格	合格	合格
门窗工程	合格	合格	合格	合格
建筑给、排水工程	合格	合格	合格	合格
建筑电气工程	合格	合格	合格	合格
通风与空调工程	合格	合格	合格	合格
消防工程	合格	合格	合格	合格

四、验收人员签名:

姓名	工作单位	职务	签名
谢颖	经营部	项目总监	谢颖
于正	设计部	机电负责人	于正
谢颖	物业		谢颖
刘景峰	物业		刘景峰
张长仁	恒浩事	监理工程师	张长仁
刘志国	——	监理工程师	刘志国
谢仁杰	科源		谢仁杰
刘田兴	——		刘田兴
左云斌	——	项目经理	左云斌
李友国	——	技术负责人	李友国
李长军	——		李长军
彭文滋	——		彭文滋
张韫文	——		张韫文
李士林	科源	资料	李士林
徐侃	资料部	资料	徐侃
王永彪	八局装饰		王永彪
何伟	—— 资料部	项目经理	何伟

五、工程验收结论

竣工验收结论：

经对本工程综合验收，已完成深圳机场 ITC-C 栋提升改造工程施工内容，施工内容包括：ITC-C 栋值班房降噪、ITC-C 栋值班房公寓化管理适应性改造、ITC-C 栋周边环境的提升和改造等三个方面，具体包括：值班房室内降噪、简装、水电管线改造、阳台（幕墙）封闭、公寓化设施设备配置、公共区域闲置场地开发和利用、外立面整治、绿化提升等。该工程工艺质量满足设计图纸文件要求，符合品质标准施工质量均满足相关质量验收规范和设计要求。

经验收组审查，工程档案资料及图纸齐全、完整、有效，且质量保证资料、外观质量、实测实量均评定合格，满足竣工验收条件，同意该工程竣工验收。

 建设单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2022年6月30日	 监理单位：  张志强 注册号44012339 有效期2024.04.19 (公章) 总监理： 2022年6月30日	施工单位：  (公章) 单位(项目)负责人： 2022年6月30日	勘察单位： (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日	设计单位：  (公章) 单位(项目)负责人： 2022年6月30日
--	--	--	--------------------------------------	--

4.2、珠海金琴大健康科技有限公司金琴健康港项目综合楼装修工程

珠海金琴大健康科技有限公司金琴健康港项目综合楼装修工程施工合同

第一部分 合同协议书

甲方（全称）：珠海金琴大健康科技有限公司

乙方（全称）：深圳市科源建设集团股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就珠海金琴大健康科技有限公司金琴健康港项目综合楼装修工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1.工程名称：珠海金琴大健康科技有限公司金琴健康港项目综合楼装修工程。

2.工程地点：珠海市金湾区三灶镇胜利路西侧、定湾一路北侧。

3.工程立项批准文号：2204-440404-04-01-308795。

4.资金来源：企业投资。

5.工程内容：金琴健康港项目综合楼装修工程。

6.工程承包范围：

金琴健康港项目综合楼建筑面积 21934.01 平方米，地上 12 层，包含办公、食堂、休闲活动中心及宿舍等功能区，此外本次精装范围还包括所有厂房的地下停车场公共电梯厅，本次装修工程承包范围详见甲方提供的施工图纸、施工界面划分、工程量清单等资料。

二、合同工期

计划开工日期： 2024 年 3 月 15 日。

计划竣工日期： 2024 年 7 月 30 日。

工期总日历天数： 138 天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合国家、广东省、珠海市现行验收评审标准且须符合招标文件及本合同要求。

四、签约合同价与合同价格形式

1.签约合同价为：

人民币（大写）贰仟陆佰玖拾叁万柒仟捌佰肆拾叁元陆角贰分
(¥26,937,843.62 元)；

其中：

绿色施工安全防护措施费：

人民币（大写）柒拾玖万肆仟叁佰肆拾叁元伍角捌分
(¥794343.58 元)；

2.合同价格形式：固定总价合同方式。

五、项目经理

乙方项目负责人及联系方式：石方旭 13622058305。

3.甲方和乙方通过招投标形式签订合同的，双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

八、签订时间

本合同于2024年3月29日签订。

九、签订地点

本合同在珠海市金湾区签订。

十、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分，具同等法律效力。

十一、合同生效

本合同经双方签字或盖章后成立并生效。

十二、合同份数

本合同一式陆份，均具有同等法律效力，甲方执叁份，乙方执叁份。

甲方：



(公章)

乙方：



(公章)

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

(签字)



(签字)



组织机构代码： _____

组织机构代码： _____

地 址： _____

地 址： _____

邮政编码： _____

邮政编码： _____

法定代表人： _____

法定代表人： _____

委托代理人： _____

委托代理人： _____

电 话： _____

电 话： _____

传 真： _____

传 真： _____

电子信箱： _____

电子信箱： _____

开户银行： _____

开户银行： 平安银行深圳中电支行

账 号： _____

账 号： 11014910182009

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称： 珠海金琴大健康科技有限公司金琴健康港项目综合
楼装修工程

验收日期： 2024年9月30日

建设单位（盖章）： 珠海金琴大健康科技有限公司



* GD - E 1 - 9 1 4 *

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	珠海金琴大健康科技有限公司金琴健康港项目综合楼装修工程				
工程地点	珠海市金湾区三灶镇胜利路西侧、定湾一路北侧	建筑面积	21934.01m ²	工程造价	26937843.62元
结构类型	框架结构	层数	地上:	12	层
	框架结构		地下:	1	层
施工许可证号	/	监理许可证号	/		
开工日期	2024年03月15日	验收日期	2024年9月30日		
监督单位	/	监督编号	/		
建设单位	珠海金琴大健康科技有限公司				
勘察单位	陕西工程勘察研究有限公司				
设计单位	中国医药集团联合工程有限公司/深圳市中建南方设计有限公司				
总包单位	深圳市科源建设集团股份有限公司				
承建单位(土建)	/				
承建单位(设备安装)	/				
承建单位(装修)	深圳市科源建设集团股份有限公司				
监理单位	广东建浩工程项目管理有限公司				
施工图审查单位	/				



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

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	郭有和
副组长	傅承子
组员	石文旭, 李友国, 罗勇彬, 王吉小

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程		
建筑设备安装工程		
工程质控资料		

(二) 验收程序

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



三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	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	符合要求	共 <u>3</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>3</u> 项 经核定符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>5</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>5</u> 项 实体抽查符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>7</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>7</u> 项 评价为“一般”的 <u>7</u> 项
建筑装饰装修	符合要求	共 <u>8</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>8</u> 项 经核定符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>2</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>2</u> 项 实体抽查符合要求 <u>2</u> 项	共 <u>14</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>14</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
屋面	/	共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 <u>12</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核定符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>8</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>8</u> 项 实体抽查符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>12</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>12</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
通风与空调	符合要求	共 <u>12</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核定符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>7</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>13</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>13</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑电气	符合要求	共 <u>12</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核定符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>9</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>9</u> 项 实体抽查符合要求 <u>9</u> 项	共 <u>11</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>11</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
智能建筑	符合要求	共 <u>12</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核定符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>3</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>9</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>9</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑节能	/	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
自动喷水灭火系统	符合要求	共 <u>11</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>11</u> 项 经核定符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>6</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>6</u> 项 实体抽查符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>11</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>11</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项



* GD - E1 - 914 / 4 *

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	郭有和	珠海金琴大健康科技有限公司			郭有和
2	张立				张立
3		中国医药集团联合工程有限公司	项目负责人	高工	张立峰
4		深圳市中建南方设计有限公司	项目负责人	/	莫家江
5					
6					
7	傅行	广东建浩工程项目管理有限公司	总监理工程师	工程师	傅行
8	石力旭	深圳和科源建设集团股份有限公司	项目负责人	工程师	石力旭
9	李友国	深圳和科源建设集团股份有限公司	项目技术负责人	工程师	李友国
10	罗男彬	深圳和科源建设集团股份有限公司	项目质量负责人	工程师	罗男彬
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					



* GD - E1 - 914 / 5 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

符合要求，同意竣工验收。

<p>建设单位:</p>  <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人: 郭循和</p> <p>2024年9月30日</p>	<p>监理单位:</p>  <p>(公章)</p> <p>总监理工程师: 潘开才</p>  <p>注册号44041337 有效期2026.11.20</p> <p>2024年9月30日</p>	<p>施工单位:</p>  <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人: 石方旭</p> <p>2024年9月30日</p>	<p>设计单位:</p>  <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人: 莫尔</p> <p>2024年9月30日</p>	<p>勘察单位:</p> <p>/</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>年月日</p>
--	--	--	--	--



五、投标人近两年财务报表汇总表

单位：万元

资产负债表				利润表			
2023 年		2024 年		2023 年		2024 年	
资产规模 (万元)	资产负债 率	资产规模 (万元)	资产负债率	营业收入 (万元)	净利润 (万元)	营业收入 (万元)	净利润 (万元)
235107.22	58.52%	219143.52	55.51%	229134.57	1579.07	179556.56	655.46

六、投标人近两年财务报表

6.1、2023 年财务审计报告

深圳中致会计师事务所（普通合伙）

已 审 验
深圳中致会计师事务所（普通合伙）

关于深圳市科源建设集团股份有限公司

二〇二三年度财务报表的

审 计 报 告

目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润表	5
3、现金流量表	6
4、现金流量表补充资料	7
5、所有者权益变动表	8-9
5、财务报表附注	10-30
三、营业执照及执业许可证	

地址：深圳市宝安区西乡街道臣田社区宝田二路6号雍华源A栋商务楼1503
电话：0755-83697616 传真：0755-83698016

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2484N4LLXP



已 审 验
深圳中致会计师事务所(普通合伙)

深圳中致会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市宝安区西乡街道臣田社区宝田二路6号雍华源A栋商务楼1503 邮编：518034

电话：83697616

传真：83698016

审计报告

深中致会审字[2024]第018号

深圳市科源建设集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市科源建设集团股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2023年12月31日的资产负债表，2023年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

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

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估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。





五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



中国注册会计师



中国注册会计师



2024年3月15日



资产负债表

2023/12/31

编制单位：深圳市科源建设集团股份有限公司

(除特别说明外，金额单位均为人民币元)

	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	230,531,786.89	346,682,188.06
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产			
应收票据	2	23,192,122.39	19,290,857.56
应收账款	3	968,567,659.36	940,652,307.27
应收款项融资		-	-
预付款项	4	15,668,811.79	11,074,592.87
其他应收款	5	70,360,930.39	72,642,278.50
存货	6	127,049,357.90	107,207,842.85
合同资产	7	461,887,824.67	568,652,540.59
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		115,445,701.71	106,979,334.64
流动资产合计		2,012,704,195.10	2,173,181,942.34
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	8	62,400,000.00	62,400,000.00
投资性房地产	9	73,807,850.44	79,235,549.92
固定资产	10	19,061,057.46	21,401,475.40
在建工程	11	47,944,467.89	21,547,936.55
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	12	51,342,246.39	53,914,531.83
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	13	2,716.42	19,013.38
递延所得税资产		83,809,684.00	83,809,684.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		338,368,022.60	322,328,191.08
资产总计		2,351,072,217.70	2,495,510,133.42

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





资产负债表 (续)

2023/12/31

编制单位: 深圳市科源建设集团股份有限公司



(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	附注六	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款	14	131,000,000.00	136,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	15	194,634,119.69	115,926,363.52
应付账款	16	794,813,917.91	1,014,695,854.61
预收款项		-	-
合同负债	17	44,425,646.47	61,533,954.25
应付职工薪酬	18	6,915,104.36	7,655,497.59
应交税费		2,265,711.50	1,098,055.33
其他应付款	19	58,278,235.08	56,586,978.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		108,303,239.77	119,261,521.45
流动负债合计		1,340,635,974.78	1,512,758,224.75
非流动负债:			
长期借款	20	33,200,492.51	13,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	21	1,910,000.00	1,910,000.00
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		35,110,492.51	14,910,000.00
负债合计		1,375,746,467.29	1,527,668,224.75
股东权益:			
股本	22	212,000,000.00	212,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	23	502,146,961.04	502,146,961.04
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	24	30,509,656.42	28,930,583.37
未分配利润		230,669,132.95	224,764,364.26
归属于母公司股东权益合计		975,325,750.41	967,841,908.67
少数股东权益			
股东权益合计		975,325,750.41	967,841,908.67
负债和股东权益总计		2,351,072,217.70	2,495,510,133.42

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人



主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





利润表

2023年度

编制单位：深圳市科源建设集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业总收入	25	2,291,345,758.48	2,089,764,526.82
减：营业成本		2,189,206,057.37	1,974,262,207.10
税金及附加		7,744,330.22	8,255,920.31
销售费用		11,624,157.69	15,857,774.59
管理费用		38,153,719.74	42,033,049.51
研发费用		11,660,242.26	16,451,321.09
财务费用	26	8,377,675.86	11,346,360.45
其中：利息费用		5,541,829.37	6,607,878.49
利息收入		1,693,243.03	1,693,019.61
加：其他收益		210,763.70	2,117,599.08
投资收益			457,770.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-15,483.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润		24,790,339.04	24,117,779.54
加：营业外收入	27	620,127.68	390,304.52
减：营业外支出	28	4,705,536.25	2,292,706.70
三、利润总额		20,704,930.47	22,215,377.36
减：所得税费用		4,914,199.93	13,087,588.68
四、净利润		15,790,730.54	9,127,788.68
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类		-	-
持续经营净利润		15,790,730.54	9,127,788.68
终止经营净利润		-	-
（二）按所有权归属分类		-	-
归属于母公司所有者的净利润		15,790,730.54	9,127,788.68
少数股东损益			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		15,790,730.54	9,127,788.68
七、每股收益：			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





现金流量表

2023年度

编制单位：深圳中源建设集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,453,215,392.52	2,481,872,843.47
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		41,616,082.75	59,614,057.11
经营活动现金流入小计		2,494,831,475.27	2,541,486,900.58
购买商品、接受劳务支付的现金		2,394,902,545.14	2,225,842,441.02
支付给职工以及为职工支付的现金		68,839,942.39	83,338,202.17
支付的各项税费		60,437,606.42	70,932,885.87
支付其他与经营活动有关的现金		71,525,634.37	113,142,503.73
经营活动现金流出小计		2,595,705,728.32	2,493,256,032.79
经营活动产生的现金流量净额		-100,874,253.05	48,230,867.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	90,011,085.80
取得投资收益收到的现金		-	446,684.44
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		-	90,457,770.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,829,730.99	13,491,431.51
投资支付的现金		-	60,000,000.00
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		25,829,730.99	73,491,431.51
投资活动产生的现金流量净额		-25,829,730.99	16,966,338.73
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		151,200,492.51	149,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	16,609,486.68
筹资活动现金流入小计		151,200,492.51	165,609,486.68
偿还债务支付的现金		136,000,000.00	136,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,983,572.62	6,706,780.87
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		142,983,572.62	143,206,780.87
筹资活动产生的现金流量净额		8,216,919.89	22,402,705.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-118,487,064.15	87,599,912.33
加：年初现金及现金等价物余额		304,812,051.97	217,212,139.64
六、期末现金及现金等价物余额		186,324,987.82	304,812,051.97

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

Handwritten signature of the accounting officer

会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer





现金流量表补充资料

编制单位：深圳市科源建设集团股份有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

1、将净利润调节为经营活动现金流量：

本年金额

上年金额

净利润	15,790,730.54	9,127,788.68
加：资产减值准备		15,483.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,369,783.48	2,685,018.90
无形资产摊销	2,572,285.44	2,566,533.22
长期待摊费用摊销	16,296.96	16,296.96
投资性房地产累计折旧	5,427,699.48	5,427,699.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	8,377,675.86	11,346,360.45
投资损失（收益以“－”号填列）	-	-457,770.24
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“－”号填列）	-19,841,515.05	-5,678,444.60
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	64,168,861.12	356,092,163.54
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-167,122,249.97	-239,110,362.54
其他	-12,633,820.91	-93,799,899.61
经营活动产生的现金流量净额	-100,874,253.05	48,230,867.79

2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

债务转为资本	-
一年内到期的可转换公司债券	-
融资租入固定资产	-

3、现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	186,324,987.82	304,812,051.97
减：现金的期初余额	304,812,051.97	217,212,139.64
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-118,487,064.15	87,599,912.33





股东权益变动表

2023年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	本期金额					
	股本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	归属于母公司股东权益	少数股东权益
一、上年年末余额	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	28,930,583.37	967,841,908.67
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	28,930,583.37	967,841,908.67
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	1,579,073.05	15,790,730.54
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	15,790,730.54
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	1,579,073.05	-1,579,073.05
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	1,579,073.05	-1,579,073.05
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	30,509,656.42	975,325,750.41



编制单位: 深圳市科脉建设集团股份有限公司

(后附财务报表附注为本财务报表的组成部分)



企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





股东权益变动表

2023年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	上期金额									
	股本	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	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	-	-	28,017,804.50	216,080,817.66	-	988,245,583.20
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	468,536.79	-	468,536.79
二、本年年初余额	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	-	-	28,017,804.50	216,549,354.45	-	988,714,119.89
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	912,778.87	8,215,009.81	-	9,127,788.68
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	9,127,788.68	-	9,127,788.68
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	912,778.87	-912,778.87	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	912,778.87	-912,778.87	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	212,000,000.00	-	502,146,961.04	-	-	-	28,930,583.37	224,764,364.26	-	997,841,908.67

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)



企业法定代表人

曹

主管会计工作负责人

Jo

会计机构负责人





深圳市科源建设集团股份有限公司
财务报表附注

2023 年度

单位：人民币 元

一、 公司基本情况

深圳市科源建设集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 1992 年 06 月 17 日在深圳市市场监督管理局登记注册，并领取了统一社会信用代码为 914403001923609580 的营业执照；法定代表人：庄伟匡；认缴注册资本：人民币 21200 万元；经济性质：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)；

经营住所：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路 231 号 3 号仓三层 302-03 室；

经营范围：一般经营项目是：建筑装修装饰工程专业承包壹级，建筑幕墙工程专业承包壹级，电子与智能化工程专业承包壹级，金属门窗工程专业承包壹级，机电设备安装工程专业承包壹级，消防设施工程专业承包壹级；建筑幕墙工程设计专项甲级资质，建筑装饰工程设计专项甲级资质，建筑智能化系统设计专项甲级；建筑门窗工程、建筑幕墙工程的施工；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；洁净空调工程、空气净化工程设计与施工；计算机系统集成、软件开发；钢结构工程设计与施工。物业租赁。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营），许可经营项目是：III类医疗器械销售；机动车停放服务。。

二、 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制财务报表。本公司已评价自报告期末起至少 12 个月的持续经营能力，本公司管理层相信本公司能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。

三、 遵循企业会计准则的声明

公司基于上述编制基础编制的财务报告符合企业会计准则的规定和要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策、会计估计的说明

1、 公司执行的会计准则和会计制度

公司执行《企业会计准则——基本准则》、《企业会计准则第 1 号——存货》等 38 项具体准则和《企业会计准则——应用指南》。





2、会计年度

公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

5、现金及现金等价物的确定标准

(1) 现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；

(2) 现金等价物为公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

7、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。





持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3)金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分





和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(4)金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(5)金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

(6)金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

①可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。





本公司对可供出售债务工具投资减值的认定标准为：债务工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使债务工具投资人可能无法收回投资成本。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：一般而言，对于在流动性良好的市场上交易活跃的权益性投资，超过 50% 的跌幅则认为属于严重下跌。

公允价值下跌“非暂时性”的标准为：一般而言，如果连续下跌时间超过 6 个月，则认为属于“非暂时性下跌”。

②持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

8、应收款项坏账准备

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。

分为单项金额重大和非重大的应收款项进行减值测试，对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，根据其未来可回收金额低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项以及单独测试后未发生减值的单项金额重大的应收款项（扣除关联单位往来、已作出费用预提的个人往来），不计提坏账准备：

确认坏账的标准是：①因债务人撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等；②因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的。对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，确认为坏账损失，冲销已提取的坏账准备。

9、存货

存货的分类：公司存货主要包括原材料、周转材料、包装物、低值易耗品、在产品、产成品、未完工程和已完工程等。

存货取得和发出的计价方法：存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用个别认定法、分批实际法确定其实际成本。

低值易耗品和包装物的摊销：采用一次转销法进行摊销。

10、长期股权投资

(1)共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

(2)初始投资成本的确定





①企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(3) 后续计量及损益确认方法

①成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

②权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资





期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

③长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

11、投资性房地产

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，在使用寿命内扣除预计净残值后按年限平





均法计提折旧或进行摊销。

12、固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产的确认标准

公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产分类：房屋建筑物、机器设备、运输设备、其他设备。

(3) 固定资产计价：按实际的成本或确定的价值计价。

(4) 固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值制定其折旧率，各类固定资产折旧率如下：

资产类别	残值率	估计使用年限	年折旧率
房屋建筑物	5%	20	4.75%
机器设备	5%	10	9.5%
电子设备	5%	3	31.76%
运输设备	5%	4	23.75%
其他设备	5%	5	19%

13、在建工程

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

14、无形资产计价和摊销方法

公司无形资产按照实际成本进行初始计量。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号—借款费用》应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

无形资产为使用寿命有限的，其使用寿命的确定依据各项无形资产自取得当月起按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者，合同、法律均未规定年限的，而且也无法通过其他方式预计使用寿命的，按不超过10年确认。

公司对使用寿命有限的无形资产采用直线法平均摊销，摊销金额计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额，残值为零。但下列情况除外：（1）有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产。（2）可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产不予摊销；但需在每个会计期末对其使用寿命进行复核，如有证据表明其使用寿命是有限的，需估计其使用寿命，并在使用期限内用直线法摊销。





期末，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。资产减值准备一经计提，不得转回。

15、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

16、长期待摊费用摊销方法

公司长期待摊费用包括已经支出，但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用的摊销方法为直线法，在项目受益期内平均摊销。

17、借款费用

(1)借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：





①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2)借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(3)暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4)借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18、职工薪酬

公司的职工薪酬是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，非货币性福利，解除劳动关系给予的补偿以及其他与获得职工提供服务相关的支出等。

公司在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除劳动关系外，根据职工提供服务的收益对象，计入相关费用或资产。

公司按照当地政府规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，一般包括养老保险、医疗保险、住房公积金及其他的社会保障，除此之外，公司并无其他重大的职工福利承诺。





根据有关规定，公司保险费及公积金一般按照工资总额的一定比例且不超过规定上限的基础上提取并向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期生产成本或费用。

19、预计负债

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

20、持有待售资产

本公司将在当前状况下根据惯常条款可立即出售，已经作出处置决议、已经与受让方签订了不可撤销的转让协议、并且该项转让将在一年内完成的固定资产、无形资产、成本模式后续计量的投资性房地产、长期股权投资等非流动资产（不包括递延所得税资产），划分为持有待售资产。按账面价值与预计可变现净值孰低者计量持有待售资产，账面价值高于预计可变现净值之间的差额确认为资产减值损失。

21、收入确认原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。





22、政府补助

(1)政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

本公司政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与收益相关的政府补助，应当分别下列情况处理：

①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(2) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

①企业能够满足政府补助所附条件；

②企业能够收到政府补助。

已确认的政府补助需要返还的，应当分别下列情况处理：

①存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

②不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

23、递延所得税资产和递延所得税负债

(1)确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

(2)确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

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

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





以抵销后的净额列报。

24、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产和递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度抵扣的亏损和税款递减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

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

25、重要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更

本公司本期无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

五、 税项

公司主要税项及其税率列示如下：

税 种	计税依据	税 率
增 值 税	货物销售收入或应税服务收入（小规模）	3%、5%、6%、





税 种	计税依据	税 率
	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、 财务报表主要项目注释：

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

1、 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
现 金	66,672.96	210,019.91
银行存款	179,298,707.58	302,559,578.24
其他货币资金	51,166,406.35	43,912,589.91
合 计	230,531,786.89	346,682,188.06

注：期末受限货币资金 44,206,799.07 元，编制现金流量表时已剔除期末受限货币资金。

2、 应收票据

类别	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	10,000.00	5,800,000.00
商业汇票	13,768,577.25	14,674,576.87
云信汇票	10,597,264.45	
小 计	24,375,841.70	20,474,576.87
减：坏账准备	1,183,719.31	1,183,719.31
合 计	23,192,122.39	19,290,857.56

3、 应收账款





公司期末应收账款其账面余额和坏账准备列示如下：

类别	期末余额	年初余额
工程、设计款	1,249,007,436.57	1,221,092,084.48
减：坏账准备	280,439,777.21	280,439,777.21
合 计	968,567,659.36	940,652,307.27

4、 预付款项

类别	期末余额	年初余额
工程款	15,668,811.79	11,074,592.87

5、 其他应收款

公司期末其他应收款账面其账面余额和坏账准备列示如下：

类别	期末余额	年初余额
保证金、往来及其他	80,698,708.68	82,979,811.59
减：坏账准备	10,337,778.29	10,337,533.09
合 计	70,360,930.39	72,642,278.50

6、 存货

类别	期末余额	年初余额
合同履约成本	127,049,357.90	107,207,842.85
合 计	127,049,357.90	107,207,842.85

7、 合同资产

类别	期末余额	年初余额
工程、设计款	505,164,824.65	611,929,540.57
减：减值准备	43,276,999.98	43,276,999.98
合 计	461,887,824.67	568,652,540.59

8、 长期股权投资

类别	期末余额	年初余额
惠州科源建筑科技产品有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
深圳市科源园林景观工程有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00





深圳市科源智能工程有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
深圳市科源钢结构幕墙有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
深圳市必达智造科技有限公司	1,400,000.00	1,400,000.00
深圳周和庄置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
合 计	62,400,000.00	62,400,000.00

9、 投资性房地产

原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	114,821,607.04	-	-	114,821,607.04
累计折旧	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	35,586,057.12	5,427,699.48	-	41,013,756.60
减值准备	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物				
合 计	-			
净 额	79,235,549.92			73,807,850.44

10、 固定资产及累计折旧

固定资产及累计折旧增减变动情况

固定资产原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	49,812,542.66			49,812,542.66
运输设备	4,732,648.96			4,732,648.96
电子设备	2,541,521.82	29,621.68	5,122.01	2,566,021.49
其他设备	905,813.91			905,813.91
合 计	57,992,527.35	29,621.68	5,122.01	58,017,027.02
累计折旧	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	30,056,936.15	1,794,109.92		31,851,046.07
运输设备	3,670,182.84	289,089.12		3,959,271.96
电子设备	2,205,042.96	176,189.09	4,865.87	2,376,366.18
其他设备	658,890.00	110,395.35		769,285.35
合 计	36,591,051.95	2,369,783.48	4,865.87	38,955,969.56
净 值	21,401,475.40			19,061,057.46
减值准备	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物				
运输设备				
电子设备				





固定资产原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他设备				
合 计	-	-	-	-
净 额	21,401,475.40			19,061,057.46

11、 在建工程

项目	期末余额	年初余额
周和庄大厦	47,944,467.89	21,547,936.55
合 计	47,944,467.89	21,547,936.55

12、 无形资产

(1) 无形资产增减变动情况

原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地使用权	61,492,975.28			61,492,975.28
软件	5,670,790.56			5,670,790.56
合 计	67,163,765.84	-	-	67,163,765.84
累计摊销	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地使用权	10,949,912.80	2,005,206.24		12,955,119.04
软件	2,299,321.21	567,079.20		2,866,400.41
合 计	13,249,234.01	2,572,285.44	-	15,821,519.45
净 额	53,914,531.83			51,342,246.39

(2) 公司期末无形资产账面价值低于可收回金额，未计提减值准备。

13、 长期待摊费用

项目名称	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
长期待摊费用	19,013.38		16,296.96	2,716.42

14、 短期借款

类 别	期末余额	年初余额
借 款	131,000,000.00	136,000,000.00





15、 应付票据

类别	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	169,634,119.69	105,926,363.52
信用证	25,000,000.00	10,000,000.00
合计	194,634,119.69	115,926,363.52

16、 应付账款

类别	期末余额	年初余额
工程款	794,813,917.91	1,014,695,854.61

17、 合同负债

类别	期末余额	年初余额
工程款	44,425,646.47	61,533,954.25

18、 应付职工薪酬

类别	期末余额	年初余额
工资	6,873,698.13	7,583,011.94
社保	41,406.23	72,485.65
合计	6,915,104.36	7,655,497.59

19、 其他应付款

类别	期末余额	年初余额
往来及其他	58,278,235.08	56,586,978.00

20、 长期借款

类别	期末余额	年初余额
抵押借款	33,200,492.51	13,000,000.00





21、 预计负债

项目	期末余额	年初余额
西安东大置业有限责任公司	1,910,000.00	1,910,000.00

22、 实收资本

出资方	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
庄根礼	14,250,000.00	-		14,250,000.00
庄燕妮	14,250,000.00	-		14,250,000.00
庄宝鑫	93,000,000.00	-		93,000,000.00
庄伟匡	15,750,000.00	-		15,750,000.00
庄伟商	7,125,000.00	-		7,125,000.00
庄伟香	5,625,000.00	-		5,625,000.00
深圳市茂强投资控股合伙企业(有限合伙)	30,000,000.00	-		30,000,000.00
深圳市兆利源投资控股合伙企业(有限合伙)	11,600,000.00	-		11,600,000.00
深圳市景茂投资控股合伙企业(有限合伙)	16,150,000.00	-		16,150,000.00
彭冠东	3,000,000.00			3,000,000.00
庄加彪	1,250,000.00			1,250,000.00
合 计	212,000,000.00		-	212,000,000.00

23、 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	54,375,000.00	-	-	54,375,000.00
其他	447,771,961.04	-	-	447,771,961.04
合 计	502,146,961.04	-	-	502,146,961.04

24、 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-----	------	------	------	------





法定盈余公积	28,930,583.37	1,579,073.05	-	30,509,656.42
合 计	28,930,583.37	1,579,073.05	-	30,509,656.42

25、 营业收入及营业成本

类 别	本期金额	上期金额
主营业务收入	2,280,621,520.09	2,078,391,173.38
其他业务收入	10,724,238.39	11,373,353.44
合 计	2,291,345,758.48	2,089,764,526.82
主营业务成本	2,183,752,886.18	1,968,800,545.34
其他业务成本	5,453,171.19	5,461,661.76
合 计	2,189,206,057.37	1,974,262,207.10

26、 财务费用

类 别	本期金额	上期金额
利息支出	5,541,829.37	6,607,878.49
减：利息收入	1,693,243.03	1,693,019.61
贴现息	373,430.62	418,515.37
保理融资费	2,249,832.94	2,789,126.29
手续费	1,905,825.96	3,223,859.91
合 计	8,377,675.86	11,346,360.45

27、 营业外收入

类别	本期金额	上期金额
赔偿收入	169,559.76	24,067.41
其他	450,567.92	366,237.11
合 计	620,127.68	390,304.52

28、 营业外支出

类别	期末余额	上期金额
非流动资产处置损失	256.14	13,076.23
捐赠支出	1,330,000.00	272,800.00
罚款支出	450.00	19,412.06
滞纳金	2,809,643.36	1,445,736.82
违约金	168,515.25	495,657.53
其他	396,671.50	46,024.06





类别	期末余额	上期金额
合 计	4,705,536.25	2,292,706.70

七、 或有事项

截止至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需披露的或有事项。

八、 承诺事项

截止至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需披露的承诺事项。

九、 资产负债表日后非调整事项

截止至 2023 年 12 月 31 日，本公司无资产负债表日后事项。

十、 其他事项说明

本次审计是以贵企业提供的资料为基础，对未提供的资料事项，深圳中致会计师事务所（普通合伙）不负相关责任。



深圳市科源建设集团股份有限公司

财务情况说明书

二〇二三年度

一、公司概况：

(一)公司成立背景：

1、 本公司于1992年06月17日成立，领取统一社会信用代码：914403001923609580号营业执照。公司类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)。注册资本人民币21200万元，实收资本人民币21200万元，法定代表人：庄宝鑫。

2、地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路231号3号仓三层302-03室。

(二)经营范围：

一般经营项目是：建筑装修装饰工程专业承包壹级，建筑幕墙工程专业承包壹级，电子与智能化工程专业承包壹级，金属门窗工程专业承包壹级，机电设备安装工程专业承包壹级，消防设施工程专业承包壹级；建筑幕墙工程设计专项甲级资质，建筑装饰工程设计专项甲级资质，建筑智能化系统设计专项甲级；建筑门窗工程、建筑幕墙工程的施工；物业管理；洁净空调工程、空气净化工程设计与施工；计算机系统集成、软件开发；钢结构工程设计与施工。物业租赁。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）；建筑材料销售；五金产品批发；金属制品销售；消防器材销售；卫生洁具销售；建筑装饰材料销售；电子办公设备销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：III类医疗器械销售；机动车停放服务。

二、资产状况

截止2023年12月31日，公司账面资产总额2,351,072,217.70元。其中：账面流动资产为2,012,704,195.10元，固定资产净值为19,061,057.46元，无形资产为51,342,246.39元，长期待摊费用为2,716.42元。

三、负债状况

截止2023年12月31日，公司账面负债总额1,375,746,467.29元。其中：账面流动负债为1,340,635,974.78元，账面非流动负债为35,110,492.51元。

四、所有者权益

截止2023年12月31日，公司账面所有者权益975,325,750.41元。其中：账面实收资本为212,000,000.00元，账面资本公积为502,146,961.04元，账面未分配利润为230,669,132.95元。

五、本年度经营情况

(一)收入与成本

本年度账面营业收入2,291,345,758.48元，营业成本2,189,206,057.37元。

(二)费用及税金

本年度账面营业税金及附加7,744,330.22元,销售费用11,624,157.69元,管理费用38,153,719.74元,研发费用11,660,242.26元,财务费用8,377,675.86元。

六、所有者权益变动

截止2023年12月31日,公司年末账面所有者权益975,325,750.41元;公司年初账面所有者权益:967,841,908.67元;本年所有者权益变动增长额为7,483,841.74元。

七、各项财务指标

序号	财务指标名称	计算公式	比率%
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	150.13%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	58.52%
3	应收账款周转率	销售收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额) /2]*100%	240.03%
4	流动资产周转率	销售收入/[(期初流动资产+期末流动资产) /2]*100%	109.48%
5	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%	4.46%
6	净利率	净利润/营业收入*100%	0.69%
7	净资产收益率	净利润/净资产*100%	1.62%
8	净资产增长率	(本年净资产-上年净资产)/上年净资产*100%	0.77%
9	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	9.65%
10	总资产增长率	(年末资产总额-年初资产总额)/年初资产总额*100%	-5.79%

深圳中致会计师事务所(普通合伙)





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5F9U2B30



名称 深圳中致会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 王冬梅

成立日期 2018年08月27日

主要经营场所 深圳市宝安区西乡街道臣田社区宝田二路6号雍华源A栋商务楼1503



重要提示

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

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左上方的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

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

登记机关



2023年01月08日

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：深圳中致会计师事务所
(普通合伙)
首席合伙人：王冬梅
主任会计师：深圳市宝安区西乡街道臣田社区宝田二路6
经营场所：号雍华源A栋商务楼1503



组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470279
批准执业文号：深财会[2018]123号
批准执业日期：2018年11月02日

证书序号：0016966

说明

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



发证机关：

二〇一八年一月一日

中华人民共和国财政部制



深圳中致会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市宝安区西乡街道臣田社区宝田二路6号雍华源A栋商务楼1503 邮编：518034

电话：83697616

传真：83697616

审计报告

深中致会审字[2025]第042号

深圳市科源建设集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市科源建设集团股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2024年12月31日的资产负债表，2024年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司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、其他信息

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

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估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。





五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



中国注册会计师



中国注册会计师



2025年3月7日

资产负债表

2024/12/31

编制单位：深圳市科源建设集团股份有限公司



资产 附注六

期末余额 期初余额

资产	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	228,576,239.52	230,531,786.89
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	2	12,783,033.04	23,192,122.39
应收账款	3	904,392,344.19	968,567,659.36
应收款项融资		-	-
预付款项	4	15,085,469.16	15,668,811.79
其他应收款	5	74,603,193.44	70,360,930.39
存货	6	99,854,072.57	127,049,357.90
合同资产	7	411,022,590.33	461,887,824.67
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		103,870,319.39	115,445,701.71
流动资产合计		1,850,187,261.64	2,012,704,195.10
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	8	62,400,000.00	62,400,000.00
投资性房地产	9	68,380,150.96	73,807,850.44
固定资产	10	17,345,471.73	19,061,057.46
在建工程	11	60,450,870.27	47,944,467.89
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	12	48,769,960.95	51,342,246.39
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	13	91,895.51	2,716.42
递延所得税资产		83,809,684.00	83,809,684.00
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		341,248,033.42	338,368,022.60
资产总计		2,191,435,295.06	2,351,072,217.70

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表 (续)

2024/12/31

编制单位: 深圳市科源建设集团股份有限公司



负债和所有者权益	附注六	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款	14	141,000,000.00	131,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	15	114,135,534.37	194,634,119.69
应付账款	16	716,210,184.89	794,813,917.91
预收款项		-	-
合同负债	17	47,911,139.75	44,425,646.47
应付职工薪酬	18	5,830,517.77	6,915,104.36
应交税费		1,106,208.38	2,265,711.50
其他应付款	19	67,593,618.73	68,278,235.08
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		94,041,741.37	108,303,239.77
流动负债合计		1,177,828,945.26	1,340,636,974.78
非流动负债:			
长期借款	20	36,671,641.15	33,200,492.51
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	21	1,910,000.00	1,910,000.00
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		38,581,641.15	35,110,492.51
负债合计		1,216,410,586.41	1,375,746,467.29
股东权益:			
股本	22	212,000,000.00	212,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	23	502,146,961.04	502,146,961.04
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	24	31,165,125.49	30,509,656.42
未分配利润		229,712,622.12	230,669,132.95
归属于母公司股东权益合计		975,024,708.65	975,325,750.41
少数股东权益			
股东权益合计		975,024,708.65	975,325,750.41
负债和股东权益总计		2,191,435,295.06	2,351,072,217.70

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





利润表

2024年度

编制单位：深圳市科源建设集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业总收入			
减：营业成本	25	1,795,565,686.75	2,291,345,758.48
税金及附加	25	1,711,152,140.65	2,189,206,057.37
销售费用		6,264,216.18	7,744,330.22
管理费用		11,584,088.56	11,624,157.69
研发费用		42,560,732.97	38,153,719.74
财务费用	26	8,799,262.95	11,660,242.26
其中：利息费用		6,044,938.84	8,377,675.86
利息收入		997,418.24	5,541,829.37
加：其他收益		2,107,633.40	1,893,243.03
投资收益			210,763.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益			
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		<u>17,312,878.84</u>	<u>24,790,339.04</u>
加：营业外收入	27	716,944.97	620,127.68
减：营业外支出	28	8,425,775.06	4,705,536.25
三、利润总额		<u>9,604,048.75</u>	<u>20,704,930.47</u>
减：所得税费用		3,049,358.01	4,914,199.93
四、净利润		<u>6,554,690.74</u>	<u>15,790,730.54</u>
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润		6,554,690.74	15,790,730.54
终止经营净利润		-	-
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		6,554,690.74	15,790,730.54
少数股东损益		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		<u>6,554,690.74</u>	<u>15,790,730.54</u>
七、每股收益：			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





现金流量表

2024年度

编制单位：深圳市科源建设集团股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,097,836,386.65	2,453,215,392.52
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		49,351,483.50	41,616,082.75
经营活动现金流入小计		2,147,187,870.15	2,494,831,475.27
购买商品、接受劳务支付的现金		1,943,413,802.56	2,394,902,545.14
支付给职工以及为职工支付的现金		62,737,669.80	68,839,942.39
支付的各项税费		48,809,843.90	60,437,606.42
支付其他与经营活动有关的现金		79,099,004.48	71,525,634.37
经营活动现金流出小计		2,134,060,320.74	2,595,705,728.32
经营活动产生的现金流量净额		13,127,549.41	-100,874,253.05
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		460,000.00	-
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		460,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,241,617.91	25,829,730.99
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		10,241,617.91	25,829,730.99
投资活动产生的现金流量净额		-9,781,617.91	(25,829,730.99)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		144,471,148.64	151,200,492.51
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		144,471,148.64	151,200,492.51
偿还债务支付的现金		131,000,000.00	136,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		8,756,340.51	6,983,572.62
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		139,756,340.51	142,983,572.62
筹资活动产生的现金流量净额		4,714,808.13	8,216,919.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净增加额			
		8,060,739.63	(118,487,064.15)
加：年初现金及现金等价物余额		186,324,987.82	304,812,051.97
六、期末现金及现金等价物余额			
		194,385,727.45	186,324,987.82

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人





现金流量表补充资料



编制单位：深圳建发集团股份有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

1、将净利润调节为经营活动现金流量：

本金额

上年金额

净利润	6,554,690.74	15,790,730.54
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,180,353.52	2,369,783.48
无形资产摊销	2,572,285.44	2,572,285.44
长期待摊费用摊销	27,081.46	16,296.96
投资性房地产累计折旧	5,427,699.48	5,427,699.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-349,289.92	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	8,799,262.95	8,377,675.86
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	27,195,285.33	-19,841,515.05
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	133,366,100.76	64,168,861.12
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-172,645,920.35	-167,122,249.97
其他	-	-12,633,820.91
经营活动产生的现金流量净额	13,127,549.41	-100,874,253.05
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	194,385,727.45	186,324,987.82
减：现金的期初余额	186,324,987.82	304,812,051.97
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	8,060,739.63	-118,487,064.15





股东权益变动表

2024年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	本期金额									
	股本	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	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	212,000,000.00		502,146,861.04				30,509,656.42	230,689,132.95		975,325,750.41
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	212,000,000.00		502,146,861.04				30,509,656.42	230,689,132.95		975,325,750.41
三、本年增减变动金额							655,469.07	6,855,732.50		7,511,201.57
(一) 综合收益总额							655,469.07	6,855,732.50		7,511,201.57
(二) 股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积							655,469.07			655,469.07
2. 对股东的分配							655,469.07			655,469.07
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
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										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	212,000,000.00		502,146,861.04				31,165,125.49	237,544,865.45		982,856,751.98

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

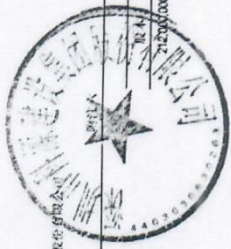
8





股东权益变动表

2024年度



编制单位：深圳市科源建设集团股份有限公司
 日期：2024年12月31日

项目	上期金额				
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积
一、上年年末余额	212,000,000.00	502,146,981.04	-	-	28,930,583.37
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	212,000,000.00	502,146,981.04	-	-	28,930,583.37
三、本年年末余额	212,000,000.00	502,146,981.04	-	-	28,930,583.37
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	1,579,073.05
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	212,000,000.00	502,146,981.04	-	-	30,509,656.42
归属于母公司股东权益	-	-	-	-	-
股本	212,000,000.00	-	-	-	-
资本公积	-	502,146,981.04	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-	-
盈余公积	-	-	-	-	28,930,583.37
少数股东权益	-	-	-	-	-
股本	-	-	-	-	-
资本公积	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	979,837,889.87

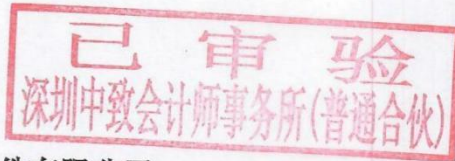
(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

法定代表人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]





深圳市科源建设集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

单位：人民币 元

一、 公司基本情况

深圳市科源建设集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 1992 年 06 月 17 日在深圳市市场监督管理局登记注册，并领取了统一社会信用代码为 914403001923609580 的营业执照；法定代表人：庄宝鑫；认缴注册资本：人民币 21200 万元；经济性质：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)；

经营住所：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路 231 号 3 号仓三层 302-03 室；

经营范围：一般经营项目是：建筑装修装饰工程专业承包壹级，建筑幕墙工程专业承包壹级，电子与智能化工程专业承包壹级，金属门窗工程专业承包壹级，机电设备安装工程专业承包壹级，消防设施工程专业承包壹级；建筑幕墙工程设计专项甲级资质，建筑装饰工程设计专项甲级资质，建筑智能化系统设计专项甲级；建筑门窗工程、建筑幕墙工程的施工；物业管理；洁净空调工程、空气净化工程设计与施工；计算机系统集成、软件开发；钢结构工程设计与施工。物业租赁。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）；建筑材料销售；五金产品批发；金属制品销售；消防器材销售；卫生洁具销售；建筑装饰材料销售；电子办公设备销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：III类医疗器械销售；机动车停放服务。

二、 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制财务报表。本公司已评价自报告期末起至少 12 个月的持续经营能力，本公司管理层相信本公司能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。

三、 遵循企业会计准则的声明

公司基于上述编制基础编制的财务报告符合企业会计准则的规定和要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策、会计估计的说明

1、 公司执行的会计准则和会计制度





公司执行《企业会计准则—基本准则》、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则和《企业会计准则—应用指南》。

2、会计年度

公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

5、现金及现金等价物的确定标准

(1) 现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；

(2) 现金等价物为公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

7、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）





取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3)金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融





资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

- ①终止确认部分的账面价值;
- ②终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

(4)金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,则终止确认该金融负债或其一部分;本公司若与债权人签定协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,则终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的,则终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时,终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值,将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

(5)金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具,采用估值技术确定其公允价值。在估值时,本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用不可观察输入值。

(6)金融资产(不含应收款项)减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查,如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的,计提减值准备。

①可供出售金融资产的减值准备:

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认





原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

本公司对可供出售债务工具投资减值的认定标准为：债务工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使债务工具投资人可能无法收回投资成本。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：一般而言，对于在流动性良好的市场上交易活跃的权益性投资，超过 50% 的跌幅则认为属于严重下跌。

公允价值下跌“非暂时性”的标准为：一般而言，如果连续下跌时间超过 6 个月，则认为属于“非暂时性下跌”。

②持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

8、应收款项坏账准备

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。

分为单项金额重大和非重大的应收款项进行减值测试，对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，根据其未来可回收金额低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对于单项金额非重大的应收款项以及单独测试后未发生减值的单项金额重大的应收款项（扣除关联方往来、已作出费用预提的个人往来），不计提坏账准备：

确认坏账的标准是：①因债务人撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等；②因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的。对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，确认为坏账损失，冲销已提取的坏账准备。

9、存货

存货的分类：公司存货主要包括原材料、周转材料、包装物、低值易耗品、在产品、产成品、未完工程和已完工程等。

存货取得和发出的计价方法：存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用个别认定法、分批实际法确定其实际成本。

低值易耗品和包装物的摊销：采用一次转销法进行摊销。

10、长期股权投资

(1)共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司





联营企业。

(2) 初始投资成本的确定

① 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

② 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(3) 后续计量及损益确认方法

① 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

② 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。





在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

③长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。





11、投资性房地产

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，在使用寿命内扣除预计净残值后按年限平均法计提折旧或进行摊销。

12、固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产的确认标准

公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产分类：房屋建筑物、机器设备、运输设备、其他设备。

(3) 固定资产计价：按实际的成本或确定的价值计价。

(4) 固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值制定其折旧率，各类固定资产折旧率如下：

资产类别	残值率	估计使用年限	年折旧率
房屋建筑物	5%	20	4.75%
机器设备	5%	10	9.5%
电子设备	5%	3	31.76%
运输设备	5%	4	23.75%
其他设备	5%	5	19%

13、在建工程

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

14、无形资产计价和摊销方法

公司无形资产按照实际成本进行初始计量。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号—借款费用》应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

无形资产为使用寿命有限的，其使用寿命的确定依据各项无形资产自取得当月起按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者，合同、法律均未规定年限的，而且也无法通过其他方式预计使用寿命的，按不超过10年确认。

公司对使用寿命有限的无形资产采用直线法平均摊销，摊销金额计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额，残值为零。但下列情况除外：（1）有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产。（2）可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。





对使用寿命不确定的无形资产不予摊销；但需在每个会计期末对其使用寿命进行复核，如有证据表明其使用寿命是有限的，需估计其使用寿命，并在使用期限内用直线法摊销。

期末，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。资产减值准备一经计提，不得转回。

15、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

16、长期待摊费用摊销方法

公司长期待摊费用包括已经支出，但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用的摊销方法为直线法，在项目受益期内平均摊销。

17、借款费用

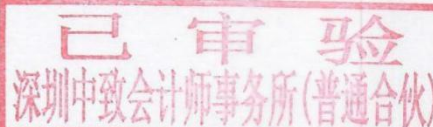
(1)借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或





者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2)借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(3)暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4)借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18、职工薪酬

公司的职工薪酬是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，非货币性福利，解除劳动关系给予的补偿以及其他与获得职工提供服务相关的支出等。

公司在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除劳动关系外，根据职工提供服务的收益对象，计入相关费用或资产。





公司按照当地政府规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，一般包括养老保险、医疗保险、住房公积金及其他的社会保障，除此之外，公司并无其他重大的职工福利承诺。

根据有关规定，公司保险费及公积金一般按照工资总额的一定比例且不超过规定上限的基础上提取并向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期生产成本或费用。

19、预计负债

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

20、持有待售资产

本公司将在当前状况下根据惯常条款可立即出售，已经作出处置决议、已经与受让方签订了不可撤销的转让协议、并且该项转让将在一年内完成的固定资产、无形资产、成本模式后续计量的投资性房地产、长期股权投资等非流动资产（不包括递延所得税资产），划分为持有待售资产。按账面价值与预计可变现净值孰低者计量持有待售资产，账面价值高于预计可变现净值之间的差额确认为资产减值损失。

21、收入确认原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公





司为履行履约义务的投入确定履约进度)。当履约进度不能合理确定时,公司已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

22、政府补助

(1)政府补助的计量

政府补助为货币性资产的,应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,应当按照公允价值计量;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。

本公司政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助,是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助,应当确认为递延收益,并在相关资产使用寿命内平均分配,计入当期损益。但是,按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与收益相关的政府补助,应当分别下列情况处理:

①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关费用的期间,计入当期损益。

②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益。

(2)政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的,才能予以确认:

①企业能够满足政府补助所附条件;

②企业能够收到政府补助。

已确认的政府补助需要返还的,应当分别下列情况处理:

①存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;

②不存在相关递延收益的,直接计入当期损益。

23、递延所得税资产和递延所得税负债

(1)确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

(2)确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利,且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,





但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

24、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产和递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度抵扣的亏损和税款递减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

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

25、重要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更

本公司本期无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

五、 税项

公司主要税项及其税率列示如下：





税 种	计税依据	税 率
增 值 税	货物销售收入或应税服务收入（小规模） 按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为 基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项 税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、 9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、 财务报表主要项目注释：

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

1、 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
现 金	214,812.96	66,672.96
银行存款	195,704,056.64	179,298,707.58
其他货币资金	32,657,369.92	51,166,406.35
合 计	228,576,239.52	230,531,786.89

注：期末受限货币资金 34,190,512.07 元，编制现金流量表时已剔除期末受限货币资金。

2、 应收票据

类别	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	-	10,000.00
商业汇票	12,665,003.18	13,768,577.25
云信汇票	1,301,749.17	10,597,264.45
小 计	13,966,752.35	24,375,841.70
减：坏账准备	1,183,719.31	1,183,719.31
合 计	12,783,033.04	23,192,122.39





3、应收账款

公司期末应收账款其账面余额和坏账准备列示如下：

类别	期末余额	年初余额
工程、设计款	1,184,832,121.40	1,249,007,436.57
减：坏账准备	280,439,777.21	280,439,777.21
合 计	904,392,344.19	968,567,659.36

4、预付款项

类别	期末余额	年初余额
工程款	15,085,469.16	15,668,811.79

5、其他应收款

公司期末其他应收款账面其账面余额和坏账准备列示如下：

类别	期末余额	年初余额
保证金、往来及其他	84,940,971.73	80,698,708.68
减：坏账准备	10,337,778.29	10,337,778.29
合 计	74,603,193.44	70,360,930.39

6、存货

类别	期末余额	年初余额
合同履约成本	99,854,072.57	127,049,357.90
合 计	99,854,072.57	127,049,357.90

7、合同资产

类别	期末余额	年初余额
工程、设计款	454,299,590.31	505,164,824.65
减：减值准备	43,276,999.98	43,276,999.98
合 计	411,022,590.33	461,887,824.67

8、长期股权投资

类别	期末余额	年初余额
惠州科源建筑科技产品有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00





深圳市科源园林景观工程有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
深圳市科源智能工程有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
深圳市科源钢结构幕墙有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
深圳市必达智造科技有限公司	1,400,000.00	1,400,000.00
深圳周和庄置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
合 计	62,400,000.00	62,400,000.00

9、投资性房地产

原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	114,821,607.04	-	-	114,821,607.04
累计折旧	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	41,013,756.60	5,427,699.48	-	46,441,456.08
减值准备	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物				
合 计	-			
净 额	73,807,850.44			68,380,150.96

10、 固定资产及累计折旧

固定资产及累计折旧增减变动情况

固定资产原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	49,812,542.66	-	-	49,812,542.66
运输设备	4,732,648.96	502,477.88	915,915.00	4,319,211.84
电子设备	2,566,021.49	20,079.64	226,655.67	2,359,445.46
其他设备	905,813.91	-	8,669.63	897,144.28
合 计	58,017,027.02	522,557.52	1,151,240.30	57,388,344.24
累计折旧	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	31,851,046.07	1,794,109.92	-	33,645,155.99
运输设备	3,959,271.96	277,580.29	870,119.04	3,366,733.21
电子设备	2,376,366.18	47,120.73	215,323.43	2,208,163.48
其他设备	769,285.35	61,542.58	8,008.10	822,819.83
合 计	38,955,969.56	2,180,353.52	1,093,450.57	40,042,872.51
净 值	19,061,057.46			17,345,471.73
减值准备	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物				



已 审 验
深圳中致会计师事务所(普通合伙)

固定资产原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输设备				
电子设备				
其他设备				
合 计	-	-	-	-
净 额	19,061,057.46			17,345,471.73

11、 在建工程

项目	期末余额	年初余额
周和庄大厦	60,450,870.27	47,944,467.89
合 计	60,450,870.27	47,944,467.89

12、 无形资产

(1) 无形资产增减变动情况

原值	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地使用权	61,492,975.28			61,492,975.28
软件	5,670,790.56			5,670,790.56
合 计	67,163,765.84	-	-	67,163,765.84
累计摊销	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地使用权	12,955,119.04	2,005,206.24		14,960,325.28
软件	2,866,400.41	567,079.20		3,433,479.61
合 计	15,821,519.45	2,572,285.44	-	18,393,804.89
净 额	51,342,246.39			48,769,960.95

(2) 公司期末无形资产账面价值低于可收回金额，未计提减值准备。

13、 长期待摊费用

项目名称	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
长期待摊费用	2,716.42	116,260.55	27,081.46	91,895.51





14、 短期借款

类别	期末余额	年初余额
借款	141,000,000.00	131,000,000.00

15、 应付票据

类别	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	89,135,534.37	169,634,119.69
信用证	25,000,000.00	25,000,000.00
合计	114,135,534.37	194,634,119.69

16、 应付账款

类别	期末余额	年初余额
工程款	716,210,184.89	794,813,917.91

17、 合同负债

类别	期末余额	年初余额
工程款	47,911,139.75	44,425,646.47

18、 应付职工薪酬

类别	期末余额	年初余额
工资	5,790,510.84	6,873,698.13
社保	40,006.93	41,406.23
合计	5,830,517.77	6,915,104.36

19、 其他应付款

类别	期末余额	年初余额
往来及其他	57,593,618.73	58,278,235.08





20、 长期借款

类别	期末余额	年初余额
抵押借款	36,671,641.15	33,200,492.51

21、 预计负债

项目	期末余额	年初余额
西安东大置业有限责任公司	1,910,000.00	1,910,000.00

22、 实收资本

出资方	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
庄根礼	14,250,000.00	-		14,250,000.00
庄燕妮	14,250,000.00	-		14,250,000.00
庄宝鑫	93,000,000.00	-		93,000,000.00
庄伟匡	15,750,000.00	-		15,750,000.00
庄伟商	7,125,000.00	-		7,125,000.00
庄伟香	5,625,000.00	-		5,625,000.00
深圳市茂强投资控股 合伙企业(有限合伙)	30,000,000.00	-		30,000,000.00
深圳市兆利源投资 控股合伙企业(有限 合伙)	11,600,000.00	-		11,600,000.00
深圳市景茂投资控 股合伙企业(有限合 伙)	16,150,000.00	-		16,150,000.00
彭冠东	3,000,000.00			3,000,000.00
庄加彪	1,250,000.00			1,250,000.00
合 计	212,000,000.00		-	212,000,000.00

23、 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	54,375,000.00	-	-	54,375,000.00



已 审 验
深圳中致会计师事务所(普通合伙)

其他	447,771,961.04	-	-	447,771,961.04
合 计	502,146,961.04	-	-	502,146,961.04

24、 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	30,509,656.42	655,469.07	-	31,165,125.49
合 计	30,509,656.42	655,469.07	-	31,165,125.49

25、 营业收入及营业成本

类 别	本期金额	上期金额
主营业务收入	1,784,920,207.72	2,280,621,520.09
其他业务收入	10,645,479.03	10,724,238.39
合 计	1,795,565,686.75	2,291,345,758.48
主营业务成本	1,705,677,408.32	2,183,752,886.18
其他业务成本	5,474,732.33	5,453,171.19
合 计	1,711,152,140.65	2,189,206,057.37

26、 财务费用

类 别	本期金额	上期金额
利息支出	6,044,938.84	5,541,829.37
减：利息收入	997,418.24	1,693,243.03
贴现息	1,322,598.57	373,430.62
保理融资费	840,941.37	2,249,832.94
手续费	1,588,202.41	1,905,825.96
合 计	8,799,262.95	8,377,675.86

27、 营业外收入

类别	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得	361,283.69	
赔偿收入	109,400.65	169,559.76
其他	246,260.63	450,567.92
合 计	716,944.97	620,127.68





28、 营业外支出

类别	期末余额	上期金额
非流动资产处置损失	11,993.77	256.14
捐赠支出	620,000.00	1,330,000.00
罚款支出	150.00	450.00
滞纳金	931,803.77	2,809,643.36
违约金	299,360.77	168,515.25
非常损失	548,690.92	-
逾期利息支出	6,013,775.83	396,671.50
合计	8,425,775.06	4,705,536.25

七、 或有事项

截止至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需披露的或有事项。

八、 承诺事项

截止至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需披露的承诺事项。

九、 资产负债表日后非调整事项

截止至 2024 年 12 月 31 日，本公司无资产负债表日后事项。

十、 其他事项说明

本次审计是以贵企业提供的资料为基础，对未提供的资料事项，深圳中致会计师事务所（普通合伙）不负相关责任。





深圳市科源建设集团股份有限公司
财务情况说明书
二〇二四年度

一、公司概况：

(一)公司成立背景：

1、 本公司于1992-06-17成立，领取统一社会信用代码：914403001923609580号营业执照。公司类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)。注册资本人民币21200万元，实收资本人民币21200万元，法定代表人：庄宝鑫。

2、 地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路231号3号仓三层302-03室。

(二)经营范围：

一般经营项目是：建筑装修装饰工程专业承包壹级，建筑幕墙工程专业承包壹级，电子与智能化工程专业承包壹级，金属门窗工程专业承包壹级，机电设备安装工程专业承包壹级，消防设施工程专业承包壹级；建筑幕墙工程设计专项甲级资质，建筑装饰工程设计专项甲级资质，建筑智能化系统设计专项甲级；建筑门窗工程、建筑幕墙工程的施工；物业管理；洁净空调工程、空气净化工程设计与施工；计算机系统集成、软件开发；钢结构工程设计与施工。物业租赁。（企业经营涉及前置性行政许可的，须取得前置性行政许可文件后方可经营）；建筑材料销售；五金产品批发；金属制品销售；消防器材销售；卫生洁具销售；建筑装饰材料销售；电子办公设备销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：III类医疗器械销售；机动车停放服务。

二、资产状况

截止2024年12月31日，公司账面资产总额2,191,435,295.06元。其中：账面流动资产为1,850,187,261.64元，固定资产净值为17,345,471.73元，无形资产为48,769,960.95元，长期待摊费用为91,895.51元。

三、负债状况

截止2024年12月31日，公司账面负债总额1,216,410,586.41元。其中：账面流动负债为1,177,828,945.26元，账面非流动负债为38,581,641.15元。

四、所有者权益

截止2024年12月31日，公司账面所有者权益975,024,708.65元。其中：账面实收资本为212,000,000.00元，账面资本公积为502,146,961.04元，账面未分配利润为229,712,622.12元。

五、本年度经营情况

(一)收入与成本

本年度账面营业收入1,795,565,686.75元，营业成本1,711,152,140.65元。

(二)费用及税金

本年度账面营业税金及附加6,264,216.18元，销售费用11,584,088.56元，管理费用42,560,732.97元，研发费用0.00元，财务费用8,799,262.95元。





六、所有者权益变动

截止2024年12月31日，公司年末账面所有者权益975,024,708.65元；公司年初账面所有者权益：975,325,750.41元；本年所有者权益变动增长额为-301,041.76元。

七、各项财务指标

序号	财务指标名称	计算公式	比率%
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	157.08%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	55.51%
3	应收账款周转率	销售收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]*100%	191.74%
4	流动资产周转率	销售收入/[（期初流动资产+期末流动资产）/2]*100%	92.96%
5	毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入*100%	4.70%
6	净利率	净利润/营业收入*100%	0.37%
7	净资产收益率	净利润/净资产*100%	0.67%
8	净资产增长率	(本年净资产-上年净资产)/上年净资产*100%	-0.03%
9	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	-21.64%
10	总资产增长率	(年末资产总额-年初资产总额)/年初资产总额*100%	-6.79%





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5F9U2B30



名称 深圳中致会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 王冬梅

成立日期 2018年08月27日

主要经营场所 深圳市宝安区西乡街道臣田社区宝田二路6号雍华源A栋商务楼1503



重要提示

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

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

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

登记机关



2023年01月03日

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0016966

说明

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



发证机关:

二〇一八年一月

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳中致会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人: 王冬梅

主任会计师: 王冬梅

经营场所: 深圳市宝安区西乡街道臣田社区宝田二路6

号雍华源A栋商务楼1503

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470279

批准执业文号: 深财会[2018]123号

批准执业日期: 2018年11月02日

七、投标人的综合实力

7.1、公司实力





2022年度中国建筑装饰行业

综合数据统计

深圳市科源建设集团股份有限公司

装饰类 NO. 003



2023年12月12日



2021年度中国建筑装饰行业

综合数据统计

深圳市科源建设集团股份有限公司

装饰类 NO. 003





2023年度中国建筑装饰行业

综合数据统计

深圳市科源建设集团股份有限公司

设计类 NO. 004

2024年12月10日





2022年度中国建筑装饰行业

综合数据统计

深圳市科源建设集团股份有限公司

设计类 NO. 004

2023年12月12日





2021年度中国建筑装饰行业

综合数据统计

深圳市科源建设集团股份有限公司

设计类 NO. 004



2023年03月15日

7.2、项目获奖

序号	工程名称	获奖证书	奖项	获奖时间
1	厦门市轨道交通2号线二期工程	 <p> 證 書 深圳市科源建设集团股份有限公司： 你单位参加建设的厦门市轨道交通2号线二期工程 荣获2022~2023年度中国建设工程鲁班奖(国家优质工程)。 参建内容 室内装饰工程 特发此证。 二〇二三年十一月 </p>	2022-2023年度中国建设工程鲁班奖	2023.11
2	襄阳东站综合枢纽工程	 <p> 深圳市科源建设集团股份有限公司 你单位参建的襄阳东站综合枢纽工程 荣获 2022-2023年度国家优质工程奖。 特发此证。 中国施工企业管理协会 二〇二三年十二月 </p>	2022-2023年度国家优质工程奖	2023.12
3	深圳市中医院综合楼项目精装修工程	 <p> 中国建筑工程装饰奖 获奖证书 (公共建筑装饰类) 深圳市科源建设集团股份有限公司 你单位承建的 深圳市中医院综合楼项目精装修工程 工程 荣获二〇二三-二〇二四年度中国建筑工程装饰奖。 特发此证 承建范围: 综合楼(地下室3层,地上22层)精装修工程(包括主楼、与现有门诊楼三楼连廊)及防辐射工程等。 二〇二四年十二月 </p>	2023-2024年度中国建筑工程装饰奖	2024.12

4	江苏吴江农村商业银行股份有限公司新建综合办公营业大楼项目二标段装饰工程	 <p>中国建筑工程装饰奖 获奖证书 (公共建筑装饰类)</p> <p>深圳市科源建设集团股份有限公司</p> <p>你单位承建的 江苏吴江农村商业银行股份有限公司新建综合办公营业大楼项目二标段装饰工程 工程</p> <p>荣获二〇二三~二〇二四年度中国建筑工程装饰奖。</p> <p>特发此证</p> <p>承建范围: 江苏吴江农村商业银行股份有限公司新建综合办公营业大楼项目二标段装饰工程</p> <p>二〇二四年十二月</p>	2023-2024年度中国建筑工程装饰奖	2024. 12
5	中原银行大厦精装修施工工程	 <p>中国建筑工程装饰奖 获奖证书 (公共建筑装饰类)</p> <p>深圳市科源建设集团股份有限公司</p> <p>你单位承建的 中原银行大厦精装修施工 工程</p> <p>荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。</p> <p>特发此证</p> <p>承建范围: 负一层, 地上一层~七层精装修, 8-26层公共部分装修等</p> <p>二〇二二年十二月三十一日</p>	2021-2022年度中国建筑工程装饰奖	2022. 12. 3 1
6	镇江凤凰文化广场商业综合体室内外装修工程	 <p>中国建筑工程装饰奖 获奖证书 (公共建筑装饰类)</p> <p>深圳市科源建设集团股份有限公司</p> <p>你单位承建的 镇江凤凰文化广场商业综合体室内外装修工程 工程</p> <p>荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。</p> <p>特发此证</p> <p>承建范围: 地下一层、二层, 地上1至4层电梯厅、办公区域、中庭、下沉广场、办公区、卫生间的装饰装修、给排水及采暖、建筑电气安装等</p> <p>二〇二二年六月十六日</p>	2021-2022年度中国建筑工程装饰奖	2022. 6. 16

7	英特尔大连非易失性存储器项目一期扩建工程	 <p>中国建筑工程装饰奖 获奖证书 (公共建筑装饰类)</p> <p>深圳市科源建设集团股份有限公司</p> <p>你单位承建的 英特尔大连非易失性存储器项目一期扩建工程 工程 荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。</p> <p>特发此证</p> <p>承建范围: MSB (Mc、M2、B10连廊、B11连廊) 生产厂房、生产支持 厂房等区域装饰装修和生活器具安装等</p> <p>二〇二二年六月十六日</p>	2021-2022年度中国建筑工程装饰奖	2022. 6. 16
8	兴业银行天津分行汇融大厦北塔装修改造项目	 <p>中国建筑工程装饰奖 获奖证书 (公共建筑装饰类)</p> <p>深圳市科源建设集团股份有限公司</p> <p>你单位承建的 兴业银行天津分行汇融大厦北塔装修改造项目 工程 荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。</p> <p>特发此证</p> <p>承建范围: 1-4层、16-27层室内装修拆除工程、装饰装修工程、强、弱 电气及照明工程、综合布线系统安装工程、安防工程、通风空 调工程、地暖工程、给排水工程等</p> <p>二〇二二年六月十六日</p>	2021-2022年度中国建筑工程装饰奖	2022. 6. 16
9	新沂市中医医院迁建新院项目装修工程	 <p>中国建筑工程装饰奖 获奖证书 (公共建筑装饰类)</p> <p>深圳市科源建设集团股份有限公司</p> <p>你单位承建的 新沂市中医医院迁建新院项目装修工程 工程 荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。</p> <p>特发此证</p> <p>承建范围: 门诊楼和连廊层病房楼东区、病房楼西区范围内主要施工内容 如下: 天棚吊顶工程、墙、柱面工程、隔断工程、涂料油漆工程、 楼地面工程、门窗工程、家具工程、电气安装工程、给排水工程、 其他工程等</p> <p>二〇二二年六月十六日</p>	2021-2022年度中国建筑工程装饰奖	2022. 6. 16

13	朝阳区建国路81号三层L301局部内装修工程	 <p>中国建筑工程装饰奖 获奖证书 (公共建筑装饰类)</p> <p>深圳市科源建设集团股份有限公司</p> <p>你单位承建的 朝阳区建国路81号三层L301局部内装修工程 工程</p> <p>荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。</p> <p>特发此证</p> <p>承建范围: 包括华贸购物中心三层L301-L306号单元天花工程、墙面工程、地面工程、其他拆除工程及安装工程包括: 强弱电工程、给排水工程、空调通风工程、消防系统工程等</p> <p>二〇二二年六月十六日</p>	2021-2022年度中国建筑工程装饰奖	2022. 6. 16
14	北京城市副中心机关办公区工程A2号楼工程精装修工程专业分包(九标段)工程	 <p>中国建筑工程装饰奖 获奖证书 (公共建筑装饰类)</p> <p>深圳市科源建设集团股份有限公司</p> <p>你单位承建的 北京城市副中心机关办公区工程A2号楼工程 精装修工程专业分包(九标段) 工程</p> <p>荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。</p> <p>特发此证</p> <p>承建范围: 地下一层、地上一层、二层、三层的楼地面、墙面、天棚精装修工程, 机电安装工程, 卫生洁具、灯具、开关、插座、面板安装, 配管、穿线等</p> <p>二〇二二年六月十六日</p>	2021-2022年度中国建筑工程装饰奖	2022. 6. 16
15	北化商住区北区公建改造工程(一期B座及地下部分)精装修专业分包工程	 <p>中国建筑工程装饰奖 获奖证书 (公共建筑装饰类)</p> <p>深圳市科源建设集团股份有限公司</p> <p>你单位承建的 北化商住区北区公建改造工程(一期B座及地下部分)精装修专业分包工程 工程</p> <p>荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。</p> <p>特发此证</p> <p>承建范围: 负二层至五层施工范围内的装饰、电气工程、洁具安装等</p> <p>二〇二二年六月十六日</p>	2021-2022年度中国建筑工程装饰奖	2022. 6. 16

16	XDG-2010-17号A地块开发建设项目无锡广电(无锡数字动漫创业服务中心二期)装饰工程一标段工程	 <p>中国建筑工程装饰奖 获奖证书 (公共建筑装饰类)</p> <p>深圳市科源建设集团股份有限公司</p> <p>你单位承建的 XDG-2010-17号A地块开发建设项目无锡广电(无锡数字动漫创业服务中心二期)装饰工程一标段 工程 荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。</p> <p>特发此证</p> <p>承建范围: 地下一层、二层、三层, 地上一层(办公大堂及前厅除外)、二层的装饰装修、给排水及采暖、建筑电气安装等</p> <p>二〇二二年六月十六日</p>	2021-2022年度中国建筑工程装饰奖	2022. 6. 16
17	深圳机场 T3 配套商务酒店精装修工程第三标段工程	 <p>中国建筑工程装饰奖 获奖证书 (公共建筑装饰类)</p> <p>深圳市科源建设集团股份有限公司</p> <p>你单位承建的 深圳机场 T3 配套商务酒店精装修工程第三标段 工程 荣获二〇一九~二〇二〇年度中国建筑工程装饰奖。</p> <p>特发此证</p> <p>承建范围: 酒店 4-6 层标准客房层, 会议室、过道、泳池(渗水槽外)及对客电梯等范围内装饰工程(含装饰范围内二次机电、强电), 总包合同范围外所有弱电系统</p> <p>二〇二〇年十二月</p>	2019-2020年度中国建筑工程装饰奖	2020. 12
18	三门峡传媒大厦酒店内装施工总承包项目	 <p>中国建筑工程装饰奖 获奖证书 (公共建筑装饰类)</p> <p>深圳市科源建设集团股份有限公司</p> <p>你单位承建的 三门峡传媒大厦酒店内装施工总承包项目 工程 荣获二〇一九~二〇二〇年度中国建筑工程装饰奖。</p> <p>特发此证</p> <p>承建范围: 一楼大堂、二楼会议中心、三四楼中餐厅包房、13到15楼客房区、36楼行政酒廊、37楼24小时餐厅、38楼火锅餐厅的内装、水电、暖通、智能化、消防等</p> <p>二〇三〇年十二月</p>	2019-2020年度中国建筑工程装饰奖	2020. 12

19	大连金石滩鲁能希尔顿度假酒店项目室内精装修五标段工程(宴会厅等区域)工程	 <p>中国建筑工程装饰奖 获奖证书 (公共建筑装饰类)</p> <p>深圳市科源建设集团股份有限公司</p> <p>你单位承建的 大连金石滩鲁能希尔顿度假酒店项目室内精装修五标段工程(宴会厅等区域) 工程</p> <p>荣获二〇一九~二〇二〇年度中国建筑工程装饰奖。</p> <p>特发此证</p> <p>承建范围: 酒店宴会厅、多功能厅、会议室、前厅、安全通道、新电梯、卫生间3、宴会厨房、全日餐厅、全日咖啡厅、中餐厅、大堂厅厨房、行政/财务办公室、1层和B1层连廊区域(右翼)、设备机房等区域的精装修工程、机电安装工程、给排水工程、暖通工程</p> <p>二〇二〇年十二月</p>	2019-2020年度中国建筑工程装饰奖	2020.12
20	江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新建营业办公大楼项目幕墙、室内装修及智能化工程	 <p>中国建筑工程装饰奖 获奖证书 (公共建筑装饰类)</p> <p>深圳市科源建设集团股份有限公司</p> <p>你单位承建的 江苏泰兴农村商业银行股份有限公司新建营业办公大楼项目幕墙、室内装修及智能化工程 工程</p> <p>荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。</p> <p>特发此证</p> <p>承建范围: 裙房1~3层, 塔楼1~21层的幕墙、装饰装修、给排水和建筑电气安装及智能化工程等</p> <p>二〇二二年十二月十一日</p>	2021-2022年度中国建筑工程装饰奖	2022.12.31
21	智能装备科技园项目内装饰及建筑智能化工程	 <p>中国建筑工程装饰奖 获奖证书 (公共建筑装饰类)</p> <p>深圳市科源建设集团股份有限公司</p> <p>你单位承建的 智能装备科技园项目内装饰及建筑智能化工程 工程</p> <p>荣获二〇一九~二〇二〇年度中国建筑工程装饰奖。</p> <p>特发此证</p> <p>承建范围: 智能装备科技园项目内装饰及智能化工程, 含A区、B区、C区、D区、E区、F区、G区、H区(其中H区范围为范围图附件文件图例)的内装饰、暖通、智能化和夜间照明系统, 详见招标文件、图例、工程量清单以及补充答疑文件全部内容</p> <p>二〇二〇年十二月</p>	2019-2020年度中国建筑工程装饰奖	2020.12

7.3、公司信誉



信用 证书

公示：深圳市科源建设集团股份有限公司

AAAAA级（2023年度）

广东省守合同重信用企业



扫描二维码查看企业公示情况



信用 证书

公示：深圳市科源建设集团股份有限公司

连续三年（2022-2024）

广东省诚信经营企业



扫描二维码查看企业公示情况





企业信用等级证书

CERTIFICATE OF ENTERPRISE CREDIT GRADE

深圳市科源建设集团股份有限公司

中国建筑装饰协会对 深圳市科源建设集团股份有限公司

对 2020年1月—2022年12月 的信用状况进行了
评价, 评定结果为 **AAA** 级。特发此证



证书编号: 202304311100585
颁发日期: 2023-12
有效日期: 2026-12
中装协诚信建设服务平台: www.xcbda.cn
协会网址: www.cbda.cn

证书说明:

1. 企业信用等级自评定之日起有效期为三年。
2. 企业信用等级实行复审制度, 有效期内, 每年复审一次。
经复审合格的, 加盖复审章后可继续使用; 信用状况发生变化的, 需重新评定信用等级并更换证书。
3. 有效期内企业改变名称的, 必须持证到发证单位办理变更手续。
4. 本证书只证明企业在有效期内的信用状况, 不作他用。
5. 本证书不得涂改、转借。

复审记录:



资信等级证书

深南方评 (2025) 第 TB703 号

深圳市科源建设集团股份有限公司

被评审为 ***AAA*** 资信

等级, 特发此证。

有效期为 二〇二五年七月十三日至
二〇二六年七月十二日止

重要备注: 资信等级在有效期内可能发生改变, 请随时向深圳
南方资信评估有限公司查询: 0755-8622 0588



深圳南方资信评估有限公司
中国人民银行深圳中心支行备案资信评估机构

2025年07月13日

CERTIFICATE OF CREDIT RATING ASSIGNMENT

DATE: JUL 13, 2025
NO. TB703

THIS IS HEREBY TO CERTIFY

**SHENZHEN KEYUAN CONSTRUCTION
GROUP CO., LTD.**

THAT HAS BEEN ASSIGNED TO ***AAA***

Date of Issue: JUL 13, 2025

Date of expiry: JUL 12, 2026

NOTE: The Assignment may be changed. Welcome to SHENZHEN
NANFANG CREDIT RATING CO., LTD. for inquiries any time.

SHENZHEN NANFANG CREDIT RATING CO., LTD.

Credit rating agencies authorized by the Shenzhen central sub branch of the people's Bank of China



优质守信企业证书

深圳市科源建设集团股份有限公司：

经评审，你单位获2024年度深圳市
罗湖区建筑业优质守信企业称号。

深圳市罗湖区建筑业协会

2025年4月21日





诚信优质企业证书

深圳市科源建设集团股份有限公司：

经评审，你单位获2023年度深圳市
罗湖区建筑市场诚信优质企业（建筑装
饰装修工程专业承包组）称号。

深圳市罗湖区住房和建设局

2024年4月1日



深圳知名品牌

SHENZHEN TOP BRAND

品牌名称：科源

持有单位：深圳市科源建设集团股份有限公司

有效期：2024年-2026年

深圳知名品牌评价委员会

2024年3月13日



第二十二届 (2023) 深圳企业创新纪录 荣誉证书

CERTIFICATE OF HONOR

经深圳市企业创新纪录审定委员会审定，深圳市科源建设集团股份有限公司“建筑中庭悬挑层的踢脚结构”项目为“深圳企业创新纪录”。

纪录水平：深圳企业创新（中国）纪录

项目内容：该公司于2021年研发的“建筑中庭悬挑层的踢脚结构”，通过采用预先将扣件固定在悬挑层的挡水台对应位置后，把踢脚线罩固定在挡水台上，用密封胶条对缝隙填充，实现了免去繁琐的零件安装工序，使踢脚线罩的安装更简单，而且结构简单，便于工厂生产；属国内同行首创。属国内同行首创。



证书编号：XJL202301169


识别二维码即可验证



荣誉证书

经“深圳老字号”评选组委会复审通过，

认证 深圳市科源建设集团股份有限公司 科源

为“深圳老字号”（有效期三年），特颁此证。





第八届CBDA建筑装饰行业绿色发展大会
绿色建筑装饰品牌



荣誉证书

深圳市科源建设集团股份有限公司

荣获
2020年度

最具影响力品牌机构

证书编号: CBDA08260621GE004



7.4、项目履约情况

履约评价情况反馈表

(评价单位)名称	云南新世纪滇池国际文化旅游会展管理有限公司		评价期限	2021年06月1日至 2022年06月30日	
企业名称	深圳市科源建设集团股份有限公司		企业资质	建筑装饰装修工程专业承包壹级	
法定代表人及联系方式	庄宝鑫 0755-83288388		项目负责人及联系方式	黄志中 0755-83288388	
企业地址	深圳市福田区上步中路1011号工会大厦A座11楼				
工程名称	昆明滇池国际会展中心8号地块室内精装工程(五标段)	承包范围	滇池国际会展中心8号地块5栋、12栋室内装修工程施工图纸范围全部内容达到交钥匙工程。		
工程地点	云南省昆明市环湖东路与飞虎大道交叉口东南角		工程合同价	28133.568959(万元)	
合同开工日期	/	合同竣工日期	/	合同工期	365日历天
实际开工日期	2021/05/25	实际竣工日期	2023/06/30	实际工期	767日历天
四、履约评价分项得分					
分 项 内 容				得 分	
一、机构人员配备 (满分14分)				13.5	
二、技术经济实力 (满分18分)				17.6	
三、工程施工过程管理 (满分45分)				42	
四、工期控制 (满分10分)				9	
五、协调配合与服务 (满分13分)				12.8	
合计				94.9	
备注:					
评价单位对该企业履约表现的总体评价:					
法人或主要负责人(加盖单位公章) 日期: 2023年 6月 24日					
评价等级	优秀 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差 <input type="checkbox"/>				

说明: 1. 评价栏中需评价单位法定代表人或主要负责人签字并加盖单位公章, 无签名无效。

2. 履约情况分为优秀、良好、较好、一般、差, 请首先在对应的类别前打“√”, 然后在“具体情况”一栏详细说明情况。


履约评价情况反馈表

(评价单位)名称	重庆科学城高新产业发展有限公司		评价期限	2022年5月11日至 2022年12月22日	
企业名称	深圳市科源建设集团股份有限公司		企业资质	建筑装修装饰工程专业承包壹级	
法定代表人及联系方式	庄宝鑫 0755-83288388		项目负责人及联系方式	庄远辉 0755-83288388	
企业地址	深圳市福田区上步中路1011号工会大厦A座11楼				
工程名称	九龙西苑人才公寓工程 (第一期)	承包范围	包含不限于九龙西苑5#、6#、7#、9#楼装饰工程、给排水工程、电气工程及施工图示范围内的全部工作,具体以发标人提供的施工图纸、工程量清单、答疑资料、澄清资料、其他补遗资料等相关内容为准。		
工程地点	重庆市九龙坡区陶家镇陶家片区		工程合同价	74038007.15	
合同开工日期	2022/2/28	合同竣工日期	2022/9/26	合同工期	210日历天
实际开工日期	2022/5/11	实际竣工日期	2022/12/22	实际工期	225日历天
四、履约评价分项得分					
分 项 内 容			得 分		
一、机构人员配备 (满分14分)			12		
二、技术经济实力 (满分18分)			15		
三、工程实施过程管理 (满分45分)			45		
四、工期控制 (满分10分)			8		
五、协调配合与服务 (满分13分)			10		
合计			90		
备注:					
评价单位对该企业履约表现的总体评价: <p style="text-align: center;">该单位该项目履约表现优秀</p> <p style="text-align: center;">法人或主要负责人 (加盖单位公章) 庄远辉</p> <p style="text-align: center;">日期: 2022年12月30日</p>					
评价等级	优秀 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差 <input type="checkbox"/>				

说明: 1. 评价栏中需评价单位法定代表人或主要负责人签字并加盖单位公章, 无签名无效。

2. 履约情况分为优秀、良好、较好、一般、差, 请首先在对应的类别前打“√”, 然后在“具体情况”一栏详细说明情况。

履约评价情况反馈表

(评价单位)名称	深圳市农科东城置业有限公司		评价期限	2022年10月28日至 2023年11月6日	
企业名称	深圳市科源建设集团股份有限公司		企业资质	建筑装修装饰工程专业承包壹级	
法定代表人及联系方式	庄宝鑫 0755-83288388		项目负责人及联系方式	李振 0755-83288388	
企业地址	深圳市福田区上步中路1011号工会大厦A座11楼				
工程名称	深业山水东城花园项目 户内及公区精装修工程 (二标段-1栋三单元、2栋)	承包范围	户内及公区精装修		
工程地点	深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区桃园路231号3号仓三层302-03室		工程合同价	6243.970629 (万元)	
合同开工日期	2022/10/15	合同竣工日期	2023/8/15	合同工期	304日历天
实际开工日期	2022/10/28	实际竣工日期	2023/11/6	实际工期	374日历天
四、履约评价分项得分					
分 项 内 容				得 分	
一、机构人员配备 (满分14分)				14	
二、技术经济实力 (满分18分)				17	
三、工程实施过程管理 (满分45分)				43	
四、工期控制 (满分10分)				8	
五、协调配合与服务 (满分13分)				12	
合计				94	
备注:					
评价单位对该企业履约表现的总体评价:					
 法人或主要负责人 (加盖单位公章) 日期: 2023年11月13日					
评价等级	优秀 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差 <input type="checkbox"/>				

说明: 1. 评价栏中需评价单位法定代表人或主要负责人签字并加盖单位公章, 无签名无效。

2. 履约情况分为优秀、良好、较好、一般、差, 请首先在对应的类别前打“√”, 然后在“具体情况”一栏详细说明情况。

履约评价情况反馈表

(评价单位)名称	深圳市农科集团有限公司		评价期限	2020年03月20日至 2021年09月12日	
企业名称	深圳市科源建设集团股份有限公司		企业资质	建筑装饰装修工程专业承包壹级	
法定代表人及联系方式	庄伟匡 0755-83288388		项目负责人及联系方式	彭曙红 0755-83288388	
企业地址	深圳市福田区上步中路1011号工会大厦A座11楼				
工程名称	农业科普和花卉展示博览园公共部位装饰装修工程	承包范围	包括室内公共精装修部分,主要包含了各楼层室内电梯厅、公共走道、卫生间等区域(合计装修面积约1万平米)。(1)包含但不限于地面、天花、墙面、部分门窗、防水工程及相关成品保护。安装部分包含但不限于室内外、二次电气、给排水、空调;(2)招标文件中所包含的其他事项(详见施工图)		
工程地点	深圳市福田蜜湖街道红荔路与香蜜湖路交汇处香蜜公园内园区		工程合同价	1534.555953(万元)	
合同开工日期	2020/03/20	合同竣工日期	2020/06/13	合同工期	85日历天
实际开工日期	2020/03/20	实际竣工日期	2021/09/12	实际工期	541日历天
四、履约评价分项得分					
分 项 内 容				得 分	
一、机构人员配备 (满分14分)				13.60	
二、技术经济实力 (满分18分)				17.50	
三、工程实施过程管理 (满分45分)				43.20	
四、工期控制 (满分10分)				8.60	
五、协调配合与服务 (满分13分)				13.0	
合计				95.90	
备注:					
评价单位对该企业履约表现的总体评价: 严格履行合同对工期、质量、进度款支付、现场签证及设计变更管理的要求与要求。 2021.11.16					
法人或主要负责人(加盖单位公章) 日期: 2021年11月16日					
评价等级	优秀 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差 <input type="checkbox"/>				

说明: 1. 评价栏中需评价单位法定代表人或主要负责人签字并加盖单位公章, 无签名无效。

2. 履约情况分为优秀、良好、较好、一般、差, 请首先在对应的类别前打“√”, 然后在“具体情况”一栏详细说明情况。

履约评价情况反馈表

(评价单位)名称	连云港市中医院		评价期限	2021年05月04日至 2021年12月22日	
企业名称	深圳市科源建设集团股份有限公司		企业资质	建筑装修装饰工程专业承包壹级	
法定代表人及联系方式	庄伟匡 0755-83288388		项目负责人及联系方式	宋卓 0755-83288388	
企业地址	深圳市福田区上步中路1011号工会大厦A座11楼				
工程名称	连云港中医院医养康复综合楼一期工程-装修工程	承包范围	连云港中医院医养康复综合楼一期工程9#-12#楼拆除、加固改造(含桩基、砌体加固、植筋)、装饰装修、消防、水电安装等,具体详见工程量清单。		
工程地点	海州区朝阳中路连云港市中医院南、康泰南路西		工程合同价	2446.552370(万元)	
合同开工日期	2019/07/23	合同竣工日期	2020/01/30	合同工期	191日历天
实际开工日期	2019/10/14	实际竣工日期	2020/10/22	实际工期	375日历天
四、履约评价分项得分					
分 项 内 容				得 分	
一、机构人员配备 (满分14分)				13.5	
二、技术经济实力 (满分18分)				17.5	
三、工程实施过程管理 (满分45分)				44	
四、工期控制 (满分10分)				9.5	
五、协调配合与服务 (满分13分)				12.5	
合计				97.	
备注:					
评价单位对该企业履约表现的总体评价: 施工过程中严格履行合同,工程质量合格,按时按量完成工程,履约评价为:优秀 法人或主要负责人(加盖单位公章) 日期:2022年5月12日					
评价等级	优秀 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差 <input type="checkbox"/>				

说明:1.评价栏中需评价单位法定代表人或主要负责人签字并加盖单位公章,无签名无效。
2.履约情况分为优秀、良好、较好、一般、差,请首先在对应的类别前打“√”,然后在“具体情况”一栏详细说明情况。