

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：深圳特艺达建工集团有限公司、深圳市中嘉建科股份有限公  
司

日期：2026年04月01日

工程编号：2016-440305-70-03-701019039001

# 深圳市建设工程施工招标 投标文件

工程名称：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

投标人：深圳特艺达建工集团有限公司、深圳市中嘉建科股份有限公司

日期：2026 年 04 月 01 日

## 资信标目录

一、投标人业绩	2
1、深圳特艺达建工集团有限公司业绩表	2
业绩1：珠海市横琴中葡商贸广场项目（酒店及商场）精装修工程	3
业绩2：中新广州知识城JLXC-F1-1地块知识塔项目酒店精装修专业分包合同（标段一）	14
业绩3：深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目总承包工程	21
业绩4：绍兴国际会展中心C1区酒店装修工程	42
业绩5：杭政储出[2019]31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房项目二期酒店精装修专业分包工程	48
业绩6：东亚嘉里项目（宗地T102-0260）JEN酒店精装修工程III标段	56
业绩7：中国深圳市福田区中心城二次装修工程精装修总承包	69
业绩8：济南恒隆广场装修改造工程（一期）-施工总承包工程	90
业绩9：济南恒隆广场装修改造工程（二期）-施工总承包工程	104
业绩10：深铁熙府项目人才房室内精装修提升工程	118
2、深圳市中嘉建科股份有限公司业绩表	126
业绩1：清溪港影时尚产业项目5-7#厂房、8#宿舍、10#地下室安装工程专业分包工程	127
业绩2：大鹏新区人民医院项目施工总承包II标暖通安装工程	134
业绩3：招商局历史博物馆施工总承包项目机电安装工程	143
二、项目经理业绩	152
项目经理业绩1：杭政储出[2019]31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房项目二期酒店精装修专业分包工程	153
项目经理业绩2：微保前海总部职场室内精装修工程	161
项目经理业绩3：东亚嘉里项目（宗地T102-0260）JEN酒店精装修工程III标段	175
三、项目经理社保	188
四、项目技术负责人业绩	189
技术负责人业绩1：杭政储出[2019]31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房项目二期酒店精装修专业分包工程	190
技术负责人业绩2：绍兴国际会展中心C1区酒店装修工程	198
技术负责人业绩3：东亚嘉里项目（宗地T102-0260）JEN酒店精装修工程III标段	204
五、投标人近两年财务报表汇总表	217
1、深圳特艺达建工集团有限公司近两年财务报表汇总表	217
2、深圳市中嘉建科股份有限公司近两年财务报表汇总表	217
六、投标人近两年财务报表	218
1、深圳特艺达建工集团有限公司近两年财务报表	218
1.1、2024年度财务报表	218
1.2、2023年度财务报表	252
2、深圳市中嘉建科股份有限公司近两年财务报表	288
2.1、2024年审计报告	288
2.2、2023年审计报告	310

## 一、投标人业绩

### 1、深圳特艺达建工集团有限公司业绩表

序号	项目名称	发包单位	合同金额	开竣工时间	项目所在地	在建/已完工
1	珠海市横琴中葡商贸广场项目（酒店及商场）精装修工程	新栢嘉(横琴)发展有限公司	16133万元	2022. 10. 24~ 2024. 1. 22	珠海市横琴粤澳深度合作区濠江路258号	完工
2	中新广州知识城JLXC-F1-1地块知识塔项目酒店精装修专业分包合同（标段一）	广州市启川投资发展有限公司	7880万元	2024. 11. 8~ 2025. 10. 20	广州市黄埔区九龙镇开放大道以西、九龙湖以北，JLXC-F1-1地块	在建
3	深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目总承包工程	深圳市深罗狮汇酒店有限公司	7747万元	2024. 7. 8~ 2025. 1. 14	深圳市罗湖区黄贝街道深南东路1001号深润大厦	完工
4	绍兴国际会展中心C1区酒店装修工程	绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司	6548万元	2023. 4. 24~ 2023. 11. 2	柯桥区柯桥街道禹会路以南，三江大河以北，镜水路以东，规划支路以西	完工
5	杭政储出[2019]31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房项目二期酒店精装修专业分包工程	殷隆置业(杭州)有限公司	4888万元	2024. 3. 27~ 2025. 3. 5	杭州市拱墅区，场地东至胜南路，西至东新路、规划九号路，北至杭氧街。场地毗邻地铁5号线及东新河	完工
6	东亚嘉里项目（宗地T102-0260）JEN酒店精装修工程III标段	寰裕置业（深圳）有限公司	3018万元	2020. 8. 10~ 2022. 7. 20	深圳市南山前海深港合作区核心地段，位置在前海深港合作区七单元，临海大道西侧，前湾一路南侧。	完工
7	中国深圳市福田区中心城二次装修工程精装修总承包	保怡物业管理（深圳）有限公司	21300万元	2020. 11. 7~ 2021. 10. 14	深圳市福田区福华一路3号中心城广场	完工
8	济南恒隆广场装修改造工程（一期）-施工总承包工程	山东恒隆地产有限公司	16599万元	2021. 6. 21~ 2023. 9. 23	济南市历下区泉城路商圈泉城路188号	完工
9	济南恒隆广场装修改造工程（二期）-施工总承包工程	山东恒隆地产有限公司	11829万元	2022. 7. 18~ 2024. 12. 23	济南市历下区泉城路商圈泉城路188号	完工
10	深铁熙府项目人才房室内精装修提升工程	深圳市地铁集团有限公司	8694万元	2026. 1. 16~ 2026. 4. 17	深圳市南山区蛇口赤湾片区	在建

## 中标通知书

致：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

先生/女士们：

贵单位于 2021 年 7 月 26 日 (投标日期) 为中葡商贸广场酒店及商场精装修承包工程 (工程名称) 以人民币 壹亿陆仟壹佰叁拾叁万壹仟壹佰柒拾柒元伍角肆分 (RMB 161, 331, 177. 54) 所提交的投标书已被我方接受。

请做好签署合同的准备。

谨致

发包人：新栢嘉(横琴)发展有限公司

(盖单位章)

法定代表人：\_\_\_\_\_

2021 年 11 月 5 日

中华人民共和国

珠海市

横琴中葡商贸广场项目  
(酒店及商场)

精装修工程

合同文件

2021年12月 日

发包方：新栢嘉(横琴)发展有限公司

项目名称：珠海市横琴中葡商贸广场项目

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

工料测量师：利比有限公司

总承包方：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

珠海市横琴中葡商贸广场项目  
精装修工程

1

## 协议书

由 发包方：新栢嘉(横琴)发展有限公司

注册地址：珠海市横琴新区宝华路6号105室-16264

与

承包方：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

注册地址：深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西  
厂房二层

于二零二一年十二月 日订立本协议。

发包方拟于中华人民共和国珠海市横琴新区兴建名为"珠海市中葡商贸广场"的发展项目。发包方向总承包方提供了绘述精装修工程的全部招标文件。总承包方按照上述招标文件进行了投标报价。发包方将绘述工程交由总承包方按照双方的约定实施。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包方与总承包方双方协商一致达成本合同条款：

双方兹同意如下：

1. 承包方应按合同条件，执行及完成合同图纸所示及工料规范内说明及上述合同条件所绘述的工程。
2. 酒店及商场公区精装修约定如下：

2.1 酒店精装修工程，酒店批量精装修拟于2022年03月15日开工，具体开工日期以发包方正式书面通知为准，竣工时间：2023年03月15日。本合同酒店批量精装修正式施工期为一年，不包括前期样板间精装修的三个月（自发包方书面通知的日期开始计算的三个月为限）。样板间须获得发包方、酒店管管合格证明及相关设置后，承包方需配合取得二次精装修消防竣工验收合格证明及相关验收和备案工作。发包方和承包方确认并同意，若发包方不满意前期样板间精装修、不同意发出合格证明的，发包方有权经书面通知承包方以单方解除本协议（即本项目的整个合同），并解除承包方已经承担任何责任，但发包方应在书面解除通知后1个月内按实结算样板间精装修的费用给承包方，包括已经支付的全部工程另外发包给第三方施工，承包方应在发包方通知退场之日起3日内完成退场。

2.2 商场公区精装修为暂定项，开工日期：2022年1月3日，竣工日期：2022年7月3日。如本暂定项不能如期开工，双方未能达成协商，发包方有权取消本部份施工工

珠海市横琴中葡商贸广场项目  
精装修工程

程，并进行其他完成工程的结算。本合同商场公区精装修施工期为半年。

西

的  
方  
其  
原

范

15  
，  
修  
三  
期  
设  
量

格  
同  
出  
解  
方  
内  
支  
的  
方

开  
工

3. 作为总承包方按法律和合同规定圆满完成本工程的施工、竣工、交付、修补任何缺陷并验收合格等工作，发包方按合同规定支付款项予总承包方，本合同总价人民币壹亿陆仟壹佰叁拾叁万壹仟壹佰柒拾柒元伍角肆分(RMB 161,331,177.54元；其中税金9%共为RMB13,320,922.92元)。

3.1 酒店总价人民币壹亿叁仟肆佰捌拾捌万叁仟柒佰贰拾贰元伍角肆分(RMB134,883,722.54元；其中税金9%共为RMB11,137,188.10元)。

3.2 商场总价人民币贰仟陆佰肆拾肆万柒仟肆佰伍拾伍元整(RMB26,447,455.00元；其中税金9%共为RMB2,183,734.82元)。

总承包方确认投标单价即为合同单价，作为将来计算工程变更、工程进度款及工程结算之依据。

4. 以广东省及珠海市现行的关于工程责任的规定及国家现行关于各专业工程的质量检验评定标准进行评审，本工程之质量总承包方保证取得合格工程并配合专业顾问以确保达到符合各室内及环境相关检测要求。

5. 双方均接受在合同文件内所列的合同条件。总承包方承诺严格按照合同的约定完成工程并承担质量担保等义务。总承包方保证不将全部工程或部分工程转包，不得单方面自行停工延误工程，否则发包方有权单方解除合同，由此导致的损失由总承包方承担。

6. 合同文件内的下列文件均是合同的一部份：

(a) 本协议书

(b) 中标通知书

(c) 双方在回标后至定标前的来往文件

(d) 发包方于2021年6月29日发出之招标文件

(e) 总承包方于2021年7月26日交回之投标文件

若合同文件之间有任何矛盾，以较后时间制订的为准，任何不列上的其他文件皆不成为合同文件的一部分，其内容不能影响合同文件的含意，除非双方同意签认作为本合同的补充。

7. 本协议书及合同文件为8份，发包方及总承包方各执4份，自双方法定代表人或授权委托人签字并加盖单位公章之日起生效。

8. 本合同实行对照招标图纸，以工程量清单报价项目总价包干，为完成及完善工程量清单内的项目而所需的构件、配件和一切体现在深化图纸内的内容，皆视为包含在清单内；暂列金额(如有)含在总包干价内，同样为包干方式，此暂列金额包含如下内容及因此而发生的造价增加之风险：如投标图纸和清单有差异，有漏项或数量争议，则按投标图纸施工；于施工阶段，由于投标图纸上的精装修设计及二次机电设计未

3

珠海市横琴中葡商贸广场项目  
精装修工程

4

尽完善时，需要作出设计修改，以达到其设计意图，而该修改或变更后核算之工程量增加在分部分项中本条子目的百分之五以内的，视为包含在报价内，总包干价不予调整。在超出分部分项中本条子目的百分之五时，其超出分部分项中本条子目的百分之五的差额部分，由发包方评估后增补。

注明：其它与本条意义有冲突的，以本条为准。如属合同范围外新增项目经双方共同确认后，方可另行按实际结算。

9. 无论在工程中期付款、变更及结算时，其单价不予调整，除合同条款认为工程变更情况外，工程量亦不予调整。
10. 双方均接受在合同文件内所列的修正合同条件。
11. 合同文件内的经双方达成意思一致的来往文件均是合同的一部份。

立约人双方在此签署及盖章：

发包方：新栢嘉(横琴)发展有限公司

发包方(法定代表人)：马志毅 签署： 

盖章：\_\_\_\_\_

地址：珠海市横琴新区宝华路6号105室-16264

开户银行：\_\_\_\_\_

银行帐号：\_\_\_\_\_

承包方：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

承包方(法定代表人)：陈远尖 签署： 

盖章：\_\_\_\_\_

地址：深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房  
二层

开户银行：北京银行深圳分行营业部

银行帐号：0039 2518 0001 2010 3005 437

12

# 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 □□□

工程名称：珠海横琴中葡商贸广场项目（酒店及商场）精装修工程

验收日期：2024年1月22日

建设单位（盖章）：新栢嘉（横琴）发展有限公司



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



# 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	珠海横琴中葡商贸广场项目（酒店及商场）精装修工程				
工程地点	珠海市横琴粤澳深度合作区濠江路258号	建筑面积	119234.71平方米	工程造价	16133.1万元
结构类型	框架剪力墙结构	层数	地上：	35	层
			地下：	3	层
施工许可证号	440405202212190101	监理许可证号	E144002103		
开工日期	2022年10月24日	验收日期	年 月 日		
监督单位	横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局工程质量和消防管理处	监督编号	ZJ44041020221024011		
建设单位	新栢嘉（横琴）发展有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司				
总包单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司				
监理单位	深圳市合创建设工程顾问有限公司				
施工图审查单位	珠海聚科源建筑工程咨询有限公司				



## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	王文钧
副组长	陈冯、谭昌飞
组员	张晓雨、林家宝、何建成、朱俏辉、谢来娣、钟林峰、张涛、曾德龙

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	王文钧	张晓雨、何建成、张涛
建筑设备安装工程	陈冯	朱俏辉、谢来娣、曾德龙
工程质控资料	谭昌飞	钟林峰、冯鹏、黄隆炜

### (二) 验收程序

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



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

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 <u>    </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>    </u> 项 经核定符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>    </u> 项 实体抽查符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>    </u> 项 评价为“一般”的 <u>    </u> 项
主体结构	/	共 <u>    </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>    </u> 项 经核定符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>    </u> 项 实体抽查符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>    </u> 项 评价为“一般”的 <u>    </u> 项
建筑装饰装修	同意验收	共 <u>  6  </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>  6  </u> 项 经核定符合要求 <u>  6  </u> 项	共 <u>  5  </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>  5  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  5  </u> 项	共 <u>  10  </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>  10  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  0  </u> 项
屋面	/	共 <u>    </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>    </u> 项 经核定符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>    </u> 项 实体抽查符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>    </u> 项 评价为“一般”的 <u>    </u> 项
建筑给水、排水及采暖	/	共 <u>    </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>    </u> 项 经核定符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>    </u> 项 实体抽查符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>    </u> 项 评价为“一般”的 <u>    </u> 项
通风与空调	/	共 <u>    </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>    </u> 项 经核定符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>    </u> 项 实体抽查符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>    </u> 项 评价为“一般”的 <u>    </u> 项
建筑电气	/	共 <u>    </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>    </u> 项 经核定符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>    </u> 项 实体抽查符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>    </u> 项 评价为“一般”的 <u>    </u> 项
智能建筑	/	共 <u>    </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>    </u> 项 经核定符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>    </u> 项 实体抽查符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>    </u> 项 评价为“一般”的 <u>    </u> 项
建筑节能	/	共 <u>    </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>    </u> 项 经核定符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>    </u> 项 实体抽查符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>    </u> 项 评价为“一般”的 <u>    </u> 项
电梯	/	共 <u>    </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>    </u> 项 经核定符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>    </u> 项 实体抽查符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>    </u> 项 评价为“一般”的 <u>    </u> 项
		共 <u>    </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>    </u> 项 经核定符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>    </u> 项 实体抽查符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>    </u> 项 评价为“一般”的 <u>    </u> 项
		共 <u>    </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>    </u> 项 经核定符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>    </u> 项 实体抽查符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>    </u> 项 评价为“一般”的 <u>    </u> 项
		共 <u>    </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>    </u> 项 经核定符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>    </u> 项 实体抽查符合要求 <u>    </u> 项	共 <u>    </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>    </u> 项 评价为“一般”的 <u>    </u> 项



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

### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	王文翰	新桥嘉园(木里智)发展有限公司	项目总监	高级工程师	王文翰
2	张求雨	..	工程经理	工程师	张求雨
3	林家宝	..	工程经理	工程师	林家宝
4					
5					
6	谭昌	深圳市创建设工程顾问有限公司	项目总监	工程师	谭昌
7	张涛	:	专业监理工程师		张涛
8	曾德龙	:	专业监理工程师		曾德龙
9	融林峰	:	监理员		融林峰
10					
11					
12	陈海	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目经理	高级工程师	陈海
13	何建威	..	项目经理		何建威
14	朱儒彬	..	机电工程师		朱儒彬
15	谭永峰	..	工程师		谭永峰
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					



(张) 张求雨

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

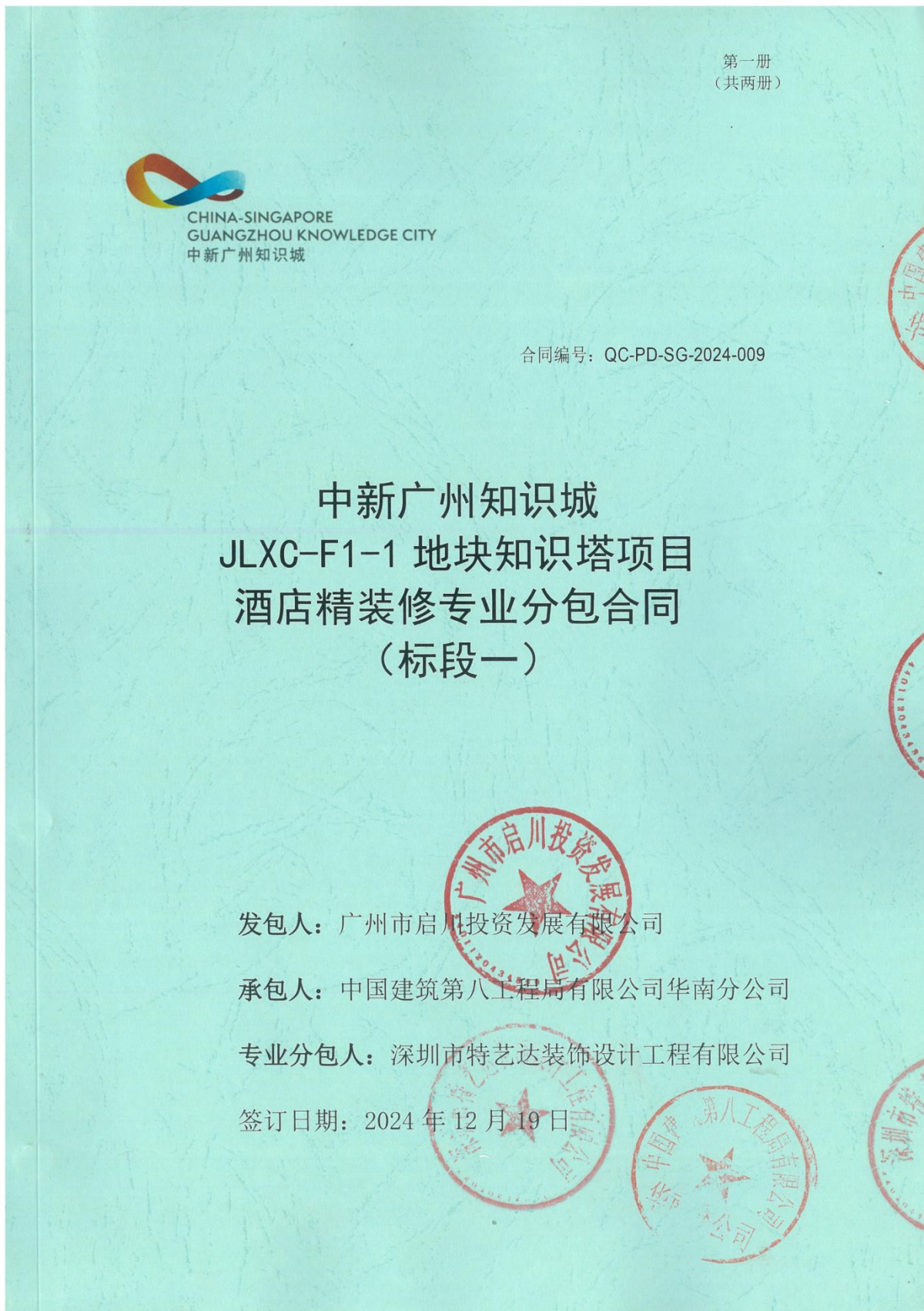
该项目已按合同约定完成全部内容，符合设计、质量  
规范要求，予以验收合格。



建设单位:  (公章) 单位(项目)负责人:  2020年1月22日	监理单位:  (公章) 单位(项目)负责人: 谭品 2020年1月22日	施工单位:  (公章) 单位(项目)负责人:  2020年1月22日	设计单位:  (公章) 单位(项目)负责人:  2020年1月22日	勘察单位: (公章) 单位(项目)负责人: 年月日
--	---	--	--	------------------------------------



业绩2：中新广州知识城JLXC-F1-1地块知识塔项目酒店精装修专业分包合同（标段一）



## 第一部分 专业分包工程协议书

承 包 人(全称): 中国建筑第八工程局有限公司华南分公司

专业分包人(全称): 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

发 包 人(全称): 广州市启川投资发展有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,承包人和专业分包人双方就本分包工程施工事项经协商达成一致,订立本分包合同,并由发包人加签确认。

### 一、分包工程概况

- 1 项目名称: 中新广州知识城 JLXC-F1-1 地块知识塔项目
- 2 合同类型:  总承包施工合同  专业分包施工合同  其它:
- 3 分包工程名称: 酒店精装修专业分包工程(标段一)(以下简称“本分包工程”)
- 4 分包工程地点: 广州市黄埔区九龙镇开放大道以西、九龙湖以北, JLXC-F1-1 地块
- 5 项目规模: 本项目用地面积约 2.8 万 m<sup>2</sup>, 塔楼建筑高度 302m, 地上 53 层, 裙楼 3 层/1 层, 地下 5 层。总建筑面积约 40.1 万 m<sup>2</sup>, 其中地上总建筑面积约 27.8 万 m<sup>2</sup>, 包括商务办公、五星级酒店、商业等业态; 地下总建筑面积约 12.3 万 m<sup>2</sup>, 包括商业、机电设备房、酒店后勤及停车库。  
备注: 以上建筑高度、层数、建筑面积等工程概况均为暂定, 发包人保留调整的权利, 专业分包人必须无条件接受, 不得因此提出任何工期及费用上的索赔。

### 二、分包工程承包范围

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

本分包工程的承包范围包括但不限于:

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

及安装工程，不包含活动家具供应及安装工程；

1.3 上述相应的深化设计（含二次机电）、后勤区的装修设计及二次机电设计，包含盖章送审工作。

2. 专业分包人与承包人、其它专业单位的施工界面详见**合同附件一 - 《工程界面划分表》**。
3. 本分包工程的范围界面详见**合同附件二 - 《酒店精装范围》**及**合同附件三 - 《施工管理要求》**。
4. 专业分包人与承包人的配合内容详见**合同附件四 - 《施工总承包管理办法》**。
5. 材料设备供应合同（物料供应方式）：
  - 5.1 甲供材料：以下材料由发包人供应予专业分包人安装（即甲供材料）：

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

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

### 三、工期

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

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

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

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

#### 四、工程质量标准

工程质量标准：

- 确保符合国家、省、市 工程施工 质量验收标准，并达到合格或以上标准。

创优目标：

- 省级工程优质奖。

创文明工地目标：

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

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

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

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

本项目所有创优过程所需相关费用已包含在合同总价内。

#### 五、分包合同价款

1. 分包合同暂定含税总价为人民币 78,802,155.04 元（大写：人民币 柒仟捌佰捌拾万贰仟壹佰伍拾伍元零肆分），增值税税率为 9%，增值税税额为人民币 6,506,599.96 元，不含增值税价格为人民币 72,295,555.08 元。其中：
  - 1) 分部分项工程量清单不含增值税金额：人民币 67,015,265.12 元。
  - 2) 措施项目清单不含增值税金额：人民币 3,904,970.11 元。
  - 3) 其他项目清单不含增值税金额：人民币（小写）1,375,319.85 元。
2. 工程量清单详见 合同附件七-《工程量清单计价说明及工程量清单》。

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

## 六、工人工资支付分账

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

## 七、组成分包合同的文件

组成本分包合同的文件及优先解释顺序与分包合同专用条款第 2 款的规定一致。

## 八、词语含义

本分包协议书中有关词语的含义与分包合同条款中赋予它们的定义相同。

## 九、专业分包人承诺

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

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

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

#### 十、承包人承诺

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

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

#### 十一、分包合同的生效

本分包合同订立时间：2024年12月19日；

本分包合同订立地点：中华人民共和国广东省广州市黄埔区

承包人、专业分包人、发包人约定本分包合同自三方签字盖章后生效。

#### 十二、合同份数

本分包合同一式叁份，具有同等法律效力，其中发包人执贰份，承包人执贰份，专业分包人执叁份。

(以下无正文)

(签署页)

发包人：广州市启川投资发展有限公司

(盖章)

签字：

联系地址：广州市黄埔区中新广州知识城中  
新智慧一街5号（自编号A2栋）

注册地址：广州市黄埔区中新智慧一街5号  
1201房1202房

邮编：510555

电话：020-32112888

开户银行：中国建设银行股份有限公司广州  
开发区分行

银行帐号：44050147100100000483

纳税人识别号：91440101MA59D91POY



承包人：中国建筑第八工程局有限公司华南分公司

(盖章)

签字：

联系地址：广州高新技术产业开发区科汇  
二街8号101房

注册地址：广州高新技术产业开发区科汇  
二街8号101房

邮编：510670

电话：020-22112915

开户银行：招商银行股份有限公司北京分  
行营业部

银行帐号：038740201106000

纳税人识别号：91440106725019753C



专业分包人：深圳市特艺达装饰设计工程有限

公司

(盖章)

签字：

联系地址：深圳市福田区福田保税区万利工  
业大厦三期西厂房二层

注册地址：深圳市福田区福田保税区万利工  
业大厦三期西厂房二层

邮编：518038

电话：0755-82803388

开户银行：中国银行深圳天安支行

银行帐号：7601 5795 5087

纳税人识别号：91440300192259171M



## 业绩3：深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目总承包工程

深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目  
总承包工程

### 中标函

致：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

1. 根据贵司，即**深圳市特艺达装饰设计工程有限公司**（以下简称“承包商”），于2024年1月24日提交的关于实施和建设**深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目总承包工程**（以下简称“本工程”）的最终投标文件以及截止至2024年5月7日提交的所有投标补充文件，我们，即**深圳市深罗狮汇酒店有限公司**（以下简称“雇主”），同意在承包商满足本中标函、招标文件的要求以及对本工程的实施全面负责的基础上，接受承包商的投标。雇主和承包商同意按照下述条件进行及完成本工程：

#### (1) 工程承包范围

精装修工作：B2-B4 电梯厅、B1办公室、1F（包含酒店大堂、咖啡厅、电梯厅、前厅办公室、行李间、化妆间及酒店消防控制室等）、3F（包含电梯厅、GYM功能区等）、客房层：5F（含lounge、外摆区及5F排水抬高钢构等）、6F、7F、9F、10F 的公区及户内精装修、电梯轿箱精装修；  
机电工作：B4-10F及17F范围内的原有机电管线需拆除部分的拆除工作；B4-10F及17F范围内的所有机电（包含电气系统、给排水系统、通风空调系统及弱电系统）施工工作；11-16F 的竖向管井及强弱电间机电工作；11-16F范围内的弱电系统工程（除11~16F精装区域工作区域的弱电预留预埋配管、桥架、线槽）；  
本项目各个系统总体的调试、验收工作；  
结构工作：B4-10F及17F范围内的的结构拆除、开洞、加固及砌筑墙体，包括机房改造土建施工，避难层/设备层地板、顶板涉及到的开洞和管井改造等；  
幕墙工作：首层出入口玻璃幕墙及雨棚改造；五层通往室外平台区域幕墙改造。  
管理工作：总承包标段内现场管理；消防工程专业分包现场管理（含消防报警、防排烟系统及消防水系统）；11-16F精装修工程专业分包现场管理。具体以雇主发放的工程图纸及工程规范为准。

#### (2) 中标合同金额

本合同为总价包干合同。  
本工程中标合同金额（含税）为：RMB 77,470,000.00 元，  
（大写）人民币 柒仟柒佰肆拾柒万圆。  
其中，不含增值税的净值部分为 RMB 71,073,394.50 元，  
按 9%税率计算的增值税税金为 RMB 6,396,605.50 元。

中标合同金额中，专业分包暂列金额为 RMB 31,470,000.00，除去专业分包暂列金额后的金额为 RMB 46,000,000.00。

中标合同金额中包含的安全文明施工费为 RMB 1,791,000.00。

中标合同金额中已经包括承包商完成本合同项下全部工作的报酬及费用，包括但不限于遵照合同约定，进行深化设计、完成本工程及缺陷修补工作、履行质量保修责任、提交所需资料并配合完成竣工验收备案。除非合同另有明确约定，合同金额不做任何调整。

关于中标合同金额，进一步说明如下：

a. 中标合同金额的组成如下：

分部分项工程	清单金额(RMB)
“扣除分包暂列金额后总包自施金额”	46,000,000.00
分包暂列金额	31,470,000.00
<b>合计</b>	<b>77,470,000.00</b>

b. 中标合同金额包括所有的人工、材料、机械、设备费用，开办措施费，协调配合费，所有的税费（包括但不限于增值税、进口税），相关政府部门收取的一切费用（包括排污费、强制保险、质量检测、样品送审、图纸盖章等）以及一切为完成本工程所需的费用和承包商进行正常企业经营所需的一切合理利润，除非合同文件另有约定，不做任何调整。

c. 增值税调整方法

若本合同签订后涉及的增值税税率根据税法要求发生变化的，合同（结算）价格含税总额应做出相应调整，调整办法如下：

- 1) 对于已经按本合同约定税率向雇主开具增值税发票的，相对应的已开票金额不作调整。
- 2) 对于尚未开票且应适用新税率开票涉及的金额，双方应按照如下公式进行调整：  
调整后的尚未开票且应适用新税率开票的金额 = (合同价格 - 已开票金额) / (1+适用税率) × (1+新税率)
- 3) 调整后的合同（结算）价格含税总额 = 已按照本合同约定税率开具增值税发票的金额 + 调整后的尚未开票且应适用新税率开票的金额。

d. 雇主及其顾问已经对承包商于招投标期间提出的疑问逐一回复并澄清，由此增加的费用已包含在中标合同金额中。

e. 单价细目表所列项目、项目描述及工程量只供参考。承包商应对项目、项目

描述及工程量的准确性负责。如果单价细目表中的项目描述及工程量与合同图纸及技术规范不符,承包商不得以任何理由调整工程量(除工程单价表 11 备品备件为暂定数量的项目外),合同总金额亦不作任何调整。

- f. 承包商明白并确认:除合同文件另有约定外,所有单价及中标合同金额是固定的,将不受工程量增减(除单价细目表 11 备品备件为暂定数量的项目外)、汇率波动、物价升降等因素的影响,承包商的投标报价是在满足招标文件全部要求的基础上,根据自身专业施工经验所做出的合理报价,而非低于施工成本价格的恶性竞争价格。
- g. 承包商明白并确认本工程以合同图纸和工程规范为依据的固定总价合同。除合同约定可以调整的子项外,不得作任何调整,包括工程量不得以任何理由调整(除单价细目表 11 备品备件为暂定数量的项目外),不得以投标时的工程量与实际施工量的差异等原因造成的计算疏漏或单价报价的偏差,作为提出任何变更及索赔的依据。
- h. 措施项目费用整体包干,不因工期的延长或工程量的变化而调整变化。
- i. 如合同中某单项整项取消,则须按照单价细目表中记载的该单项的总金额整项从中标合同金额扣除,且承包商无权以此为由向雇主提出索赔。
- j. 承包商明白并确认:中标合同金额已包含分包工程临时用水、临时用电费用。

(3) **工期**

本工程总工期为 292 日历天,其中:

开工日期预计为:2024 年 5 月 25 日,具体以雇主发出的开工通知中明确的正式开工日期为准(不含开工准备);竣工日期预计为:2025 年 3 月 12 日;工期共 292 日历天,工期要求详工程规范。

承包商需根据实际开工日期与计划开工日期的差异调整施工进度计划,总工期维持不变。承包商不得因实际开工日期与计划开工日期的差异而提出任何费用和/或工期的索赔。

如承包商未能按时竣工,则每逾期一日历天,承包商须按照人民币拾万元整(RMB100,000)/日历天的标准向雇主支付误期损害赔偿费,且该误期损害赔偿费无上限。

本工程需计算节点工期拖期违约赔偿金的节点如下:

节点	节点工期(日历天)	节点工期拖期违约赔偿金
完成主体一次施工	168	RMB 55,000/日历天
完成一次施工竣工验收	183	RMB 55,000/日历天
完成消防验收	231	RMB 55,000/日历天
完成整改验收、移交	292	RMB 100,000/日历天

注：节点工期基于项目开工日期计算。

上述节点工期拖期违约赔偿金无上限。如承包商未能按上述节点时间完成相关节点工程时，雇主有权从根据本合同应付或届期应付与承包商的金额内暂扣节点工期拖期违约赔偿金。但若承包商在之后能够追赶工期并在合同约定的竣工时间内竣工，则雇主返还之前因节点工期延误而暂扣的节点工期拖期违约赔偿金。

本表中暂扣的“节点工期拖期违约赔偿金”不与总工期的误期损害赔偿费重复计算。即在最终结算时，不论节点工期是否延误，若本工程总工期发生延误，则本工程拖期违约赔偿金仅会按投标书附录中规定的“误期损害赔偿费”的每天应付的金额，乘以工程实际竣工日期超过合同中规定的相应的竣工时间的天数计算。

#### (4) 付款

雇主同意在承包商按合同文件要求完成本工程后，按照合同要求向承包商支付工程款以及其他应支付的款项。付款方式简述如下：

- a. **预付款**：在合同签署完成且正式开工（雇主发出开工通知中注明）后，且承包商已根据合同要求提交预付款保函以及履约保函后，且承包商已完成资金监管专户/专项资金托管账户的开立后，支付中标合同金额（不含暂列金额/暂定金额）的 **10%**，取千元以上整数，RMB 4,600,000.00（人民币 肆佰陆拾万圆整）。预付款回扣将从支付预付款后的下一期期中付款中开始扣减，扣减金额为每月期中付款证书中已完工程价值的 **15%**，直至扣完为止。
- b. **进度款**：按月申请，支付至合同价格（含双方签署的变更协议书）中已完工程估算价值的 **85%**，并在扣除预付款回扣及其他应扣金额后支付。
- c. **竣工款**：在本工程竣工且雇主颁发工程接收证书后，支付至合同价格的 **90%**，再行扣除其他应扣金额后支付。
- d. **结算款**：在颁发本工程接收证书且完成结算后，支付至合同结算金额 **97%**。
- e. **质量保修金**：合同结算金额的 **3%**作为质量保修金。
  - (i) **基本质保金**：扣除防水质保金后的剩余金额，在本工程缺陷通知期限届满且雇主颁发履约证书后，雇主在扣除缺陷通知期内承包商应承担的费用及损失（如有）后无息支付。
  - (ii) **防水质保金**：合同结算金额的 1%。在本工程竣工满 5 年后，雇主在扣除该时期内承包商应承担的费用及损失（如有）后无息支付。

雇主将扣除缺陷通知期内承包商应承担的费用及损失后无息支付质量保修金余额（如有）。

- f. 承包商应根据规定的日期及格式，提交足够份数的期中付款申请表供审核确认。工料测量师在收到承包商合格的付款申请后 28 日历天内，发出期中付款证书。雇主在收到该期中付款证书及相应金额的增值税专用发票后 28 日历天内或者在工料测量师收到承包商合格的付款申请及相应金额的增值税专用发票后 56 日历天内（以到期时间在后者为准）予以审核确认后支付给承包商。承包商需于收到雇主付款后 10 日历天内付款于分包商。

(5) 保函担保要求：

承包商须开具下述雇主认可的保函予业主：

- a. 担保金额为中标合同金额（不含专业分包暂列金额/暂列金额/暂定金额）**10%**的履约保函予雇主；及
- b. 担保金额与预付款等额的预付款保函。

(6) **专项资金托管账户**

承包商应配合雇主完成资金监管专户/专项资金托管账户的开立。所有支付给专业分包商的款项，雇主都将支付至该账户。承包商应与雇主及雇主指定的银行共同签订资金监管协议/安心账户托管协议/专项资金托管协议，设立以承包商名义开立，由雇主和承包商共同监管支付的账户，该账户有效期至至少需到缺陷通知期结束。承包商或承包商的开户行未能在十（10）日历天内按照规定授权支付，雇主有权从应向承包商支付的任何款项中扣除相应金额。为满足前述要求（如开设及维持账户等）而发生的所有相关费用，已包含于中标合同金额中。

若承包商未能在本中标函签署后的十五(15)个工作日内完成上述账户的开立，雇主有权终止本中标函，并没收全部投标保证金。若在该时期内，合同已签署完成，则雇主有权终止合同，并没收全部投标保证金。

(7) **发票**

- a. 承包商向雇主开具的增值税专用发票的增值税税率为 9%
- b. 承包商应根据国家法律法规的规定，向雇主提供税务局认可的增值税专用发票，一切相关费用已包括在中标合同金额中（并且在增值税专用发票的备注栏注明建筑服务发生地县（市、区）名称及项目名称）。
- c. 承包商应按相关税法规定，做好在项目所在地之区级税务机关的报验登记、建筑

业项目登记和税收预缴工作。承包商在提交首次付款申请时，需一并提交前述工作已完成的相关证明。在提交后续（非首次）付款申请时，承包商需提交前一次付款对应已汇总的所有总包分包的《完税凭证》。承包商需要求其所有分包单位均应按前述要求执行，并在分包合同中约定。

- d. 雇主可在竣工结算协议书签署后至缺陷通知期结束前的任何时间向承包商索取质量保修金的全额发票，该发票金额应与竣工结算协议书中的注明质保金金额一致，承包商须在收到通知后 20 日历天内予以提供。
  - e. 承包商的开户银行、账户名称、账号如有变更，应至少提前 25 个工作日以书面方式通知雇主或提交付款申请时一并通知雇主。
- (8) 工程结算前，承包商应向雇主提供与本工程有关的所有《散装水泥购销合同》和《墙材购销合同》复印件，并加盖承包商公章；提供直至本工程竣工结算止的已发生的所有散装水泥购买发票、收料单或出库单复印件和墙材购买发票复印件，并加盖承包商公章。若承包商不能提供上述材料，雇主可在结算款中直接扣除雇主向政府部门交纳的散装水泥基金款和新型建筑材料专项基金，直至承包商将上述材料全部交给雇主且雇主从政府相关部门收回相应散装水泥基金及新型建筑材料专项基金后，雇主将扣除的结算款支付给承包商。（如有）
- (9) 承包商明白并确认，本工程缺陷通知期限为**接收证书中注明的竣工日期起 24 个月。**
2. 在签署合同协议书之前，承包商提交的投标函连同本中标函将构成约束雇主和承包商的合同。如果承包商未能按照本中标函履行其义务，则雇主有权随时终止合同。
  3. 所有中标函附件均为中标函的有效组成部分。
  4. 承包商不得通过任何途径（包括但不限于媒体、网络或宣传手册）或形式（包括但不限于书面、口头或影像）以公开或非公开方式发布或宣传与合同订立或本工程相关的任何信息，除非事先获得雇主或工程师的书面许可。
  5. 若本中标函与之前发出的招投标文件内容相互冲突的，以本中标函的规定为准。承包商于投标期间提交的所有投标文件中涉及与招标文件（包括招标图纸及规范等）矛盾之处，除雇主书面确认同意修改外均属无效。
  6. 承包商承诺一旦投标被接纳，将在雇主要求的期限内即 1 天签订正式合同文件，若届时未签订正式合同文件的，本中标函作废。
  7. 承包商应在合同签订后，在雇主要求的期限内即 2 天完成施工许可证的办理。若因

并提交前述工  
需提交前一次  
所有分包单位

承包商原因，未能按时办理完成的，则雇主有权终止合同。

向承包商索取  
月质保金金额

8. 如果承包商未能遵守本中标函项下的规定以及与雇主之间的各项约定，则雇主有权取消承包商的中标资格并终止本中标函。

工作日以书面

9. 本中标函的词语和措辞应与本工程招标文件之合同条件中分别赋予它们的含义相同。

购销合同》和  
工结算止的已  
发票复印件，  
中直接扣除雇  
至承包商将上  
金及新型建筑

10. 如果发生因本中标函或本工程引起的或与之有关的任何争议，双方应当首先通过友好协商解决。如果双方未能在争议发生后三十(30)天内协商解决该争议的，任何一方有权向工程所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

在任何争议解决和诉讼程序期间，双方应继续在可行范围内履行合同，但正在进行诉讼的合同文件中与对承包商的赔偿/付款相关的部分除外，并且特别地，承包商必须继续依照合同勤勉执行本工程。本工程进度不能因此而受影响，不能延误。若承包商因合同争议为由延误工期，仍应按合同规定之误期违约赔偿金额赔偿雇主。

11. 本中标函共一式拾壹份（捌正叁副），由雇主签发给承包商。承包商应于收到中标函后 3 个工作日内将签署完毕并加盖公司骑缝章的正本返还给雇主。

竣工日期起

附件 1：承包商确认事项 - 商务

附件 2：承包商确认事项 - 技术

附件 3：资金专项托管及合同签署承诺函

束雇主和承包  
时终止合同。

顺颂

商祺！

形式（包括但  
立或本工程相



规定为准。承  
图纸及规范等)

合同文件，若

的办理。若因

致：深圳市深罗狮汇酒店有限公司

我司在此确认于 2024 年 5 月 20 日收到贵司签发的深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目总承包工程之中标函及其附件，并同意其所载明的条款和条件。

中标人公司名称：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司  
(盖章)

中标人法定代表人或委托代理人：  
(签字或盖章)

日期：

副本

中华人民共和国

深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目

总承包工程

合同文件

**雇主**

深圳市深罗狮汇酒店有限公司

**室内设计顾问**

思路室内设计（天津）有限公司广州分公司

**国内设计院**

深圳市同济人建筑设计有限公司

**机电设计**

迈进建筑工程设计（深圳）有限公司

**工料测量师**

务腾咨询（上海）有限公司

**承包商**

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

二零二四年五月

## 合同协议书

本协议于 2024 年 5 月 20 日,

由**深圳市深罗狮汇酒店有限公司** (以下简称“雇主”), 其法定注册地址于中国深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路 2028 号罗湖商务中心 3510-339 单元, 为一方;

和**深圳市特艺达装饰设计工程有限公司** (以下简称“承包商”), 其法定注册地址于深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层, 为另一方协商签订。

鉴于:

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, 雇主同意承包商以施工总承包的方式承建深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目总承包工程, 并已接受承包商为承担本工程所提交的投标函。雇主和承包商达成协议如下:

### 1. 工程基本情况:

项目名称: 深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目

工程名称: 总承包工程

工程地点: 深圳市罗湖区深润大厦 (已完成竣工验收)

工程范围:

精装修工作: B2-B4 电梯厅、B1办公室、1F (包含酒店大堂、咖啡厅、电梯厅、前厅办公室、行李间、化妆间及酒店消防控制室等)、3F (包含电梯厅、GYM功能区等)、客房层: 5F (含lounge、外摆区及5F排水抬高钢构等)、6F、7F、9F、10F 的公区及户内精装修、电梯轿箱精装修;

机电工作: B4-10F及17F范围内的原有机电管线需拆除部分的拆除工作; B4-10F及17F范围内的所有机电 (包含电气系统、给排水系统、通风空调系统及弱电系统) 施工工作; 11-16F 的竖向管井及强弱电间机电工作; 11-16F范围内的弱电系统工程 (除11~16F精装区域工作区域的弱电预留预埋配管、桥架、线槽); 本项目各个系统总体的调试、验收工作;

结构工作: B4-10F及17F范围内的的结构拆除、开洞、加固及砌筑墙体, 包括机房改造土建施工, 避难层/设备层地板、顶板涉及到的开洞和管井改造等;

幕墙工作: 首层出入口玻璃幕墙及雨棚改造; 五层通往室外平台区域幕墙改造。  
管理工作: 总承包标段内现场管理; 消防工程专业分包现场管理 (含消防报警、

防排烟系统及消防水系统)；11-16F精装修工程专业分包现场管理。具体以雇主发放的工程图纸及工程规范为准。

2. 本合同协议书中的词语和措辞的含义应与下文提到的合同条件及其他合同文件中分别赋予它们的含义相同。
3. 合同文件由下列文件组成，应互为阅读和解释：
  - a) 本合同协议书；
  - b) 中标函及其附件；
  - c) 投标函及其附件；
  - d) 专用条件；
  - e) 通用条件；
  - f) 工程规范（含措施项目规范及技术规范）；
  - g) 合同图纸；
  - h) 投标须知；
  - i) 工程量计算原则及单价说明；
  - j) 单价细目表；
  - k) 单价分析表；
  - l) 其他投标文件。

排序在先的合同文件具有优先解释顺序，并进一步规定如下：

- 1) 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；
- 2) 除非雇主根据上述关于新旧版本及颁布时间的约定明确要求适用较低标准，就同一事项，如果在不同的合同文件之间、同一个合同文件的不同部分之间的要求不一致的，应适用对承包商较严格及较高之标准。
- 3) 如果在不同的合同文件之间、同一个合同文件的不同部分之间或任何合同本身出现模糊、矛盾或不一致之处，在无法根据合同优先解释顺序进行澄清或仍不足以澄清的情况下，除非本合同另有约定，雇主或工程师将保留最终的解释权，应由雇主或工程师发出书面澄清；
- 4) 除非另有约定，在合同履行过程中，双方签署的与本合同订立或履行有关的补充协议等亦构成合同组成部分，其解释顺序与该等文件所解释、说明或修改的文件一致；
- 5) 上述合同文件中的单价细目表中的“投标报价汇总表”的效力高于单价细目表中其他部分的效力。
- 6) 除特别说明外，针对所有在投标文件及往来文件中由承包商自拟、询问或回复的内容（无论是否包含在本工程合同文件范围内），就其中相对于招标文件减损雇主权益或增加雇主责任义务的内容，除非取得雇主另

具体以雇

也合同文件

行书面确认，承包商均无条件撤回，不具有约束力。

- 7) 装订入合同的“其他投标文件”，仅供雇主参考。“其他投标文件”，(包括承包商在投标时提交的施工方案、施工组织计划、初步工期计划表等技术资料)系承包商对雇主的单方承诺，对雇主无约束力。所有要求仍应以招标文件、合同图纸及技术规范为准。在承包商进场后(最晚在正式施工前)，应按照合同要求重新提供相关资料供雇主审批(相关标准应不低于投标文件内所述)，并在审批通过后方可实施。雇主有权根据项目实际情况要求承包商予以调整，所需一切费用及工期(包括为获得审批通过所做之修改)应已包括在中标合同金额内。

4. 中标合同金额

本合同为总价包干合同。

本工程中标合同金额(含税)为: RMB 77,470,000.00 元,

(大写)人民币 柒仟柒佰肆拾柒万 圆。

其中,不含增值税的净值部分为 RMB 71,073,394.50 元,

按 9%税率计算的增值税税金为 RMB 6,396,605.50 元。

中标合同金额中,专业分包暂列金额为 RMB 31,470,000.00, 除去专业分包暂列金额后的金额为 **RMB 46,000,000.00**。

中标合同金额中包含的安全文明施工费为 RMB 1,791,000.00。

较低标准,  
同部分之

中标合同金额中已经包括承包商完成本合同项下全部工作的报酬及费用,包括但不限于遵照合同约定,进行深化设计、完成本工程及缺陷修补工作、履行质量保修责任、提交所需资料并配合完成竣工验收备案。除非合同另有明确约定,合同金额不做任何调整。

任何合同  
序进行澄  
!师将保留

5. 若本合同签订后涉及的增值税税率根据税法要求发生变化的,合同(结算)价格含税总额应做出相应调整,调整办法如下:

1) 对于已经按本合同约定税率向雇主开具增值税发票的,相对应的已开票金额不作调整。

2) 对于尚未开票且应适用新税率开票涉及的金额,双方应按照如下公式进行调整:

调整后的尚未开票且应适用新税率开票的金额 = (合同价格 - 已开票金额) / ((1 + 适用税率) × (1 + 新税率))

3) 调整后的合同(结算)价格含税总额 = 已按照本合同约定税率开具增值税发票的金额 + 调整后的尚未开票且应适用新税率开票的金额。

履行有关  
释、说明

单价细目

、询问  
中相对  
雇主另

6. 若在承包商与专业分包商签署的专业分包合同中，就本合同涉及的专业分包工程的范围及技术要求有更为详细的约定或者更高的标准，专业分包合同中约定的工程范围及技术要求应被视为承包商在本合同项下对雇主的承诺并予以履行。如果发现本合同涉及的专业分包工程的范围及技术要求与专业分包合同的约定存在任何矛盾、模糊、冲突、不一致，则承包商应立即通知雇主和工程师，说明该等矛盾、模糊、冲突、不一致，雇主或工程师应就此签发指示。雇主或工程师在本款下给予的任何指示不应构成一项变更，承包商无权获得竣工时间的延长、合同价格的调整或与此有关的任何其他补偿或报偿，执行该等指示的费用应被视为已经包含在合同金额内。
7. 工程质量标准：一次验收合格。  
工程质量应满足合同规范要求、雇主招标文件要求以及国家和地方相关法律、法规、规章、规范及标准的要求，前述要求和标准之间相互不一致的，应按最严格标准执行。
8. 工期：  
开工日期预计为：2024年5月25日，具体以雇主发出的开工通知中明确的正式开工日期为准（不含开工准备）；竣工日期预计为：2025年3月12日；工期共292日历天，工期要求详工程规范。
9. 附件1《质量保修书》为本合同协议书的有效组成部分，应一并盖章。
10. 本合同协议书，正本一式拾壹份，由雇主及承包商双方在首页所述日期根据中华人民共和国相关法律签署。雇主持玖份（柒正贰副），承包商持贰份（壹正壹副）。

附件1：质量保修书

雇主：深圳市深罗狮汇酒店有限公司 承包商：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司  
(盖章) (盖章)

法定代表人或其授权代表：

法定代表人或其授权代表：

# 单位（子单位）竣工验收报告

GD-D1-613



工程名称： 深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目

验收日期： 2025年1月14日

建设单位（盖章）： 深圳市深罗狮汇酒店有限公司



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-D1-613/1□□□

- 1、 工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
- 2、 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、工程质量监督机构、备案机关各持一份。

## 一、工程概况

GD-D1-613/2

工程名称	深圳罗湖深润大厦酒店改造提升项目				
工程地点	深圳市罗湖区黄贝街道深南东路1001号深润大厦	建筑面积	25073.27m <sup>2</sup>	工程造价	7747万元
结构类型	框剪结构			层数	地上： 13 层
	框剪结构				地下： 4 层
施工许可证号	2310-440303-04-01-70138501				
开工日期	2024年7月8日			验收日期	2025年1月14日
监督单位	深圳市罗湖区住房和建设局			监督编号	XK2024054
建设单位	深圳市深罗狮汇酒店有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市同济人建筑设计有限公司				
施工单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司				
专业承包单位	深华建设(深圳)股份有限公司				
专业承包单位	/				
专业承包单位	/				
监理单位	深圳科宇工程顾问有限公司				
施工图审查单位	深圳市电子院设计顾问有限公司				

## 二、工程竣工验收实施情况

GD-D1-613/3□□□

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	JUDI WIHARDI
副组长	王金安、刘龙飞
组员	李剑、孙宏伟、周渲、陈桂亮、曾远清、刘义电、傅加训、罗志杰、肖林生、黄海林

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	孙宏伟	黄亮、曹国辉、罗志杰、曾远清
建筑设备安装工程	李剑	黄晋增、张英良、郝亮、肖林生、刘义电
工程质控资料	周渲	李康、乐琦

### (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-D1-613/4

建筑工程分部 (系统、成套设备)工程名称	验收意见 /备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全性能资料 核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
主体结构	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
建筑装饰装修	符合要求	___7___项, 其中: 经审查符合要求 ___7___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___4___项, 其中: 资料核查符合要求 ___4___ 项 实体抽查符合要求 ___4___ 项	共 ___5___项, 其中: 评价为“好”的 ___5___ 项 评价为“一般”的 ___0___ 项
屋面	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
建筑给水、排水 及采暖	符合要求	___7___项, 其中: 经审查符合要求 ___7___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___4___项, 其中: 资料核查符合要求 ___4___ 项 实体抽查符合要求 ___4___ 项	共 ___4___项, 其中: 评价为“好”的 ___4___ 项 评价为“一般”的 ___0___ 项
通风与空调	符合要求	___8___项, 其中: 经审查符合要求 ___8___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___3___项, 其中: 资料核查符合要求 ___3___ 项 实体抽查符合要求 ___3___ 项	共 ___6___项, 其中: 评价为“好”的 ___6___ 项 评价为“一般”的 ___0___ 项
建筑电气	符合要求	___7___项, 其中: 经审查符合要求 ___7___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___7___项, 其中: 资料核查符合要求 ___7___ 项 实体抽查符合要求 ___7___ 项	共 ___3___项, 其中: 评价为“好”的 ___3___ 项 评价为“一般”的 ___3___ 项
智能建筑	符合要求	___7___项, 其中: 经审查符合要求 ___7___ 项 经核定符合要求 ___7___ 项	共 ___1___项, 其中: 资料核查符合要求 ___1___ 项 实体抽查符合要求 ___1___ 项	共 ___2___项, 其中: 评价为“好”的 ___2___ 项 评价为“一般”的 ___0___ 项
建筑节能		___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
电梯		___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项
		___/___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
		___/___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
		___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___ 项 经核定符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___ 项 实体抽查符合要求 ___/___ 项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___ 项 评价为“一般”的 ___/___ 项

室外工程子单位 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
道路	/	___/___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
边坡	/	___/___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
附属建筑	/	___/___项, 其中: 经审查符合要求 ___/___项 经核定符合要求 ___/___项	共 ___/___项, 其中: 资料核查符合要求 ___/___项 实体抽查符合要求 ___/___项	共 ___/___项, 其中: 评价为“好”的 ___/___项 评价为“一般”的 ___/___项
室外环境	/	___/___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

### 四、验收人员签名

GD-D1-613/6

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	Judi Wiardi	深圳市深罗师汇酒店有限公司	项目总监		
2	周浩	深圳市深罗师汇酒店有限公司	报批报建经理		
3	孙家洋	深圳市深罗师汇酒店有限公司	精装修经理		
4	李剑	深圳市深罗师汇酒店有限公司	机电经理		
5	王金波	深圳科学空间公司	总监		
6	曾运清	深圳科学公司	总监		
7	陈川	深圳科学公司	安全总监		
8	林	深圳科学公司	机电总监		
9	刘力飞	深圳科学公司	机电总监		
10	刘力飞	深圳特艺达公司	项目经理		
11	棚	深圳特艺达公司	机电工程师		
12	黄亮	深圳市同创建设咨询有限公司	项目经理		
13	陈村亮	深圳市同创建设咨询有限公司	项目负责人		
14	黄斌	深圳特艺达公司	机电工程师		
15	李嘉	深圳特艺达公司	资料员		
16	冯志杰	深圳特艺达公司	精装修工程师		
17	冯志杰	深圳特艺达	生产经理		
18	傅加川	深圳特艺达	技术负责人		
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

深圳市深罗师汇酒店有限公司  
 同创建设咨询有限公司  
 深圳特艺达公司

## 五、工程验收结论及备注

GD-D1-613/7

1、本工程已完成工程设计和合同约定的内容，质量达到合格标准。  
 2、质量控制资料及施工技术资料齐全、有效。  
 3、安全和主要使用功能核查符合要求。  
 4、工程外观良好，符合要求。  
 5、实体抽查情况符合要求。  
 6、上级部门责令整改的问题已全部整改到位。  
 7、本工程经建设、设计、施工、监理各方主体单位进行综合验收，深圳市罗湖区住房和建设局对工程验收程序及参加各方主体单位进行了现场监督，经工程综合验收小组评定，达成一致意见，工程质量符合设计及现行施工质量验收规范要求，竣工验收合格。

建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
 (公章)	 (公章)	 (公章)	 (公章)	/ (公章)
项目负责人:  2025 年 1 月 14 日	总监理工程师:  2025 年 1 月 14 日	项目负责人:  2025 年 1 月 14 日	项目负责人:  2025 年 1 月 14 日	项目负责人:  年 月 日

## 业绩4：绍兴国际会展中心C1区酒店装修工程



(仅查询使用)

# 中标通知书

项目编号：GX20230016

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司：

你方于 2023年03月07日（开标时间）所递交的绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司（项目业主）的绍兴国际会展中心C1区酒店装修工程 投标文件已被我方接受，被确定为中标人。

中 标 价：大写 陆仟伍佰肆拾捌万捌仟零陆拾捌元零角零分；  
小写 65488068元。

工 期： 120日历天。

工程质量：符合 招标文件要求 标准。

项目负责人：何利生

请你方在本通知书签发之日起30日内与我方签订承包合同，在此之前按招标文件第二章“投标人须知”第7.6款规定向我方提交履约担保。

随附的澄清、说明、补正事项纪要，是本中标通知书的组成部分。  
特此通知。

附：澄清、说明、补正事项纪要

招标人（招标代理机构）（盖单位章）：

日 期：2023年03月14日

备案意见：**中标通知书备案专用章**  
绍兴市柯桥区公共资源交易管理委员会办公室

日 期：2023年03月14日

注：此中标通知书必须经柯桥区公共资源交易管委会办公室备案，未经备案的中标通知书无效。



编号 SY 20230130

# 绍兴国际会展中心 C1 区酒 店装修工程

## 建设工程施工合同

建设单位：绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司

施工单位：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

## 合同协议书

发包人（全称）：绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司

承包人（全称）：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

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 绍兴国际会展中心 C1 区酒店装修工程 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：绍兴国际会展中心 C1 区酒店装修工程。

2.工程地点：柯桥区柯桥街道禹会路以南，三江大河以北，镜水路以东，规划支路以西。

3.工程立项批准文号：绍柯审批投[2020]66 号批。

4.资金来源：自筹。

5.工程内容：\_\_\_\_\_。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》。

6.工程承包范围：包括但不限于客房、公共区及后勤区装修，其中包括二次机电（智能化布线）、地面装饰、天棚装饰、墙面装饰、门及门五金件、匙卡锁、电动感应门系统、隔断、窗帘轨道及电控系统（含管线）、卫浴配件、卫浴五金、卫浴洁具、灯具等工作内容，具体详见设计图纸。

### 二、合同工期

计划开工日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

计划竣工日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

工期总日历天数：120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）陆仟伍佰肆拾捌万捌仟零陆拾捌圆整（¥65488068.00 元）；

其中：

(1) 安全文明施工费:

人民币 (大写) \_\_\_\_\_ (¥ \_\_\_\_\_ 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: 约定范围内的固定单价合同。

#### 五、项目经理

承包人项目经理: 何利生。

#### 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、签订地点

本合同在 浙江省绍兴市 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。

十一、合同生效

本合同自 \_\_\_\_\_ 合同签订之日起 \_\_\_\_\_ 生效。

十二、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 捌 份，承包人执 肆 份。

发包人：绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司 (公章)	承包人：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司 (公章)
法定代表人或其委托代理人：(签字)	法定代表人或其委托代理人：(签字)
组织机构代码： <u>91330621751928352D</u>	组织机构代码： <u>91440300192259171M</u>
地 址： <u>创意大厦 21 楼</u>	地 址： <u>深圳市福田区福田保税区万利工业大厦</u>
邮政编码： <u>312030</u>	邮政编码： <u>518038</u>
法定代表人： <u>鲁麓树</u>	法定代表人： <u>陈远尖</u>
委托代理人： _____	委托代理人： _____
电 话： <u>0575-84138801</u>	电 话： <u>0755-82803388</u>
传 真： _____	传 真： <u>0755-82803399</u>
电子信箱： _____	电子信箱： _____
开户银行： <u>浙商银行绍兴分行</u>	开户银行： <u>北京银行股份有限公司深圳分行</u>
账 号： <u>3371020010120100004358</u>	账 号： <u>00392518000120103005437</u>
合同签订日期： _____	合同签订日期： <u>2023.4.6</u>

附件：3-1

## 单位（子单位）工程质量竣工验收记录

(GB50300-2013) 表 G.0.1-1

统表 1

工程名称	绍兴国际会展中心 C1 区工程—酒店装修		结构类型 (层次)	钢筋混凝土框架剪力墙结构 (地下一层, 地上二十层)	
建筑面积	26959.60 平方米	开、竣工日期	2023.4.24 2023.11.2		
施工单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司		技术负责人	傅加训	
项目经理	何利生		项目技术负责人	傅加训	
序号	项目	验收记录 (施工单位填写)		验收结论 (监理或建设单位填写)	
1	分部工程	共 7 分部, 经查 7 分部, 符合标准及设计要求 7 分部。		合格	
2	质量控制资料核查	共 32 项, 经查符合要求 32 项。		合格	
3	分部工程有关安全和功能检测资料	共查 14 项, 符合要求 14 项。		合格	
4	主要功能和安全项目抽查	共查 14 项, 符合要求 14 项, 其中经处理后符合要求 项,		合格	
5	观感质量验收	共查 17 项, 符合要求 17 项, 不符合要求 0 项。		合格	
6	综合验收结论 (建设单位填写)		合格		
参加验收单位	建设单位	勘察单位	设计单位	施工单位	监理单位
	(盖章) 负责人: 俞群 2023年11月2日	(盖章) 负责人: 年月日	(盖章) 负责人: 2023年11月2日	(盖章) 负责人: 何利生 2023年11月2日	(盖章) 总监: 罗鱼 2023年11月2日

说明 1、第 1—4 项在竣工验收前填写, 随同工程竣工报告送建设单位。

2、第 5 项在竣工验收时填写, 建设、施工、监理单位及质监机构、备案机关各存一份。

3、未实施监理的工程, 监理项内容由建设单位填写。

业绩5：杭政储出[2019]31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房项目二期酒店精装修  
专业分包工程

殷隆置业（杭州）有限公司

致：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司  
罗岸生 先生

关于：杭政储出[2019]31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房项目  
二期酒店精装修专业分包工程  
中标通知书

根据杭政储出[2019]31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房项目二期酒店  
精装修专业分包工程招标文件和贵司提交的投标文件，经我司评审，现确定贵司为上述  
招标项目的中标人，含税中标金额为大写人民币肆仟捌佰捌拾捌万壹仟贰佰叁拾柒元陆  
角柒分(RMB 48,881,237.67元)。

请贵司在接到本通知书后，立即与我司联系后续合同签订事宜。

如有任何疑问，请与我司联系。

联系人：陶然

联系方式：0571-5631 8290

殷隆置业（杭州）有限公司  
殷隆置业（杭州）有限公司  
授权人签章

抄送：务腾咨询（上海）有限公司

SY20230111

杭政储出[2019]31号地块  
居住、商务、商业、商业服务业用房项目  
二期酒店精装修专业分包工程

合同文件

册子一（共三册）

业主：

殷隆置业（杭州）有限公司

建筑设计单位：

王欧阳（香港）有限公司

结构设计单位：

浙江省建筑设计研究院

装饰设计单位：

浙江中南建设集团有限公司

室内设计顾问：

联图建筑设计咨询（上海）有限公司

估算师：

务腾咨询（上海）有限公司

总承包人：

中国建筑第八工程局有限公司

专业分包人：

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

二〇二四年一月

杭政储出[2019]31号地块  
居住、商务、商业、商业服务业用房项目  
二期酒店精装修专业分包工程

我们（下面签约双方）现确认有关 杭政储出[2019]31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房项目二期酒店精装修专业分包工程 的合同文件册子一（共三册），并成为由 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（“专业分包人”）在 2024年 3月 28日签署的合同文件之一部分。

兹证明双方签订如下：

总承包人：中国建筑第八工程局有限公司

（公章）



专业分包人：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

（公章）



法定代表人或授权代表：



法定代表人或授权代表：

SHG296/Tender/NSC/二期酒店精装修专业分包工程\contract

杭政储出[2019]31号地块项目  
居住、商务、商业、商业服务业用房项目  
二期酒店精装修专业分包工程

合同协议书

本协议于二〇二四年三月二十八日由法定地址于中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1568号27层的中国建筑第八工程局有限公司（以下简称“总承包人”）为一方，和法定注册地址于深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层的深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下简称“专业分包人”）为另一方协商签订。

鉴于总承包人愿将杭政储出[2019]31号地块项目居住、商务、商业、商业服务业用房项目二期酒店精装修专业分包工程交由专业分包人实施，并已接受由专业分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付修补其中任何的缺陷、并完成档案及验收所收取的下述报酬金额。

另鉴于专业分包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与总承包人和本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，确保本工程的圆满完工。

总承包人和专业分包人达成协议如下：

1. 本协议书中的词语和措辞的含义应与下文提到的合同条件中分别赋予它们的含义相同。
2. 下列文件统称为合同文件，均应理解为本协议书的一部份，各文件应互为解释，若遇有矛盾之时，应以排列顺序较上者优先：-
  - (i) 合同协议书
  - (ii) 在签订中标协议书至签订合同协议书期间，业主与专业分包人共同签署的往来确认文件（如有）
  - (iii) 中标协议书及其往来函件
  - (iv) 专业分包合同条件及附件；
  - (v) 投标书及附件；
  - (vi) 投标须知及附件；
  - (vii) 工程规范/技术规格书及附件；
  - (viii) 合同图纸；
  - (ix) 工程量计算原则及单价说明；
  - (x) 工程量清单。

合同协议书 (续上)

2. 下列文件统称为合同文件，均应理解为本协议书的一部份，各文件应互为解释，若遇有矛盾之时，应以排列顺序较上者优先：- (续上)

上述各文件是相互解释的，但在上述文件或书函同一顺序文件之间有含糊或矛盾的地方时，一切解释以日期较后的函件为准。合同文件的排列次序可作为对合同意义解释的优先次序。

3. 考虑到上述合同文件中约定的总承包人准备支付给专业分包人的各项款项，专业分包人特此立约向总承包人保证将在各方面均遵照本合同的约定进行本工程的施工、竣工、交付、修补其任何缺陷并完成档案与验收工作。

4. 总承包人特此立约向专业分包人保证将在本合同约定的各项期限内和以本合同约定的方式，向专业分包人支付价税合计金额（下称“合同总价”）为人民币（大写）肆仟捌佰捌拾捌万壹仟贰佰叁拾柒元陆角柒分（RMB 48,881,237.67），其中包括：（1）不含税总金额（下称“不含税总金额”）为人民币（大写）肆仟肆佰捌拾肆万伍仟壹佰柒拾贰元壹角柒分（RMB44,845,172.17）；以及（2）增值税为人民币（大写）肆佰零叁万陆仟零陆拾伍元伍角（RMB4,036,065.50）的合同金额或根据合同进行调整的金额或本合同约定的专业分包人应得的其他款项，以作为专业分包人对本工程的施工、竣工、交付、修补其任何缺陷并完成档案与验收工作的报酬。

增值税=不含税总金额×增值税税率（或征收率，视情形而定，以下统称为“增值税税率”），在本合同签署时，增值税税率为9%（下称“目前税率”）。

本合同工程量清单编号 1-基本措施项目为固定总价包干，其余未特别注明的属于暂定数量单价包干合同，工程量清单内的数量为暂定数量，结算时须按发包人最终认可的施工图纸重新量度并按相应的合同单价计价。

综合单价应视作包括但不限于一切人工费、物料费、设备费、机械费、间接费、利润及为完成本工程不可或缺的工作及责任的所有费用，不论是否在工程技术规范内具体说明，亦不论是否在专业分包方应能预料的以外的费用。

工程基本措施费用在本合同中是一项固定的费用，无论永久工程因工程变更或其它原因有否变化，该费用不能更改。同时，工程基本措施费用适用于本合同内的所有工作内容，即于工程基本措施项目所填报的价款被视为已包含所有为完成合同范围内工程（包括工程变更）所需的一切工程基本措施工作。

尽管有上述约定，在本合同签署后的任何时期，如果增值税税率因国家政策法规调整而发生变化（下称“调整后税率”），则双方同意：

- (1) 在任何情况下，不含税总金额保持不变；
- (2) 就专业分包依据本合同之约定尚未付款且未开具发票的款项（下称“未开票总金额”）而言：
  - (A) 未开票总金额中的不含税金额（“未开票不含税金额”）保持不变；
  - (B) 增值税应按以下方式重新计算（“调整后增值税”）：增值税=未开票不含税金额×调整后税率。

合同协议书 (续上)

- (3) 届时:
- (i) 未开票总金额应调整为未开票不含税金额与调整后增值税之和 (“调整后未开票总金额”);
  - (ii) 合同总价应被视为调整为专业分包依据本合同之约定已经开具发票的款项之金额与调整后未开票总金额之和。

5. 工期及拖期违约赔偿金

- (a) 二期总承包工程开工及完工日期如下:

序号	节点名称	日期	备注
1	计划开工日期	2021年2月27日	
2	规划验收	2024年3月7日	
3	竣工备案	2024年7月7日	

总承包工程总工期: 由开工日期起至完工计 1227 个日历天, 开工以业主发出开工指令中的注明的日期为准。

本专业分包工程应在配合总承包工程进度的前提下进行施工进度安排, 分包人不得因总承包工程实际施工进度调整而向业主、总承包人提出任何费用及工期的补偿 (包括但不限于分包人产生额外如加班赶工、窝工、仓储等一切费用)。

- (b) 拖期违约赔偿金

由于专业分包人的原因造成的延误而导致总承包人规划验收节点或竣工工期延误, 业主将按总承包工程合同条款扣除总承包人相应的违约金, 而总承包人有权向专业分包人强制计取因分包人原因导致的规划验收节点延误或竣工延误的拖期违约赔偿金, 最高限额RMB: 350, 000元/天, 不足一天按一天计。即包含因规划验收节点工期延误引起的竣工延误的拖期违约赔偿金累计不超过RMB 350, 000元/天, 规划验收节点工期延误赔偿金不再单独计算。

合同协议书 (续上)

7. 除非为本合同目的, 本协议书双方约定不得向任何第三方出示或泄露本合同的内容。
8. 本协议书由总承包及专业分包双方根据中华人民共和国相关法律签署订立。双方均同意对于本合同的效力、执行、解除、终止、争议解决等均受中华人民共和国的法律管辖和约束, 开始生效并执行。

总承包人: 中国建筑第八工程局有限公司  
(公章)

法定代表人:   
(或授权代表) 签字

专业分包人: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司  
(公章)

法定代表人: \_\_\_\_\_  
(或授权代表) 签字



上述工程款必须汇入以下指定账号, 否则本公司不负任何合同责任。  
开户行: 北京银行深圳分行营业部  
账号: 00392518000120103005437  
账户名: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

表H.0.1-1 单位工程质量竣工验收记录

工程名称	杭政储出【2019】31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房（二期）	结构类型	框架剪力墙	层数/建筑面积	地下4层，地上18层 189304.94m <sup>2</sup>
施工单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	技术负责人	元立刚	开工日期	2024.3.27
项目负责人	刘祖敏	项目技术负责人	何利生	完工日期	2025.3.5
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	分部工程验收	共 <u>10</u> 分部，经查符合设计及标准规定 <u>10</u> 分部		经各专业分部工程验收，工程质量符合验收标准。	
2	质量控制资料核查	共 <u>50</u> 项，经核查符合规定 <u>50</u> 项		质量控制资料核查50项，全部符合规范要求。	
3	安全和功能核查及抽查结果	共核查 <u>39</u> 项，符合规定 <u>39</u> 项 共抽查 <u>39</u> 项，符合规定 <u>39</u> 项 经返工处理符合规定 <u>0</u> 项		安全和主要使用功能共核查39项符合规范要求，抽查其中39项使用功能均满足。	
4	观感质量验收	共抽查 <u>27</u> 项，达到“好”和“一般”的 <u>27</u> 项，经返修处理符合要求的 <u>1</u> 项		符合要求	
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。			
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： 2025年3月5日	（公章） 总监理工程师： 2025年3月5日	（公章） 项目负责人： 2025年3月5日	（公章） 项目负责人： 2025年3月5日	（公章） 项目负责人： 2025年3月5日	

注：单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

业绩6：东亚嘉里项目（宗地T102-0260）JEN酒店精装修工程III标段

档案编号：SZ122/LTR/2020559



中华人民共和国  
深圳市 福田区  
保税区市花路 13 号万利工业大厦三期西座 2/4 层

致 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

有关：中华人民共和国  
广东省 深圳市  
东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）  
JEN 酒店精装修工程-III标段(L1F ~L2F)  
中标函

凯谛思咨询(深圳)有限公司  
深圳市福田区华富路1018号  
中航中心1001室

电话 +86 755 2598 1954  
传真 +86 755 2598 1854

arcadis.com

敬后者：

经考虑 贵司呈交上述工程之投标文件及随后之议标磋商，兹由我司代表“寰裕置业（深圳）有限公司”（以下简称“雇主”）向 贵司“深圳市特艺达装饰设计工程有限公司”（以下简称“分包商”）发出本函件并决定接纳 贵司承包东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）JEN 酒店精装修工程-III标段(L1F ~L2F)（以下简称“本分包工程”），并作为“中国建筑第五工程局有限公司”（以下简称“总承包商”）的分包商。

本函件的条款详列如下：

一. 承包范围

贵司按照合同文件中的要求实施、完成及保修东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）JEN 酒店精装修工程-III标段(L1F ~L2F)和遵守并履行合同文件所述的所有责任及义务。

转下页.....

ARCADIS CONSULTANCY (SHENZHEN) CO.,LTD.  
Room 1001, AVIC Center, 1018 Huafu Road, Shenzhen, Guangdong Province 518031 PRC

Inc. Langdon & Seah | Hyder Consulting | EC Harris 威宁谢 | 安诚 | 克力思

二. 承包合同金额

1. 本分包工程合同金额为人民币叁仟零壹拾捌万元整 (RMB30,180,000.00)。合同金额已包含开具增值税专用发票所需的费用。

A：不含税金额RMB27,688,073.39元；

B：增值税RMB2,491,926.61元；（签订合同时增值税税率为9%）

增值税=不含税金额\*增值税税率

在合同签订后任何时间，如增值税税率因国家政策法规调整而发生变化，雇主与承包人同意上述计算公式中的增值税应按调整后的税率计算并相应调整含税金额，自“增值税税率调整之日”起未支付工程额部分，双方按调整后的含税金额支付和结算。

2. 合同金额组成如下：

	人民币
A 分包商于 2019 年 8 月 16 日提交的投标报价	36,647,306.61
B 分包商于 2019 年 11 月 18 日提交之议标疑问卷（一）投标变动金额	(6,642,088.29)
C 分包商于 2019 年 12 月 4 日提交之议标疑问卷（二）投标变动金额	0.00
D 分包商于 2019 年 12 月 6 日提交之议标疑问卷（三）投标变动金额	1,915,394.01
E 分包商于 2019 年 12 月 6 日提交之议标疑问卷（三）回复之优惠金额	(740,612.33)
F 分包商于 2019 年 12 月 25 日提交之议标疑问卷（四）投标变动金额	2,914.64
G 分包商于 2019 年 12 月 25 日提交之议标疑问卷（四）回复之优惠金额	(794,914.64)
H 分包商于 2019 年 12 月 25 日提交之议标疑问卷（四）之算术错误	81,045.98
I 分包商于 2020 年 2 月 22 日提交之议标疑问卷（五）回复之优惠金额	(289,045.98)
J 分包商于 2020 年 3 月 2 日提交之议标疑问卷（六）投标变动金额	0.00
K 分包商于 2020 年 3 月 16 日提交之议标疑问卷（七）投标变动金额	0.00
L 合同金额总计(A+B+...+K)	30,180,000.00

注：以上优惠金额已调整入相应工程量清单/单价细目表内，不再对工程量清单/单价细目表内单价进行下浮。  
转下页...../

### 三. 工期、开工及完工日期

分包商须在总承包商发出开工通知书后 3 天内开始准备进场为本分包工程施工，本工程的实际开工日期以开工指令为准，工期 365 个日历天。工期均包括开工日期当天。如实际开工日期与预计有任何偏差，承包人不能因此提出任何索赔。

分包商应按照下列方式完成整个分包工程设计、供应及安装工程：-

(a) 分包商必须配合总承包工程之进度计划（见分包合同施工开办 4.13 款）。虽然此计划会在工程进行中不断修订，分包商仍须在计划的时间内，以总承包商可接受的次序方式，把整个分包合同工程完成，惟总承包商须预留合理的时间供分包商进行安装工作。

(b) 分包工程之设计、供应及安装工程所需的一切设备及物料应在各有关地方移交日期前预留足够时间运抵现场，以确保不出现任何延误。

分包商亦需满足项目管理、工期、质量等要求完成本分包工程。

### 四. 误期损害赔偿费

分包工程工期的误期损害赔偿费为每日日历天按照合同金额的千分之一进行处罚即：RMB31,000.00/日历天（千位向上取整）；  
超出分包规定工期和总承包工期的误期损害赔偿费如下：

- a) 总承包工程前三个节点工期的误期损害赔偿费为 RMB50,000.00 元/日历天、第四个节点工期的误期损害赔偿费为 RMB300,000.00 元/日历天，以上节点工期的误期损害赔偿费为暂扣款，如某节点延误被下一节点的工期所赶回或最终相应区域的总工期未有拖延，暂扣金额将退回给承包商。
- b) 本分包商作为总承包商的分包，应与总承包商充分配合及协调，并须满足总承包工程的总工期及各节点工期，如因分包之原因导致总承包工程之总工期及各节点工期延误，根据合同相关条款分包商须承担相应的误期损害赔偿费用。

注：“日（天）”系指一个日历天。

转下页...../

## 五. 履约保函

分包商必须于本中标函签订后的 14 天内，获得雇主认可的银行（担保人）发出的履约保函（履约保函的金额为按合同金额之百分之十（取千元以上整数），即人民币 3,018,000.00 元）；该银行及履约保函的条件必须经雇主认可，而获取履约保函所需的费用由分包商自付。如上述保证金额不能满足当地政府或法律之要求，分包商需自行负责提供能符合当地政府或法律之要求的保证金额，分包商不得因此提出任何索赔。

如分包商未能提交上述履约保函或所提交的履约保函不符合合同文件要求时，雇主有权在支付给分包商的款项内暂扣该前述保证金，直至分包商提交经雇主批准的履约保函，或雇主颁发本分包工程接受证书后（以较先发生者为准）才发放该暂扣金额。

## 六. 合同文件

除本函件第十条第 a) 项另有说明外，本分包工程的合同文件包括下列文件：

- a) 分包合同协议书；
- b) 本中标函及往来函件（见附件‘一’）；
- c) 投标函及双方明示纳入合同随投标函一起提交的其它文件；
- d) 分包合同条件及其附录；
- e) 工程规范；
- f) 合同图纸；
- g) 单价细目表/工程量清单及综合总计；
- h) 投标人须知；
- i) 单价分析表
- j) 附录。

进一步规定如下：

- (a) 若本条款中的文件或/及函件之间有含糊和矛盾的地方，解释次序应以上述排列次序较前者为优先。
- (b) 如需调整工程量清单合同金额，工程量清单对合同意义解释的次序将较合同图纸和工程规范优先，单价细目表仍按以上优先次序。
- (c) 除调整工程量清单合同金额外，如关于工程的施工及完工，合同图纸和工程规范对合同意义的解释将较工程量清单优先。
- (d) 如工程规范与合同图纸之间出现矛盾之处或存有任何疑问之处，除非工程师有特别的指示，应以其中要求较严格者或规范标准较高者为准。

转下页...../

七. 额外条款

所有议标时分包商所自拟条款及一切额外条款，除获得雇主书面同意外，一切自拟条款及额外条款均无条件撤销。

八. 合约形式及投标价格

- a) 所有投标金额均以人民币（RMB）为单位计算；
- b) 本合同为工程量清单固定单价包干合同，分包商在报价时，应充分考虑在合同履行期内可能会遇到的各种风险。除非合同文件另有约定，于合同文件填报的各项价格应为固定单价或价格；所谓固定单价或价格应理解为各项单价或价格不因人工、材料、机械、工程设备、施工设备和临时设施的费用、费率等形成各项单价或价格的任何价格要素的波动而调整，也不因本合同履约期内有关工作条件、工作时间或人工工资标准和政府收费或其他在本工程使用的材料、货物、机械、工程设备、施工设备价格、施工工艺或费用的变化或货币的贬升值而调整。

扣除暂列金额及暂定数量项目预留后之分包合同金额必须视为充分反映图纸及工程规范之要求，而分包商亦被视为对工程范围有充分了解，任何因分包商的疏忽而导致之损失将不获补偿。如若工程量清单/单价细目表中出现雇主指定供应单价项目，该项目将在施工过程中根据雇主议定的单价进行调整。

转下页...../

八. 合约形式及投标价格（续上）

## b) （续上）

工程量清单内的单价为综合单价，单价包括但不限于包工、包料、包工期、包出成果文件、包质量、包工资、材料价之任何市场差、因要符合政府有关单位规定而须改善或替换材料的任何费用、施工管理费、临时设施费、所有间接费、综合费率、大型机械多次进出场费用、机械及材料安装和保护费、增值税专用发票、进口关税（如有）、保险和国家规定的任何收费、必须的加班费、专家论证费、专利费、运输及施工所需而涉及政府有关部门的收费等。单价为包干单价，包一切风险。

工程量清单中所列的暂定数量只是为工程所估计的工程量，不能作为分包商按本合同履行其义务为工程施工的实际及准确工程量。此等暂定数量将按施工图纸再接受计量，而合同金额亦会按合同单价就此等重新计量的结果作出修订，但此等重新计量项目的合同单价则不会因实际数量的多少作出修订或调整，分包商填报之单价将会成为将来工程变更、中期付款及结算的估价基础。分包商日后不得因暂定数量的调整提出任何工期及费用的索赔。

c) 本分包工程的施工开办项目为包干项目，施工开办费已包括在合同金额内，并被视为适用于根据本合同进行施工的全部工程，包括工程师根据合同条款所指令的任何增减变更，即施工开办费（包括但不限于脚手架及平台的重复搭设、吊篮、大型机械多次进出场费、材料二次或多次搬运费及其他拆改所引致之一切措施费）不应因进行变更工程而作出调整。

转下页...../

档案编号：SZ122/LTR/2020559

九. 付款方式

本合同付款条款按分包合同条件第 17 条及相关澄清之规定执行。

十. 其它

- a) 本函件第六条所述的合同文件内或其它于议标期间提交的所有技术资料、施工方案和其它技术参考资料（不论有否于合同文件内盖上“供参考”的印章）只供雇主参考而不成为合同文件的一部份。纵然雇主、顾问单位认可分包商提交的上述参考资料，分包商在合同文件内所述的责任和义务亦不会因雇主、顾问单位认可这些参考资料而减免。
- b) 本函件一切未说明的内容均按合同文件条款执行。

本函件一式叁份，如分包商同意和接受上述各项条件，分包商须在叁份函件之右下方签字和加盖公章，并交还其中两份（另外一份由 贵司存阅），以便装订于合同文件内。当分包商确认本函件后，在正式合同编制完成及签字以前，本函件作为雇主与分包商之间的合同执行文件，对双方均具约束力。

顺颂

本公司确认同意及接受上述条件

商祺



凯諦思咨询(深圳)有限公司  
二零二零年三月二十日



深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

法人代表签字：\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_

职位：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

抄送：寰裕置业（深圳）有限公司 - 致：王运旗先生（0755-2391 9952）

中华人民共和国

广东省 深圳市

东亚嘉里项目 (宗地 T102-0260)

JEN 酒店精装修工程-III标段(L1F ~L2F)

合同文件 (第一册, 共四册)

雇主单位:  
寰裕置业(深圳)有限公司

建筑设计顾问:  
Pelli Clarke Pelli Architects

机电设计顾问:  
怡诚工程技术(北京)有限公司深圳分公司

室内设计单位:  
筑博设计股份有限公司

基坑支护设计单位  
深圳市市政设计研究院有限公司

勘察设计顾问:  
深圳市勘察测绘院有限公司

估算师:  
筑博咨询(深圳)有限公司

5212250  
二零二零年五月

中华人民共和国  
广东省 深圳市  
东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）  
JEN 酒店精装修工程III标段

分包合同协议书

分包协议书于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日由法定注册地址于中华人民共和国湖南省长沙市雨花区中意一路158的中国建筑第五工程局有限公司（以下简称“总承包商”）为一方与法定注册地址于深圳市福田区市花路13号万利大厦三期二、四楼的深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下称为“分包商”）为另一方签订。

鉴于总承包商欲让分包商承建一项分包工程即东亚嘉里项目（宗地T102-0260）JEN酒店精装修工程-III标段(L1F~L2F)，并已接受分包商为承担该项分包工程的深化设计、实施、测试、检测、竣工验收、档案移交、培训、修补缺陷及维修等工作内容而提交的投标函及其后的修订，并配合总承包商完成竣工备案及验收所收取的下述报酬金额。

工程概述及合同范围如下：

- 一、 工程名称：东亚嘉里项目（宗地T102-0260）JEN酒店精装修工程-III标段(L1F~L2F)。
- 二、 工程地点：深圳市南山前海深港合作区核心地段，位置在前海深港合作区七单元，临海大道西侧，前湾一路南侧。

三、 工程规模：

建设总用地面积约 19,262.18m<sup>2</sup>，其中建设用地面积 16,980.67 m<sup>2</sup>，道路用地面积 2,281.51 m<sup>2</sup>，项目总规定建筑面积为 111,000 m<sup>2</sup>，容积率为 6.54。在建地铁 9 号延长线及拟建临海大道地下联络道穿越地块本项目共分为三个地块，分别为东亚办公楼、嘉里办公楼及酒店地块。其中办公楼地块建设用地面积约 10,087.14 m<sup>2</sup>，建筑计容积率面积为 82,160.10 m<sup>2</sup>。酒店地块建设用地面积约 6,893.53 m<sup>2</sup>，建筑计容积率面积为 32,875.55 m<sup>2</sup>。

东亚办公楼 (T7)：高度约 80米，主楼共18层，地下室共5层。。

嘉里办公楼 (T8)：高度约 125.35米，主楼共27层，裙楼共3层，地下室共5层。

酒店 (T9)：高度约 95米，主楼共23层，裙楼共5层，地下室共4层。

四、 本工程范围为完成JEN酒店精装修工程等工作，具体详见施工开办、技术规范、施工图纸、工程量清单/单价细目表及招标文件其他部分。

SZ122/FO  
LKC2:FLR:SZY: LL:JDL (2019.06.05)  
Arcadis

- AG/1 -

003

分包合同协议书（续上）

总承包商和分包商达成协议如下：

1. 本分包合同协议书中的措词和用语，应具有下文提及的分包合同条件中分别赋予它们的含义相同。
2. 分包合同文件由下列文件组成：
  - (a) 分包合同协议书；
  - (b) 中标函；
  - (c) 往来文件包括信函、纪要、备忘等；
  - (d) 分包合同条件及其附录；
  - (e) 单价细目表及综合总计；
  - (f) 投标函及其附录；
  - (g) 合同图纸；
  - (h) 工程规范；
  - (i) 投标须知；
  - (j) 附录；
  - (k) 商务标参考文件；
  - (l) 技术标回复文件（仅供参考）；
  - (m) 单价组成明细表。

上述文件应视为相互补充和解释，如有含糊或矛盾之处，除另有说明或协议外，一切解释以上述次序在前的文件优先解释，同一次序则以日期较后的文件优先解释。如无日期或同日期的文件则以较严格为准。

SZ122/FO  
LKC2:FLR:SZY: LL:JDL (2019.06.05)  
Arcadis

- AG/2 -

004

分包合同协议书 (续上)

3. 鉴于总承包商将按下文所述支付给分包商的各项款额, 分包商特此立约向总承包商保证, 在各方面均遵照分包合同的规定完成本分包工程的所有工作内容。

它们的

4. 本工程合同含税金额为人民币叁仟零壹拾捌万元整 元  
(RMB30,180,000.00), 由下列款项构成:  
A: 不含税金额#人民币 贰仟柒佰陆拾捌万捌仟零柒拾叁元叁角玖分 元  
(RMB 27,688,073.39);  
B: 增值税人民币 贰佰肆拾玖万壹仟玖佰贰拾陆元陆角壹分 元  
(RMB 2,491,926.61);  
增值税=不含税金额(不包括暂列金额及暂定金额)\*增值税税率  
(签订本合同时增值税税率为9%)  
# 包括暂列金额及暂定金额

合同含税金额已包含开具增值税专用发票所需的费用, 并按合同文件规定的方式调整合同金额。其中专业分包商的指定金额及暂列金额为人民币 伍佰零伍万元整  
(RMB 5,050,000.00), 雇主对上述专业分包商的指定金额的使用、增减、调整及专业分包商的选定上有绝对自主权及最终决定权。

在合同签订后任何时间, 如增值税税率因国家政策法规调整而发生变化, 双方同意上述计算公式中的增值税应按调整后的税率计算并相应调整含税金额, 不含税金额不因税率变化而调整, 自“增值税税率调整之日”起未支付之工程额部分, 双方按调整后的含税金额支付和结算。

5. 工程质量标准: 办公楼(不适用): 国家优质工程奖  
绿建三星级和 LEED 铂金级认证要求及 Well 认证体系要求

酒店: 广东省建设工程优质奖  
绿建二星级认证要求

6. 工地标准: 深圳市及广东省安全生产文明施工优良工地奖(或样板示范工地)

7. 工期: 合同工期包括但不限于任何准备工作、向有关部门的任何申请、进场、进行本工程、假期(包括现有的公众假期及将来任何增加的假期, 例如: 国庆、春节、各类大型运动会、外国嘉宾到访、中考、高考、文明施工、卫生状况及各类政府部门的大检查等)、恶劣天气、退场和清场、提供竣工资料、验收及有关部门审批等所需的时间。

一切解  
日期

本工程的实际开工日期以开工指令为准, 工期365个日历天;

8. 本分包合同协议书于前述之日期, 由总承包商及分包商双方根据中华人民共和国相关法律

SZ122/FO

LKC2:FLR:SZY:LL:JDL (2019.06.05)

- AG/3 -

Arcadis

005

分包合同协议书（续上）

签署订立，特立此据。

总承包商（盖章）：\_\_\_\_\_



分包商（盖章）：\_\_\_\_\_



法定代表人或授权代表人签字：

(姓名：\_\_\_\_\_)



法定代表人或授权代表人签字：

(姓名：\_\_\_\_\_)



通讯地址：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

上述工程款必须汇入以下指定账号，否则本公司不负任何合同责任。  
开户行：上海浦东发展银行深圳新安支行  
账号：79150154740011999  
账户名：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

SZ122/FO  
LKG2:FLR:SZY:LL:JDL (2019.06.05)  
Arcadis

- AG/4 -

006

表B.0.1 单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	东亚嘉里项目（宗地T102-0260） JEN酒店精装修工程-三标段（L1F-L2F）	结构类型	框架剪力墙结构	层数/建筑面积	地上23层，地下4层 / 总建筑面积57000m <sup>2</sup> / 装修面积6110m <sup>2</sup>
施工单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	技术负责人	罗厚淳	开工日期	2020年8月10日
项目负责人	刘祖敏	项目技术负责人	何利生	竣工日期	2022年7月20日

序号	项 目	验 收 记 录	验 收 结 论
1	分部工程验收	共 4 分部，经查符合设计及标准规定	4 分部 合格
2	质量控制资料核查	共 11 项，经核查符合规定	11 项 合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 15 项，符合要求 共抽查 8 项，符合要求 经返工处理符合要求的 0 项	15 项， 8 项， 0 项 合格
4	观感质量验收	共抽查 9 项，达到“好”和“一般”的 经返修处理符合要求的 0 项	9 项， 0 项 合格
5	综合验收结论	同意验收	

参 加 验 收 单 位	建设单位	工程总承包单位	监理单位	施工单位	设计单位
	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
	项目负责人: 	项目负责人: 	总监理工程师: 	项目负责人: 	项目负责人: 
	2022年 7月 20日	2022年 7月 20日	2022年 7月 20日	2022年 7月 20日	2022年 7月 20日

## 业绩7：中国深圳市福田区中心城二次装修工程精装修总承包



档案编号：H0/QS/1004/10-434

2020年 8月 25日

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

致：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

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

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

### 1. 合同总价

本工程合同总价为:人民币贰亿壹仟叁佰万元整(RMB213,000,000.00)。其中不含税金额为人民币壹亿玖仟伍佰肆拾壹万贰仟捌佰肆拾肆元零肆分(RMB195,412,844.04),增值税税率为[9]%,增值税金额为人民币壹仟柒佰伍拾捌万柒仟壹佰伍拾伍元玖角陆分(RMB17,587,155.96)。

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

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

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

*Am*

2. 下浮率计算(包含算术错误)

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

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

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

3. 合同范围

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

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

4. 履约保函

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

5. 合同文件

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

6. 开工准备

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

7. 附件

本中标通知书包括以下附件，均构成本中标通知书之一部分：

(1) 附件(一) - 来往文件列表

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

此致

保怡物业管理(深圳)有限公司 (盖章)



法定代表人或其授权代表签署

日期：2020年 月 日

(本页为深圳市福田区中心城二次装修工程精装修总承包中标通知书回执单签署页)

中标单位回复确认

致：保怡物业管理（深圳）有限公司

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

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

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（盖章）



法定代表人或其授权代表签署  
日期：2020 年 8 月 26 日

中国深圳市福田区

中心城二次装修工程  
精装修总承包

建筑工程施工协议书  
(编号：20-072166)

发包方：保怡物业管理（深圳）有限公司

承包方：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

## 建筑工程施工协议书(20-072166)

于二零\_\_\_\_年\_\_月\_\_日，

由

发包方：保怡物业管理(深圳)有限公司

注册办事处地址：深圳市福田区福华一路3号中心城广场

及

总承包方：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

注册办事处地址：深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层。

所订立。

兹发包方欲委托总承包方执行及完成中国深圳市福田区中心城二次装修工程精装总承包工程(此后称“工程”)，工地位于广东省深圳市福田区福华一路三号中心城广场，东临福田中心五路，西临福田中心四路，南临福华路，北临福华一路。

发包方并已向总承包方提供了绘述全部工程的招标文件。

总承包方按招标文件进行了投标。

双方兹同意如下：

### 1. 合同标的

总承包方投标时对新冠肺炎疫情，无论其境内外及轮次影响，均已做出充分评估并考虑在合同总价、工期和质量要求中。总承包方不会因此向发包方提出任何索赔，发包方也不会因此批准任何工程变更。

发包方委托总承包方按合同文件的规定执行及完成合同图纸所示、工料规范所说明及合同条件所约定的本工程，总承包方接受委托。

中国深圳市福田区  
中心城二次装修工程精装修总承包  
H:/B0032.3

MC/1

## 2. 合同总价

发包方将支付予总承包方人民币贰亿壹仟叁佰万元整 (RMB213,000,000.00) (此后称为“合同总价”)或按合同条件规定的时间和方式,应支付之款项。其中不含增值税金额为人民币壹亿玖仟伍佰肆拾壹万贰仟捌佰肆拾肆元零肆分 (RMB195,412,844.04),增值税金额为人民币壹仟柒佰伍拾捌万柒仟壹佰伍拾伍元玖角陆分 (RMB17,587,155.96),增值税税率9%。

如合同执行中遇政策对增值税税率进行调整,合同总价内不含增值税金额保持不变,政策调整前已完成的合同义务按调整前的增值税税率计算增值税金额,政策调整后履行的合同义务按政策调整后的增值税税率计算增值税金额(政策调整前已按调整前税率开具发票,税率调整后支付的款项除外),合同总价相应作出调整。

## 3. 合同工期

总承包方会在本协议书及合同条件附录(此后或称“附录”)预计之开工及完工日期,按工期385个日历天或以前完成本工程。

(工期详见合同条件附录)

工期包括但不限于:

- (a) 星期六、星期日及法定假期;
- (b) 任何施工前的准备工作;
- (c) 受中考、高考、春节等特殊日子或惯例性的重大会议、签订本合同前已公布的非惯例性的特殊日子等,总承包方可预计因素所影响的时间;
- (d) 目前新冠疫情的预计因素所影响的时间;
- (e) 向政府有关部门提交任何前期申请(包括施工许可证的申请及签发)所需之审批、处理及等候时间;

中国深圳市福田区  
中心城二次装修工程精装修总承包  
H:/B0032.3

MC/2

### 3. 合同工期(续)

工期包括但不限于(续):

- (f) 完成本合同要求的所有工程至发包方满意程度所需时间,包括按合同文件之规定进行及完成所有测试及提交测试报告至发包方及政府有关部门满意及认可所需时间(包括等候时间);
- (g) 组织及通过竣工验收备案所需的时间(包括政府有关部门所需之审批、处理及等候时间);
- (h) 提交足够的竣工资料及记录至发包方/政府有关部门满意所需时间;
- (i) 恶劣天气及严重雾霾天气;
- (j) 冬雨季施工;
- (k) 进退场时间(包括按发包方要求移交工程和工地,并将拥有或租赁的临时建筑物、机械、工具、设备和物料有序地迁离工地);及
- (l) 发包方指定的其他施工单位、专业分包单位交叉施工造成的作业降效。
- (m) 商场不停业的正常营业环境下引起的施工降效。
- (n) 接收工地后及开展工作前全面现状检测。
- (o) 深化设计。
- (p) 所有专业分包单位、专业供货单位、独立施工单位送审及发包方/设计单位审批。

于全部满足上述条件时,发包方将发出“竣工证书”证明实际完工日期。(为免歧义,合同总价和质量要求同样考虑并包含了上述全部风险因素。)

中国深圳市福田区  
中心城二次装修工程精装修总承包  
H:/B0032.3

MC/3

4. 质量要求

工程质量应达到合格标准：工程质量应符合国家、广东省、深圳市现行有关法律、法规、规范和技术标准，符合设计文件、招标文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准。如有不同标准要求，以更严格者为准。

5. 管理人员

发包方的代表为：叶日山

总承包方的项目经理及主要的施工及安全管理人员的名单如下：

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

中国深圳市福田区  
中心城二次装修工程精装修总承包  
H:/B0032.3

MC/4

6. 付款方法

- (a) 本工程设预付款，发包方向总承包方支付合同价款的10%作为预付款，在合同签订且总承包方提交发包方认可的履约保函并提供合法完税增值税专用发票后45个日历天内支付。
- (b) 工程款按工程完成进度\*进行支付，按当期已核实的材料及验收合格工程量计算有关的工程款并支付其中的80%，连同6.(a)所述的10%预付款控制累计付款额在结算价款的90%之内。
- (c) 当全部阶段工程已由发包方确认通过验收，即支付至结算价款的97%之内，余下3%作为保修金。
- (d) 变更价款经工料测量师审核并获得发包方同意后作为追加工程款同期支付。
- (e) 在竣工证书发出后，支付保修金(即结算价3%)的一半。
- (f) 在竣工满两年或保修完成证书发出(以较后者为准)，支付余下的保修金。
- (g) 结算之后尚有余款的，在结算书签订后，支付余款。

上述的付款办法对总承包方造成的利息负担，已包括在合同总价内，不作额外索赔。

“\*”每期工程款的最少付款额不少于RMB2,000,000，如不足最少付款额则累计到下期工程款支付。

中国深圳市福田区  
中心城二次装修工程精装修总承包  
H:/B0032.3

MC/5

7. 合同文件的组成：

(a) 本协议书及合同条件及其附录

(b) 中标通知书

(c) 已标价的“回标表格”及“单价表”

8. 若合同文件之间有任何矛盾，按以上文件解释顺序为准，同一类的文件，以较后时间制订的为准。任何不列在上的其他文件皆不成为合同文件的一部分，其内容不能影响合同文件的含意，除非双方同意签认作为本合同的补充。

9. 本合同签订地为深圳市福田区。

10. 本合同自双方盖章之日起生效。

11. 本合同一式肆份，双方各执贰份。

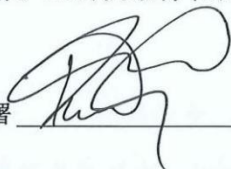

(以下无正文)

中国深圳市福田区  
中心城二次装修工程精装修总承包  
H:/B0032.3

MC/6

(本页无正文)

在见证人前，立约人双方在此签署及盖章：

发包方签署  盖章： 

地址 \_\_\_\_\_

见证人

姓名 \_\_\_\_\_  
地址 \_\_\_\_\_  
职务 \_\_\_\_\_

总承包方签署  盖章： 

地址 \_\_\_\_\_

见证人

姓名 \_\_\_\_\_  
地址 \_\_\_\_\_  
职务 \_\_\_\_\_

中国深圳市福田区  
中心城二次装修工程精装修总承包  
H:/B0032.3

MC/7

# 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914



工程名称: 中心城二次装修工程精装修总承包

验收日期: 2021 年 10 月 10 日

建设单位（盖章）: 保怡物业管理（深圳）有限公司



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

- 1、工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
3. 工程竣工验收报告一式七份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位监督站、备案机关各持一份。



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

## 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	中心城二次装修工程精装修总承包				
工程地点	深圳市福田区福华一路3号中心城广场	建筑面积	装修改造面积为 23275m <sup>2</sup>	工程造价	21300 万元
结构类型	框架结构	层数	地上： 1 层		
			地下： 4 层		
施工许可证号	2020-44-3-4-50-03-01024801	监理许可证号	914403001921930610		
开工日期	2020-11-7	验收日期	2021-10-14		
监督单位	深圳市福田区质量监督总站	监督编号	2020184		
建设单位	保怡物业管理（深圳）有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳壹创国际设计股份有限公司				
总包单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司				
承建单位 (土建)	/				
承建单位 (设备安装)	广东富盈建设有限公司				
承建单位 (装修)	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司				
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司				
施工图 审查单位	深圳迪远工程审图有限公司				

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

## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	黄健勇
副组长	刘建文、黄乔仕
组员	肖波、徐华荣、廖芝文、王嘉荣、汤文、罗岸生、全智明、邱海龙、应广海、易亚兰、叶小曼、陈劲松、梁信国、陈庆强、刘金华、宋亚利、代小山、李玲玲、钟宏宇

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	刘建文	黄乔仕、全智明、邱海龙、罗岸生、廖芝文、肖波
建筑设备安装工程	徐华荣	王嘉荣、汤文、梁信国、陈庆强、刘金华、应广海、宋亚利、代小山、李玲玲、钟宏宇
工程质控资料	易亚兰	叶小曼、陈劲松

### (二) 验收程序

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



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

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
主体结构	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑装饰装修	合格	共 <u>168</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>168</u> 项 经核定符合要求 <u>168</u> 项	共 <u>30</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>20</u> 项 实体抽查符合要求 <u>10</u> 项	共 <u>366</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>283</u> 项 评价为“一般”的 <u>53</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	合格	共 <u>100</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>100</u> 项 经核定符合要求 <u>100</u> 项	共 <u>26</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>16</u> 项 实体抽查符合要求 <u>10</u> 项	共 <u>186</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>176</u> 项 评价为“一般”的 <u>10</u> 项
通风与空调	合格	共 <u>259</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>259</u> 项 经核定符合要求 <u>259</u> 项	共 <u>41</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>26</u> 项 实体抽查符合要求 <u>15</u> 项	共 <u>243</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>217</u> 项 评价为“一般”的 <u>26</u> 项
建筑电气	合格	共 <u>358</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>358</u> 项 经核定符合要求 <u>358</u> 项	共 <u>12</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>5</u> 项	共 <u>240</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>232</u> 项 评价为“一般”的 <u>8</u> 项
智能建筑	合格	共 <u>91</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>91</u> 项 经核定符合要求 <u>91</u> 项	共 <u>5</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>2</u> 项	共 <u>59</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>51</u> 项 评价为“一般”的 <u>8</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



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

#### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	黄健勇	保怡物业管理（深圳）有限公司	项目负责人		黄健勇
2	蔡伟文	保怡物业管理（深圳）有限公司	机电工程师		蔡伟文
3					
4	黄乔仕	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目经理		黄乔仕
5	罗岸生	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	技术负责人	中级	罗岸生
6	全智明	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	执行经理		全智明
7	邱海龙	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	质量经理	中级	邱海龙
8	应广海	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	机电工程师		应广海
9	梁信国	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	电气及智能化施工员		梁信国
10	陈庆强	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	暖通施工员		陈庆强
11	刘金华	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	给排水施工员		刘金华
12	叶小曼	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	资料员		叶小曼
13	陈劲松	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	资料员		陈劲松
14	宋亚利	广东富盈建设有限公司	消防分包项目负责人		宋亚利
15					
16	肖波	深圳壹创国际设计股份有限公司	设计项目负责人	高级	肖波
17	代小山	深圳壹创国际设计股份有限公司	暖通工程师		代小山
18	李玲玲	深圳壹创国际设计股份有限公司	给排水工程师	中级	李玲玲
19	钟宏宇	深圳壹创国际设计股份有限公司	电气及智能化工程师		钟宏宇
20					
21	刘建文	深圳华西建设工程管理有限公司	总监理工程师	中级	刘建文
22	徐华荣	深圳华西建设工程管理有限公司	电气专业监理工程师	高级	徐华荣
23	王嘉荣	深圳华西建设工程管理有限公司	暖通专业监理工程师	中级	王嘉荣
24	汤文	深圳华西建设工程管理有限公司	给排水专业监理工程师		汤文
25	廖芝文	深圳华西建设工程管理有限公司	精装专业监理工程师		廖芝文
26	易亚兰	深圳华西建设工程管理有限公司	资料员	中级	易亚兰
27					
28					
29					
30					



## (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

竣工验收结论：  
 建设单位组织：设计、监理、施工单位等相关人员参加对中心城二次装修工程精装修总承包进行竣工验收。  
 该工程已完成设计图纸和合同约定的各项内容，工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准，观感质量评定为一般，工程档案资料完整，质量合格。

<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; display: inline-block;">                 中华人民共和国一级注册建筑师                  姓名：肖波                  注册号：4402287-009                  有效期：至2022年6月             </div>				
建设单位：  (公章)	监理单位：  (公章)	施工单位：  (公章)	设计单位：  (公章)	勘察单位： (公章)
单位(项目)负责人： 黄博勇 2021年10月10日	总监理工程师： 李永李 2021年10月10日	单位(项目)负责人： 肖科仕 2021年10月10日	单位(项目)负责人： 肖波 2021年10月10日	单位(项目)负责人： 年 月 日

4210  
 \*GD-E1-914/6  
 有效期至: 2023.10.13




粤144192005287(00)  
 建筑  
 2023.06.11  
 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

## 业绩8：济南恒隆广场装修改造工程（一期）-施工总承包工程

档案编号：118675/LTR/036

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

有关：济南恒隆广场装修改造工程（一期）-施工总承包工程  
中标函

以邮寄方式送达

敬启者：

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

### 一. 承包范围

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

### 二. 合同金额

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

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

档案编号: 118675/LTR/036

### 三. 合同工期

下述工程的具体开工日期应自工程师发出开工指令之日起算,施工工期安排如下:

一期计划开工日期: [2021]年[6]月[1]日,计划工期: [700]日历天,计划竣工日期: [2023]年[5]月[1]日;

### 四. 人员和资质

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

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

### 五. 履约担保

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

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

### 六. 保险

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

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

档案编号：118675/LTR/036

#### 七. 本工程合同文件

本中标函（包括附件）属于本工程合同文件的一部分。

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

本工程合同文件全部组成部分详见总包合同专用条件之约定。

#### 八. 参考资料

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

#### 九. 自拟内容

除特别说明外，针对所有在投标文件及往来文件中由承包商草拟、询问或回复的内容（无论是否包含在本工程合同文件范围内），就其中相对于招标文件减损雇主权益或增加雇主责任义务的内容，除非取得雇主另行书面确认，承包商均无条件撤回，不具有约束力。

档案编号: 118675/LTR/036

十. 合同签订

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

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

顺颂  
商祺

山东恒隆地产有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代表

\_\_\_\_\_ (签字)

二零二一年五月十四日

附件:

- 往来文件目录(共1页)

抄送:

山东恒隆地产有限公司

上海伟历信工程咨询有限公司

档案编号: \_\_\_\_\_

有关: 济南恒隆广场装修改造工程(一期)-施工总承包工程  
中标函确认函

敬启者:

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

盖公章 \_\_\_\_\_

法定代表人签署 \_\_\_\_\_

法定代表人姓名(正楷) 陈远尖

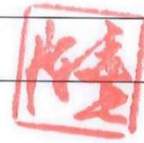
职位 董事长

日期 2021 年 5 月 12 日

抄送:

山东恒隆地产有限公司

上海伟历信工程咨询有限公司



档案编号: 118675/LTR/036

往来文件目录

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

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

中华人民共和国  
济南恒隆广场装修改造工程（一期）  
施工总承包工程

合同文件

我们现确认有关 济南恒隆广场装修改造工程（一期）施工总承包工程 的合同文件  
共一、二、三、四册，并成为由 山东恒隆地产有限公司（“雇主”）及 深圳市特艺  
达装饰设计工程有限公司（“承包商”）在 2021 年 5 月 31 日签署的协议  
书之一部份；此册乃合同文件之第一册。



山东恒隆地产有限公司

（雇主签字及盖章）



深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

（承包商签字及盖章）

陈远尖

## 合同协议书

本协议书于 2021 年 6 月 3 日由法定注册地址于 济南市历下区泉城路 188 号 的 山东恒隆地产有限公司 (以下简称“雇主”) 为一方, 和法定注册地址于 深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层的 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司 (以下简称“承包商”) 为另一方签订。

鉴于雇主愿将名称为 济南恒隆广场装修改造工程 (一期) - 施工总承包工程 的工程交由承包商实施, 并已接受承包商为实施本工程所提交的投标函。

雇主和承包商达成协议如下:

1. 本协议书中的词语和措辞的含义应与下文提到的专用条件和通用条件中赋予它们的含义相同。

2. 工程范围

工程范围如下: 济南恒隆广场装修改造工程 (一期) - 施工总承包工程, 包含工程的设计 (如由承包商负责)、材料和生产设备的供应、安装、施工、检验、试验、试运行、竣工、取得获得有关竣工验收及交付使用的政府批准、缺陷修补、保修等合同约定的全部工作。

3. 合同文件

合同由下列文件组成:

- (1) 本协议书及其附件 (如有);
- (2) 中标函及其附件 (如有);
- (3) 中标函载明的中标前双方往来文件; (如有矛盾之处以日期较后的为准)
- (4) 投标函及投标书附录;
- (5) 总包专用条件;
- (6) 总包通用条件;
- (7) 分包合同书
- (8) 分包合同条件

- (9) 合同规范;
- (10) 图纸;
- (11) 附录;
- (12) 单价细目表及其附件;
- (13) 经双方同意构成合同组成部分的其他文件。

4. 合同金额

金额（大写）：壹亿陆仟伍佰玖拾玖万肆仟壹佰伍拾伍元玖角玖分（人民币）

（小写）：165,994,155.99 元

其中：不含税金额为 152,288,216.50 元，增值税税率为 9%，增值税金额为 13,705,939.49 元

上述增值税税率和增值税金额均为暂定。如果实际付款时，合同依法适用的增值税税率因国家税收政策变化而调整的，将按照调整后的税率确定增值税金额，但除增值税以外的合同金额不受影响。为免歧义，承包商确认与本工程相关的所有法定税费（除增值税以外）均已包含在除增值税以外的合同金额内，应由承包商承担。对于除增值税以外的合同金额，不会因法定税费的税（费）种、税（费）率、计税（费）基数等因素的变化而作任何调整，如因国家税收政策变化导致法定税费（除增值税以外）改变而增加的费用，应由承包商承担。

5. 竣工时间

总承包的工期（暂定）为：

一期计划开工日期：[ 2021 ]年[ 6 ]月[ 1 ]日，计划工期：[ 700 ]日历天，计划竣工日期：[ 2023 ]年[ 5 ]月[ 1 ]日，工程范围详见附录七-标段划分；

最终开工日期以工程师发出的开工通知中载明的开工日期为准。

6. 为签署及履行本合同之目的，承包商应按雇主要求提供必要的该等承包商人士的相关信息。承包商承诺其在本合同中或为本合同之目的披露个人信息符合法律法规的要求。承包商同意：（1）雇主、雇主关联机构及/或雇主第三方服务提供者有权为履行本合同或其他经营目的储存、使用、处理该等个人信息；（2）该等个人信息可向中国境外转移并存储；及（3）雇主及/或雇主关联机构亦有权依据适用的法律法规，或根据司法、行政机构之命令、要求等披露该等个人信息。



# 建筑工程竣工验收报告

质监05-04

单位工程名称 济南恒隆广场装修改造  
工程（一期）

建设单位名称 山东恒隆地产有限公司



竣工验收时间 2025年7月3日


济南市建筑工程质量监督站制

## 建筑工程竣工验收报告

质监05-04

工程名称	济南恒隆广场装修改造工程（一期）	工程地址	济南市历下区泉城路商圈泉城路188号			
建筑面积	14164m <sup>2</sup>	结构类型/层数	框架剪力墙结构 地上第1、2层			
建设单位	山东恒隆地产有限公司					
施工单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	资质等级	建筑工程施工总承包二级			
勘察单位	/	资质等级	/			
设计单位	同圆设计集团股份有限公司	资质等级	建筑工程甲级			
监理单位	上海建浩工程顾问有限公司	资质等级	建筑工程甲级			
施工许可证号	370102202106210182	规划许可证号	/			
开工时间	2021年06月21日	工程造价	16599			
工程概况	项目位于济南市历下区泉城路188号，工程范围包括东、西翼地上第1、2层，面积14164m <sup>2</sup> ，工程造价16599万元，工程类型为二次装修改造，改造内容涉及建筑装饰装修工程、主体结构工程、钢结构工程、建筑电气专业动力工程、照明工程，通风与空调专业空调水系统、风系统及防排烟系统工程，建筑给排水及采暖专业给水系统及排水系统工程，建筑智能化专业综合布线系统、背景音乐及广播系统、安全防范、无线AP网络系统工程等。					
竣 工 验 收 组 成 员	验收组职务	姓名	工作单位	专业	技术职称	单位职务
	组长	林竞全	山东恒隆地产有限公司	结构工程	一级结构工程师	项目负责人
	副组长	余瀛文	上海建浩工程顾问有限公司	建筑工程	监理工程师	总监理工程师
		李树田	山东恒隆地产有限公司	建筑工程	高级工程师	项目技术负责人
	验收组成员	周瑞雪	同圆设计集团股份有限公司	建筑工程	一级建筑师	项目负责人
		叶利访	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑装饰工程	高级工程师	技术负责人
		邱九锦	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑装饰工程	工程师	质量负责人
		叶西就	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑工程	一级建造师	项目负责人
		罗厚淳	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑装饰工程	高级工程师	项目技术负责人
		黄鑫汇	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑装饰工程	工程师	装修经理
		陈骏	上海建浩工程顾问有限公司	机电工程	助理工程师	专业监理工程师

竣工 验收 标准	《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB50300-2013)及其配套的系列施工质量验收规范和有关标准。
竣工 验收 程序	1、工程完工后,施工单位向建设单位提交工程竣工报告,申请竣工验收;监理单位出具质量评估报告,设计单位分别出具质量检查报告。 2、建设单位收到竣工验收报告后,组织设计、施工、监理单位的有关人员组成验收组,制定验收方案。 3、建设单位在竣工验收七个工作日内将验收的时间、地点、验收组名单通知监督该工程的工程质量监督机构。 4、建设单位组织工程竣工验收:作出全面评价;形成竣工验收意见。
竣工 验收 内容	由建设单位(项目)负责人主持,建设、设计、监理、施工等单位组成验收委员会,对工程进行验收。建设、设计、监理、施工、分别汇报合同履行情况及执行法律、法规和强制性标准情况;审阅参建各方工程档案资料;实地查验了工程质量。
建设 单位 执行 基本 建设 程序 情况	开工前根据基建相关法规程序办理完毕施工图技术性审查,对设计、施工、监理单位进行招投标;办理工程质量报监手续;办理完毕施工许可证,消防验收合格,工程建设符合基本建设程序和《建设工程质量管理条例》的要求。
对勘 察单 位的 评价	/
对设 计单 位的 评价	同圆设计集团股份有限公司在该工程设计过程中提供的工程设计文件符合国家有关工程设计标准的规定,和建设单位对工程功能使用要求进行科学设计,严格执行国家有关法律法规及工程建设强制性标准。

对施工单位的评价	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司在施工过程中按照设计图纸要求和施工规范要求组织安排施工，执行合同、国家有关法律、法规和工程建设强制性标准的规定，工程质量控制资料基本齐全有效，工程质量达到验收标准的规定。		
对监理单位的评价	上海建浩工程顾问有限公司承担了该工程的监理工作，在工程施工中能严格按照《建设工程监理规范》和监理合同对工程进行全面监理，监理人员能全过程认真负责按照监理规划、监理细则实施监理工作，能按设计要求和强制性规范标准控制工程质量。		
工程 质量 验收 情况	项 目	验 收 记 录	验收结论
	分部工程	共 7 分部，经查 7 分部 符合标准及设计要求 7 分部	验收合格
	质量控制资料核查	共 50 项，经审查符合要求 50 项 经核查，符合规范要求 50 项	同意验收
	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 30 项，符合要求 30 项 共抽查 18 项，符合要求 18 项 经返工处理符合要求 0 项	同意验收
	观感质量验收	共抽查 34 项，符合要求 34 项 不符合要求 0 项	一般
	工程质量验收结论		符合设计及施工质量验收规范要求，同意验收
工程竣工验收意见	 姓名：周瑞雪 注册号：3701446-031 有效期至：至2024年5月 该工程结构安全可靠，使用功能符合要求，技术档案资料齐全，同意验收。		
工程竣工验收结论	该工程符合国家有关法律、法规和强制性标准的规定，质量合格，一致通过验收。		
参加验收单位	建设单位	监理单位	设计单位
	施工单位		
法人代表：	法人代表：	法人代表：	法人代表：
日期：2023年 月 日	日期：2023年 月 日	日期：2023年 月 日	日期：2023年 月 日

## 业绩9：济南恒隆广场装修改造工程（二期）-施工总承包工程

档案编号：118675/LTR/037

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

有关：济南恒隆广场装修改造工程（二期）-施工总承包工程  
中标函

以邮寄方式送达

敬启者：

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

### 一、承包范围

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

### 二、合同金额

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

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

档案编号: 118675/LTR/037

### 三. 合同工期

下述工程的具体开工日期应自工程师发出开工指令之日起算,施工工期安排如下:

二期计划开工日期: [2022]年[8]月[1]日,计划工期: [854]日历天,计划竣工日期: [2024]年[12]月[1]日。

### 四. 人员和资质

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

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

### 五. 履约担保

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

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

### 六. 保险

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

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

档案编号: 118675/LTR/037

#### 七. 本工程合同文件

本中标函（包括附件）属于本工程合同文件的一部分。

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

本工程合同文件全部组成部分详见总包合同专用条件之约定。

#### 八. 参考资料

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

#### 九. 自拟内容

除特别说明外，针对所有在投标文件及往来文件中由承包商草拟、询问或回复的内容（无论是否包含在本工程合同文件范围内），就其中相对于招标文件减损雇主权益或增加雇主责任义务的内容，除非取得雇主另行书面确认，承包商均无条件撤回，不具有约束力。

档案编号: 118675/LTR/037

十. 合同签订

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

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

顺颂  
商祺

山东恒隆地产有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代表

\_\_\_\_\_ (签字)

二零二一年五月十四日

附件:

- 往来文件目录(共1页)

抄送:

山东恒隆地产有限公司

上海伟历信工程咨询有限公司

档案编号: \_\_\_\_\_

有关: 济南恒隆广场装修改造工程(二期)-施工总承包工程  
中标函确认函

敬启者:

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

盖公章 \_\_\_\_\_

法定代表人签署 \_\_\_\_\_

法定代表人姓名(正楷)

陈远实

职位

董事长

日期 2021 年 5 月 12 日

抄送:

山东恒隆地产有限公司

上海伟历信工程咨询有限公司

档案编号: 118675/LTR/037

往来文件目录

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

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

中华人民共和国  
济南恒隆广场装修改造工程（二期）  
施工总承包工程

合同文件

我们现确认有关 济南恒隆广场装修改造工程（二期）施工总承包工程 的合同文件共一、二、三、四册，并成为由 山东恒隆地产有限公司（“雇主”）及 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（“承包商”）在 2021 年 7 月 6 日签署的协议书之一部份；此册乃合同文件之第一册。



山东恒隆地产有限公司

（雇主签字及盖章）



深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

（承包商签字及盖章）

## 合同协议书

本协议于 2021 年 7 月 6 日由法定注册地址于 济南市历下区泉城路 188 号 的 山东恒隆地产有限公司 (以下简称“雇主”) 为一方, 和法定注册地址于

深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层的 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司 (以下简称“承包商”)

为另一方签订。

鉴于雇主愿将名称为 济南恒隆广场装修改造工程 (二期) - 施工总承包工程 的工程交由承包商实施, 并已接受承包商为实施本工程所提交的投标函。

### 雇主和承包商达成协议如下:

1. 本协议书中的词语和措辞的含义应与下文提到的专用条件和通用条件中赋予它们的含义相同。
2. 工程范围  
工程范围如下: 济南恒隆广场装修改造工程 (二期) - 施工总承包工程, 包含工程的设计 (如由承包商负责)、材料和生产设备的供应、安装、施工、检验、试验、试运行、竣工、取得获得有关竣工验收及交付使用的政府批准、缺陷修补、保修等合同约定的全部工作。
3. 合同文件  
合同由下列文件组成:
  - (1) 本协议书及其附件 (如有);
  - (2) 中标函及其附件 (如有);
  - (3) 中标函载明的中标前双方往来文件; (如有矛盾之处以日期较后的为准)
  - (4) 投标函及投标书附录;
  - (5) 总包专用条件;
  - (6) 总包通用条件;
  - (7) 分包合同书
  - (8) 分包合同条件

- (9) 合同规范;
- (10) 图纸;
- (11) 附录;
- (12) 单价细目表及其附件;
- (13) 经双方同意构成合同组成部分的其他文件。

4. 合同金额

金额（大写）：壹亿壹仟捌佰贰拾玖万叁仟伍佰零三元柒角陆分（人民币）

（小写）：118,293,503.76 元

其中：不含税金额为 108,526,150.24 元，增值税税率为 9%，增值税金额为 9,767,353.52 元

上述增值税税率和增值税金额均为暂定。如果实际付款时，合同依法适用的增值税税率因国家税收政策变化而调整的，将按照调整后的税率确定增值税金额，但除增值税以外的合同金额不受影响。为免歧义，承包商确认与本工程相关的所有法定税费（除增值税以外）均已包含在除增值税以外的合同金额内，均应由承包商承担。对于除增值税以外的合同金额，不会因法定税费的税（费）种、税（费）率、计税（费）基数等因素的变化而作任何调整，如因国家税收政策变化导致法定税费（除增值税以外）改变而增加的费用，应由承包商承担。

5. 竣工时间

总承包的工期（暂定）为：

二期计划开工日期：[ 2022 ]年[ 8 ]月[ 1 ]日，计划工期：[ 854 ]日历天，计划竣工日期：[ 2024 ]年[ 12 ]月[ 1 ]日，工程范围详见附录七-标段划分；  
最终开工日期以工程师发出的开工通知中载明的开工日期为准。

6. 为签署及履行本合同之目的，承包商应按雇主要求提供必要的该等承包商人士的相关个人信息。承包商承诺其在本合同中或为本合同之目的披露个人信息符合法律法规的要求。承包商同意：（1）雇主、雇主关联机构及/或雇主第三方服务提供商有权为履行本合同或其他经营目的储存、使用、处理该等个人信息；（2）该等个人信息可向中国境外转移并存储；及（3）雇主及/或雇主关联机构亦有权依据适用的法律法规，或根据司法、行政机构之命令、要求等披露该等个人信息。

7. 承包商应知悉且应确保其分包商知悉该工程现场已全面或即将安装人脸识别系统，可能会收集到该等承包商/分包商人士的人脸图像、行动轨迹等信息。进入该工程现场的该等承包商/分包商人士将被视为已了解了本条内容及同意雇主收集及使用该等信息。
8. 特别提示：本合同由雇主和承包商协商确认，是双方经友好协商一致后达成的条款，遵循公平原则确定了当事人之间的权利和义务。本合同构成雇主和承包商就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同所载的各事项先前的所有口头及书面协议。在签订本合同前，雇主已经采取合理的方式提示承包商注意免除或者减轻其责任等与承包商有重大利害关系的条款，并已按照承包商的要求，对该条款予以说明。承包商已注意并充分理解本合同所有条款及附件（如有）的全部内容（特别是与承包商有重大利害关系的条款）。本合同一经签订对双方即具有约束力。
9. 本协议书自双方法定代表人或授权代表签字或加盖公章之日起生效。本协议书连同合同其他组成文件一式4份，正本一式[2]份，副本一式[2]份。其中，雇主执[1]份正本及[2]份副本，承包商执正本及[1]份正本，每份正本均具有同等法律效力。若正本与副本内容不一致，以正本为准。



法定代表人或授权代表

姓名：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (签字)

日期：二零二一年七月六日



法定代表人或授权代表

姓名：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (签字)

日期：二零二一年七月六日

上述工程款必须汇入以下指定账号，否则本公司不负任何合同责任。  
开户行：上海浦东发展银行深圳新安支行  
账号：79150154740011999  
账户名：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

# 建筑工程竣工验收报告

质监05-04

单位工程名称 济南恒隆广场装修改造  
工程（二期）

建设单位名称 山东恒隆地产有限公司

竣工验收时间 2024年12月23日



济南市建筑工程质量监督站制

## 建筑工程竣工验收报告

质监05-04

工程名称	济南恒隆广场装修改造工程（二期）	工程地址	济南市历下区泉城路商圈泉城路188号			
建筑面积	32893m <sup>2</sup>	结构类型/层数	框架剪力墙结构 地上第3至7层			
建设单位	山东恒隆地产有限公司					
施工单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	资质等级	建筑工程施工总承包二级			
勘察单位	/	资质等级	/			
设计单位	同圆设计集团股份有限公司	资质等级	建筑工程甲级			
监理单位	上海建浩工程顾问有限公司	资质等级	建筑工程甲级			
施工许可证号	370102202207180153	规划许可证号	/			
开工时间	2022年07月18日	工程造价	11829.35			
工程概况	<p>项目位于济南市历下区泉城路188号，工程范围包括东、西翼地上第3至7层，面积32893m<sup>2</sup>，工程造价11829.35万元，工程类型为二次装修改造，改造内容涉及建筑装饰装修工程、建筑电气工程。建筑装饰装修工程包括：公共区域地面铺装、卫生间及其外面走道整体装饰、栏杆及侧壁装饰、后勤出入口装饰、电梯厅装饰、扶梯外包装饰、特色墙装饰、天花装饰仅进行翻新工程，局部重要位置更换天花装饰。本装饰装修工程不改变原设计防火分区及消防通道、楼梯。建筑电气工程包括：公区地面拆改范围内机电点位及相关配电根据需求重新调整，公区天花机电维持原有点位及管线不变，其中包括应急照明、安全出口指示标志，火灾自动报警、防排烟、自动灭火系统、消火栓系统、消防卷帘等。</p>					
竣 工 验 收 组 成 员	验收组职务	姓名	工作单位	专业	技术职称	单位职务
	组长	林竞全	山东恒隆地产有限公司	结构工程	一级结构工程师	项目负责人
	副组长	沈一凡	上海建浩工程顾问有限公司	建筑工程	监理工程师	总监理工程师
		郭伟成	山东恒隆地产有限公司	建筑装饰工程	/	技术负责人
	验收组 成员	潘伟伦	山东恒隆地产有限公司	建筑装饰工程	/	商务负责人
		杜桂东	同圆设计集团股份有限公司	建筑工程	一级建筑师	项目负责人
		叶利访	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑装饰工程	高级工程师	技术负责人
		邱九锦	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑装饰工程	工程师	质量负责人
		叶西就	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑工程	一级建造师	项目负责人
		李扬	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑工程	一级建造师	项目技术负责人
		黄鑫汇	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	建筑装饰工程	工程师	生产经理
		陈骏	上海建浩工程顾问有限公司	机电工程	专业监理工程师	专业监理工程师
		叶闯	上海建浩工程顾问有限公司	机电工程	专业监理工程师	专业监理工程师
		孙一男	上海建浩工程顾问有限公司	建筑工程	专业监理工程师	专业监理工程师

竣工 验收 标准	《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300—2013）及其配套的系列施工质量验收规范和有关标准。
竣工 验收 程序	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、工程完工后，施工单位向建设单位提交工程竣工报告，申请竣工验收；监理单位出具质量评估报告，设计单位分别出具质量检查报告。</li> <li>2、建设单位收到竣工验收报告后，组织设计、施工、监理单位的有关人员组成验收组，制定验收方案。</li> <li>3、建设单位在竣工验收七个工作日前将验收的时间、地点、验收组名单通知监督该工程的工程质量监督机构。</li> <li>4、建设单位组织工程竣工验收；作出全面评价；形成竣工验收意见。</li> </ol>
竣工 验收 内容	由建设单位（项目）负责人主持，建设、设计、监理、施工等单位组成验收委员会，对工程进行验收。建设、设计、监理、施工、分别汇报合同履行情况及执行法律、法规和强制性标准情况；审阅参建各方工程档案资料；实地查验了工程质量。
建设 单位 执行 基本 建设 程序 情况	开工前根据基建相关法规程序办理完毕施工图技术性审查，对设计、施工、监理单位进行招投标；办理工程质量报监手续；办理完毕施工许可证，消防验收合格，工程建设符合基本建设程序和《建设工程质量管理条例》的要求。
对勘 察单 位的 评价	/
对设 计单 位的 评价	同圆设计集团股份有限公司在该工程设计过程中提供的工程设计文件符合国家有关工程设计标准的规定，和建设单位对工程功能使用要求进行科学设计，严格执行国家有关法律法规及工程建设强制性标准。

对施工单位的评价	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司在施工过程中按照设计图纸要求和施工规范要求组织安排施工，执行合同、国家有关法律、法规和工程建设强制性标准的规定，工程质量控制资料基本齐全有效，工程质量达到验收标准的规定。		
对监理单位的评价	上海建浩工程顾问有限公司承担了该工程的监理工作，在工程施工中能严格按照《建设工程监理规范》和监理合同对工程进行全面监理，监理人员能全过程认真负责按照监理规划、监理细则实施监理工作，能按设计要求和强制性规范标准控制工程质量。		
工程 质量 验收 情况	项 目	验 收 记 录	验收结论
	分部工程	共 2 分部，经查 2 分部 符合标准及设计要求 2 分部	验收合格
	质量控制资料核查	共 13 项，经审查符合要求 13 项 经核查，符合规范要求 13 项	同意验收
	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 4 项，符合要求 4 项 共抽查 4 项，符合要求 4 项 经返工处理符合要求 0 项	同意验收
	观感质量验收	共抽查 11 项，符合要求 11 项 不符合要求 0 项	好
	工程质量验收结论		该工程符合设计、施工及施工质量验收规范要求，同意验收
工程竣工验收意见	该工程结构安全可靠，符合设计要求，技术档案资料齐全，同意验收。		
工程竣工验收结论	该工程符合国家有关法律、法规和强制性标准的规定，质量合格，一致通过验收。		
建设单位	监理单位	设计单位	施工单位
山东恒地置业有限公司 公章 法定代表人： 姜凤	上海建浩工程顾问有限公司 公章 法定代表人： 沈一凡	注册：3101446-01010101 有效期限：2024年12月23日 公章 法定代表人： 姜凤	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司 公章 法定代表人： 沈一凡
2024年12月23日	2024年12月23日	2024年12月23日	2024年12月23日

# 深圳市地铁集团有限公司

地址：深圳市福田区福中一路1016号 电话：0755-23992600 传真：0755-23992555 邮编：518026

## 中标通知书

致投标人：深圳特艺达建工集团有限公司

承担项目：深铁熙府项目人才房室内精装修提升工程

贵公司于2025年12月3日提交了上述项目的投标文件。依照《中华人民共和国招标投标法》和深铁熙府项目人才房室内精装修提升工程招标文件，经资格审查和评定标程序，并经我公司批准，贵公司的投标文件已被我公司接受，中标价为（人民币）捌仟陆佰玖拾肆万伍仟叁佰柒拾贰元叁角陆分（小写：RMB86,945,372.36元）。确定贵公司为深铁熙府项目人才房室内精装修提升工程中标单位。

请做好签署合同的准备。

招标代理：深圳市建材交易集团有限公司

法定代表人（或授权代表）：华翠

2026年1月6日

建设单位：深圳市地铁集团有限公司

法定代表人（或授权代表）：李雄

2026年1月6日

# 深铁熙府项目人才房室内精装修提升工程 施工合同

合同编号：STZY-0022/2026

（第一册，共三册）

发 包 人：深圳市地铁集团有限公司

承 包 人：深圳特艺达建工集团有限公司



## 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): 深圳特艺达建工集团有限公司

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: 深铁熙府项目人才房室内精装修提升工程

工程地点: 项目位于南山区蛇口赤湾片区

核准(备案)证编号: /

工程规模及特征: 深铁熙府项目出售型人才房总建筑面积 166420 平方米,分布在 A、G 两个地块,其中 A 地块为二类居住用地,地上总建筑面积为 170300 平方米,包含 8 栋 35 层出售人才房,出售型人才房总建筑面积为 164770 平方米,共 2080 套人才房;配套为物业服务用房及 18 班幼儿园;G 地块为二类居住用地,地上建筑为 1 栋 20 层塔楼(商品房+出售人才房),总建筑面积为 14210 平方米,其中出售型人才房占 1650 平方米,共 20 套人才房。

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

深铁熙府项目人才房室内精装修提升工程以每套房为标准,室内玄关、客餐厅(电视背景墙除外)、走道、卧室硅藻覆膜墙板及配套踢脚线、顶角线、竖向收口条,电背景墙和主卧床头背景墙上的插座的不锈钢底盒,电视背景墙岩板,客餐厅、卧室装饰主灯,安装蜂窝铝板和新增防水筒灯、线性灯,天花腻子修补和天花乳胶漆重刷,部分卧室的天花侧面封板和腻子乳胶漆,飘窗板上做皮革软垫。以及对提升前已经安装的开关插座、换气扇、可视对讲机、智能家居面板、智能化面板等保护性拆除后重新接通线缆和安装在墙板、岩板上,墙面踢脚线拆除,厨房卫生间天花铝扣板拆除。配合所有报批报建、专项验收、竣工验收、移交、项目各层级检查和问题整改销项等工作。另外



本合同还需要出详细设计方案，出施工蓝图进行设计方面相关报审报验。最终需要提升的人才房房号由发包人提供，并以提供的人才房房号结算。

本次室内精装修提升工程分阶段实施，具体每批次实施内容以甲方指令为准。

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。

因规划调整、补充设计、变更等增加或减少的工作内容，承包人不得对此有异议，并保证按发包人要求完成补充设计或变更增加的所有工程内容。

发生下列情形均属承包人承包责任范围，承包人不得以任何理由拒绝施工：

(1) 为发包人销售、现场广告包装等提供必要的配合工作；

(2) 发包人和监理安排的与本工程相关的其它工作内容或零星工程；

(3) 为总包和发包人其他专业承包工程提供必要配合工作，包括本合同列明的配合内容、行业规范必须的配合内容及发包人和监理在今后书面提出配合工作的工程内容

如本合同承包范围界定未尽详细而产生歧义，由发包人书面予以明确的工程内容，承包人应无条件服从发包人现场的需要而进行施工。

甲方根据项目实际需求，有权对本合同的工作内容或工程量做相应调整，并且甲方有权单方解除本合同。如果本合同内容发生调整或者甲方单方解除本合同，乙方按其根据甲方要求实际已完成的合格工程量向甲方申请结算和支付剩余工程款，乙方不得因此向甲方提出任何索赔、补偿要求，甲方亦不承担任何违约责任。

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 type="checkbox"/> 装饰装修工程 ( <input type="checkbox"/> 金属门窗 <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 type="checkbox"/> 抹灰 <input type="checkbox"/> 涂饰 <input type="checkbox"/> 饰面板(砖) <input type="checkbox"/> 吊顶 <input type="checkbox"/> 其它_____ );				
<input type="checkbox"/> 其它:				

4. 其他工程

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

三、合同工期



计划开工日期：2026 年 1 月 16 日（具体开工日期以开工令为准）；

计划竣工日期：2026 年 4 月 17 日；

合同工期总日历天数 92 天。

招标工期总日历天数 92 天。

#### 四、质量标准

本工程质量标准：合格。

#### 五、签约合同价

合同含税暂定价为人民币(大写) 捌仟陆佰玖拾肆万伍仟叁佰柒拾贰元叁角陆分(小写: RMB86,945,372.36 元)；

其中不含暂列金额暂定价款为 76,545,896.36 元(其中不含税价 70,225,592.99 元, 增值税金额 6,320,303.37 元, 增值税税率为 9%)；暂列金额 10,399,476.00 元(其中不含税价 9,540,803.67 元, 增值税金额 858,672.33 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

本合同订立地点: 深圳。

本合同为电子合同,发包人和承包人约定本合同自 双方签字盖章 后成立。

以下无正文。



发包人（盖章）：深圳市地铁集团有限公司

法定代表人或授权代表：



住所：深圳市福田区莲花街道福中一路1016号地铁大厦

电话：0755-23992600

传真：0755-23992555

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：518026

项目主管部门经办人及电话：邱艳

项目主管部门审核人：胡志光

合约部门经办人及电话：王强 0755-89986532

合约部门审核人：刘天晨

承包人（盖章）：深圳特艺达建工集团有限公司

法定代表人或授权代表：



住所：深圳市福田区福田保税区万利工业大厦二期西厂房二层

电话：0755-82803388

传真：0755-82803399

开户银行：北京银行股份有限公司深圳分行 开户全名：深圳特艺达建工集团有限公司

账号：00392518000120103005437 邮政编码：518038

承包商经办人：陈晓宇 承包商经办人电话：13714160091

合同签署地点：深圳

时间：2026年1月15日



## 2、深圳市中嘉建科技股份有限公司业绩表

序号	项目名称	发包单位	合同金额	签约年份	项目所在地	在建/已完工
1	清溪港影时尚产业项目5-7#厂房、8#宿舍、10#地下室安装工程专业分包工程	东莞港影服饰科技有限公司	4906.75万元	2021年	东莞市清溪镇清樟路	完工
2	大鹏新区人民医院项目施工总承包II标暖通安装工程	深圳市大鹏新区人民医院	3825.69万元	2022年	深圳市大鹏新区葵涌街道葵新社区、盐坝高速公路以南、坪西公路北侧	完工
3	招商局历史博物馆施工总承包项目机电安装工程	招商局集团	338.51万元	2021年	深圳市南山区蛇口南海大道、工业一路、望海路交汇处，微波山山顶，临近原蛇口港码头	完工

业绩1：清溪港影时尚产业项目5-7#厂房、8#宿舍、10#地下室安装工程专业分包工程

中国十九冶集团有限公司工程专业分包合同

## 清溪港影时尚产业项目

5-7#厂房、8#宿舍、10#地下室安装工程专业分包合同

总包合同编号：\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

分包合同编号： ENG20CH000006316-039-ZY08

承包人： 中国十九冶集团有限公司

分包人： 深圳市中嘉建科股份有限公司

合同签订日期： 2021 年 7 月 22 日

## 第一部分 合同协议书

承包人(全称): 中国十九冶集团有限公司

分包人(全称): 深圳市中嘉建科股份有限公司

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,承包人就清溪港影时尚产业项目5-7#厂房、8#宿舍、10#地下室安装工程专业分包工程施工及有关事项协商一致,共同达成如下协议:

### 一、分包工程概况

1. 总包工程名称: 清溪港影时尚产业项目。

2. 分包工程名称: 清溪港影时尚产业项目5-7#厂房、8#宿舍、10#地下室安装工程专业分包工程。

3. 分包工程地点: 东莞市清溪镇清樟路。

4. 分包工程承包范围: 5-7#厂房、8#宿舍、10#地下室电气、给排水、智能化、防雷、暖通、抗震支架、高低压工程、配电房等。涉及群体工程的,详见《分包工程一览表》(附件1)。

### 二、分包合同工期

计划开工日期: 2021年7月25日,计划完工日期: 2022年3月22日。工期总日历天数: [240]天。实际开工日期以承包人开工通知为准。

### 三、质量标准

分包工程质量应符合总包合同约定的分包工程的质量标准,并同时达到合格标准。

### 四、签约合同价与合同价格形式

1. 暂定签约合同价(含增值税)为: 49067546元(大写肆仟玖佰零陆万柒仟伍佰肆拾陆元整),不含增值税为:人民币45016097元(大写肆仟伍佰零壹万陆仟零玖拾柒元整),增值税税率为: 9%。

其中:安全生产费为(费率为2%):人民币962109元(大写玖拾陆万贰仟壹佰零玖元整);

人工费为:人民币4900000元(大写肆佰玖拾万元整)。

2. 分包合同价格形式: 固定单价。

### 五、合同文件构成



本协议书与下列文件一起构成分包合同（以下简称“本合同”）文件：

- (1) 合同协议书；
- (2) 专用合同条款及其附件；
- (3) 招标文件、中标通知书；
- (4) 分包人的投标书及附件；
- (5) 通用合同条款及其附件；
- (6) 工程质量、技术等建设标准，图纸及有关技术文件；
- (7) 承包人确认的已标价工程量清单或预算书；
- (8) 承包人相关管理制度；
- (9) 合同履行过程中，承包人和分包人协商一致的其它书面文件。

在分包合同订立及履行过程中，分包合同当事人签署的与分包合同有关的文件均构成分包合同文件组成部分。

## 六、承诺

1. 承包人承诺按照本合同的约定支付合同价款。

2. 分包人承诺在签订本合同时，已完全知晓、充分了解总包工程的技术、质量、工期、安全、环保等要求，全面履行总包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务，但分包合同明确约定应由承包人履行的义务除外。

3. 分包人承诺按照法律规定及分包合同约定组织完成工程施工，确保工程质量和安全，不得转包、违法分包或挂靠，并在缺陷责任期及保修期内履行分包工程维修、保修义务。分包人承诺就分包工程工期质量和安全与承包人向发包人承担连带责任。

4. 分包人承诺承包人支付给分包人的合同价款专用于本合同工程，并按时足额支付农民工工资。

## 七、其它

1. 除非另有说明，合同协议书和专用合同条款中相关词语的含义与通用合同条款中赋予的定义与解释相同。

2. 签订时间 2021 年 7 月 22 日。

3. 签订地点：广东 省 深圳 市 南山 区（县）签订。

4. 本合同一式 陆 份，均具有同等法律效力，承包人执 伍 份，分包人



执壹份。

5. 本合同书每页底部位置需有承包人合同经办人(或授权代表)的小签字样,合同文本须加盖骑缝章。

6. 合同生效条件

(1) 本合同自双方法定代表人(或授权代表)签字并加盖公司公章(或合同专用章);

(2) 按照本合同约定缴纳或提交履约保证(包括经承包人批准的“履约保证权益”)。

(本文以下无正文,接签字页)

  
李旭东

(此页为签字页，无正文)

承包人：(盖章)  中国十九冶集团有限公司  
法定代表人(或授权代表)：  (签字)  
统一社会信用代码：91510400204350723Y  
地址：四川省攀枝花市炳草岗  
邮政编码：518052  
经办人：   
电话：15776506096  
电子信箱：1009058477@qq.com  
开户银行：建设银行成都铁道支行  
账号：51001880836051509043  
联行号：105651001105

分包人：(印章)  深圳市中嘉建科股份有限公司  
法定代表人(或授权代表)：  (签字)  
统一社会信用代码：914403007771925236  
地址：深圳市福田区福保街道福保社区金花路1号振和大厦3层  
邮政编码：518100  
经办人：   
电话：13632697913  
电子信箱：zjjk1925236@163.com  
开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳福田支行  
账号：44201503500052559877  
联行号：105584000407

## 附件 1-2: 专业分包工程量及费用清单

清溪港影时尚产业项目 5-7#厂房、8#宿舍、10#地下室安装工程专业分包工程量及费用清单									
单位: 元									
序号	项目名称	计量单位	数量	不含税		含税(9%)		工作内容	备注
				单价	合价	单价	合价		
一	电气工程								
(一)	5号厂房动力部分								
1	配电箱	台	1.00	15039.72	15039.72	16393.29	16393.29	1.名称:配电箱 5-(-1)APX1 2.安装方式:明装 3.其它:高层建筑增加费	
2	配电箱	台	1.00	15486.59	15486.59	16880.38	16880.38	1.名称:配电箱 5-(-1)APEX1-02 2.安装方式:明装 3.其它:高层建筑增加费	
3	配电箱	台	1.00	7716.24	7716.24	8410.70	8410.70	1.名称:配电箱 5-(-2)ATQ1 2.安装方式:明装 3.其它:地下室增加费	
4	配电箱	台	1.00	7716.24	7716.24	8410.70	8410.70	1.名称:配电箱 5-(-2)ATQ2 2.安装方式:明装 3.其它:地下室增加费	
5	配电箱	台	1.00	13569.38	13569.38	14790.62	14790.62	1.名称:配电箱 5-14ATPF1 2.安装方式:明装 3.其它:高层建筑增加费	
6	配电箱	台	1.00	13569.38	13569.38	14790.62	14790.62	1.名称:配电箱 5-14ATSF2 2.安装方式:明装 3.其它:高层建筑增加费	
7	配电箱	台	1.00	13589.38	13589.38	14812.42	14812.42	1.名称:配电箱 5-14ATSF1 2.安装方式:明装 3.其它:高层建筑增加费	
8	配电箱	台	1.00	15040.72	15040.72	16394.38	16394.38	1.名称:配电箱 5-14ATXT1 2.安装方式:明装 3.其它:高层建筑增加费	
9	配电箱	台	1.00	15040.72	15040.72	16394.38	16394.38	1.名称:配电箱 5-14ATXT2 2.安装方式:明装 3.其它:高层建筑增加费	
10	配电箱	台	1.00	2704.25	2704.25	2947.63	2947.63	1.名称:配电箱 5-1ALG1 2.安装方式:明装 3.其它:高层建筑增加费	

# 竣工验收报告

编号：ZGSJY-QXGY-001

工程名称	清溪港影时尚产业项目 5-7#厂房、8#宿舍、10#地下室安装工程专业分包工程		
施工单位/ 分包单位	中国十九冶集团有限公司/ 深圳市中嘉建科技股份有限公司	开工日期	2021年 7月 25日
设计单位	广东华方工程设计有限公司	完工日期	2022年 3月 22日
监理单位	深圳市启光建设监理有限公司	验收日期	2022年 6月 16日
建设单位	东莞港影服饰科技有限公司	项目金额	49067546.00 元
工程概况	<p>清溪港影时尚产业项目 5-7#厂房、8#宿舍、10#地下室安装工程专业分包工程于 2021 年 7 月 25 日进行建设，合同建设内容为：5-7#厂房、8#宿舍、10#地下室电气、给排水、智能化、防雷、暖通、抗震支架、高低压工程、配电房等。涉及群体工程的，详见《分包工程一览表》(附件 1)。</p> <p>以上设备已全部安装调试上线并投入使用。</p>		
验收意见	合格，同意验收		<p>建设单位</p>  <p>(公章)</p> <p>建设方代表：</p> <p>2022年 6月 17日</p>
	施工单位	设计单位	监理单位
	 项目经理： 2022年 6月 16日	 设计负责人： 2022年 6月 16日	 总监工程师： 2022年 6月 16日
			分包单位
			 分包项目经理： 2022年 6月 16日

业绩2：大鹏新区人民医院项目施工总承包II标暖通安装工程

## 中标通知书

致：深圳市中嘉建科股份有限公司

感谢贵公司参与我公司组织的“大鹏新区人民医院项目施工总承包II标暖通安装工程”的招标工作，经我司综合评审决定，选定贵公司为中标单位。

相关约定及要求如下：

- 1、中标额：38256969.20 元（含税）
- 2、工期：具体以通知为准
- 3、付款方式：预付款、进度款、结算款等条款尽量详细与招标文件和拟订合同保持一致

其余约定及要求详见招标文件及过程澄清资料。

请贵司接到本中标通知书后，尽快与我司华南大区商务与法务管理部及“大鹏医院项目”联系，商洽合同签订事宜，并于收到《中标通知书》后2周内完成签订，如超出该时限，我司将保留更换中标单位的权利。

中建科工集团深圳公司

2021年10月31日



202205110001

合同编号: ZJKG/HN/2020-031/FBHT/033

**深圳市大鹏新区人民医院项目施工总承包 II 标**  
**工程**  
**暖通安装专业分包合同**

承包人: 中建科工集团有限公司  
 分包人: 深圳市中嘉建科股份有限公司  
 签约地点: 深圳市南山区  
 签约时间: 2022年 1月 19日

## 第一部分

## 合同协议书

承 包 人： 中建科工集团有限公司 (简称:甲方)  
 法定代表人： 王宏  
 住 所： 深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路 3331 号中建科工大厦 38 层 3801

分 包 人： 深圳市中嘉建科股份有限公司 (简称:乙方)  
 法定代表人： 彭志迪  
 住 所： 深圳市福田区福保街道福保社区金花路 1 号振和大厦 3 层  
 资质证书号码： D244087186  
 发证机关： 广东省住房和城乡建设厅  
 资质专业及等级： 一级  
 复审时间及有效期： 2022 年 12 月 31 日  
 营业执照号码： 914403007771925236  
 安全生产许可证号码： (粤) JZ 安许证字【2019】021694 延期

鉴于乙方同意按照本合同要求履行其合同责任和义务， 并保证以诚信、敬业和积极的态度与甲方及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作， 以确保本工程的圆满竣工； 另鉴于乙方已对工程现场环境、地质条件及所有有关资料进行了全面细致勘查和研究， 已对工程施工所有相关图纸进行了详细研究和计算， 并已对甲方有关项目管理制度规定充分了解。依照《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规， 遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则， 甲、乙双方就分包工程施工事项经协商达成一致， 订立本合同。

## 一、分包工程概况

分包工程名称： 深圳市大鹏新区人民医院项目施工总承包 II 标项目  
 分包工程地点： 深圳市大鹏新区葵涌街道葵新社区、盐坝高速公路以南、坪西公路北侧

分包工程承包范围及内容：《深圳市大鹏新区人民医院项目施工总承包II标暖通安装分包工程》施工图纸范围内的暖通工程（具体范围以图纸及工程量清单为准）。包括但不限于以下 1-2 项及甲方要求乙方完成的全部图纸及清单工作内容；

1、本工程范围内的施工图设计深化及出图；

2、通风空调工程：负责空调水（冷、热媒）系统、空调风系统（不含精装区域的风口采购及安装）、空调电系统（不含各区域控制箱至设备端管线敷设及接线接驳、不含地下室及精装区域控制面板安装）、负责管道及保温、末端设备、阀门、等的采购、运输、安装、调试和验收（不含洁净及医疗工艺区域的专业空调）。

3、与其他工程界面划分；

（1）、分包单位与精装修工程界面划分：分包单位负责通风与空调工程系统所有管道设备的采购及安装（不含精装区域的空调风口及下接软管的采购安装及控制面板安装），分包单位配合精装修单位确定安装位置，在不影响使用功能前提下应服从精装修施工单位调整建议。

（2）、分包单位与人防工程界面划分：分包单位负责完成平时使用的通风系统、配合完成战时防化通风系统的套管预留预埋；配合人防专业承包单位专项验收。

（3）、分包单位与洁净工程、实验室工程界面划分：①分包单位负责将空调冷热水总管施工至洁净区域楼层空调管井处，将蒸汽总管预留至设备层机房外墙 1 米处；

②分包单位不含洁净与实验室区域的防排烟系统安装（详空调、通风工程施工图设计说明（一）

（4）、分包单位与防护工程界面划分：①分包单位负责将空调的水管、风管引至距防护功能房间处；

（5）、负责搭建合同范围内 BIM 模型，并按照工务署 BIM 实施标准（以最新颁布的标准文件为准）、招标文件要求完成相应 BIM 工作；

（6）、界面划分应结合招标界面划分图、招标清单、工作界面划分工作内容及招标文件中其他相关内容综合理解。如果出现上述内容中存在冲突或者不能相互解释情况，以甲方与业主签订的承包合同及招标文件里所注明的界面划分的原则及思路的释疑为准。

(具体范围以图纸及工程量清单为准)

乙方应严格遵守业主或甲方下发的工期指令，甲方有权调整(缩减或增加)乙方工程承包范围，价格按本合同执行不调整。若因乙方施工进度、质量未能满足甲方要求，甲方另行委托第三方施工或进行整改，产生的费用由乙方承担，乙方对此无任何异议，并承担已施工部分的缺陷保修责任。

## 二、合同价款

2.1 本分包合同为  固定总价  固定单价  下浮率 合同。

固定总价合同。乙方在签订本合同时已清楚了解该承包金额已包括所有招标图纸所显示及工程规范内要求的所有工作内容，本合同工程量为经双方确认的工程量，即使固定工程量存在错、漏，乙方也不能以任何理由要求增加价款。若工程未发生签证变更，则双方不再重新核算；若因签证变更导致工程量增减，在结算时仅对变更部分进行核算。

固定单价合同。本合同约定的各项单价固定包干(详见附件工程量清单及综合单价分析表)，除合同另有约定外单价均不调整。

下浮率合同。下浮率          %，该费率不因合同价款的调整而改变。下浮基数以甲方跟业主确认的乙方承包范围对应工作内容的最终结算价为准。如有发生需乙方上交的各项费用和违约金，甲方有权从下浮后的最终结算价中直接扣除。

2.2 本工程暂定合同价含税金额为：人民币(大写) 叁仟捌佰贰拾伍万陆仟玖佰陆拾玖元贰角 (¥38256969.2元)，其中不含税金额为：人民币(大写) 叁仟伍佰零玖万捌仟壹佰叁拾陆元捌角捌分 (¥35098136.88元)，增值税率为 9%，增值税额为：人民币(大写) 叁佰壹拾伍万捌仟捌佰叁拾贰元叁角贰分 (¥3158832.32元)。

2.3 以上价格为完成本分包工程内容所需的全部费用，包括且不限于：

- (1) 人工费：包括工资、奖金、津贴补贴、加班加点工资、职工福利、保险、各种假期的特殊工资等；
- (2) 材料费：主材(甲供材除外)和辅材的原价、运杂费、运输损耗、采购和保管费等；
- (3) 工机具设备费：施工机械设备使用费、折旧费、大修理费、经常修理费、安拆及场外运输费、人工费、燃料动力费等；

(4) 措施费：实际施工中必须发生的施工准备和施工过程中技术、生活、安全、环境保护等方面的非工程实体项目的全部费用。如：安全、文明施工费、夜间施工增加费、二次搬运费、冬雨季施工增加费、大型机械设备进出场及安装费、施工排水费、施工降水费、治污减霾费、地上地下设施、建筑物的临时保护设施费、已完工程及设备保护费、专业措施费（混凝土模板及支架、脚手架等）；

(5) 管理费：管理员工资、办公费、差旅交通费、固定资产使用费、工具用具使用费、劳动保险和职工福利费、劳动保护费、检验试验费、工会经费、职工教育经费、财产保险费、财务费、其他费用（批准及许可手续费、技术开发及转让、咨询、法律顾问、保险等）、合理利润等；

(6) 规费：社保、住房公积金等国家法律法规必须缴纳的费用；

(7) 税金：按国家税法和合同约定应由乙方缴纳的税金；

(8) 其他：专项方案论证、工程评优相关费用、测试费、工程超高费、赶工费、风险费、资金占用费、以及与其他分包商的配合费等。包含产业工人培训及食宿交通费（所有参建人员必须参与产业工人培训）。包含各类措施费，且发生设计变更，措施费均不调整。

2.4 应向政府各部门缴纳的相关费用，以及施工中发生的环境保护、治理及采取措施所发生的费用，按最终结算价的实际计取。由甲方代扣代缴的，甲方有权选择从进度款中扣收。

2.5 施工水电费暂按合同额的 1 %计取，甲方有权选择从进度款中扣收，结算时按最终结算价的 1 %计取。

### 三、合同工期

3.1 计划开工日期：2022 年 2 月 10 日；（具体开工时间以招标人通知为准）

3.2 计划竣工日期：2023 年 9 月 17 日；

3.3 合同工期总日历天数为：574 天。实际开工日期以甲方通知为准，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。

合同工期包含法定节假日在内，已充分考虑了政府规定的不可进行夜间或节假日施工、两会、高考、中考、国家和城市庆典、运动会、交通管制、扬尘治理、冬季施工、高温、降雨、降雪、雾霾、大风、沙尘暴、冰雹等对工期的影响因素。除非发生

- 3、本合同专用条件的补充条款
- 4、本合同专用条件及附件
- 5、本合同通用条件
- 6、中标通知书（如有）
- 7、投标书及双方明示纳入本合同的投标书其他部分
- 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
- 12、甲方提供的各项管理制度

上述文件按“前优于后”的顺序进行解释。如同一序列文件中之条款和/或条件发生不一致，应按该类文件的签署生效时间按“后优于前”的顺序进行解释。对于同一类文件，以其最新版本或最新签署的为准。

#### 六、词语含义

本合同中有关词语的含义与本合同第二部分《通用条件》中分别赋予它们的解释相同。

#### 七、承诺

7.1 乙方向甲方承诺，按照合同约定的工期和质量标准，完成本协议书第一条约定的工程（以下简称为“本分包工程”）并在质量保修期内承担保修责任。

7.2 乙方向甲方承诺，履行总包合同中与分包工程有关的甲方的所有义务，并承担履行本分包工程合同及确保本分包工程质量、工期等的全部责任。

#### 八、合同的生效

本合同经双方加盖公章（或合同专用章）后成立并生效。

#### 九、合同份数

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

（本页无正文）

甲方（盖章）：



法定代表人或委托代理人：

乙方（盖章）：



法定代表人或委托代理人：



合同签订地点：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路 3331 号中建科工大厦 38 层 3801

合同签订时间：2022 年 1 月 19 日

附件 1: 工程量清单组价表

工程名称: II标-地下室-暖通工程								
序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	含税综合单价 (元)税率 9%	含税合价(元)	备注
			II标-地下室-暖通工程(综合考虑地下室增加费、超高增加费等)					
			空调风系统					
1	030701004001	风机盘管	(1)名称:卧式暗装风机盘管 FP-02 (2)参数:制冷/热量:2.2/1.0KW 最大送风量:410m <sup>3</sup> /h 噪音:40dBA 输入功率:40w 机外静压:30Pa (3)消毒:设光氢离子洁净装置,甲醛率:>95%,TVOC:>95%,氨;>90%,灭菌效率:>95%;臭氧浓度:<0.01mg/m <sup>2</sup> ,处理风量同设备额定风量 (4)内容:含温控器供应、回风箱、减震设备、成品支架制作及安装、除锈、刷油 (5)其他:具体详见图纸,且满足国家施工、验收规范及要求	台	42	2506.30	105264.68	
2	030701004002	风机盘管	(1)名称:卧式暗装风机盘管 FP-03 (2)参数:制冷/热量:2.82/1.4KW 最大送风量:550m <sup>3</sup> /h 噪音:41dBA 输入功率:52w 机外静压:30Pa (3)消毒:设光氢离子洁净装置,甲醛率:>95%,TVOC:>95%,氨;>90%,灭菌效率:>95%;臭氧浓度:<0.01mg/m <sup>2</sup> ,处理风量同设备额定风量 (4)内容:含温控器供应、回风箱、减震设备、成品支架制作及安装、除锈、刷油 (5)其他:具体详见图纸,且满足国家施工、验收规范及要求	台	15	2603.51	39052.71	
3	030701004003	风机盘管	(1)名称:卧式暗装风机盘管 FP-04 (2)参数:制冷/热量:3.74/1.8KW 最大送风量:750m <sup>3</sup> /h 噪音:44dBA 输入功率:72w 机外静压:30Pa (3)消毒:设光氢离子洁净装置,甲醛率:>95%,TVOC:>95%,氨;>90%,灭菌效率:>95%;臭氧浓度:<0.01mg/m <sup>2</sup> ,处理风量同设备额定风量 (4)内容:含温控器供应、回风箱、减震设备、成品支架制作及安装、除锈、刷油 (5)其他:具体详见图纸,且满足国家施工、验收规范及要求	台	5	2647.70	13238.51	

业绩3：招商局历史博物馆施工总承包项目机电安装工程

## 中标通知书

致：深圳市中嘉建科股份有限公司

感谢贵公司参与我公司组织的“招商局博物馆项目施工总承包机电工程”的招标工作，经我司综合评审决定，选定贵公司为中标单位。

相关约定及要求如下：

- 1、中标额：3385168.78 元（含税）
- 2、工期：具体以通知为准
- 3、付款方式：预付款、进度款、结算款等条款尽量详细与招标文件和拟订合同保持一致

其余约定及要求详见招标文件及过程澄清资料。

请贵司接到本中标通知书后，尽快与我司华南大区商务与法务管理部及“招商局博物馆项目”联系，商洽合同签订事宜，并于收到《中标通知书》后 2 周内完成签订，如超出该时限，我司将保留更换中标单位的权利。

中建科工集团深圳公司  
2021年10月31日



合同编号: ZJHG/HN/2021-012/FBZB/011



## 招商局历史博物馆施工总承包项目 机电安装工程专业分包合同



# 中建

承 包 人: 中建科工集团有限公司

分 包 人: 深圳市中嘉建科股份有限公司

签约地点: 深圳市南山区

签约时间: 2021年11月15日



## 第一部分

## 合同协议书

承 包 人：中建科工集团有限公司（简称“甲方”）

法定代表人：王 宏

住 所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路 3331 号中建科工大厦  
3801 室

分 包 人：深圳市中嘉建科股份有限公司（简称“乙方”）

法定代表人：彭志迪

住 所：深圳市福田区福保街道福保社区金花路 1 号振和大厦 3 层

资质证书号码：D244087186、D344214883

发证机关：广东省住房和城乡建设厅、深圳市福田区住房和建设局

资质专业及等级：建筑机电安装工程专业承包壹级、建筑幕墙工程专业承包壹级、消防设施工程专业承包壹级、建筑装饰装修工程专业承包壹级、城市及道路照明工程专业承包叁级、市政公用工程施工总承包叁级、环保工程专业承包叁级、钢结构工程专业承包叁级、建筑工程施工总承包叁级。

复审时间及有效期：2021 年 12 月 31 日、2023 年 6 月 11 日

营业执照号码：914403007771925236

安全生产许可证号码：（粤）JZ 安许证字【2019】021694 延

鉴于分包人同意按照本合同要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与承包人及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，以确保本工程的圆满竣工；另鉴于分包人已对工程现场环境、地质条件及所有有关资料进行了全面细致勘查和研究，已对工程施工所有相关图纸进行了详细研究和计算，并已对承包人有关项目管理制度规定充分了解。依照《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，承包人、分包人双方就分包工程施工事项经协商达成一致，订立本合同。

### 一、分包工程概况

分包工程名称：招商局历史博物馆施工总承包项目机电安装专业分包工程

分包工程地点：深圳市南山区蛇口南海大道、工业一路、望海路交汇处，微波山山顶，临近原蛇口港码头。

分包工程承包范围：包括但不限于：《招商局历史博物馆项目施工总承包》施工图纸范围内的给排水、电气材料供应及安装专业分包工程等（具体范围以图纸及工程量清单为准）。包括但不限于以下1~5项及甲方要求乙方完成的全部图纸及清单工作内容：

1、本工程范围内的施工图设计深化及出图；

2、给排水工程：生活给水、雨污水排水、冷凝水排水、热水系统、中水系统等；

3、电气工程：供配电、公共照明、防雷接地、户内配电箱/弱电箱、强电/对讲/电视/电话/网络线管预埋到位，包括桥架安装等；

4、上述工作2-3项内容与其它专业连接处的封堵、收边、BIM模型建立、完善及校验等。设计范围由甲方确认，具体工作内容可以由甲方在深化设计阶段进行划分。以及招标人委托的其他与机电安装相关的工作内容。要求乙方单位配合机电专业分包工程深化设计、编制与复核工作，无条件配合招标人完成材料采购、供应对业主的认质认价工作，直至认质认价工作结束。

承包人的招标文件（含清单、答疑、补遗等文件）叙述的所有内容，具体施工内容以最终经业主及承包人审定确认下发图纸为准。以上工程承包范围和说明描述只是概括的，不应认为是全面的、无缺的，分包人应结合本项目施工现场实际情况仔细研究施工图纸、招标文件、招标补遗、招标澄清、工程量清单等其他文件，以完全了解本工程的实际招标范围。分包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。承包人保留调整分包人施工范围的权利，分包人不得提出异议。

如分包人在工期、工程质量、安全生产、文明施工、项目管理等任何一方面不能满足总承包人或建设单位要求的，总承包人都有权调整分包人承包范围直至

## 二、分包合同价款

本分包合同为固定单价合同。暂定价款为：3385168.78元，人民币叁佰叁拾捌万伍仟壹佰陆拾捌元柒角捌分。税率为9%，其中不含税金额：3105659.43元，人民币叁佰壹拾万伍仟陆佰伍拾玖元肆角叁分，增值税金：279509.35元，人民币贰拾柒万玖仟伍佰零玖元叁角伍分。

合同约定固定单价已综合考虑包括但不限于人工费，材料费（考虑品牌要求，详见附件9《机电安装类材料设备品牌名单》，机械设备费，水电费、工程分包人自身管理费，住宿费（承包人提供宿舍（如有）供分包人租住，（办公室收取租金2500元/间/月、宿舍收取租金2000元/间/月），文明施工费，劳保费，劳动保险费，施工安全措施费及其它措施费，成品及半成品保护费，临时设施，自行施工区域现场临水临电、消防布置费，材料转运费，相关检验检测费，深化设计费，场地清理费，保修费，自行施工区域临水临电接入、周边居民等环境关系处理、自行施工区域安保、自行施工区域保洁、垃圾处理（运输至指定地点堆放、并自行清理出场）、施工措施（脚手架、防护等）、安全文明施工、智慧工地费、管线迁移费用（如有）、样板工程费用，建安劳保费，其他专业施工配合费，保险、保函，保函手续费分摊，防疫费，利润，各类行政规费、税金等为完成分包工程施工内容的相关一切费用，固定单价不因任何因素而改变。

以上价格为完成本分包工程内容所需的全部费用，包括且不限于：

（1）、人工费：包括工资、奖金、津贴补贴、加班加点工资、职工福利、保险、各种假期的特殊工资等；

（2）、材料费：主材（甲供材除外）和辅材的原价、运杂费、运输损耗、采购和保管费等；

（3）、工机具设备费：施工机械设备使用费、折旧费、大修理费、经常修理费、安拆及场外运输费、人工费、燃料动力费等；

（4）、措施费：实际施工中必须发生的施工准备和施工过程中技术、生活、安全、环境保护等方面的非工程实体项目的全部费用。包含不限于下表内工作内容，如下所示：

### 实体措施项目

	费)	设施所需支付的费用,包括脚手架、垂直运输设备等使用费及工程总承包单位和专业工程承包人约定的其他费用
27	发包人供应(甲供)材料设备保管费	对发包人供应的材料设备(甲供材料设备)进行保管服务及现场管理所需的费用

**备注:通用措施费项目按项包干,投标报价时需综合考虑项目批准的施工图及工程变更产生的通用措施项目及费用。**

(5)、管理费:管理人员工资、办公费、差旅交通费、固定资产使用费、工具用具使用费、劳动保险和职工福利费、劳动保护费、检验试验费、工会经费、职工教育经费、财产保险费、财务费、其他费用(批准及许可手续费、技术开发及转让、咨询、法律顾问、保险等)、合理利润等;

(6)、规费:社保、住房公积金等国家法律法规必须缴纳的费用;

(7)、税金:按国家税法和合同约定应由乙方缴纳的税金。

(8)、其他:专项方案论证、工程评优相关费用、测试费、工程超高费、赶工费、风险费、以及与其他分包商的配合费等。

2.4 应向政府各部门缴纳的相关费用,以及施工中发生的环境保护、治理及采取措施所发生的费用,按最终结算价的   /   %计取。由甲方代扣代缴的,甲方有权选择从进度款中扣收。

2.5 施工用水电费暂按合同额的   1.5   %计取,甲方有权选择从进度款中扣收,结算时按最终结算价的   1.5   %计取。如乙方要求甲方开具增值税抵扣发票的,扣款=(最终结算价\*  110  %) \* (1+  13  %)。相应税率暂定 13%,以水电单位实际开具发票税率为准。

### 三、工期

#### 三、合同工期

3.1 开工日期:本分包工程计划于 2021 年 11 月 12 日开工;

3.2 竣工日期:本分包工程计划于 2022 年 2 月 10 日竣工;

3.3 合同工期总日历天数:   90   天。实际开工日期以甲方通知为准,

3.3 保修期为全部工程整体竣工后：2 年（涉及防水相关工程质保期5年）。

#### 四、工程质量标准

质量标准：满足国家、省、市、行业及地方建设工程验收合格标准，满足业主、总包相关管理要求，符合相关验收标准的合格工程。若因分包人原因产生质量问题，分包人无条件返工维修至产品合格且承担一切费用。

质量目标：合格。

#### 五、组成本分包合同的文件包括：

除专用条件另有约定外，组成本合同的文件及优先解释顺序见通用条款第2条。

六、本合同中有关词语的含义与本合同第二部分《通用条件》中分别赋予它们的解释相同。

七、分包人向承包人承诺，按照合同约定的工期和质量标准，完成本协议书第一条约定的工程（以下简称为“本分包工程”），并在质量保修期内承担保修责任。

八、分包人向承包人承诺，履行总包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务，并承担履行本分包工程合同及确保本分包工程质量、工期等的全部责任。

#### 九、合同的生效

合同订立时间：2021年 11 月 15 日

本合同经双方加盖公章（或合同专用章）后生效。

发包人：中建科工集团有限公司  
住所：深圳市福田区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路3331号中建科工大厦38层3801

法定代表人：王宏

承包人：深圳市中嘉建科股份有限公司  
住所：深圳市福田区福保街道福保社区金花路1号振和大厦3层

法定代表人：彭志迪



委托代理人:

开户银行:

帐 号:

邮 政 编 码:

(本页以下无正文)

委托代理人:

开户银行: 中国建设银行深圳福田支行

帐 号: 4420 1503 5000 5255 9877

邮 政 编 码: 518048



## 附件 1 工程量清单计价表

## 招商局历史博物馆施工总承包机电安装工程专业分包工程量清单

金额：元

序号	项目名称	项目特征描述	计量单位	暂定工程量	不含税单价	不含税合价	税金(9%)	含税单价	含税综合价	备注
一	室外电气工程									
1	强电井	(1)井截面、深度:长 x 宽 x 深=1500mm*1500mm*1200mm (2)做法:电井做法参照图集《电力电缆井设计与安装》07SD101-8。 (3)含覆板 (4)工作内容:1.砂浆制作、运输;2.铺设垫层; 3.底板混凝土制作、运输、浇筑、振捣、养护;4.预埋;5.刮糙;6.井底底、壁抹灰;7.抹防潮层;8.材料运输。 (1)名称:配管 (2)材质规格:SC150 (3)配置形式及部位:埋地暗敷 (4)工作内容:1.电线管路敷设;2.箱架架设(拉紧装置安装);3.预留沟槽;4.接地。 (1)名称:防水套管制安 (2)套管规格:DN25 (3)工作内容:1.制作;2.安装;3.除锈、刷油。	座	1	2141.82	2,141.82	192.76	2,334.59	2,334.59	
2	配管		m	80	202.51	16,201.03	18.23	220.74	17,659.13	
3	套管制作安装		个	2	54.19	108.38	4.88	59.07	118.13	

## 二、项目经理业绩

序号	项目名称	发包单位	合同金额	开竣工时间	项目所在地	在建/ 已完工
1	杭政储出[2019]31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房项目二期酒店精装修专业分包工程	殷隆置业(杭州)有限公司	4888万元	2024.3.27~ 2025.3.5	杭州市拱墅区, 场地东至胜南路, 西至东新路、规划九号路, 北至杭氧街。场地毗邻地铁5号线及东新河	已完工
2	微保前海总部职场室内精装修工程	微民保险代理有限公司	2018万元	2023.09.13 ~2024.1.30	深圳市南山区听海大道与桂湾四路交叉口西南60米	已完工
3	东亚嘉里项目(宗地T102-0260)JEN酒店精装修工程III标段	寰裕置业(深圳)有限公司	3018万元	2020.8.10~ 2022.7.20	深圳市南山前海深港合作区核心地段, 位置在前海深港合作区七单元, 临海大道西侧, 前湾一路南侧。	已完工

项目经理业绩1：杭政储出[2019]31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房项目二期酒店精装修专业分包工程

殷隆置业（杭州）有限公司

致：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司  
罗岸生 先生

关于：杭政储出[2019]31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房项目  
二期酒店精装修专业分包工程  
中标通知书

根据杭政储出[2019]31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房项目二期酒店精装修专业分包工程招标文件和贵司提交的投标文件，经我司评审，现确定贵司为上述招标项目的中标人，含税中标金额为大写人民币肆仟捌佰捌拾捌万壹仟贰佰叁拾柒元陆角柒分(RMB 48,881,237.67元)。

请贵司在接到本通知书后，立即与我司联系后续合同签订事宜。

如有任何疑问，请与我司联系。

联系人：陶然

联系方式：0571-5631 8290

殷隆置业（杭州）有限公司  
殷隆置业（杭州）有限公司  
授权人签章

抄送：务腾咨询（上海）有限公司

SY20230111

杭政储出[2019]31号地块  
居住、商务、商业、商业服务业用房项目  
二期酒店精装修专业分包工程

合同文件

册子一（共三册）

业主：

殷隆置业（杭州）有限公司

建筑设计单位：

王欧阳（香港）有限公司

结构设计单位：

浙江省建筑设计研究院

装饰设计单位：

浙江中南建设集团有限公司

室内设计顾问：

联图建筑设计咨询（上海）有限公司

估算师：

务腾咨询（上海）有限公司

总承包人：

中国建筑第八工程局有限公司

专业分包人：

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

二〇二四年一月

杭政储出[2019]31号地块  
居住、商务、商业、商业服务业用房项目  
二期酒店精装修专业分包工程

我们（下面签约双方）现确认有关 杭政储出[2019]31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房项目二期酒店精装修专业分包工程 的合同文件册子一（共三册），并成为由 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（“专业分包人”）在 2024年 3月 28日签署的合同文件之一部分。

兹证明双方签订如下：

总承包人：中国建筑第八工程局有限公司

（公章）



专业分包人：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

（公章）



法定代表人或授权代表：



法定代表人或授权代表：

SHG296/Tender/NSC/二期酒店精装修专业分包工程\contract

杭政储出[2019]31号地块项目  
居住、商务、商业、商业服务业用房项目  
二期酒店精装修专业分包工程

合同协议书

本协议于二〇二四年三月二十八日由法定地址于中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1568号27层的中国建筑第八工程局有限公司（以下简称“总承包人”）为一方，和法定注册地址于深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层的深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下简称“专业分包人”）为另一方协商签订。

鉴于总承包人愿将杭政储出[2019]31号地块项目居住、商务、商业、商业服务业用房项目二期酒店精装修专业分包工程交由专业分包人实施，并已接受由专业分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付修补其中任何的缺陷、并完成档案及验收所收取的下述报酬金额。

另鉴于专业分包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与总承包人和本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，确保本工程的圆满完工。

总承包人和专业分包人达成协议如下：

1. 本协议书中的词语和措辞的含义应与下文提到的合同条件中分别赋予它们的含义相同。
2. 下列文件统称为合同文件，均应理解为本协议书的一部份，各文件应互为解释，若遇有矛盾之时，应以排列顺序较上者优先： -
  - (i) 合同协议书
  - (ii) 在签订中标协议书至签订合同协议书期间，业主与专业分包人共同签署的往来确认文件（如有）
  - (iii) 中标协议书及其往来函件
  - (iv) 专业分包合同条件及附件；
  - (v) 投标书及附件；
  - (vi) 投标须知及附件；
  - (vii) 工程规范/技术规格书及附件；
  - (viii) 合同图纸；
  - (ix) 工程量计算原则及单价说明；
  - (x) 工程量清单。

合同协议书 (续上)

2. 下列文件统称为合同文件，均应理解为本协议书的一部份，各文件应互为解释，若遇有矛盾之时，应以排列顺序较上者优先：- (续上)

上述各文件是相互解释的，但在上述文件或书函同一顺序文件之间有含糊或矛盾的地方时，一切解释以日期较后的函件为准。合同文件的排列次序可作为对合同意义解释的优先次序。

3. 考虑到上述合同文件中约定的总承包人准备支付给专业分包人的各项款项，专业分包人特此立约向总承包人保证将在各方面均遵照本合同的约定进行本工程的施工、竣工、交付、修补其任何缺陷并完成档案与验收工作。

4. 总承包人特此立约向专业分包人保证将在本合同约定的各项期限内和以本合同约定的方式，向专业分包人支付价税合计金额（下称“合同总价”）为人民币（大写）肆仟捌佰捌拾捌万壹仟贰佰叁拾柒元陆角柒分（RMB 48,881,237.67），其中包括：（1）不含税总金额（下称“不含税总金额”）为人民币（大写）肆仟肆佰捌拾肆万伍仟壹佰柒拾贰元壹角柒分（RMB44,845,172.17）；以及（2）增值税为人民币（大写）肆佰零叁万陆仟零陆拾伍元伍角（RMB4,036,065.50）的合同金额或根据合同进行调整的金额或本合同约定的专业分包人应得的其他款项，以作为专业分包人对本工程的施工、竣工、交付、修补其任何缺陷并完成档案与验收工作的报酬。

增值税=不含税总金额×增值税税率（或征收率，视情形而定，以下统称为“增值税税率”），在本合同签署时，增值税税率为9%（下称“目前税率”）。

本合同工程量清单编号 1-基本措施项目为固定总价包干，其余未特别注明的属于暂定数量单价包干合同，工程量清单内的数量为暂定数量，结算时须按发包人最终认可的施工图纸重新量度并按相应的合同单价计价。

综合单价应视作包括但不限于一切人工费、物料费、设备费、机械费、间接费、利润及为完成本工程不可或缺的工作及责任的所有费用，不论是否在工程技术规范内具体说明，亦不论是否在专业分包方应能预料的以外的费用。

工程基本措施费用在本合同中是一项固定的费用，无论永久工程因工程变更或其它原因有否变化，该费用不能更改。同时，工程基本措施费用适用于本合同内的所有工作内容，即于工程基本措施项目所填报的价款被视为已包含所有为完成合同范围内工程（包括工程变更）所需的一切工程基本措施工作。

尽管有上述约定，在本合同签署后的任何时期，如果增值税税率因国家政策法规调整而发生变化（下称“调整后税率”），则双方同意：

- (1) 在任何情况下，不含税总金额保持不变；
- (2) 就专业分包依据本合同之约定尚未付款且未开具发票的款项（下称“未开票总金额”）而言：
  - (A) 未开票总金额中的不含税金额（“未开票不含税金额”）保持不变；
  - (B) 增值税应按以下方式重新计算（“调整后增值税”）：增值税=未开票不含税金额×调整后税率。

合同协议书 (续上)

- (3) 届时：
- (i) 未开票总金额应调整为未开票不含税金额与调整后增值税之和（“调整后未开票总金额”）；
  - (ii) 合同总价应被视为调整为专业分包依据本合同之约定已经开具发票的款项之金额与调整后未开票总金额之和。

5. 工期及拖期违约赔偿金

- (a) 二期总承包工程开工及完工日期如下：

序号	节点名称	日期	备注
1	计划开工日期	2021年2月27日	
2	规划验收	2024年3月7日	
3	竣工备案	2024年7月7日	

总承包工程总工期：由开工日期起至完工计 1227 个日历天，开工以业主发出开工指令中的注明的日期为准。

本专业分包工程应在配合总承包工程进度的前提下进行施工进度安排，分包人不得因总承包工程实际施工进度调整而向业主、总承包人提出任何费用及工期的补偿（包括但不限于分包人产生额外如加班赶工、窝工、仓储等一切费用）。

- (b) 拖期违约赔偿金

由于专业分包人的原因造成的延误而导致总承包人规划验收节点或竣工工期延误，业主将按总承包工程合同条款扣除总承包人相应的违约金，而总承包人有权向专业分包人强制计取因分包人原因导致的规划验收节点延误或竣工延误的拖期违约赔偿金，最高限额RMB:350,000元/天，不足一天按一天计。即包含因规划验收节点工期延误引起的竣工延误的拖期违约赔偿金累计不超过RMB 350,000元/天，规划验收节点工期延误赔偿金不再单独计算。

合同协议书 (续上)

7. 除非为本合同目的, 本协议书双方约定不得向任何第三方出示或泄露本合同的内容。
8. 本协议书由总承包及专业分包双方根据中华人民共和国相关法律签署订立。双方均同意对于本合同的效力、执行、解除、终止、争议解决等均受中华人民共和国的法律管辖和约束, 开始生效并执行。

总承包人: 中国建筑第八工程局有限公司  
(公章)

法定代表人:   
(或授权代表) 签字

专业分包人: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司  
(公章)

法定代表人: \_\_\_\_\_  
(或授权代表) 签字



上述工程款必须汇入以下指定账号, 否则本公司不承担任何合同责任。  
开户行: 北京银行深圳分行营业部  
账号: 00392518000120103005437  
账户名: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

表H.0.1-1 单位工程质量竣工验收记录

工程名称	杭政储出【2019】31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房（二期）	结构类型	框架剪力墙	层数/建筑面积	地下4层，地上18层 189304.94m <sup>2</sup>
施工单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	技术负责人	元立刚	开工日期	2024.3.27
项目负责人	刘祖敏	项目技术负责人	何利生	完工日期	2025.3.5
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	分部工程验收	共 <u>10</u> 分部，经查符合设计及标准规定 <u>10</u> 分部		经各专业分部工程验收，工程质量符合验收标准。	
2	质量控制资料核查	共 <u>50</u> 项，经核查符合规定 <u>50</u> 项		质量控制资料核查50项，全部符合规范要求。	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 <u>39</u> 项，符合规定 <u>39</u> 项 共抽查 <u>39</u> 项，符合规定 <u>39</u> 项 经返工处理符合规定 <u>0</u> 项		安全和主要使用功能共核查39项符合要求，抽查其中39项使用功能均满足。	
4	观感质量验收	共抽查 <u>27</u> 项，达到“好”和“一般”的 <u>27</u> 项，经返修处理符合要求的 <u>1</u> 项		符合要求	
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。			
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： 2025年3月5日	（公章） 总监理工程师： 2025年3月5日	（公章） 项目负责人： 2025年3月5日	（公章） 项目负责人： 2025年3月5日	（公章） 项目负责人： 2025年3月5日	

注：单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

## 项目经理业绩2：微保前海总部职场室内精装修工程



微民保险代理有限公司

# 中标通知书

致：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

贵单位于 2023 年 8 月 21 日 所递交的 微保前海总部职场室内精装修工程项目 投标文件已被我方接受，现确定你单位被评选为中标人。

工程范围：本工程负责范围为周大福金融大厦 18-20 层有精装设计区域，建筑面积为 8398.28 m<sup>2</sup>。包含：装饰工程、电气工程、通风空调工程、消防工程、给排水工程、弱电各系统工程（综合布线系统、门禁系统、闭路监控系统、消防报警系统、会议室系统、各类设备安装及调试等）、其他甲供材料及设备安装、部分定制家具等。

含税中标价（人民币）：¥ 20,181,889.48，大写：贰仟零壹拾捌万壹仟捌佰捌拾玖元肆角捌分。

工期：125 个日历天，具体以我方下达的开工令为准。

工程质量：符合现行国家有关工程施工验收规范和标准的要求。

项目负责人：刘祖敏（项目经理），身份证号：420111197809145672，建造师注册证书号：粤1442006200805296。

请你方在收到本通知书 10 日内按照招标文件和你方的投标文件，与我方签订本项目施工承包合同。在此之前按招标文件相关规定向我方提供履约担保。特此通知。

招标人（盖章）：微民保险代理有限公司

日期：2023 年 9 月 2 日



合同编号：

**微保前海总部职场室内精装修工程**  
**施工合同**

工程名称：微保前海总部职场室内精装修工程

工程地点：深圳市南山区听海大道与桂湾四路交叉口

发 包 方：微民保险代理有限公司

承 包 方：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

## 微保前海总部职场室内精装修工程施工合同

发包方：微民保险代理有限公司（以下简称甲方）

法定代表人：周克俊

地址：深圳市南山区深南大道 9996 号李宁大厦 25 楼

承包方：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下简称乙方）

法定代表人：陈远尖

地址：深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》及有关法律、行政法规及司法解释的规定，甲乙双方在平等、自愿、友好、诚实信用的原则的基础上，现就乙方承担微保前海总部职场室内精装修工程（以下简称“本工程”）工作，双方协商一致，签订本合同，双方依约履行。

### 第一条 工程范围

1.1 项目名称：微保前海总部职场室内精装修工程项目

1.2 工程名称：周大福金融大厦 18-20 层精装修工程

1.3 工程地点：深圳市南山区听海大道与桂湾四路交叉口西南 60 米

1.4 承包范围：微保前海总部职场室内精装修工程施工图及效果图（详见附件，以下简称《施工图》）和微保前海总部职场室内精装修工程报价书（详见附件，以下简称《报价书》）所包含的全部工程内容及其他为实现合同目的所涉及的范围。

本工程负责范围为周大福金融大厦 18-20 层有精装设计区域。包含：装饰工程、电气工程、通风空调工程、消防工程、给排水工程、弱电各系统工程（综合布线系统、门禁系统、闭路监控系统、消防报警系统、会议室系统、各类设备安装及调试等）、其他甲供材料及设备安装、部分定制家具等。

1) 顶棚工程包括但不限于：吊顶基底、吊顶面层（纸面石膏板面层、木纹覆膜钢板面层（加瓦楞复合板背衬）、双面镀锌钢板面层、洞口处理等）及吊顶区域灯具、风口安装等。

2) 地面工程包括但不限于：地面基底、地面面层（石材地面、砖地面、地胶板地面）、踢脚等。

3) 墙面工程包括但不限于：轻钢龙骨隔断、墙面面层（石材墙面、岩板墙面、瓷砖墙面、木饰面墙面、墙纸墙面、软包墙面、金属面板墙面、玻璃墙面、块料墙面、树脂玻璃墙面、涂料墙面）、木制装饰线、金属饰线、石材装饰线等。

4) 门窗工程包括但不限于：窗帘盒、窗台板等。

5) 涂料工程包括但不限于：涂料基底、涂料面层（包含水性涂料、溶剂涂料、美术涂饰等粉刷）等。

6) 墙身柜台包括但不限于：房间衣柜、茶水吧台、台面、台盆，五金、卫浴产品、卫浴五金等。

7) 电气工程包括但不限于：电气动力、电气照明安装，备用和不间断电源安装等。

8) 通风空调工程包括但不限于：通风空调设备安装、风管及部件制作安装、空调水系统敷设以及负责提供点位及开孔等相关配合工作。

9) 消防工程包括但不限于：消防水灭火系统、防火间隔体系、防排烟体系，消防电力工程、应急疏散体系、气体灭火系统设备安装及调试等。

10) 室内外给排水工程包括但不限于：茶水间、卫生间、露台给排水等。

11) 弱电各系统工程包括但不限于：综合布线系统、门禁系统、闭路监控系统、消防报警系统、会议室系统、各类设备安装及调试等。

本工程硬装做完后装修单位初开荒，待软装家私安装完毕后装修单位需配合安装电器、清洁卫生，完成后进行精开荒和验收移交。

1.5 施工分界：详见《附件 3：工程管理及技术要求》第 5 条。

1.6 本合同对工程范围未能详尽描述的，按工程技术质量要求、邀请响应文件、整体和目的解释原则、以及本合同第 17.4 条来确定。

## 第二条 合同工期

### 2.1 工期

计划开工日期：2023年9月10日；具体以开工通知书确定的日期为准；若甲方无另行开工通知的，乙方应按照前述约定日期开工。

竣工日期：2024年1月13日；由乙方提出竣工验收申请，在乙方移交合格的竣工资料后，工程竣工日期以甲方组织的合同验收合格之日为准；竣工验收合格日期应在上述工期限定时间内。

工期总日历天数：125天（包含报建及春节假期）。

其中分阶段完成节点工期（从开工令日期起）

1. 拆除及外运 10 日历天；
2. 油漆工程 64 日历天；
3. 通过工程预验收 112 日历天。

具体开工日期如有变更的，竣工日期相应变更，但工期总天数不变。

上述工期包括进场准备、公休及假期、恶劣天气等，已充分考虑了施工期间可能遇到的停水及停电、法定节假日等因素，除不可抗力及合同另有约定的情况外，工程工期不作调整。

2.2 本工程工期除因甲方原因导致延误，按本合同约定办理工期延长或顺延签证外，工期不因其他任何因素而延长或顺延，具体包括但不限于：

- （1）施工材料、设备不能按时备货与供应；
- （2）雨雪等气候干扰、施工场地及施工扰民等；
- （3）施工中可能遇到的交叉作业、现场配合、停电、国家政策、政治性及其他社会活动、市场价格变动等因素引起工期延误。

前述天气、国家政策、政治性社会活动影响持续的，甲方可根据具体情况予以顺延工期，但是由于乙方延误工期而遇到前述情形除外。

2.3 因甲方原因导致的工程工期需延长或导致乙方误工需顺延工期的，乙方应于延长或误工情形发生后五天内以工期签证的方式向甲方申报，经按合同约定的程序办理后，作为工期补偿的依据，乙方逾期提出的，无论是否满足条件，工期均不予补偿。无论何种原因的工期补偿，甲方均不补偿乙方误工机械费、误工人工费等任何费用，即工期的延长，甲方无须向乙方额外支付费用。

### 第三条 工程承包方式及质量标准

3.1 工程承包方式：包工、包料、包质量、包安全、包工期、包文明施工、包通过验收（包括甲方及政府主管部门或主管部门指定的单位的验收）的方式承包。

3.2 工程质量要求：按照国家、行业、地方现行的质量标准及规范进行工程验收（以现行最高标准、最新规范为准），须达到上述标准及规范规定的工程质量合格标准。

### 第四条 工程设备材料供应与采购

本工程选择以下 4.1、4.2、4.3 材料、设备供应方式。下述乙方供应材料设备及甲方供应材料设备、甲方确定品牌范围乙方采购材料设备，甲方有权在施工过程中进

## 第五条 合同价款及计价方式

5.1 本工程实行固定单价合同，执行限额设计，工程量按实计量。合同暂定总价为人民币：大写贰仟零壹拾捌万壹仟捌佰捌拾玖元肆角捌分，小写¥20,181,889.48。其中，增值税税率为9%，不含税价款18,515,494.94元，增值税税额1,666,394.54元。

固定单价及暂定工程量详见附件。

该固定单价包括但不限于：人工费、材料费、机械费、运输费、保管费、水电费、施工用水电接驳费、原材料检测费、相关系统调试费、中选人应办理的保险费、保修费、企业管理费、风险费用、利润、措施费、规费、税金，以及乙方为完成合同约定承包范围所需的其它全部费用。

5.2 合同范围内的设计变更、签证不再计取任何措施费。

5.3 固定单价不因以下任何因素而调整，除合同另有约定外，乙方主张调价的，或因此而消极怠工、停工的，按本合同 14.12 条违约责任处理：

5.3.1 市场材料价格、人工价格、机械设备购置或租赁价格、政府收费等各种因素造成的价格增加变动的；

5.3.2 税率增加变动的；

5.3.3 本工程施工中遇到或克服各种困难和风险引起的费用增加变动的。

5.3.4 计划开工日期与实际开工日期不一致导致的市场价格变化、乙方施工准备费用增加的；

5.3.5 国家法律、法规、政策的变化，以及本合同签订后法律变更、政府监管导致环境保护和安全文明措施增加的；

5.3.6 工程造价管理部门公布的计价标准的上调等。

5.3.7 本工程采购时编制的分部分项工程量清单中的所有工程量均为暂估量，工程施工期间，甲、乙双方双方将依据工程施工图进行工程量的重新计量，乙方应自收到施工图之日起 1 个月内，编制提交施工图预算，甲方需在 4 个月内与乙方正式核对施工图工程量，并以修正后的工程量与合同内综合单价修正合同总价款并签订补充协议，否则甲方有权暂停支付本合同工程进度款。

5.4 工程量计算规则：《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范 GB50854-2013》、《建设工程工程量清单计价规范 GB50500-2013》。

## 第六条 工程款支付及工程结算

未通知或延迟通知的，由其承担法律后果。

17.3 本合同中的“天”、“日”，除有特别说明外，均指日历天及日历日。

17.4 双方在履行合同中达成的补充协议、本合同书及相关附件组成合同文件，合同文件应能互相解释，互为说明、补充。当出现含糊或歧义时，则甲方有权对有关条款作出解释或校正，并就此向乙方发出有关通知。合同解释顺序如下：

- A. 本合同签署后各方签署的补充协议（多个补充协议的，签署时间最新的优先）；
- B. 本合同及其附件；
- C. 现行法律法规、标准、规范、技术要求和有关技术资料；
- D. 响应文件（含答疑、澄清）；
- E. 采购文件（图纸、技术要求）

17.5 合同附件

附件一：施工图

附件二：工程量清单报价书

附件三：工程管理及技术要求

附件四：答疑和澄清文件（中选单位的澄清文件）

附件五：廉洁合作协议

附件六：承包商施工现场管理制度

附件七：工程质量保修书

上述附件为本合同不可分割的组成部分，如有与本协议正文内容不一致之处，以本协议正文的内容为准。

（合同正文结束）

甲方：徽民保险代理有限公司  
法定代表人或代理人：



乙方：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司  
法定代表人或代理人：



签订日期：2023年9月10日

# 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 

0	0	1
---	---	---

工程名称: 微保前海总部职场室内精装修工程

验收日期: 2024年01月30日

建设单位（盖章）: \_\_\_\_\_



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 

0	0	1
---	---	---

1. 工程竣工验收报告由建设单位负责填写，向备案机关提交。
2. 填写要求内容真实，语言简练，字迹清楚。
3. 工程竣工验收报告一式四份，建设单位、监理单位、设计单位、施工单位各持一份。



## 一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	微保前海总部职场室内精装修工程				
工程地点	深圳市南山区前海周大福金融大厦18-20楼	建筑面积	8546.31m <sup>2</sup>	工程造价	20181889.48
结构类型		层数	地上:	3	层
			地下:	/	层
施工许可证号		监理许可证号	/		
开工日期	2023年9月13日	验收日期	2024年01月30日		
监督单位	深圳市南山区南山街道办	监督编号			
建设单位	微民保险代理有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司				
总包单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司				
承建单位 (土建)	/				
承建单位 (设备安装)	/				
监理单位	建艺国际工程管理集团有限公司				
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

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

#### 1. 验收组

组长	刘洋
副组长	刘倩、周双贵、林泽文、刘祖敏
组员	郑旭林、陈星河、芮小平、范振贤、梁章塑、熊金波、罗佳焯、张家胜、郭奇

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
装饰装修工程	刘洋	刘祖敏、熊金波、郑旭林、陈星河、范振贤、郭奇
消防及空调安装工程	林泽文	周双贵、梁章塑、芮小平
工程质控资料	刘倩	罗佳焯、张家胜

### (二) 验收程序

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



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

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部分项工程名称	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
天花工程	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>4</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>4</u> 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
装饰墙面工程	符合要求	共 <u>6</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核定符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>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>10</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>8</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项
给排水工程	符合要求	共 <u>4</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>4</u> 项 经核定符合要求 <u>4</u> 项	共 <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>4</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
地面工程	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>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>4</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
强电工程	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>4</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>4</u> 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
弱电工程	符合要求	共 <u>4</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>4</u> 项 经核定符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>4</u> 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>4</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
空调工程	符合要求	共 <u>5</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>5</u> 项 经核定符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>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>5</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项
消防工程	符合要求	共 <u>4</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>4</u> 项 经核定符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>4</u> 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 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	林泽文	微民保险代理有限公司	项目负责人		林泽文
2	刘洋	微民保险代理有限公司	建设负责人		刘洋
3	郭奇	微民保险代理有限公司	项目采购		郭奇
4	刘倩	建艺国际工程管理集团有限公司	总监工程师		刘倩
5	周双贵	建艺国际工程管理集团有限公司	专业监理员		周双贵
6	郑旭林	建艺国际工程管理集团有限公司	专业监理员		郑旭林
7	陈星河	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	设计师		陈星河
8	芮小平	深圳市晶宫建筑装饰集团有限公司	设计师		芮小平
9	刘祖敏	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目经理		刘祖敏
10	范振贤	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目生产经理		范振贤
11	熊金波	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目质量员		熊金波
12	梁章塑	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目施工员		梁章塑
13	张家胜	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目安全员		张家胜
14	罗佳焯	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目资料员		罗佳焯
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					



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

## (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

1. 本工程已完成工程设计和合同约定的内容，质量达到合格标准。
2. 质量控制资料及施工技术资料齐全、有效。
3. 安全和主要使用功能核查符合要求。
4. 工程外观良好，符合要求。
5. 实体抽查情况符合要求。
6. 上级部门责令整改的问题已全部整改到位。
7. 本工程经建设、设计、施工、监理各方主体单位进行综合验收，经工程综合验收小组评定，达成一致意见，工程质量符合设计及现行施工质量验收规范要求。同意验收合格并交付使用。

<p>建设单位：</p>  <p>单位(项目)负责人： <i>林泽文</i></p> <p>2024 年 01 月 30 日</p>	<p>监理单位：</p>  <p>总监理工程师： <i>刘衡</i></p> <p>2024 年 01 月 30 日</p>	<p>施工单位：</p>  <p>单位(项目)负责人： <i>刘祖敏</i></p> <p>2024 年 01 月 30 日</p>	<p>设计单位：</p>  <p>单位(项目)负责人： <i>苏水军</i></p> <p>2024 年 01 月 30 日</p>
---	---	--	---



项目经理业绩3：东亚嘉里项目（宗地T102-0260）JEN酒店精装修工程III标段

档案编号：SZ122/LTR/2020559



中华人民共和国  
深圳市 福田区  
保税区市花路 13 号万利工业大厦三期西座 2/4 层

致 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

有关：中华人民共和国  
广东省 深圳市  
东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）  
JEN 酒店精装修工程-III标段(L1F ~L2F)  
中标函

凯谛思咨询(深圳)有限公司  
深圳市福田区华富路1018号  
中航中心1001室

电话 +86 755 2598 1954  
传真 +86 755 2598 1854

arcadis.com

敬后者：

经考虑 贵司呈交上述工程之投标文件及随后之议标磋商，兹由我司代表“寰裕置业（深圳）有限公司”（以下简称“雇主”）向 贵司“深圳市特艺达装饰设计工程有限公司”（以下简称“分包商”）发出本函件并决定接纳 贵司承包东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）JEN 酒店精装修工程-III标段(L1F ~L2F)（以下简称“本分包工程”），并作为“中国建筑第五工程局有限公司”（以下简称“总承包商”）的分包商。

本函件的条款详列如下：

一. 承包范围

贵司按照合同文件中的要求实施、完成及保修东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）JEN 酒店精装修工程-III标段(L1F ~L2F)和遵守并履行合同文件所述的所有责任及义务。

转下页.....

ARCADIS CONSULTANCY (SHENZHEN) CO.,LTD.  
Room 1001, AVIC Center, 1018 Huafu Road, Shenzhen, Guangdong Province 518031 PRC

Inc. Langdon & Seah | Hyder Consulting | EC Harris 威宁谢 | 安诚 | 克力思

二. 承包合同金额

1. 本分包工程合同金额为人民币叁仟零壹拾捌万元整 (RMB30,180,000.00)。合同金额已包含开具增值税专用发票所需的费用。

A：不含税金额RMB27,688,073.39元；

B：增值税RMB2,491,926.61元；（签订合同时增值税税率为9%）

增值税=不含税金额\*增值税税率

在合同签订后任何时间，如增值税税率因国家政策法规调整而发生变化，雇主与承包人同意上述计算公式中的增值税应按调整后的税率计算并相应调整含税金额，自“增值税税率调整之日”起未支付工程额部分，双方按调整后的含税金额支付和结算。

2. 合同金额组成如下：

	人民币
A 分包商于 2019 年 8 月 16 日提交的投标报价	36,647,306.61
B 分包商于 2019 年 11 月 18 日提交之议标疑问卷（一）投标变动金额	(6,642,088.29)
C 分包商于 2019 年 12 月 4 日提交之议标疑问卷（二）投标变动金额	0.00
D 分包商于 2019 年 12 月 6 日提交之议标疑问卷（三）投标变动金额	1,915,394.01
E 分包商于 2019 年 12 月 6 日提交之议标疑问卷（三）回复之优惠金额	(740,612.33)
F 分包商于 2019 年 12 月 25 日提交之议标疑问卷（四）投标变动金额	2,914.64
G 分包商于 2019 年 12 月 25 日提交之议标疑问卷（四）回复之优惠金额	(794,914.64)
H 分包商于 2019 年 12 月 25 日提交之议标疑问卷（四）之算术错误	81,045.98
I 分包商于 2020 年 2 月 22 日提交之议标疑问卷（五）回复之优惠金额	(289,045.98)
J 分包商于 2020 年 3 月 2 日提交之议标疑问卷（六）投标变动金额	0.00
K 分包商于 2020 年 3 月 16 日提交之议标疑问卷（七）投标变动金额	0.00
L 合同金额总计(A+B+...+K)	30,180,000.00

注：以上优惠金额已调整入相应工程量清单/单价细目表内，不再对工程量清单/单价细目表内单价进行下浮。  
转下页...../

### 三. 工期、开工及完工日期

分包商须在总承包商发出开工通知书后 3 天内开始准备进场为本分包工程施工，本工程的实际开工日期以开工指令为准，工期 365 个日历天。工期均包括开工日期当天。如实际开工日期与预计有任何偏差，承包人不能因此提出任何索赔。

分包商应按照下列方式完成整个分包工程设计、供应及安装工程：-

(a) 分包商必须配合总承包工程之进度计划（见分包合同施工开办 4.13 款）。虽然此计划会在工程进行中不断修订，分包商仍须在计划的时间内，以总承包商可接受的次序方式，把整个分包合同工程完成，惟总承包商须预留合理的时间供分包商进行安装工作。

(b) 分包工程之设计、供应及安装工程所需的一切设备及物料应在各有关地方移交日期前预留足够时间运抵现场，以确保不出现任何延误。

分包商亦需满足项目管理、工期、质量等要求完成本分包工程。

### 四. 误期损害赔偿费

分包工程工期的误期损害赔偿费为每日日历天按照合同金额的千分之一进行处罚即：RMB31,000.00/日历天（千位向上取整）；  
超出分包规定工期和总承包工期的误期损害赔偿费如下：

- a) 总承包工程前三个节点工期的误期损害赔偿费为 RMB50,000.00 元/日历天、第四个节点工期的误期损害赔偿费为 RMB300,000.00 元/日历天，以上节点工期的误期损害赔偿费为暂扣款，如某节点延误被下一节点的工期所赶回或最终相应区域的总工期未有拖延，暂扣金额将退回给承包商。
- b) 本分包商作为总承包商的分包，应与总承包商充分配合及协调，并须满足总承包工程的总工期及各节点工期，如因分包之原因导致总承包工程之总工期及各节点工期延误，根据合同相关条款分包商须承担相应的误期损害赔偿费用。

注：“日（天）”系指一个日历天。

转下页...../

## 五. 履约保函

分包商必须于本中标函签订后的 14 天内，获得雇主认可的银行（担保人）发出的履约保函（履约保函的金额为按合同金额之百分之十（取千元以上整数），即人民币 3,018,000.00 元）；该银行及履约保函的条件必须经雇主认可，而获取履约保函所需的费用由分包商自付。如上述保证金额不能满足当地政府或法律之要求，分包商需自行负责提供能符合当地政府或法律之要求的保证金额，分包商不得因此提出任何索赔。

如分包商未能提交上述履约保函或所提交的履约保函不符合合同文件要求时，雇主有权在支付给分包商的款项内暂扣该前述保证金，直至分包商提交经雇主批准的履约保函，或雇主颁发本分包工程接受证书后（以较先发生者为准）才发放该暂扣金额。

## 六. 合同文件

除本函件第十条第 a) 项另有说明外，本分包工程的合同文件包括下列文件：

- a) 分包合同协议书；
- b) 本中标函及往来函件（见附件‘一’）；
- c) 投标函及双方明示纳入合同随投标函一起提交的其它文件；
- d) 分包合同条件及其附录；
- e) 工程规范；
- f) 合同图纸；
- g) 单价细目表/工程量清单及综合总计；
- h) 投标人须知；
- i) 单价分析表
- j) 附录。

进一步规定如下：

- (a) 若本条款中的文件或/及函件之间有含糊和矛盾的地方，解释次序应以上述排列次序较前者为优先。
- (b) 如需调整工程量清单合同金额，工程量清单对合同意义解释的次序将较合同图纸和工程规范优先，单价细目表仍按以上优先次序。
- (c) 除调整工程量清单合同金额外，如关于工程的施工及完工，合同图纸和工程规范对合同意义的解释将较工程量清单优先。
- (d) 如工程规范与合同图纸之间出现矛盾之处或存有任何疑问之处，除非工程师有特别的指示，应以其中要求较严格者或规范标准较高者为准。

转下页……/

七. 额外条款

所有议标时分包商所自拟条款及一切额外条款，除获得雇主书面同意外，一切自拟条款及额外条款均无条件撤销。

八. 合约形式及投标价格

- a) 所有投标金额均以人民币（RMB）为单位计算；
- b) 本合同为工程量清单固定单价包干合同，分包商在报价时，应充分考虑在合同履行期内可能会遇到的各种风险。除非合同文件另有约定，于合同文件填报的各项价格应为固定单价或价格；所谓固定单价或价格应理解为各项单价或价格不因人工、材料、机械、工程设备、施工设备和临时设施的费用、费率等形成各项单价或价格的任何价格要素的波动而调整，也不因本合同履约期内有关工作条件、工作时间或人工工资标准和政府收费或其他在本工程使用的材料、货物、机械、工程设备、施工设备价格、施工工艺或费用的变化或货币的贬升值而调整。

扣除暂列金额及暂定数量项目预留后之分包合同金额必须视为充分反映图纸及工程规范之要求，而分包商亦被视为对工程范围有充分了解，任何因分包商的疏忽而导致之损失将不获补偿。如若工程量清单/单价细目表中出现雇主指定供应单价项目，该项目将在施工过程中根据雇主义定的单价进行调整。

转下页...../

八. 合约形式及投标价格（续上）

## b) （续上）

工程量清单内的单价为综合单价，单价包括但不限于包工、包料、包工期、包出成果文件、包质量、包工资、材料价之任何市场差、因要符合政府有关单位规定而须改善或替换材料的任何费用、施工管理费、临时设施费、所有间接费、综合费率、大型机械多次进出场费用、机械及材料安装和保护费、增值税专用发票、进口关税（如有）、保险和国家规定的任何收费、必须的加班费、专家论证费、专利费、运输及施工所需而涉及政府有关部门的收费等。单价为包干单价，包一切风险。

工程量清单中所列的暂定数量只是为工程所估计的工程量，不能作为分包商按本合同履行其义务为工程施工的实际及准确工程量。此等暂定数量将按施工图纸再接受计量，而合同金额亦会按合同单价就此等重新计量的结果作出修订，但此等重新计量项目的合同单价则不会因实际数量的多少作出修订或调整，分包商填报之单价将会成为将来工程变更、中期付款及结算的估价基础。分包商日后不得因暂定数量的调整提出任何工期及费用的索赔。

c) 本分包工程的施工开办项目为包干项目，施工开办费已包括在合同金额内，并被视为适用于根据本合同进行施工的全部工程，包括工程师根据合同条款所指令的任何增减变更，即施工开办费（包括但不限于脚手架及平台的重复搭设、吊篮、大型机械多次进出场费、材料二次或多次搬运费及其他拆改所引致之一切措施费）不应因进行变更工程而作出调整。

转下页...../

档案编号：SZ122/LTR/2020559

九. 付款方式

本合同付款条款按分包合同条件第 17 条及相关澄清之规定执行。

十. 其它

- a) 本函件第六条所述的合同文件内或其它于议标期间提交的所有技术资料、施工方案和其它技术参考资料（不论有否于合同文件内盖上“供参考”的印章）只供雇主参考而不成为合同文件的一部份。纵然雇主、顾问单位认可分包商提交的上述参考资料，分包商在合同文件内所述的责任和义务亦不会因雇主、顾问单位认可这些参考资料而减免。
- b) 本函件一切未说明的内容均按合同文件条款执行。

本函件一式叁份，如分包商同意和接受上述各项条件，分包商须在叁份函件之右下方签字和加盖公章，并交还其中两份（另外一份由 贵司存阅），以便装订于合同文件内。当分包商确认本函件后，在正式合同编制完成及签字以前，本函件作为雇主与分包商之间的合同执行文件，对双方均具约束力。

顺颂

本公司确认同意及接受上述条件

商祺



凯諦思咨询(深圳)有限公司  
二零二零年三月二十日



深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

法人代表签字：\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_

职位：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

抄送：寰裕置业（深圳）有限公司 - 致：王运旗先生（0755-2391 9952）

中华人民共和国

广东省 深圳市

东亚嘉里项目 (宗地 T102-0260)

JEN 酒店精装修工程-III标段(L1F ~L2F)

合同文件 (第一册, 共四册)

雇主单位:  
寰裕置业(深圳)有限公司

建筑设计顾问:  
Pelli Clarke Pelli Architects

机电设计顾问:  
怡诚工程技术(北京)有限公司深圳分公司

室内设计单位:  
筑博设计股份有限公司

基坑支护设计单位  
深圳市市政设计研究院有限公司

勘察设计顾问:  
深圳市勘察测绘院有限公司

估算师:  
筑博咨询(深圳)有限公司

5212250  
二零二零年五月

中华人民共和国  
广东省 深圳市  
东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）  
JEN 酒店精装修工程III标段

分包合同协议书

分包协议书于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日由法定注册地址于中华人民共和国湖南省长沙市雨花区中意一路158的中国建筑第五工程局有限公司（以下简称“总承包商”）为一方与法定注册地址于深圳市福田区市花路13号万利大厦三期二、四楼的深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下称为“分包商”）为另一方签订。

鉴于总承包商欲让分包商承建一项分包工程即东亚嘉里项目（宗地T102-0260）JEN酒店精装修工程-III标段(L1F~L2F)，并已接受分包商为承担该项分包工程的深化设计、实施、测试、检测、竣工验收、档案移交、培训、修补缺陷及维修等工作内容而提交的投标函及其后的修订，并配合总承包商完成竣工备案及验收所收取的下述报酬金额。

工程概述及合同范围如下：

- 一、 工程名称：东亚嘉里项目（宗地T102-0260）JEN酒店精装修工程-III标段(L1F~L2F)。
- 二、 工程地点：深圳市南山前海深港合作区核心地段，位置在前海深港合作区七单元，临海大道西侧，前湾一路南侧。

三、 工程规模：

建设总用地面积约 19,262.18m<sup>2</sup>，其中建设用地面积 16,980.67 m<sup>2</sup>，道路用地面积 2,281.51 m<sup>2</sup>，项目总规定建筑面积为 111,000 m<sup>2</sup>，容积率为 6.54。在建设用地 9 号延长线及拟建临海大道地下联络道穿越地块本项目共分为三个地块，分别为东亚办公楼、嘉里办公楼及酒店地块。其中办公楼地块建设用地面积约 10,087.14 m<sup>2</sup>，建筑计容积率面积为 82,160.10 m<sup>2</sup>。酒店地块建设用地面积约 6,893.53 m<sup>2</sup>，建筑计容积率面积为 32,875.55 m<sup>2</sup>。

东亚办公楼 (T7)：高度约 80米，主楼共18层，地下室共5层。。

嘉里办公楼 (T8)：高度约 125.35米，主楼共27层，裙楼共3层，地下室共5层。

酒店 (T9)：高度约 95米，主楼共23层，裙楼共5层，地下室共4层。

四、 本工程范围为完成JEN酒店精装修工程等工作，具体详见施工开办、技术规范、施工图纸、工程量清单/单价细目表及招标文件其他部分。

SZ122/FO  
LKC2:FLR:SZY: LL:JDL (2019.06.05)  
Arcadis

- AG/1 -

003

分包合同协议书（续上）

总承包商和分包商达成协议如下：

1. 本分包合同协议书中的措词和用语，应具有下文提及的分包合同条件中分别赋予它们的含义相同。
2. 分包合同文件由下列文件组成：
  - (a) 分包合同协议书；
  - (b) 中标函；
  - (c) 往来文件包括信函、纪要、备忘等；
  - (d) 分包合同条件及其附录；
  - (e) 单价细目表及综合总计；
  - (f) 投标函及其附录；
  - (g) 合同图纸；
  - (h) 工程规范；
  - (i) 投标须知；
  - (j) 附录；
  - (k) 商务标参考文件；
  - (l) 技术标回复文件（仅供参考）；
  - (m) 单价组成明细表。

上述文件应视为相互补充和解释，如有含糊或矛盾之处，除另有说明或协议外，一切解释以上述次序在前的文件优先解释，同一次序则以日期较后的文件优先解释。如无日期或同日期的文件则以较严格为准。

SZ122/FO  
LKC2:FLR:SZY: LL:JDL (2019.06.05)  
Arcadis

- AG/2 -

004

分包合同协议书 (续上)

3. 鉴于总承包商将按下文所述支付给分包商的各项款额, 分包商特此立约向总承包商保证, 在各方面均遵照分包合同的规定完成本分包工程的所有工作内容。

它们的

4. 本工程合同含税金额为人民币叁仟零壹拾捌万元整 元  
(RMB30,180,000.00), 由下列款项构成:  
A: 不含税金额#人民币 贰仟柒佰陆拾捌万捌仟零柒拾叁元叁角玖分 元  
(RMB 27,688,073.39);  
B: 增值税人民币 贰佰肆拾玖万壹仟玖佰贰拾陆元陆角壹分 元  
(RMB 2,491,926.61);  
增值税=不含税金额(不包括暂列金额及暂定金额)\*增值税税率  
(签订本合同时增值税税率为9%)  
# 包括暂列金额及暂定金额

合同含税金额已包含开具增值税专用发票所需的费用, 并按合同文件规定的方式调整合同金额。其中专业分包商的指定金额及暂列金额为人民币 伍佰零伍万元整  
(RMB 5,050,000.00), 雇主对上述专业分包商的指定金额的使用、增减、调整及专业分包商的选定上有绝对自主权及最终决定权。

在合同签订后任何时间, 如增值税税率因国家政策法规调整而发生变化, 双方同意上述计算公式中的增值税应按调整后的税率计算并相应调整含税金额, 不含税金额不因税率变化而调整, 自“增值税税率调整之日”起未支付之工程额部分, 双方按调整后的含税金额支付和结算。

5. 工程质量标准: 办公楼(不适用): 国家优质工程奖  
绿建三星级和 LEED 铂金级认证要求及 Well 认证体系要求

酒店: 广东省建设工程优质奖  
绿建二星级认证要求

6. 工地标准: 深圳市及广东省安全生产文明施工优良工地奖(或样板示范工地)

7. 工期: 合同工期包括但不限于任何准备工作、向有关部门的任何申请、进场、进行本工程、假期(包括现有的公众假期及将来任何增加的假期, 例如: 国庆、春节、各类大型运动会、外国嘉宾到访、中考、高考、文明施工、卫生状况及各类政府部门的大检查等)、恶劣天气、退场和清场、提供竣工资料、验收及有关部门审批等所需的时间。

一切解  
日期

本工程的实际开工日期以开工指令为准, 工期365个日历天;

8. 本分包合同协议书于前述之日期, 由总承包商及分包商双方根据中华人民共和国相关法律

SZ122/FO

LKC2:FLR:SZY:LL:JDL (2019.06.05)

- AG/3 -

Arcadis

005

分包合同协议书（续上）

签署订立，特立此据。

总承包商（盖章）：\_\_\_\_\_



分包商（盖章）：\_\_\_\_\_



法定代表人或授权代表人签字：

（姓名：\_\_\_\_\_）



法定代表人或授权代表人签字：

（姓名：\_\_\_\_\_）



通讯地址：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

上述工程款必须汇入以下指定账号，否则本公司不负任何合同责任。  
开户行：上海浦东发展银行深圳新安支行  
账号：79150154740011999  
账户名：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

SZ122/FO  
LKG2:FLR:SZY:LL:JDL (2019.06.05)  
Arcadis

- AG/4 -

006

表B.0.1 单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	东亚嘉里项目（宗地T102-0260） JEN酒店精装修工程-三标段（L1F-L2F）	结构类型	框架剪力墙结构	层数/建筑面积	地上23层，地下4层 / 总建筑面积57000m <sup>2</sup> / 装修面积6110m <sup>2</sup>
施工单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	技术负责人	罗厚淳	开工日期	2020年8月10日
项目负责人	刘祖敏	项目技术负责人	何利生	竣工日期	2022年7月20日

序号	项 目	验 收 记 录	验 收 结 论
1	分部工程验收	共 4 分部，经查符合设计及标准规定	4 分部 合格
2	质量控制资料核查	共 11 项，经核查符合规定	11 项 合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 15 项，符合要求 共抽查 8 项，符合要求 经返工处理符合要求	15 项， 8 项， 0 项 合格
4	观感质量验收	共抽查 9 项，达到“好”和“一般”的 经返修处理符合要求的	9 项， 0 项 合格
5	综合验收结论	同意验收	

参 加 验 收 单 位	建设单位	工程总承包单位	监理单位	施工单位	设计单位
	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
	项目负责人: 	项目负责人: 	总监理工程师: 	项目负责人: 	项目负责人: 
	2022年 7月 20日	2022年 7月 20日	2022年 7月 20日	2022年 7月 20日	2022年 7月 20日



#### 四、项目技术负责人业绩

序号	项目名称	发包单位	合同金额	开竣工时间	项目所在地	在建/ 已完工
1	杭政储出[2019]31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房项目二期酒店精装修专业分包工程	殷隆置业(杭州)有限公司	4888万元	2024.3.27~ 2025.3.5	杭州市拱墅区, 场地东至胜南路, 西至东新路、规划九号路, 北至杭氧街。场地毗邻地铁5号线及东新河	已完工
2	绍兴国际会展中心C1区酒店装修工程	绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司	6548万元	2023.04.24~ 2023.11.2	柯桥区柯桥街道禹会路以南, 三江大河以北, 镜水路以东, 规划支路以西	完工
3	东亚嘉里项目(宗地T102-0260)JEN酒店精装修工程 III标段	寰裕置业(深圳)有限公司	3018万元	2020.8.10~ 2022.7.20	深圳市南山前海深港合作区核心地段, 位置在前海深港合作区七单元, 临海大道西侧, 前湾一路南侧。	已完工

技术负责人业绩1：杭政储出[2019]31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房项目二期酒店精装修专业分包工程

殷隆置业（杭州）有限公司

致：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司  
罗岸生 先生

关于：杭政储出[2019]31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房项目  
二期酒店精装修专业分包工程  
中标通知书

根据杭政储出[2019]31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房项目二期酒店精装修专业分包工程招标文件和贵司提交的投标文件，经我司评审，现确定贵司为上述招标项目的中标人，含税中标金额为大写人民币肆仟捌佰捌拾捌万壹仟贰佰叁拾柒元陆角柒分(RMB 48,881,237.67元)。

请贵司在接到本通知书后，立即与我司联系后续合同签订事宜。

如有任何疑问，请与我司联系。

联系人：陶然

联系方式：0571-5631 8290

殷隆置业（杭州）有限公司  
殷隆置业（杭州）有限公司  
授权人签章

抄送：务腾咨询（上海）有限公司

SY20230111

杭政储出[2019]31号地块  
居住、商务、商业、商业服务业用房项目  
二期酒店精装修专业分包工程

合同文件

册子一（共三册）

业主：

殷隆置业（杭州）有限公司

建筑设计单位：

王欧阳（香港）有限公司

结构设计单位：

浙江省建筑设计研究院

装饰设计单位：

浙江中南建设集团有限公司

室内设计顾问：

联图建筑设计咨询（上海）有限公司

估算师：

务腾咨询（上海）有限公司

总承包人：

中国建筑第八工程局有限公司

专业分包人：

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

二〇二四年一月

杭政储出[2019]31号地块  
居住、商务、商业、商业服务业用房项目  
二期酒店精装修专业分包工程

我们（下面签约双方）现确认有关 杭政储出[2019]31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房项目二期酒店精装修专业分包工程 的合同文件册子一（共三册），并成为由 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（“专业分包人”）在 2024年 3月 28日签署的合同文件之一部分。

兹证明双方签订如下：

总承包人：中国建筑第八工程局有限公司

（公章）



专业分包人：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

（公章）



法定代表人或授权代表：



法定代表人或授权代表：

SHG296/Tender/NSC/二期酒店精装修专业分包工程\contract

杭政储出[2019]31号地块项目  
居住、商务、商业、商业服务业用房项目  
二期酒店精装修专业分包工程

合同协议书

本协议于二〇二四年三月二十八日由法定地址于中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1568号27层的中国建筑第八工程局有限公司（以下简称“总承包人”）为一方，和法定注册地址于深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层的深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下简称“专业分包人”）为另一方协商签订。

鉴于总承包人愿将杭政储出[2019]31号地块项目居住、商务、商业、商业服务业用房项目二期酒店精装修专业分包工程交由专业分包人实施，并已接受由专业分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付修补其中任何的缺陷、并完成档案及验收所收取的下述报酬金额。

另鉴于专业分包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与总承包人和本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，确保本工程的圆满完工。

总承包人和专业分包人达成协议如下：

1. 本协议书中的词语和措辞的含义应与下文提到的合同条件中分别赋予它们的含义相同。
2. 下列文件统称为合同文件，均应理解为本协议书的一部份，各文件应互为解释，若遇有矛盾之时，应以排列顺序较上者优先：-
  - (i) 合同协议书
  - (ii) 在签订中标协议书至签订合同协议书期间，业主与专业分包人共同签署的往来确认文件（如有）
  - (iii) 中标协议书及其往来函件
  - (iv) 专业分包合同条件及附件；
  - (v) 投标书及附件；
  - (vi) 投标须知及附件；
  - (vii) 工程规范/技术规格书及附件；
  - (viii) 合同图纸；
  - (ix) 工程量计算原则及单价说明；
  - (x) 工程量清单。

合同协议书 (续上)

2. 下列文件统称为合同文件，均应理解为本协议书的一部份，各文件应互为解释，若遇有矛盾之时，应以排列顺序较上者优先：- (续上)

上述各文件是相互解释的，但在上述文件或书函同一顺序文件之间有含糊或矛盾的地方时，一切解释以日期较后的函件为准。合同文件的排列次序可作为对合同意义解释的优先次序。

3. 考虑到上述合同文件中约定的总承包人准备支付给专业分包人的各项款项，专业分包人特此立约向总承包人保证将在各方面均遵照本合同的约定进行本工程的施工、竣工、交付、修补其任何缺陷并完成档案与验收工作。

4. 总承包人特此立约向专业分包人保证将在本合同约定的各项期限内和以本合同约定的方式，向专业分包人支付价税合计金额（下称“合同总价”）为人民币（大写）肆仟捌佰捌拾捌万壹仟贰佰叁拾柒元陆角柒分（RMB 48,881,237.67），其中包括：（1）不含税总金额（下称“不含税总金额”）为人民币（大写）肆仟肆佰捌拾肆万伍仟壹佰柒拾贰元壹角柒分（RMB44,845,172.17）；以及（2）增值税为人民币（大写）肆佰零叁万陆仟零陆拾伍元伍角（RMB4,036,065.50）的合同金额或根据合同进行调整的金额或本合同约定的专业分包人应得的其他款项，以作为专业分包人对本工程的施工、竣工、交付、修补其任何缺陷并完成档案与验收工作的报酬。

增值税=不含税总金额×增值税税率（或征收率，视情形而定，以下统称为“增值税税率”），在本合同签署时，增值税税率为9%（下称“目前税率”）。

本合同工程量清单编号 1-基本措施项目为固定总价包干，其余未特别注明的属于暂定数量单价包干合同，工程量清单内的数量为暂定数量，结算时须按发包人最终认可的施工图纸重新量度并按相应的合同单价计价。

综合单价应视作包括但不限于一切人工费、物料费、设备费、机械费、间接费、利润及为完成本工程不可或缺的工作及责任的所有费用，不论是否在工程技术规范内具体说明，亦不论是否在专业分包方应能预料的以外的费用。

工程基本措施费用在本合同中是一项固定的费用，无论永久工程因工程变更或其它原因有否变化，该费用不能更改。同时，工程基本措施费用适用于本合同内的所有工作内容，即于工程基本措施项目所填报的价款被视为已包含所有为完成合同范围内工程（包括工程变更）所需的一切工程基本措施工作。

尽管有上述约定，在本合同签署后的任何时期，如果增值税税率因国家政策法规调整而发生变化（下称“调整后税率”），则双方同意：

- (1) 在任何情况下，不含税总金额保持不变；
- (2) 就专业分包依据本合同之约定尚未付款且未开具发票的款项（下称“未开票总金额”）而言：
  - (A) 未开票总金额中的不含税金额（“未开票不含税金额”）保持不变；
  - (B) 增值税应按以下方式重新计算（“调整后增值税”）：增值税=未开票不含税金额×调整后税率。

合同协议书 (续上)

- (3) 届时:
- (i) 未开票总金额应调整为未开票不含税金额与调整后增值税之和 (“调整后未开票总金额”);
  - (ii) 合同总价应被视为调整为专业分包依据本合同之约定已经开具发票的款项之金额与调整后未开票总金额之和。

5. 工期及拖期违约赔偿金

- (a) 二期总承包工程开工及完工日期如下:

序号	节点名称	日期	备注
1	计划开工日期	2021年2月27日	
2	规划验收	2024年3月7日	
3	竣工备案	2024年7月7日	

总承包工程总工期: 由开工日期起至完工计 1227 个日历天, 开工以业主发出开工指令中的注明的日期为准。

本专业分包工程应在配合总承包工程进度的前提下进行施工进度安排, 分包人不得因总承包工程实际施工进度调整而向业主、总承包人提出任何费用及工期的补偿 (包括但不限于分包人产生额外如加班赶工、窝工、仓储等一切费用)。

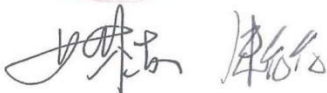
- (b) 拖期违约赔偿金

由于专业分包人的原因造成的延误而导致总承包人规划验收节点或竣工工期延误, 业主将按总承包工程合同条款扣除总承包人相应的违约金, 而总承包人有权向专业分包人强制计取因分包人原因导致的规划验收节点延误或竣工延误的拖期违约赔偿金, 最高限额RMB: 350, 000元/天, 不足一天按一天计。即包含因规划验收节点工期延误引起的竣工延误的拖期违约赔偿金累计不超过RMB 350, 000元/天, 规划验收节点工期延误赔偿金不再单独计算。

合同协议书 (续上)

7. 除非为本合同目的，本协议书双方约定不得向任何第三方出示或泄露本合同的内容。
8. 本协议书由总承包及专业分包双方根据中华人民共和国相关法律签署订立。双方均同意对于本合同的效力、执行、解除、终止、争议解决等均受中华人民共和国的法律管辖和约束，开始生效并执行。

总承包人： 中国建筑第八工程局有限公司  
(公章)

法定代表人：   
(或授权代表) 签字



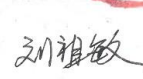


专业分包人： 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司  
(公章)

法定代表人： \_\_\_\_\_  
(或授权代表) 签字



上述工程款必须汇入以下指定账号，否则本公司不负任何合同责任。  
开户行：北京银行深圳分行营业部  
账号：00392518000120103005437  
账户名：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

表H.0.1-1 单位工程质量竣工验收记录

工程名称	杭政储出【2019】31号地块居住、商务、商业、商业服务业用房（二期）	结构类型	框架剪力墙	层数/建筑面积	地下4层，地上18层 189304.94m <sup>2</sup>
施工单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	技术负责人	元立刚	开工日期	2024.3.27
项目负责人	刘祖敏	项目技术负责人	何利生	完工日期	2025.3.5
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	分部工程验收	共 <u>10</u> 分部，经查符合设计及标准规定 <u>10</u> 分部		经各专业分部工程验收，工程质量符合验收标准。	
2	质量控制资料核查	共 <u>50</u> 项，经核查符合规定 <u>50</u> 项		质量控制资料核查50项，全部符合规范要求。	
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 <u>39</u> 项，符合规定 <u>39</u> 项 共抽查 <u>39</u> 项，符合规定 <u>39</u> 项 经返工处理符合规定 <u>0</u> 项		安全和主要使用功能共核查39项符合要求，抽查其中39项使用功能均满足。	
4	观感质量验收	共抽查 <u>27</u> 项，达到“好”和“一般”的 <u>27</u> 项，经返修处理符合要求的 <u>1</u> 项		符合要求	
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。			
建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位	
（公章）	（公章）	（公章）	（公章）	（公章）	
项目负责人：  2025年3月5日	总监理工程师：  2025年3月5日	项目负责人：  2025年3月5日	项目负责人：  2025年3月5日	项目负责人：  2025年3月5日	

注：单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

技术负责人业绩2：绍兴国际会展中心C1区酒店装修工程



(仅查询使用)

# 中标通知书

项目编号：GX20230016

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司：

你方于 2023年03月07日（开标时间）所递交的绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司（项目业主）的绍兴国际会展中心C1区酒店装修工程 投标文件已被我方接受，被确定为中标人。

中 标 价：大写 陆仟伍佰肆拾捌万捌仟零陆拾捌元零角零分；  
小写 65488068元。

工 期： 120日历天。

工程质量：符合 招标文件要求 标准。

项目负责人：何利生

请你方在本通知书签发之日起30日内与我方签订承包合同，在此之前按招标文件第二章“投标人须知”第7.6款规定向我方提交履约担保。

随附的澄清、说明、补正事项纪要，是本中标通知书的组成部分。  
特此通知。

附：澄清、说明、补正事项纪要

招标人（招标代理机构）（盖单位章）：

日 期：2023年03月14日

备案意见：**中标通知书备案专用章**  
绍兴市柯桥区公共资源交易管理委员会办公室



日 期：2023年03月14日

注：此中标通知书必须经柯桥区公共资源交易管委会办公室备案，未经备案的中标通知书无效。

编号 SY 20230130

# 绍兴国际会展中心 C1 区酒 店装修工程

## 建设工程施工合同

建设单位：绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司

施工单位：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司



(1) 安全文明施工费:

人民币 (大写) \_\_\_\_\_ (¥ \_\_\_\_\_ 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: 约定范围内的固定单价合同。

#### 五、项目经理

承包人项目经理: 何利生。

#### 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、签订地点

本合同在 浙江省绍兴市 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。

#### 十一、合同生效

本合同自 \_\_\_\_\_ 合同签订之日起 \_\_\_\_\_ 生效。

#### 十二、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 捌 份，承包人执 肆 份。

发包人：绍兴市柯桥区开发经营集团有限公司 (公章)	承包人：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司 (公章)
法定代表人或其委托代理人：(签字)	法定代表人或其委托代理人：(签字)
组织机构代码： <u>91330621751928352D</u>	组织机构代码： <u>91440300192259171M</u>
地 址： <u>创意大厦 21 楼</u>	地 址： <u>深圳市福田区福田保税区万利工业大厦</u>
邮政编码： <u>312030</u>	邮政编码： <u>518038</u>
法定代表人： <u>鲁麓树</u>	法定代表人： <u>陈远尖</u>
委托代理人： _____	委托代理人： _____
电 话： <u>0575-84138801</u>	电 话： <u>0755-82803388</u>
传 真： _____	传 真： <u>0755-82803399</u>
电子信箱： _____	电子信箱： _____
开户银行： <u>浙商银行绍兴分行</u>	开户银行： <u>北京银行股份有限公司深圳分行</u>
账 号： <u>3371020010120100004358</u>	账 号： <u>00392518000120103005437</u>
合同签订日期： _____	合同签订日期： <u>2023.4.6</u>

附件：3-1

## 单位（子单位）工程质量竣工验收记录

(GB50300-2013) 表 G.0.1-1

统表 1

工程名称	绍兴国际会展中心 C1 区工程—酒店装修		结构类型 (层次)	钢筋混凝土框架剪力墙结构 (地下一层, 地上二十层)	
建筑面积	26959.60 平方米	开、竣工日期	2023.4.24 2023.11.2		
施工单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司		技术负责人	傅加训	
项目经理	何利生		项目技术负责人	傅加训	
序号	项目	验收记录 (施工单位填写)		验收结论 (监理或建设单位填写)	
1	分部工程	共 7 分部, 经查 7 分部, 符合标准及设计要求 7 分部。		合格	
2	质量控制资料核查	共 32 项, 经查符合要求 32 项。		合格	
3	分部工程有关安全和功能检测资料	共查 14 项, 符合要求 14 项。		合格	
4	主要功能和安全项目抽查	共查 14 项, 符合要求 14 项, 其中经处理后符合要求 项,		合格	
5	观感质量验收	共查 17 项, 符合要求 17 项, 不符合要求 0 项。		合格	
6	综合验收结论 (建设单位填写)		合格		
参加验收单位	建设单位	勘察单位	设计单位	施工单位	监理单位
	(盖章) 负责人: 俞祥 2023年11月2日	(盖章) 负责人: 年月日	(盖章) 负责人: 2023年11月2日	(盖章) 负责人: 何利生 2023年11月2日	(盖章) 总监: 罗勇 2023年11月2日

- 说明 1、第 1—4 项在竣工验收前填写, 随同工程竣工报告送建设单位。  
 2、第 5 项在竣工验收时填写, 建设、施工、监理单位及质监机构、备案机关各存一份。  
 3、未实施监理的工程, 监理项内容由建设单位填写。

技术负责人业绩3：东亚嘉里项目（宗地T102-0260）JEN酒店精装修工程III标段

档案编号：SZ122/LTR/2020559



中华人民共和国  
深圳市 福田区  
保税区市花路 13 号万利工业大厦三期西座 2/4 层

致 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

有关：中华人民共和国  
广东省 深圳市  
东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）  
JEN 酒店精装修工程-III标段(L1F ~L2F)  
中标函

凯谛思咨询(深圳)有限公司  
深圳市福田区华富路1018号  
中航中心1001室

电话 +86 755 2598 1954  
传真 +86 755 2598 1854

arcadis.com

敬启者：

经考虑 贵司呈交上述工程之投标文件及随后之议标磋商，兹由我司代表“寰裕置业（深圳）有限公司”（以下简称“雇主”）向 贵司“深圳市特艺达装饰设计工程有限公司”（以下简称“分包商”）发出本函件并决定接纳 贵司承包东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）JEN 酒店精装修工程-III标段(L1F ~L2F)（以下简称“本分包工程”），并作为“中国建筑第五工程局有限公司”（以下简称“总承包商”）的分包商。

本函件的条款详列如下：

一. 承包范围

贵司按照合同文件中的要求实施、完成及保修东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）JEN 酒店精装修工程-III标段(L1F ~L2F)和遵守并履行合同文件所述的所有责任及义务。

转下页.....

ARCADIS CONSULTANCY (SHENZHEN) CO.,LTD.  
Room 1001, AVIC Center, 1018 Huafu Road, Shenzhen, Guangdong Province 518031 PRC

Inc. Langdon & Seah | Hyder Consulting | EC Harris 威宁谢 | 安诚 | 克力思

二. 承包合同金额

1. 本分包工程合同金额为人民币叁仟零壹拾捌万元整 (RMB30,180,000.00)。合同金额已包含开具增值税专用发票所需的费用。

A：不含税金额RMB27,688,073.39元；

B：增值税RMB2,491,926.61元；（签订合同时增值税税率为9%）

增值税=不含税金额\*增值税税率

在合同签订后任何时间，如增值税税率因国家政策法规调整而发生变化，雇主与承包人同意上述计算公式中的增值税应按调整后的税率计算并相应调整含税金额，自“增值税税率调整之日”起未支付工程额部分，双方按调整后的含税金额支付和结算。

2. 合同金额组成如下：

	人民币
A 分包商于 2019 年 8 月 16 日提交的投标报价	36,647,306.61
B 分包商于 2019 年 11 月 18 日提交之议标疑问卷（一）投标变动金额	(6,642,088.29)
C 分包商于 2019 年 12 月 4 日提交之议标疑问卷（二）投标变动金额	0.00
D 分包商于 2019 年 12 月 6 日提交之议标疑问卷（三）投标变动金额	1,915,394.01
E 分包商于 2019 年 12 月 6 日提交之议标疑问卷（三）回复之优惠金额	(740,612.33)
F 分包商于 2019 年 12 月 25 日提交之议标疑问卷（四）投标变动金额	2,914.64
G 分包商于 2019 年 12 月 25 日提交之议标疑问卷（四）回复之优惠金额	(794,914.64)
H 分包商于 2019 年 12 月 25 日提交之议标疑问卷（四）之算术错误	81,045.98
I 分包商于 2020 年 2 月 22 日提交之议标疑问卷（五）回复之优惠金额	(289,045.98)
J 分包商于 2020 年 3 月 2 日提交之议标疑问卷（六）投标变动金额	0.00
K 分包商于 2020 年 3 月 16 日提交之议标疑问卷（七）投标变动金额	0.00
L 合同金额总计(A+B+...+K)	30,180,000.00

注：以上优惠金额已调整入相应工程量清单/单价细目表内，不再对工程量清单/单价细目表内单价进行下浮。  
转下页...../

### 三. 工期、开工及完工日期

分包商须在总承包商发出开工通知书后 3 天内开始准备进场为本分包工程施工，本工程的实际开工日期以开工指令为准，工期 365 个日历天。工期均包括开工日期当天。如实际开工日期与预计有任何偏差，承包人不能因此提出任何索赔。

分包商应按照下列方式完成整个分包工程设计、供应及安装工程：-

(a) 分包商必须配合总承包工程之进度计划（见分包合同施工开办 4.13 款）。虽然此计划会在工程进行中不断修订，分包商仍须在计划的时间内，以总承包商可接受的次序方式，把整个分包合同工程完成，惟总承包商须预留合理的时间供分包商进行安装工作。

(b) 分包工程之设计、供应及安装工程所需的一切设备及物料应在各有关地方移交日期前预留足够时间运抵现场，以确保不出现任何延误。

分包商亦需满足项目管理、工期、质量等要求完成本分包工程。

### 四. 误期损害赔偿费

分包工程工期的误期损害赔偿费为每日日历天按照合同金额的千分之一进行处罚即：RMB31,000.00/日历天（千位向上取整）；  
超出分包规定工期和总承包工期的误期损害赔偿费如下：

- a) 总承包工程前三个节点工期的误期损害赔偿费为 RMB50,000.00 元/日历天、第四个节点工期的误期损害赔偿费为 RMB300,000.00 元/日历天，以上节点工期的误期损害赔偿费为暂扣款，如某节点延误被下一节点的工期所赶回或最终相应区域的总工期未有拖延，暂扣金额将退回给承包商。
- b) 本分包商作为总承包商的分包，应与总承包商充分配合及协调，并须满足总承包工程的总工期及各节点工期，如因分包之原因导致总承包工程之总工期及各节点工期延误，根据合同相关条款分包商须承担相应的误期损害赔偿费用。

注：“日（天）”系指一个日历天。

转下页...../

## 五. 履约保函

分包商必须于本中标函签订后的 14 天内，获得雇主认可的银行（担保人）发出的履约保函（履约保函的金额为按合同金额之百分之十（取千元以上整数），即人民币 3,018,000.00 元）；该银行及履约保函的条件必须经雇主认可，而获取履约保函所需的费用由分包商自付。如上述保证金额不能满足当地政府或法律之要求，分包商需自行负责提供能符合当地政府或法律之要求的保证金额，分包商不得因此提出任何索赔。

如分包商未能提交上述履约保函或所提交的履约保函不符合合同文件要求时，雇主有权在支付给分包商的款项内暂扣该前述保证金，直至分包商提交经雇主批准的履约保函，或雇主颁发本分包工程接受证书后（以较先发生者为准）才发放该暂扣金额。

## 六. 合同文件

除本函件第十条第 a) 项另有说明外，本分包工程的合同文件包括下列文件：-

- a) 分包合同协议书；
- b) 本中标函及往来函件（见附件‘一’）；
- c) 投标函及双方明示纳入合同随投标函一起提交的其它文件；
- d) 分包合同条件及其附录；
- e) 工程规范；
- f) 合同图纸；
- g) 单价细目表/工程量清单及综合总计；
- h) 投标人须知；
- i) 单价分析表
- j) 附录。

进一步规定如下：

- (a) 若本条款中的文件或/及函件之间有含糊和矛盾的地方，解释次序应以上述排列次序较前者为优先。
- (b) 如需调整工程量清单合同金额，工程量清单对合同意义解释的次序将较合同图纸和工程规范优先，单价细目表仍按以上优先次序。
- (c) 除调整工程量清单合同金额外，如关于工程的施工及完工，合同图纸和工程规范对合同意义的解释将较工程量清单优先。
- (d) 如工程规范与合同图纸之间出现矛盾之处或存有任何疑问之处，除非工程师有特别的指示，应以其中要求较严格者或规范标准较高者为准。

转下页...../

七. 额外条款

所有议标时分包商所自拟条款及一切额外条款，除获得雇主书面同意外，一切自拟条款及额外条款均无条件撤销。

八. 合约形式及投标价格

- a) 所有投标金额均以人民币（RMB）为单位计算；
- b) 本合同为工程量清单固定单价包干合同，分包商在报价时，应充分考虑在合同履行期内可能会遇到的各种风险。除非合同文件另有约定，于合同文件填报的各项价格应为固定单价或价格；所谓固定单价或价格应理解为各项单价或价格不因人工、材料、机械、工程设备、施工设备和临时设施的费用、费率等形成各项单价或价格的任何价格要素的波动而调整，也不因本合同履约期内有关工作条件、工作时间或人工工资标准和政府收费或其他在本工程使用的材料、货物、机械、工程设备、施工设备价格、施工工艺或费用的变化或货币的贬升值而调整。

扣除暂列金额及暂定数量项目预留后之分包合同金额必须视为充分反映图纸及工程规范之要求，而分包商亦被视为对工程范围有充分了解，任何因分包商的疏忽而导致之损失将不获补偿。如若工程量清单/单价细目表中出现雇主指定供应单价项目，该项目将在施工过程中根据雇主议定的单价进行调整。

转下页...../

八. 合约形式及投标价格（续上）

## b) （续上）

工程量清单内的单价为综合单价，单价包括但不限于包工、包料、包工期、包出成果文件、包质量、包工资、材料价之任何市场差、因要符合政府有关单位规定而须改善或替换材料的任何费用、施工管理费、临时设施费、所有间接费、综合费率、大型机械多次进出场费用、机械及材料安装和保护费、增值税专用发票、进口关税（如有）、保险和国家规定的任何收费、必须的加班费、专家论证费、专利费、运输及施工所需而涉及政府有关部门的收费等。单价为包干单价，包一切风险。

工程量清单中所列的暂定数量只是为工程所估计的工程量，不能作为分包商按本合同履行其义务为工程施工的实际及准确工程量。此等暂定数量将按施工图纸再接受计量，而合同金额亦会按合同单价就此等重新计量的结果作出修订，但此等重新计量项目的合同单价则不会因实际数量的多少作出修订或调整，分包商填报之单价将会成为将来工程变更、中期付款及结算的估价基础。分包商日后不得因暂定数量的调整提出任何工期及费用的索赔。

c) 本分包工程的施工开办项目为包干项目，施工开办费已包括在合同金额内，并被视为适用于根据本合同进行施工的全部工程，包括工程师根据合同条款所指令的任何增减变更，即施工开办费（包括但不限于脚手架及平台的重复搭设、吊篮、大型机械多次进出场费、材料二次或多次搬运费及其他拆改所引致之一切措施费）不应因进行变更工程而作出调整。

转下页...../

档案编号：SZ122/LTR/2020559

九. 付款方式

本合同付款条款按分包合同条件第 17 条及相关澄清之规定执行。

十. 其它

- a) 本函件第六条所述的合同文件内或其它于议标期间提交的所有技术资料、施工方案和其它技术参考资料（不论有否于合同文件内盖上“供参考”的印章）只供雇主参考而不成为合同文件的一部份。纵然雇主、顾问单位认可分包商提交的上述参考资料，分包商在合同文件内所述的责任和义务亦不会因雇主、顾问单位认可这些参考资料而减免。
- b) 本函件一切未说明的内容均按合同文件条款执行。

本函件一式叁份，如分包商同意和接受上述各项条件，分包商须在叁份函件之右下方签字和加盖公章，并交还其中两份（另外一份由 贵司存阅），以便装订于合同文件内。当分包商确认本函件后，在正式合同编制完成及签字以前，本函件作为雇主与分包商之间的合同执行文件，对双方均具约束力。

顺颂

本公司确认同意及接受上述条件

商祺



凯諦思咨询(深圳)有限公司  
二零二零年三月二十日



深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

法人代表签字：\_\_\_\_\_

姓 名：\_\_\_\_\_

职 位：\_\_\_\_\_

日 期：\_\_\_\_\_

抄送：寰裕置业（深圳）有限公司 - 致：王运旗先生（0755-2391 9952）

中华人民共和国

广东省 深圳市

东亚嘉里项目 (宗地 T102-0260)

JEN 酒店精装修工程-III标段(L1F ~L2F)

合同文件 (第一册, 共四册)

雇主单位:

寰裕置业(深圳)有限公司

建筑设计顾问:

Pelli Clarke Pelli Architects

机电设计顾问:

怡诚工程技术(北京)有限公司深圳分公司

室内设计单位:

筑博设计股份有限公司

基坑支护设计单位

深圳市市政设计研究院有限公司

勘察设计顾问:

深圳市勘察测绘院有限公司

估算师:

筑博咨询(深圳)有限公司

5212250

二零二零年五月

中华人民共和国  
广东省 深圳市  
东亚嘉里项目（宗地 T102-0260）  
JEN 酒店精装修工程III标段

分包合同协议书

分包协议书于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日由法定注册地址于中华人民共和国湖南省长沙市雨花区中意一路158的中国建筑第五工程局有限公司（以下简称“总承包商”）为一方与法定注册地址于深圳市福田区市花路13号万利大厦三期二、四楼的深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下称为“分包商”）为另一方签订。

鉴于总承包商欲让分包商承建一项分包工程即东亚嘉里项目（宗地T102-0260）JEN酒店精装修工程-III标段(L1F~L2F)，并已接受分包商为承担该项分包工程的深化设计、实施、测试、检测、竣工验收、档案移交、培训、修补缺陷及维修等工作内容而提交的投标函及其后的修订，并配合总承包商完成竣工备案及验收所收取的下述报酬金额。

工程概述及合同范围如下：

- 一、 工程名称：东亚嘉里项目（宗地T102-0260）JEN酒店精装修工程-III标段(L1F~L2F)。
- 二、 工程地点：深圳市南山前海深港合作区核心地段，位置在前海深港合作区七单元，临海大道西侧，前湾一路南侧。

三、 工程规模：

建设总用地面积约 19,262.18m<sup>2</sup>，其中建设用地面积 16,980.67 m<sup>2</sup>，道路用地面积 2,281.51 m<sup>2</sup>，项目总规定建筑面积为 111,000 m<sup>2</sup>，容积率为 6.54。在建地铁 9 号延长线及拟建临海大道地下联络道穿越地块本项目共分为三个地块，分别为东亚办公楼、嘉里办公楼及酒店地块。其中办公楼地块建设用地面积约 10,087.14 m<sup>2</sup>，建筑计容积率面积为 82,160.10 m<sup>2</sup>。酒店地块建设用地面积约 6,893.53 m<sup>2</sup>，建筑计容积率面积为 32,875.55 m<sup>2</sup>。

东亚办公楼 (T7)：高度约 80米，主楼共18层，地下室共5层。。

嘉里办公楼 (T8)：高度约 125.35米，主楼共27层，裙楼共3层，地下室共5层。

酒店 (T9)：高度约 95米，主楼共23层，裙楼共5层，地下室共4层。

四、 本工程范围为完成JEN酒店精装修工程等工作，具体详见施工开办、技术规范、施工图纸、工程量清单/单价细目表及招标文件其他部分。

SZ122/FO  
LKC2:FLR:SZY: LL:JDL (2019.06.05)  
Arcadis

- AG/1 -

003

分包合同协议书（续上）

总承包商和分包商达成协议如下：

1. 本分包合同协议书中的措词和用语，应具有下文提及的分包合同条件中分别赋予它们的含义相同。
2. 分包合同文件由下列文件组成：
  - (a) 分包合同协议书；
  - (b) 中标函；
  - (c) 往来文件包括信函、纪要、备忘等；
  - (d) 分包合同条件及其附录；
  - (e) 单价细目表及综合总计；
  - (f) 投标函及其附录；
  - (g) 合同图纸；
  - (h) 工程规范；
  - (i) 投标须知；
  - (j) 附录；
  - (k) 商务标参考文件；
  - (l) 技术标回复文件（仅供参考）；
  - (m) 单价组成明细表。

上述文件应视为相互补充和解释，如有含糊或矛盾之处，除另有说明或协议外，一切解释以上述次序在前的文件优先解释，同一次序则以日期较后的文件优先解释。如无日期或同日期的文件则以较严格为准。

SZ122/FO  
LKC2:FLR:SZY: LL:JDL (2019.06.05)  
Arcadis

- AG/2 -

004

分包合同协议书 (续上)

3. 鉴于总承包商将按下文所述支付给分包商的各项款额, 分包商特此立约向总承包商保证, 在各方面均遵照分包合同的规定完成本分包工程的所有工作内容。

它们的

4. 本工程合同含税金额为人民币叁仟零壹拾捌万元整 元  
(RMB30,180,000.00), 由下列款项构成:  
A: 不含税金额#人民币 贰仟柒佰陆拾捌万捌仟零柒拾叁元叁角玖分 元  
(RMB 27,688,073.39);  
B: 增值税人民币 贰佰肆拾玖万壹仟玖佰贰拾陆元陆角壹分 元  
(RMB 2,491,926.61);  
增值税=不含税金额(不包括暂列金额及暂定金额)\*增值税税率  
(签订本合同时增值税税率为9%)  
# 包括暂列金额及暂定金额

合同含税金额已包含开具增值税专用发票所需的费用, 并按合同文件规定的方式调整合同金额。其中专业分包商的指定金额及暂列金额为人民币 伍佰零伍万元整  
(RMB 5,050,000.00), 雇主对上述专业分包商的指定金额的使用、增减、调整及专业分包商的选定上有绝对自主权及最终决定权。

在合同签订后任何时间, 如增值税税率因国家政策法规调整而发生变化, 双方同意上述计算公式中的增值税应按调整后的税率计算并相应调整含税金额, 不含税金额不因税率变化而调整, 自“增值税税率调整之日”起未支付之工程额部分, 双方按调整后的含税金额支付和结算。

5. 工程质量标准: 办公楼(不适用): 国家优质工程奖  
绿建三星级和 LEED 铂金级认证要求及 Well 认证体系要求

酒店 : 广东省建设工程优质奖  
绿建二星级认证要求

6. 工地标准 : 深圳市及广东省安全生产文明施工优良工地奖(或样板示范工地)

7. 工期 : 合同工期包括但不限于任何准备工作、向有关部门的任何申请、进场、进行本工程、假期(包括现有的公众假期及将来任何增加的假期, 例如: 国庆、春节、各类大型运动会、外国嘉宾到访、中考、高考、文明施工、卫生状况及各类政府部门的大检查等)、恶劣天气、退场和清场、提供竣工资料、验收及有关部门审批等所需的时间。

一切解  
日期

本工程的实际开工日期以开工指令为准, 工期365个日历天;

8. 本分包合同协议书于前述之日期, 由总承包商及分包商双方根据中华人民共和国相关法律

SZ122/FO

LKC2:FLR:SZY:LL:JDL (2019.06.05)

- AG/3 -

Arcadis

005

分包合同协议书（续上）

签署订立，特立此据。

总承包商（盖章）：\_\_\_\_\_



分包商（盖章）：\_\_\_\_\_



法定代表人或授权代表人签字：\_\_\_\_\_

（姓名：\_\_\_\_\_）



法定代表人或授权代表人签字：\_\_\_\_\_

（姓名：\_\_\_\_\_）



通讯地址：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

上述工程款必须汇入以下指定账号，否则本公司不负任何合同责任。  
开户行：上海浦东发展银行深圳新安支行  
账号：79150154740011999  
账户名：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

SZ122/FO  
LKG2:FLR:SZY:LL:JDL (2019.06.05)  
Arcadis

- AG/4 -

006

表B.0.1 单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	东亚嘉里项目（宗地T102-0260） JEN酒店精装修工程-三标段（L1F-L2F）	结构类型	框架剪力墙结构	层数/建筑面积	地上23层，地下4层 / 总建筑面积57000m <sup>2</sup> / 装修面积6110m <sup>2</sup>
施工单位	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	技术负责人	罗厚淳	开工日期	2020年8月10日
项目负责人	刘祖敏	项目技术负责人	何利生	竣工日期	2022年7月20日

序号	项 目	验 收 记 录	验 收 结 论
1	分部工程验收	共 4 分部，经查符合设计及标准规定	4 分部 合格
2	质量控制资料核查	共 11 项，经核查符合规定	11 项 合格
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 15 项，符合要求 共抽查 8 项，符合要求 经返工处理符合要求的 0 项	15 项， 8 项， 0 项 合格
4	观感质量验收	共抽查 9 项，达到“好”和“一般”的 经返修处理符合要求的 0 项	9 项， 0 项 合格
5	综合验收结论	同意验收	

参 加 验 收 单 位	建设单位	工程总承包单位	监理单位	施工单位	设计单位
	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
	项目负责人: 	项目负责人: 	总监理工程师: 	项目负责人: 	项目负责人: 
	2022年 月 日	2022年 7月 20日	2022年 7月 20日	2022年 7月 20日	2022年 月 日

## 五、投标人近两年财务报表汇总表

### 1、深圳特艺达建工集团有限公司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)
148821	24.47%	146288	22.43%	264903	1363	225759	1082

### 2、深圳市中嘉建科股份有限公司近两年财务报表汇总表

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)
28605	10.2%	30036	10.74%	20169	1089	21178	1121

六、投标人近两年财务报表

1、深圳特艺达建工集团有限公司近两年财务报表

1.1、2024年度财务报表

# 报 告 书

REPORT



深圳日正会计师事务所

SHENZHEN RIZHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司  
2024 年度财务报表的  
审计报告



深圳日正会计师事务所（普通合伙）

目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1、资产负债表	4-5
2、利润表	6
3、所有者权益变动表	7
4、现金流量表	8-9
三、财务报表附注	10-28



深圳日正会计师事务所

SHENZHEN RIZHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市盐田区海山街道鹏湾社区深盐路 2015 号盐田综合保税区沙头角片区工业区 19 栋 1001 号  
电话：(0755) 82879824

深日正审字[2025]第 A009 号

## 审计报告

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了后附的深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下简称“特艺达公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

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

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 其他信息

特艺达公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括特艺达公司 2024 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督特艺达公司的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

深圳日正会计师事务所  
(普通合伙)

中国·深圳



中国注册会计师

汪旭东



中国注册会计师

徐志忠



2025年02月25日

## 资产负债表

编制单位:深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

单位:人民币元

资产	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	六.1	94,146,505.89	126,998,421.01
交易性金融资产		-	-
应收票据		3,495,313.08	-
应收账款	六.2	548,852,067.81	553,949,421.01
预付款项	六.3	129,149,831.85	145,297,862.96
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	六.4	68,491,128.34	69,730,708.92
存货	六.5	542,932,537.28	509,469,982.14
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		<u>1,387,067,384.25</u>	<u>1,405,446,396.04</u>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	六.6	39,302,801.00	39,302,801.00
投资性房地产		-	-
固定资产	六.7	22,321,276.14	25,373,744.54
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	六.8	13,539,768.43	17,464,386.07
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	六.9	652,136.00	632,302.90
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		<u>75,815,981.57</u>	<u>82,773,234.51</u>
资产总计		<u>1,462,883,365.82</u>	<u>1,488,219,630.55</u>

(所附附注系本会计报表的组成部分)

## 资产负债表（续）

编制单位：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六. 10	41,825,000.00	97,075,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		1,658,329.31	-
应付账款	六. 11	231,879,559.49	185,320,762.36
预收账款	六. 12	39,467,703.98	66,195,436.15
应付职工薪酬	六. 13	4,223,481.64	3,605,403.66
应交税费	六. 14	3,241,932.56	5,790,304.92
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	六. 15	5,780,362.90	6,246,236.90
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		328,076,369.88	364,233,143.99
<b>非流动负债</b>			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
<b>负债合计</b>		<b>328,076,369.88</b>	<b>364,233,143.99</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	六. 16	80,000,000.00	80,000,000.00
资本公积		4,719,031.78	4,719,031.78
减：库存股		-	-
盈余公积		16,073,511.35	16,073,511.35
未分配利润		1,034,014,452.81	1,023,193,943.43
归属母公司所有者权益合计		1,134,806,995.94	1,123,986,486.56
少数股东权益		-	-
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,134,806,995.94</b>	<b>1,123,986,486.56</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,462,883,365.82</b>	<b>1,488,219,630.55</b>

（所附注系本会计报表的组成部分）

## 利润表

编制单位:深圳市特艺达装饰设计工程有限公司		单位:人民币元	单位:人民币元
项 目	附注	2024年1至12月	2023年1至12月
一、营业收入	六.17	2,257,590,419.36	2,649,032,559.12
二、营业成本	六.17	2,150,432,523.53	2,520,454,483.26
营业税金及附加	六.18	9,981,079.95	12,291,511.07
销售费用		20,544.52	-
管理费用		75,221,704.64	78,699,342.32
财务费用	六.19	8,963,562.24	11,055,266.90
资产减值损失		-	10,000,000.00
加:公允价值变动收益		-	-
投资收益		-	-
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
三、营业利润		12,971,004.48	16,531,955.57
加:营业外收入	六.20	25,747.86	265,161.93
减:营业外支出	六.21	266,741.31	752,176.67
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额		12,730,011.03	16,044,940.83
减:所得税费用		1,909,501.65	2,406,741.12
五、净利润		10,820,509.38	13,638,199.71
归属于母公司所有者的净利润		10,820,509.38	13,638,199.71
少数股东损益		-	-
六、每股收益			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

(所附附注系本会计报表的组成部分)

所有者权益变动表

编制单位：深圳市博艺达装饰设计工程有限公司 2024年度 单位：人民币元

项 目	本年金额						上年金额						
	实收资本		资本公积		归属于母公司所有者权益		实收资本		资本公积		归属于母公司所有者权益		所有者权益合计
	80,000,000.00	4,719,031.78	16,073,511.35	1,023,193,943.43	1,123,986,486.56	14,709,691.33	1,015,919,563.69	80,000,000.00	4,719,031.78	14,709,691.33	1,015,919,563.69	1,115,348,286.85	
一、上年年末余额													
加：会计政策变更													
前期差错更正													
二、本年初余额	80,000,000.00	4,719,031.78	16,073,511.35	1,023,193,943.43	1,123,986,486.56	14,709,691.33	1,015,919,563.69	80,000,000.00	4,719,031.78	14,709,691.33	1,015,919,563.69	1,115,348,286.85	
三、本年增减变动金额													
(一) 净利润													
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失													
1、可供出售金融资产公允价值变动净额													
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响													
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响													
4、其他													
上述(一)和(二)小计													
(三) 所有者投入和减少资本													
1、所有者投入资本													
2、股份支付计入所有者权益的金额													
3、其他													
(四) 利润分配													
1、提取盈余公积													
2、对所有者(或股东)的分配													
3、其他													
(五) 所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、其他													
四、本年年末余额	80,000,000.00	4,719,031.78	16,073,511.35	1,044,014,452.81	1,134,806,995.94	16,073,511.35	1,023,193,943.43	80,000,000.00	4,719,031.78	16,073,511.35	1,023,193,943.43	1,123,986,486.56	

1,123,986,486.56

## 现金流量表

编制单位:深圳市特艺达装饰设计工程有限公司		单位:人民币元	
项 目	附注	2024年度	2023年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,273,981,816.74	2,615,249,062.24
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		1,742,122.95	4,739,830.81
经营活动现金流入小计		2,275,723,939.69	2,619,988,893.05
购买商品、接受劳务支付的现金		2,152,071,488.70	2,468,462,857.77
支付给职工以及为职工支付的现金		40,259,159.95	45,476,589.28
支付的各项税费		47,263,458.36	50,265,798.35
支付的其他与经营活动有关的现金		2,214,387.38	2,987,377.52
经营活动现金流出小计		2,241,808,494.39	2,567,192,622.92
经营活动产生的现金流量净额		33,915,445.30	52,796,270.13
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益所收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到的其他与投资活动有关的现金		-	2,759,113.29
投资活动现金流入小计		-	2,759,113.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		63,462.66	92,188.00
投资所支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		3,495,313.08	-
投资活动现金流出小计		3,558,775.74	92,188.00
投资活动产生的现金流量净额		(3,558,775.74)	2,666,925.29
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资所收到的现金		-	-
借款所收到的现金		41,825,000.00	97,075,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		41,825,000.00	97,075,000.00
偿还债务所支付的现金		97,075,000.00	137,638,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		7,958,584.68	14,260,316.78
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		105,033,584.68	151,898,316.78
筹资活动产生的现金流量净额		(63,208,584.68)	(54,823,316.78)
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		(32,851,915.12)	639,878.64
加:期初现金及现金等价物余额		126,998,421.01	126,358,542.37
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		94,146,505.89	126,998,421.01

(所附附注系本会计报表的组成部分)

## 现金流量表（补充资料）

编制单位：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年度	2023年度
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>			
净利润		10,820,509.38	13,638,199.71
加：资产减值准备		-	-
固定资产折旧、油气资产所耗、生产性生物资产折旧		3,052,468.40	3,052,468.40
无形资产摊销		3,924,617.64	4,360,046.79
长期待摊费用摊销		43,629.56	37,936.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(减：收益)		-	-
固定资产报废损失		-	92,188.00
公允价值变动损失		-	10,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(减：收益)		-	-
财务费用		7,958,584.68	9,260,316.78
投资损失（减收益）		-	-
递延所得税资产减少		-	-
递延所得税负债增加		-	-
存货的减少（减增加）		(33,462,555.14)	28,446,503.27
经营性应收项目的减少（减：增加）		22,484,964.89	2,356,261.85
经营性应付项目的增加（减：减少）		19,093,225.89	-18,447,651.29
其他		-	-
经营活动产生的现金流量净额		33,915,445.30	52,796,270.13
<b>2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：</b>			
债务转为股本		-	-
一年内到期的可转换债券		-	-
融资租入固定资产		-	-
<b>3、现金及现金等价物净增加情况：</b>			
现金的期末余额		94,146,505.89	126,998,421.01
减：现金的期初余额		126,998,421.01	126,358,542.37
加：现金等价物的期末余额		-	-
减：现金等价物的期初余额		-	-
现金及现金等价物净增加额		(32,851,915.12)	639,878.64

（所附附注系本会计报表的组成部分）

## 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

## 财务报表附注

截止 2024 年 12 月 31 日

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

## 一、企业的基本情况

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)系经深圳市市场监督管理局批准于 1994 年 02 月 18 日成立, 领取注册号为 19225917-1, 执照号为深司字 N25275 号的企业法人营业执照。于 1997 年 05 月 06 日变更, 并领取了注册号为 440301102924267 号的企业法人营业执照。注册资本人民币 1068 万元, 经营期限 20 年。2008 年 07 月 31 日, 经股东会决定, 以公司盈余公积 2000 万元转增资本, 增资后注册资本为 3068 万元, 2010 年 6 月 22 日, 再次以公司盈余公积和未分配利润 4932 万元转增资本, 增资后注册资本为 8000 万元, 实收资本为 8000 万元, 经营期限延期至 2034 年 2 月 18 日。2016 年 1 月 20 日, 换取统一社会信用代码为 91440300192259171M 的营业执照。法定代表人: 陈远尖。公司地址: 深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层。

2. 经营范围: 建筑装饰专项工程设计甲级, 建筑装饰装修工程专业承包壹级, 建筑幕墙工程专业承包壹级; 机电设备安装工程专业承包壹级, 钢结构工程专业承包壹级, 建筑智能化工程专业承包壹级, 消防设施工程设计与施工贰级(以上均凭建筑业企业资质证书经营); 装饰工程技术咨询(不含限制项目); 招牌、灯箱的上门安装, 建筑装饰材料、家私的购销(以上不含限制项目); 经营进出口业务。

## 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况及 2024 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

#### 四、重要会计政策和会计估计

##### 1、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### 2、记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

##### 3、记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

##### 4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

##### 5、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

###### （1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

###### （2）坏账准备的计提方法

###### ① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将单项金额占期末余额的比例超过 10%的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应

收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项 目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
关联方组合	与与本公司的关联关系为信用风险特征划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
关联方组合	经单独测试无特别风险的不计提

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## 6、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### (1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

### (2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

#### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者

利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### ③ 处置长期股权投资

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投

资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

### (3) 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、9“非流动非金融资产减值”。

## 7、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	20	10	4.5	平均年限法
机器设备	10	10	9	平均年限法
运输工具	5	10	18	平均年限法
电子设备	5	10	18	平均年限法

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、9“非流动非金融资产减值”。

### (4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提

折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

#### (5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

### 8、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、9 非流动非金融资产减值。

### 9、非流动非金融资产减值

#### (1) 适用范围

本附注所述资产减值主要包括长期股权投资、投资性房地产（不含以公允价值模式计量的投资性房地产）、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产（包括资本化的开发支出）、资产组和资产组组合、商誉等。

#### (2) 可能发生减值资产的认定

在资产负债表日，本公司判断资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

### （3）资产可收回金额的计量

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

### （4）资产减值损失的确定

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### （5）资产组的认定及减值处理

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司以单项资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，公司在认定资产组时，还考虑了公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产持续使用或处置的决策方式等。

资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或者资产组组合的，该资产组或者资产组组合的账面价值应当包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

#### (6) 商誉减值

本公司因企业合并所形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。对于因合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，应当先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失，并按照本附注所述资产组减值的规定进行处理。

#### 10、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。

其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件

时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

#### 11、收入

##### （1）销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：①公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；②公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

##### （2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

##### （3）使用费收入

让渡资产使用权使用费收入，在同时满足与交易相关的经济利益能够流入公司、收入的金额能够可靠地计量的条件时，确认为收入的实现。让渡资产使用权金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

##### （4）利息收入

利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

#### 五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

##### （一）会计政策变更

#### 因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014 年初，财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、11 号、14 号及 16 号发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》及《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23 号发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2014 年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

#### （二）会计估计变更

本期无会计估计变更

### 六、税项

#### 1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	按营业收入的[3]%、[6]%、[9]%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的[3]%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的[2]%计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的[7]%计缴。
房产税	按房产原值的70%为纳税基准，使用税率为1.2%。
企业所得税	按应纳税所得额的[15]%计缴。
个人所得税	员工个人所得税由本公司代扣代缴。

#### 七、财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2024 年 1 月 1 日，“年末”指 2024 年 12 月 31 日，“上年”指 2023 年度，“本年”指 2024 年度。

## 1、货币资金

项目	期末数	期初数
现金	7,109.40	—
银行存款	94,139,396.49	126,998,421.01
合计	94,146,505.89	126,998,421.01

## 2、应收账款

## (1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	360,422,663.35	65.67	—	391,096,005.68	70.60	—
1-3年	188,429,404.46	34.33	—	162,853,415.33	29.40	—
合计	548,852,067.81	100.00	—	553,949,421.01	100.00	—

## (2) 按欠款方归集的年末主要5家公司的应收账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
富利建设集团有限公司	工程款	25,079,052.02	1年以内	4.57	—
深圳市深罗狮汇酒店有限公司	工程款	17,588,083.33	1年以内	3.20	—
中国建筑第八工程局有限公司	工程款	14,503,700.00	1年以内	2.64	—
山东恒隆地产有限公司	工程款	12,232,000.00	1年以内	2.23	—
温州山姆会员商店有限公司	工程款	11,019,828.00	1年以内	2.01	—
合计		80,422,663.35		14.65	—

## 3、预付账款

## (1) 采用账龄分析法计提坏账准备的预付账款情况

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	

1年以内(含1年)	124,686,147.74	96.54	—	140,329,551.31	96.58	—
1-3年	4,463,684.11	3.46	—	4,968,311.65	3.42	—
合计	129,149,831.85	100.00	—	145,297,862.96	100.00	—

## (2) 按欠款方归集的年末主要的预付账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占预付账款合计的比例(%)	坏账准备
深圳市匠兴建筑劳务有限公司	劳务	12,891,504.00	1年以内	9.98	—
深圳劲达建筑劳务有限公司	劳务	10,539,865.31	1年以内	8.16	—
深圳市正宏城市资源智能管理有限公司	劳务	10,483,000.00	1年以内	8.12	—
珠海泰福建材供应链有限公司	货款	9,867,141.92	1年以内	7.64	—
深圳市玖胜建筑劳务有限公司	劳务	9,331,720.14	1年以内	7.23	—
合计		53,113,231.37		41.13	—

## 4、其他应收款

## (1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	67,722,990.62	98.88	—	66,533,060.90	95.41	—
1-3年	768,137.72	1.12	—	3,197,648.02	4.59	—
合计	68,491,128.34	100.00	—	69,730,708.92	100.00	—

## (2) 按欠款方归集的年末金额主要的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
履约保证金	保证金	9,652,471.02	1年以内	14.09	—
投标保证金	保证金	8,893,568.67	1年以内	12.98	—
农民工保证金	保证金	1,779,085.00	1年以内	2.60	—
合计		20,325,124.69		29.67	—

## 5、存货

项 目	期末数	期初数
工程施工	494,657,899.16	452,984,220.00
其他	48,274,638.12	56,485,762.14
合 计	542,932,537.28	509,469,982.14

## 6、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	39,302,801.00	—	—	39,302,801.00
合 计	39,302,801.00	—	—	39,302,801.00

## (2) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	增减变动	期末余额	持股比例 (%)	期末减值准备
深圳市特艺达投资有限公司	成本法	300,000.00	—	300,000.00	100	—
东莞市特艺达建材有限公司	成本法	10,000,000.00	—	10,000,000.00	100	—
东莞市特艺达投资有限公司	成本法	29,002,800.00	—	29,002,800.00	80	—
深圳市特艺达设计研究院有限公司	成本法	1.00	—	1.00	100	—
合 计		39,302,801.00	—	39,302,801.00		—

## 7、固定资产

## 固定资产情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	83,504,516.13	—	—	83,504,516.13
其中：房屋建筑物	36,309,372.50	—	—	36,309,372.50
机器设备	34,398,215.88	—	—	34,398,215.88
运输设备	10,229,133.53	—	—	10,229,133.53
办公设备	2,567,794.22	—	—	2,567,794.22
二、累计折旧		本年新增	本年计提	

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数	
累计折旧合计	58,130,771.59	—	3,052,468.40	—	61,183,239.99
其中：房屋建筑物	27,061,425.50	—	927,001.92	—	27,988,427.42
机器设备	19,942,896.18		1,443,400.55	—	21,386,296.73
运输设备	9,072,780.25		524,032.81	—	9,596,813.06
办公设备	2,053,669.66		158,033.12	—	2,211,702.78
三、账面净值合计	25,373,744.54				22,321,276.14
其中：房屋建筑物	9,247,947.00		—	—	8,320,945.08
机器设备	14,455,319.70				13,011,919.15
运输设备	1,156,353.28		—	—	632,320.47
办公设备	514,124.56		—	—	356,091.44

注：本年折旧额为 3,052,468.40 元。

#### 8、无形资产

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、无形资产原价合计	40,130,564.34	—	—	40,130,564.34
专利权	39,874,794.44	—	—	39,874,794.44
软件	255,769.90	—	—	255,769.90
二、无形资产累计摊销额合计	22,666,178.27	3,924,617.64	—	26,590,795.91
专利权	22,432,099.62	3,917,235.84	—	26,349,335.46
软件	234,078.65	7,381.80	—	241,460.45
三、无形资产账面净值合计	17,464,386.07	—	3,924,617.64	13,539,768.43
专利权	17,442,694.82	—	3,917,235.84	13,525,458.98
软件	21,691.25	—	7,381.80	14,309.45

#### 9、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费	632,302.90	63,462.66	43,629.56	652,136.00
合计	632,302.90	63,462.66	43,629.56	652,136.00

#### 10、短期借款

短期借款明细列示如下：

借款银行名称	年末账面余额	年初账面余额
北京银行深圳分行	20,700,000.00	67,075,000.00
中国银行深圳分行	14,000,000.00	10,000,000.00
招商银行深圳分行	7,125,000.00	20,000,000.00
合计	41,825,000.00	97,075,000.00

## 11、应付帐款

## (1) 按账龄列示应付帐款

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	213,649,954.89	177,468,178.91
1-3年	18,229,604.60	7,852,583.45
合计	231,879,559.49	185,320,762.36

## (2) 按归集的年末金额主要的应付帐款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应付帐款合计的比例(%)	坏账准备
广东新艺达国际装配式建筑装饰工程有限公司	分包	22,143,036.99	1年以内	9.55	—
北京承达创建装饰工程有限公司	分包	9,957,334.68	1年以内	4.29	—
深圳市锦恒建筑劳务工程有限公司	劳务	8,696,269.61	1年以内	3.75	—
深圳宏泰建筑劳务有限公司	劳务	7,249,288.20	1年以内	3.13	—
深圳市德道建设集团有限公司	劳务	6,173,521.47	1年以内	2.66	—
合计		54,219,450.95		23.38	—

## 12、预收帐款

## (1) 按账龄列示预收帐款

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	19,242,761.69	45,1533,34.92
1-3年	20,224,942.29	21,042,101.23
合计	39,467,703.98	66,195,436.15

## (2) 按归集的年末金额主要的预收账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占预收帐款合计的比例(%)	坏账准备
东莞市伯宇电力有限公司	工程款	9,194,250.00	1-3年	23.30	—
广州佳裕投资有限公司	工程款	7,316,123.45	1年以内	18.54	—
东莞市仲宇电力有限公司	工程款	6,617,620.00	1-3年	16.77	—
深圳大昌行哆啦新能源科技公司	工程款	4,623,714.34	1年以内	11.72	—
前海人寿(广州)总医院公司	工程款	2,384,636.42	1年以内	6.04	—

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占预收帐款合计的比例(%)	坏账准备
合计		30,136,344.21		76.37	—

## 13、应付职工薪酬

项目	期末数	期初数
工资	4,223,481.64	3,605,403.66
合计	4,223,481.64	3,605,403.66

## 14、应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	626,439.08	861,346.26
城建税	43,850.74	60,294.24
教育附加税	18,793.17	25,840.39
地方教育附加税	12,528.78	17,226.93
其他税费	13,283.52	10,652.83
企业所得税	2,527,037.27	4,814,944.27
合计	3,241,932.56	5,790,304.92

## 15、其他应付款

## (1) 按账龄列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	4,723,994.36	2,618,311.40
1-3年	1,056,368.54	3,627,925.50
合计	5,780,362.90	6,246,236.90

## (2) 按归集的年末金额主要的其他应付款

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应付款合计的比例(%)	坏账准备
东莞市特艺达投资有限公司	往来款	2,800,000.00	1年以内	48.44	—
陆河县天昊实业有限公司	往来款	1,000,000.00	1年以内	17.30	—

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应付款合计的比例(%)	坏账准备
深圳市艾能聚科技有限公司	往来款	323,115.12	1年以内	5.59	—
北京承达创建装饰工程公司	往来款	300,879.24	1年以内	5.21	—
合计		4,019,963.84		76.54	—

## 16、实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
陈远尖	53,600,000.00	67	—	—	53,600,000.00	67
罗小珍	4,800,000.00	6	—	—	4,800,000.00	6
罗鸿华	19,200,000.00	24	—	—	19,200,000.00	24
何胜国	2,400,000.00	3	—	—	2,400,000.00	3
合计	80,000,000.00	100	—	—	80,000,000.00	100

注：以上实际出资额经深圳协力会计师事务所验证，并出具协力验字报字[1997]第210号验资报告。2001年后公司股权发生如下变动：2001年10月31日，由原股东深圳市黎光实业发展有限公司认缴的出资747.6万元即70%股份，转让给自然人陈远尖；2004年原股东深圳市装饰行业协会认缴的出资320.4万元即30%股份，转让给自然人陈红天；2005年7月20日，陈红天又将持有的贵公司30%的全部股份转让给自然人罗小珍。以上股权变更业已进行公证。2019年07月31日，公司股东会决定以盈余公积2000万转增资本，按股东所持公司股份比例分配，转增后公司注册资本为3068万元，转增资本额业经深圳日正会计师事务所深日正验字[2008]255号报告验证。2010年转增资本额4932万元，业经深圳日正会计师事务所深日正验字[2010]064号报告验证。2022年12月9日，深圳市市场监督管理局22207844754号变更(备案)通知书批准变更为现股权结构。

## 17、营业收入

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
装饰工程收入	2,197,603,356.16	2,099,377,534.04	2,578,543,469.28	2,460,707,930.71
装饰工程设计收入	59,987,063.20	51,054,989.49	70,489,089.84	59,746,552.55
合计	2,257,590,419.36	2,150,432,523.53	2,649,032,559.12	2,520,454,483.26

## 18、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
税金及附加	9,981,079.95	12,291,511.07
合计	9,981,079.95	12,291,511.07

## 19、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	7,958,584.68	9,260,316.78
减：利息收入	-476,794.51	-440,250.73
银行手续费	1,481,772.07	2,235,200.85
合计	8,963,562.24	11,055,266.90

## 20、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
国高企业认定支持	—	100,000.00
首次在深圳就业补贴	—	2,000.00
政府补助	25,747.86	—
基本养老金	—	8,681.69
所得税退回	—	3,994.12
其他	—	150,486.12
合计	25,747.86	265,161.93

## 21、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
罚款支出	—	—
诉讼费	—	—
其他	266,741.31	752,176.67
合计	266,741.31	752,176.67

## 八、承诺及或有事项

## 1、重大承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 2、或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

## 九、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

# 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

## 2024 年度财务情况说明书

### 一、企业基本情况

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下简称“贵公司”）于 1994 年 02 月 18 日正式成立的有限责任公司，持有深圳市市场监督管理局统一社会信用代码为 91440300192259171M 的《营业执照》，认缴注册资本为 8000 万元，法定代表人：陈远尖；企业类型：有限责任公司；经营场所：深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层。

经营范围：建筑装饰专项工程设计甲级，建筑装修装饰工程专业承包壹级，建筑幕墙工程专业承包壹级；机电设备安装工程专业承包壹级，钢结构工程专业承包壹级，建筑智能化工程专业承包壹级，消防设施工程设计与施工贰级（以上均凭建筑业企业资质证书经营）；装饰工程技术咨询（不含限制项目）；招牌、灯箱的上门安装，建筑装饰材料、家私的购销（以上不含限制项目）；经营进出口业务。

### 二、资产状况

2024 年 12 月 31 日公司账面资产总额为 1,462,883,365.82 元，其中：账面流动资产为 1,387,067,384.25 元、账面非流动资产为 75,815,981.57 元。

### 三、负债状况

2024 年 12 月 31 日公司账面负债总额为 328,076,369.88 元，其中：账面流动负债为 328,076,369.88 元。

### 四、所有者权益

2024 年 12 月 31 日公司账面所有者权益 1,134,806,995.94 元，其中：账面实收资本为 80,000,000.00 元，资本公积 4,719,031.78 元，盈余公积 16,073,511.35 元，账面未分配利润为 1,034,014,452.81 元。

### 五、2024 年经营情况

#### （一）收入与成本

2024 年度账面实现营业收入 2,257,590,419.36 元，营业成本为 2,150,432,523.53 元。

#### （二）费用及税金

2024 年度账面发生税金及附加 9,981,079.95 元，销售费用为 20,544.52 元，管理费用为 75,221,704.64 元，财务费用为 8,963,562.24 元。

#### （三）营业外收支

2024 年度账面营业外收入为 25,47.86 元，营业外支出为 266,741.31 元。

(三) 所得税费用

2024 年度账面企业所得税费用为 1,909,501.65 元。

六、所有者权益变动

公司帐面实收资本 8000 万元，其中，本年度股东新投入资本金 0.00 元

七、各项财务指标

序号	财务指标名称	计算公式	比率 (%)
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	422.79
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	22.43
3	应收账款周转率	销售收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2*100%	409.43
4	流动资产周转率	销售收入/(期初流动资产+期末流动资产)/2*100%	161.69
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金)/主营业务收入*100%	4.30
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	0.57
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	0.96
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	-14.78
9	总资产增长率	(年末资产总额-年初资产总额)/年初资产总额*100%	-0.02

七、所得税纳税申报表与账面差异情况说明

公司资产负债表、损益表与公司 2024 年所得税申报数不存在差异。

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

2025 年 2 月 25 日



统一社会信用代码  
9144030077162847X3

# 营业执照



名称 深圳日正会计师事务所(普通合伙)  
类型 普通合伙

执行事务合伙人 汪旭东, 徐利忠

成立日期 2005年02月28日

主要经营场所 深圳市盐田区海山街道鹏湾社区深盐路  
2015号盐田综合保税区沙头角片区工业  
区19栋1001



**重要提示**  
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目,取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。  
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息,请登录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。

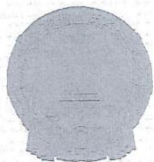
登记机关

2023年11月10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: 深圳日正会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 汪旭东

主任会计师:

经营场所: 深圳市盐田区海山街道鹏湾社区深盐路2015号盐田综合保税区沙头角片区工业区19栋1001

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470118

批准执业文号: 深财会[2005]13号

批准执业日期: 2005年2月21日



证书序号: 0020710

### 说明

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

发证机关: 深圳市财政局

2023年11月15日

中华人民共和国财政部制



# 报 告 书

REPORT



深圳日正会计师事务所

SHENZHEN RIZHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司  
2023 年度财务报表的  
审计报告

深圳日正会计师事务所（普通合伙）

目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1、资产负债表	4-5
2、利润表	6
3、所有者权益变动表	7
4、现金流量表	8-9
三、财务报表附注	10-28



# 深圳日正会计师事务所

SHENZHEN RIZHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市盐田区海山街道深盐路 2015 号盐田综合保税区沙头角片区工业区 19 栋 1001 号  
电话：(0755) 82879824

深日正审字[2024]第 A008 号

## 审计报告

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了后附的深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下简称“特艺达公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

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

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 其他信息

特艺达公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括特艺达公司 2023 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督特艺达公司的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



中国注册会计师

王旭东

中国注册会计师

徐利忠

2024年03月08日

## 资产负债表

编制单位：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六.1	126,998,421.01	126,358,542.37
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	2,759,113.29
应收账款	六.2	553,949,421.01	536,156,335.84
预付款项	六.3	145,297,862.96	162,826,396.03
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	六.4	69,730,708.92	72,351,522.87
存 货	六.5	509,469,982.14	547,916,485.41
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		<u>1,405,446,396.04</u>	<u>1,448,368,395.81</u>
<b>非流动资产</b>			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	六.6	39,302,801.00	39,302,801.00
投资性房地产		-	-
固定资产	六.7	25,373,744.54	28,426,212.94
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	六.8	17,464,386.07	21,824,432.86
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	六.9	632,302.90	670,239.52
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		<u>82,773,234.51</u>	<u>90,223,686.32</u>
资 产 总 计		<u><u>1,488,219,630.55</u></u>	<u><u>1,538,592,082.13</u></u>

(所附附注系本会计报表的组成部分)

## 资产负债表（续）

编制单位：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司		单位：人民币元	
负债和所有者权益	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六. 10	97,075,000.00	137,638,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	六. 11	185,320,762.36	164,897,312.02
预收账款	六. 12	66,195,436.15	105,546,885.83
应付职工薪酬	六. 13	3,605,403.66	4,961,140.29
应交税费	六. 14	5,790,304.92	5,367,824.44
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	六. 15	6,246,236.90	4,832,632.70
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>364,233,143.99</b>	<b>423,243,795.28</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>		<b>364,233,143.99</b>	<b>423,243,795.28</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	六. 16	80,000,000.00	80,000,000.00
资本公积		4,719,031.78	4,719,031.78
减：库存股		-	-
盈余公积		16,073,511.35	14,709,691.38
未分配利润		1,023,193,943.43	1,015,919,563.69
归属母公司所有者权益合计		-	-
少数股东权益		-	-
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,123,986,486.56</b>	<b>1,115,348,286.85</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,488,219,630.55</b>	<b>1,538,592,082.13</b>

（所附附注系本会计报表的组成部分）

## 利润表

编制单位:深圳市特艺达装饰设计工程有限公司		单位:人民币元	单位:人民币元
项 目	附注	2023年1至12月	2022年1至12月
一、营业收入	六.17	2,649,032,559.12	2,893,993,385.29
二、营业成本	六.17	2,520,454,483.26	2,730,701,033.10
营业税金及附加	六.18	12,291,511.07	13,399,189.37
销售费用		-	-
管理费用		78,699,342.32	84,260,297.27
财务费用	六.19	11,055,266.90	13,295,638.42
资产减值损失		10,000,000.00	16,000,000.00
加:公允价值变动收益		-	-
投资收益		-	-
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
三、营业利润		16,531,955.57	36,337,227.13
加:营业外收入	六.20	265,161.93	946,400.00
减:营业外支出	六.21	752,176.67	350,695.98
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额		16,044,940.83	36,932,931.15
减:所得税费用		2,406,741.12	5,592,544.07
五、净利润		13,638,199.71	31,340,387.08
归属于母公司所有者的净利润		13,638,199.71	31,340,387.08
少数股东损益		-	-
六、每股收益			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

(所附附注系本会计报表的组成部分)

所有者权益变动表

单位：人民币元

2023年度

编制单位：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

项 目	本年金额						上年金额					
	归属于母公司所有者权益			少数股东权益			归属于母公司所有者权益			少数股东权益		
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计		
一、上年年末余额	80,000,000.00	4,719,031.78	14,709,691.38	1,015,919,563.69	1,115,348,286.85	80,000,000.00	4,719,031.78	11,575,652.67	992,713,215.32	1,089,007,899.77		
加：会计政策变更												
前期差错更正												
二、本年初余额	80,000,000.00	4,719,031.78	14,709,691.38	1,015,919,563.69	1,115,348,286.85	80,000,000.00	4,719,031.78	11,575,652.67	992,713,215.32	1,089,007,899.77		
三、本年增减变动金额	-	-	1,363,819.97	7,274,379.74	8,638,199.71	-	-	3,134,038.71	23,206,348.37	26,340,387.08		
(一) 净利润				13,638,199.71	13,638,199.71				31,340,387.08	31,340,387.08		
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失				-	-				-	-		
1、可供出售金融资产公允价值变动净额												
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响												
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响												
4、其他												
上述(一)和(二)小计												
(三) 所有者投入和减少资本												
1、所有者投入资本												
2、股份支付计入所有者权益的金额												
3、其他												
(四) 利润分配			1,363,819.97	(6,363,819.97)	(5,000,000.00)			3,134,038.71	(8,134,038.71)	(5,000,000.00)		
1、提取盈余公积			1,363,819.97	(1,363,819.97)	-			3,134,038.71	(3,134,038.71)	-		
2、对所有者(或股东)的分配				(5,000,000.00)	(5,000,000.00)				(5,000,000.00)	(5,000,000.00)		
3、其他												
(五) 所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本												
2、盈余公积转增资本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
四、本年年末余额	80,000,000.00	4,719,031.78	16,073,511.35	1,023,193,943.43	1,123,986,486.56	80,000,000.00	4,719,031.78	14,709,691.38	1,015,919,563.69	1,115,348,286.85		

1,115,348,286.85

## 现金流量表

编制单位:深圳市特艺达装饰设计工程有限公司		单位:人民币元	
项 目	附注	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,615,249,062.24	2,878,320,008.62
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		4,739,830.81	1,187,861.26
经营活动现金流入小计		<u>2,619,988,893.05</u>	<u>2,879,507,869.88</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		2,468,462,857.77	2,728,386,208.20
支付给职工以及为职工支付的现金		45,476,589.28	42,101,816.24
支付的各项税费		50,265,798.35	60,575,687.17
支付的其他与经营活动有关的现金		2,987,377.52	13,039,682.18
经营活动现金流出小计		<u>2,567,192,622.92</u>	<u>2,844,103,393.79</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>52,796,270.13</u>	<u>35,404,476.09</u>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益所收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到的其他与投资活动有关的现金		2,759,113.29	-
投资活动现金流入小计		<u>2,759,113.29</u>	<u>-</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		92,188.00	92,188.00
投资所支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	849,279.79
支付的其他与投资活动有关的现金		-	849,279.79
投资活动现金流出小计		<u>92,188.00</u>	<u>941,467.79</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>2,666,925.29</u>	<u>(941,467.79)</u>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资所收到的现金		-	-
借款所收到的现金		97,075,000.00	137,638,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		<u>97,075,000.00</u>	<u>137,638,000.00</u>
偿还债务所支付的现金		137,638,000.00	156,610,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		14,260,316.78	15,164,664.13
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		<u>151,898,316.78</u>	<u>171,774,664.13</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>(54,823,316.78)</u>	<u>(34,136,664.13)</u>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<u>639,878.64</u>	<u>326,344.17</u>
加:期初现金及现金等价物余额		126,358,542.37	126,032,198.20
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<u>126,998,421.01</u>	<u>126,358,542.37</u>

(所附注系本会计报表的组成部分)

## 现金流量表（补充资料）

编制单位: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	单位: 人民币元		
项 目	附注	2023年度	2022年度
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量:</b>			
净利润		13,638,199.71	31,340,387.08
加: 资产减值准备		-	-
固定资产折旧、油气资产所耗、生产性生物资产折旧		3,052,468.40	3,052,468.40
无形资产摊销		4,360,046.79	3,491,106.91
长期待摊费用摊销		37,936.62	40,940.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(减:收益)		-	-
固定资产报废损失		92,188.00	92,188.00
公允价值变动损失		10,000,000.00	16,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(减:收益)		-	-
财务费用		9,260,316.78	10,164,664.13
投资损失(减收益)		-	-
递延所得税资产减少		-	-
递延所得税负债增加		-	-
存货的减少(减增加)		28,446,503.27	15,510,024.29
经营性应收项目的减少(减:增加)		2,356,261.85	(49,608,990.08)
经营性应付项目的增加(减:减少)		-18,447,651.29	5,321,687.28
其他		-	-
经营活动产生的现金流量净额		<u>52,796,270.13</u>	<u>35,404,476.09</u>
<b>2、不涉及现金收支的投资和筹资活动:</b>			
债务转为股本		-	-
一年内到期的可转换债券		-	-
融资租入固定资产		-	-
<b>3、现金及现金等价物净增加情况:</b>			
现金的期末余额		126,998,421.01	126,358,542.37
减: 现金的期初余额		126,358,542.37	126,032,198.20
加: 现金等价物的期末余额		-	-
减: 现金等价物的期初余额		-	-
现金及现金等价物净增加额		<u>639,878.64</u>	<u>326,344.17</u>

(所附附注系本会计报表的组成部分)

## 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

### 财务报表附注

截止 2023 年 12 月 31 日

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

#### 一、企业的基本情况

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)系经深圳市市场监督管理局批准于 1994 年 02 月 18 日成立, 领取注册号为 19225917-1, 执照号为深司字 N25275 号的企业法人营业执照。于 1997 年 05 月 06 日变更, 并领取了注册号为 440301102924267 号的企业法人营业执照。注册资本人民币 1068 万元, 经营期限 20 年。2008 年 07 月 31 日, 经股东会决定, 以公司盈余公积 2000 万元转增资本, 增资后注册资本为 3068 万元, 2010 年 6 月 22 日, 再次以公司盈余公积和未分配利润 4932 万元转增资本, 增资后注册资本为 8000 万元, 实收资本为 8000 万元, 经营期限延期至 2034 年 2 月 18 日。2016 年 1 月 20 日, 换取统一社会信用代码为 91440300192259171M 的营业执照。法定代表人: 陈远尖。公司地址: 深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层。

2. 经营范围: 建筑装饰专项工程设计甲级, 建筑装修装饰工程专业承包壹级, 建筑幕墙工程专业承包壹级; 机电设备安装工程专业承包壹级, 钢结构工程专业承包壹级, 建筑智能化工程专业承包壹级, 消防设施工程设计与施工贰级(以上均凭建筑业企业资质证书经营); 装饰工程技术咨询(不含限制项目); 招牌、灯箱的上门安装, 建筑装饰材料、家私的购销(以上不含限制项目); 经营进出口业务。

#### 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

#### 三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

#### 四、重要会计政策和会计估计

##### 1、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### 2、记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

##### 3、记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

##### 4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

##### 5、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

###### （1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

###### （2）坏账准备的计提方法

###### ① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将单项金额占期末余额的比例超过 10%的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应

收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项 目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
关联方组合	与与本公司的关联关系为信用风险特征划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
关联方组合	经单独测试无特别风险的不计提

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## 6、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### (1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

### (2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

#### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者

利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### ③ 处置长期股权投资

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投

资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

### (3) 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、9“非流动非金融资产减值”。

## 7、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	20	10	4.5	平均年限法
机器设备	10	10	9	平均年限法
运输工具	5	10	18	平均年限法
电子设备	5	10	18	平均年限法

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、9“非流动非金融资产减值”。

### (4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提

折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

#### (5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

### 8、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、9 非流动非金融资产减值。

### 9、非流动非金融资产减值

#### (1) 适用范围

本附注所述资产减值主要包括长期股权投资、投资性房地产（不含以公允价值模式计量的投资性房地产）、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产（包括资本化的开发支出）、资产组和资产组组合、商誉等。

#### (2) 可能发生减值资产的认定

在资产负债表日，本公司判断资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

### （3）资产可收回金额的计量

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

### （4）资产减值损失的确定

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### （5）资产组的认定及减值处理

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司以单项资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，公司在认定资产组时，还考虑了公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产持续使用或处置的决策方式等。

资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或者资产组组合的，该资产组或者资产组组合的账面价值应当包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

#### (6) 商誉减值

本公司因企业合并所形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。对于因合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，应当先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失，并按照本附注所述资产组减值的规定进行处理。

#### 10、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。

其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件

时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 11、收入

### （1）销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：①公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；②公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

### （2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

### （3）使用费收入

让渡资产使用权使用费收入，在同时满足与交易相关的经济利益能够流入公司、收入的金额能够可靠地计量的条件时，确认为收入的实现。让渡资产使用权金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### （4）利息收入

利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

## 五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

### （一）会计政策变更

#### 因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014 年初，财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、11 号、14 号及 16 号发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》及《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23 号发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2014 年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

#### （二）会计估计变更

本期无会计估计变更

### 六、税项

#### 1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	按营业收入的[3]%、[6]%、[9]%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的[3]%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的[2]%计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的[7]%计缴。
房产税	按房产原值的70%为纳税基准，使用税率为1.2%。
企业所得税	按应纳税所得额的[15]%计缴。
个人所得税	员工个人所得税由本公司代扣代缴。

#### 七、财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2023 年 1 月 1 日，“年末”指 2023 年 12 月 31 日，“上年”指 2022 年度，“本年”指 2023 年度。

## 1、货币资金

项目	期末数	期初数
现金	—	—
银行存款	126,998,421.01	126,358,542.37
合计	126,998,421.01	126,358,542.37

## 2、应收账款

## (1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内(含1年)	391,096,005.68	70.60	—	402,930,975.49	75.15	—
1-3年	162,853,415.33	29.40	—	133,225,360.35	24.85	—
合计	553,949,421.01	100.00	—	536,156,335.84	100.00	—

## (2) 按欠款方归集的年末主要5家公司的应收账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
保怡物业管理(深圳)公司	工程款	20,673,355.53	1年以内	3.73	—
北京城建集团有限责任公司	工程款	16,373,995.61	1年以内	2.96	—
山东恒隆地产有限公司	工程款	13,797,500.00	1年以内	2.49	—
中国建筑第八工程局有限公司	工程款	12,851,601.85	1年以内	2.32	—
上海市建筑装饰工程集团公司	工程款	12,846,000.30	1年以内	2.32	—
合计		76,542,453.29		13.82	—

## 3、预付账款

## (1) 采用账龄分析法计提坏账准备的预付账款情况

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	

1年以内(含1年)	140,329,551.31	96.58	—	157,020,984.78	96.43	—
1-3年	4,968,311.65	3.42	—	5,805,411.25	3.57	—
合计	<b>145,297,862.96</b>	<b>100.00</b>	—	<b>162,826,396.03</b>	<b>100.00</b>	—

## (2) 按欠款方归集的年末主要的预付账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占预付账款合计的比例(%)	坏账准备
深圳市玖胜建筑劳务有限公司	劳务	11,372,773.47	1年以内	7.83	—
深圳锦鸿建筑劳务有限公司	劳务	5,203,758.75	1年以内	3.58	—
西安影流建筑工程有限公司	劳务	3,892,309.00	1年以内	2.68	—
北京威尼信门窗有限公司	货款	2,969,785.99	1年以内	2.04	—
深圳劲达建筑劳务有限公司	劳务	2,589,865.31	1年以内	1.78	—
合计		<b>26,028,492.52</b>		<b>17.91</b>	—

## 4、其他应收款

## (1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	66,533,060.90	95.41	—	67,545,017.05	93.36	—
1-3年	3,197,648.02	4.59	—	4,806,505.82	6.64	—
合计	<b>69,730,708.92</b>	<b>100.00</b>	—	<b>72,351,522.87</b>	<b>100.00</b>	—

## (2) 按欠款方归集的年末金额主要的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
履约保证金	保证金	35,486,853.71	1年以内	50.89	—
投标保证金	保证金	26,120,906.12	1年以内	37.46	—
农民工保证金	保证金	2,925,301.07	1年以内	4.20	—
合计		<b>64,533,060.90</b>		<b>92.55</b>	—

## 5、存货

项 目	期末数	期初数
工程施工	452,984,220.00	484,445,078.29
其他	56,485,762.14	63,471,407.12
合 计	<b>509,469,982.14</b>	<b>547,916,485.41</b>

## 6、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	39,302,801.00	—	—	39,302,801.00
合 计	<b>39,302,801.00</b>	—	—	<b>39,302,801.00</b>

## (2) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	增减变动	期末余额	持股比例 (%)	期末减值准备
深圳市特艺达投资有限公司	成本法	300,000.00	—	300,000.00	100	—
东莞市特艺达建材有限公司	成本法	10,000,000.00	—	10,000,000.00	100	—
东莞市特艺达投资有限公司	成本法	29,002,800.00	—	29,002,800.00	80	—
深圳市特艺达设计研究院有限公司	成本法	1.00	—	1.00	100	—
合计		<b>39,302,801.00</b>	—	<b>39,302,801.00</b>		—

## 7、固定资产

## 固定资产情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	<b>83,504,516.13</b>	—	—	<b>83,504,516.13</b>
其中：房屋建筑物	36,309,372.50	—	—	36,309,372.50
机器设备	34,398,215.88	—	—	34,398,215.88
运输设备	10,229,133.53	—	—	10,229,133.53
办公设备	2,567,794.22	—	—	2,567,794.22
二、累计折旧		本年新增	本年计提	

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
累计折旧合计	55,078,303.19	— 3,052,468.40	—	58,130,771.59
其中：房屋建筑物	26,134,423.58	— 927,001.92	—	27,061,425.50
机器设备	18,499,495.63	1,443,400.55	—	19,942,896.18
运输设备	8,548,747.44	524,032.81	—	9,072,780.25
办公设备	1,895,636.54	158,033.12	—	2,053,669.66
三、账面净值合计	28,426,212.94			25,373,744.54
其中：房屋建筑物	10,174,948.92	—	—	9,247,947.00
机器设备	15,898,720.25			14,455,319.70
运输设备	1,680,386.09	—	—	1,156,353.28
办公设备	672,157.68	—	—	514,124.56

注：本年折旧额为 3,052,468.40 元。

#### 8、无形资产

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、无形资产原价合计	40,130,564.34	—	—	40,130,564.34
专利权	39,874,794.44	—	—	39,874,794.44
软件	255,769.90	—	—	255,769.90
二、无形资产累计摊销额合计	18,306,131.48	4,360,046.79	—	22,666,178.27
专利权	18,079,435.06	4,352,664.56	—	22,432,099.62
软件	226,696.42	7,382.23	—	234,078.65
三、无形资产账面净值合计	21,824,432.86	—	4,360,046.79	17,464,386.07
专利权	21,795,359.38	—	4,352,664.56	17,442,694.82
软件	29,073.48	—	7,382.23	21,691.25

#### 9、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费	670,239.52	—	37,936.62	632,302.90
合计	670,239.52	—	37,936.62	632,302.90

#### 10、短期借款

短期借款明细列示如下：

借款银行名称	年末账面余额	年初账面余额
北京银行深圳分行	67,075,000.00	66,850,000.00
中国银行深圳分行	10,000,000.00	10,050,000.00
渤海银行深圳分行	—	30,000,000.00
招商银行深圳分行	20,000,000.00	19,250,000.00
浦发银行深圳分行	—	11,488,000.00
合计	97,075,000.00	137,638,000.00

## 11、应付帐款

## (1) 按账龄列示应付帐款

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	177,468,178.91	158,258,659.46
1-3年	7,852,583.45	6,638,652.56
合计	185,320,762.36	164,897,312.02

## (2) 按归集的年末金额主要的应付帐款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应付帐款合计的比例(%)	坏账准备
东莞市众金家具有限公司	货款	5,126,291.86	1年以内	2.77	—
深圳市精艺建材有限公司	货款	3,170,700.55	1年以内	1.71	—
江苏安宣家具有限公司	货款	2,764,542.82	1年以内	1.49	—
北京威尼信门窗有限公司	货款	2,200,292.17	1年以内	1.19	—
湖北省畅迪装饰工程有限公司	货款	2,150,543.72	1年以内	1.16	—
合计		15,412,371.12		8.32	—

## 12、预收帐款

## (1) 按账龄列示预收帐款

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	45,1533,34.92	105,546,885.83
1-3年	21,042,101.23	—
合计	66,195,436.15	105,546,885.83

## (2) 按归集的年末金额主要的预收账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占预收帐款合计的比例(%)	坏账准备
东莞市伯宇电力有限公司	工程款	9,194,250.00	1-2年	13.89	—
韶关市摩尔城置业有限公司	工程款	7,209,769.59	1年以内	10.89	—
东莞市仲宇电力有限公司	工程款	6,617,620.00	1-2年	10.00	—
中建三局第一建设工程责任公司	工程款	2,307,651.08	1年以内	3.49	—
蓬莱龙亭葡萄酒庄有限公司	工程款	2,000,000.00	1年以内	3.02	—
合计		27,329,290.67		41.29	—

## 13、应付职工薪酬

项 目	期末数	期初数
工资	3,605,403.66	4,961,140.29
合 计	<b>3,605,403.66</b>	<b>4,961,140.29</b>

## 14、应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	861,346.26	1,951,577.91
城建税	60,294.24	136,610.45
教育附加税	25,840.39	58,547.34
地方教育附加税	17,226.93	39,031.56
其他税费	10,652.83	99,885.80
企业所得税	4,814,944.27	3,082,171.38
合 计	<b>5,790,304.92</b>	<b>5,367,824.44</b>

## 15、其他应付款

## (1) 按账龄列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	2,618,311.40	2,287,204.70
1-3年	3,627,925.50	2,545,428.00
合 计	<b>6,246,236.90</b>	<b>4,832,632.70</b>

## (2) 按归集的年末金额主要的其他应付款

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应付款合计的比例(%)	坏账准备
北京新京润房地产有限公司	往来款	2,160,000.00	1-3年	34.58	—
广州合汇旅游开发有限公司	往来款	899,089.50	1-2年	14.39	—
重庆德工精装劳务有限公司	往来款	600,000.00	1年以内	9.61	—
西安统筹科技发展有限公司	往来款	360,874.34	1年以内	5.78	—
合 计		<b>4,019,963.84</b>		64.36	—

## 16、实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
陈远尖	53,600,000.00	67	—	—	53,600,000.00	67
罗小珍	4,800,000.00	6	—	—	4,800,000.00	6
罗鸿华	19,200,000.00	24	—	—	19,200,000.00	24
何胜国	2,400,000.00	3	—	—	2,400,000.00	3
合计	80,000,000.00	100	—	—	80,000,000.00	100

注：以上实际出资额经深圳协力会计师事务所验证，并出具协力验字报字[1997]第210号验资报告。2001年后公司股权发生如下变动：2001年10月31日，由原股东深圳市黎光实业发展有限公司认缴的出资747.6万元即70%股份，转让给自然人陈远尖；2004年原股东深圳市装饰行业协会认缴的出资320.4万元即30%股份，转让给自然人陈红天；2005年7月20日，陈红天又将持有的贵公司30%的全部股份转让给自然人罗小珍。以上股权变更业已进行公证。2019年07月31日，公司股东会决定以盈余公积2000万转增资本，按股东所持公司股份比例分配，转增后公司注册资本为3068万元，转增资本额业经深圳日正会计师事务所深日正验字[2008]255号报告验证。2010年转增资本额4932万元，业经深圳日正会计师事务所深日正验字[2010]064号报告验证。2022年12月9日，深圳市市场监督管理局22207844754号变更(备案)通知书批准变更为现股权结构。

## 17、营业收入

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
装饰工程收入	2,578,543,469.28	2,460,707,930.71	2,814,119,167.86	2,665,875,118.23
装饰工程设计收入	70,489,089.84	59,746,552.55	79,874,217.43	64,825,914.87
合计	2,649,032,559.12	2,520,454,483.26	2,893,993,385.29	2,730,701,033.10

## 18、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
税金及附加	12,291,511.07	13,399,189.37
合计	12,291,511.07	13,399,189.37

## 19、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	9,260,316.78	10,164,664.13
减：利息收入	-440,250.73	241,461.26
银行手续费	2,235,200.85	2,889,513.03
合计	11,055,266.90	13,295,638.42

## 20、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
贷款贴息	-	384,000.00
国高企业认定支持	100,000.00	500,000.00
首次在深就业补贴	2,000.00	-
稳岗补贴	-	-
基本养老金	8,681.69	-
所得税退回	3,994.12	-
其他	150,486.12	62,400.00
合计	265,161.93	946,400.00

## 21、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
罚款支出	-	215,053.40
诉讼费	-	135,642.58
其他	752,176.67	-
合计	752,176.67	350,695.98

## 八、承诺及或有事项

## 1、重大承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## 2、或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

## 九、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

# 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

## 2023 年度财务情况说明书

### 一、企业基本情况

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司（以下简称“贵公司”）于 1994 年 02 月 18 日正式成立的有限责任公司，持有深圳市市场监督管理局统一社会信用代码为 91440300192259171M 的《营业执照》，认缴注册资本为 8000 万元，法定代表人：陈远尖；企业类型：有限责任公司；经营场所：深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层。

经营范围：建筑装饰专项工程设计甲级，建筑装饰装修工程专业承包壹级，建筑幕墙工程专业承包壹级；机电设备安装工程专业承包壹级，钢结构工程专业承包壹级，建筑智能化工程专业承包壹级，消防设施工程设计与施工贰级（以上均凭建筑业企业资质证书经营）；装饰工程技术咨询（不含限制项目）；招牌、灯箱的上门安装，建筑装饰材料、家私的购销（以上不含限制项目）；经营进出口业务。

### 二、资产状况

2023 年 12 月 31 日公司账面资产总额为 1,488,219,630.55 元，其中：账面流动资产为 1,405,446,396.04 元、账面非流动资产为 82,773,234.51 元。

### 三、负债状况

2023 年 12 月 31 日公司账面负债总额为 364,233,143.99 元，其中：账面流动负债为 364,233,143.99 元。

### 四、所有者权益

2023 年 12 月 31 日公司账面所有者权益 1,123,986,486.56 元，其中：账面实收资本为 80,000,000.00 元，资本公积 4,719,031.78 元，盈余公积 16,073,511.35 元，账面未分配利润为 1,023,193,943.43 元。

### 五、2023 年经营情况

#### （一）收入与成本

2023 年度账面实现营业收入 2,649,032,559.12 元，营业成本为 2,520,454,483.26 元。

#### （二）费用及税金

2023 年度账面发生税金及附加 12,291,511.07 元，管理费用为 78,699,342.32 元，财务费用为 11,055,266.90 元，资产减值损失 10,000,000.00 元。

#### （三）营业外收支

2023 年度账面营业外收入为 265,161.93 元，营业外支出为 752,176.67 元。

(三) 所得税费用

2023 年度账面企业所得税费用为 2,406,741.12 元。

六、所有者权益变动

公司帐面实收资本 8000 万元，其中，本年度股东新投入资本金 0.00 元

七、各项财务指标

序号	财务指标名称	计算公式	比率 (%)
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	385.86
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	24.47
3	应收账款周转率	销售收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2*100%	486.01
4	流动资产周转率	销售收入/(期初流动资产+期末流动资产)/2*100%	185.65
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金)/主营业务收入*100%	4.39
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	0.61
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	1.22
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	-8.46
9	总资产增长率	(年末资产总额-年初资产总额)/年初资产总额*100%	-3.27

七、所得税纳税申报表与账面差异情况说明

公司资产负债表、损益表与公司 2023 年所得税申报数不存在差异。

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

2024 年 3 月 8 日



姓 名	汪 旭 东
Full name	
性 别	男
Sex	
出 生 日 期	1963年09月21日
Date of birth	
工 作 单 位	徐州师范学院会计系
Working unit	
身 份 证 号 码	362227630922001
Identity card No.	

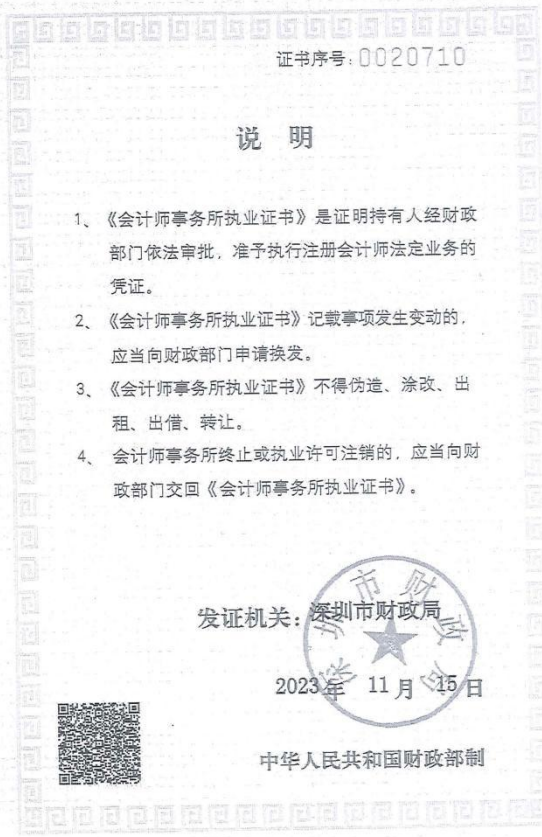


姓名	徐利忠
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1962-11-18
Date of birth	
工作单位	深圳日正会计师事务所
Working unit	
身份证号码	433024196211180031
Identity card No.	



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



2、深圳市中嘉建科股份有限公司近两年财务报表  
2.1、2024年审计报告

深圳铭国会计师事务所（普通合伙）

关于深圳市中嘉建科股份有限公司的  
审计报告

(二〇二四年度)



目 录

项 目	页 码
一. 审计报告	1-2
二. 财务报表	3-7
三. 会计报表附注	8-17
四. 会计师事务所营业执照、执业许可证复印件	

# 深圳铭国会会计师事务所（普通合伙）

深铭国年审字[2025]第L224号

## 审计报告

深圳市中嘉建科股份有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了后附的深圳市中嘉建科股份有限公司（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、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2024年12月31日财务状况以及2024年度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其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层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报导致的重大错报。

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，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

在按照审计准则执行审计工作过程中，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。我们的结论基于截止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



二〇二五年四月二日

深圳市中嘉建科股份有限公司

**资产负债表**

2024年12月31日

单位：人民币元

项目	注释四	年末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	7,335,302.95	6,986,002.81
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2	88,787,929.45	84,559,932.81
应收款项融资			
预付款项	3	9,426,938.69	8,978,036.85
其他应收款	4	99,578,864.65	94,395,392.55
存货	5	94,355,475.47	89,862,357.59
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>299,484,511.21</b>	<b>284,781,722.61</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	6	833,747.37	1,218,242.24
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	7	43,713.50	59,027.61
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>877,460.87</b>	<b>1,277,269.85</b>
<b>资产合计</b>		<b>300,361,972.08</b>	<b>286,058,992.46</b>

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市中嘉建科股份有限公司

资产负债表(续)

2024年12月31日

单位：人民币元

项目	注释四	年末数	年初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款	8	13,454,000.00	13,140,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	9	12,694,259.91	11,085,690.83
预收款项	10	745,864.50	678,058.64
合同负债			
应付职工薪酬		929,576.58	845,069.62
应交税费		2,007,123.77	1,824,657.97
其他应付款	11	2,429,253.96	1,602,879.38
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>32,260,078.72</b>	<b>29,176,356.44</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>32,260,078.72</b>	<b>29,176,356.44</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本	12	108,000,000.00	108,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	13	160,101,893.36	148,882,636.02
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>268,101,893.36</b>	<b>256,882,636.02</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>300,361,972.08</b>	<b>286,058,992.46</b>

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市中嘉建科股份有限公司

利润表

2024年度

单位：人民币元

项目	注释四	本年累计数
<b>一、营业收入</b>	14	211,783,320.63
减：营业成本	15	182,032,604.91
税金及附加	16	636,535.53
销售费用	17	3,133,797.28
管理费用	18	11,438,146.00
研发费用	19	
财务费用	20	742,858.97
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>13,799,377.94</b>
加：营业外收入	21	9,162.41
减：营业外支出	22	109,456.70
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>13,699,083.65</b>
减：所得税费用		2,479,826.31
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>11,219,257.34</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		11,219,257.34
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1、重新计量设定受益计划变动额		
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1、权益法下可转损益的其他综合收益		
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4、现金流量套期损益的有效部分		
5、外币财务报表折算差额		
6、其他		
<b>六、综合收益总额</b>		<b>11,219,257.34</b>
<b>七、每股收益</b>		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市中嘉建科股份有限公司  
**现金流量表**  
 2024年度

单位：人民币元

项 目	行 次	本 年 度
<b>一、经营活动产生现金流量</b>	1	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	207,623,129.85
收到的税费返还	3	
收到的其他与经营活动有关的现金	4	
现金流入小计	5	207,623,129.85
购买商品、接受劳务支付的现金	6	185,366,055.55
支付给职工以及为职工支付现金	7	4,371,582.98
支付的各项税款	8	2,933,896.04
支付的其他与经营活动有关的现金	9	14,916,295.14
现金流出小计	10	207,587,829.71
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	11	<b>35,300.14</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>	12	
收回投资所收到的现金	13	
取得投资收益所收到的现金	14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	15	
处置子公司及其他营业单位收到的现金	16	
收到的其他与投资活动有关的现金	17	
现金流入小计	18	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	
投资所支付的现金	20	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
支付的其他与投资活动有关的现金	22	
现金流出小计	23	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	24	
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>	25	
吸收投资所收到的现金	26	
借款所收到的现金	27	314,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	28	
现金流入小计	29	314,000.00
偿还债务所支付的现金	30	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31	
支付的其他与筹资活动有关的现金	32	
现金流出小计	33	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	34	<b>314,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响额</b>	35	
<b>五、现金及现金等价物净额增加</b>	36	349,300.14
加：期初现金及现金等价物余额	37	6,986,002.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	38	<b>7,335,302.95</b>

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市中嘉建科股份有限公司  
所有者权益变动表

2024年度

单位：人民币元

项 目	行次	本 年 金 额					所有者权益合计
		实收资本（或股本）	资本公积	其他综合收益	减：库存股	盈余公积	
一、上年年末余额	01	108,000,000.00					256,882,636.02
加：会计政策变更	02						
前期差错更正	03						
二、本年初余额	04	108,000,000.00					256,882,636.02
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	05						11,219,257.34
（一）净利润	06						11,219,257.34
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	07						
1.可供出售金融资产公允价值变动净额	08						
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	09						
3.与计入所有者权益项目有关的所得税影响	10						
4.其他	11						
（三）所有者投入和减少资本	12						
1.所有者投入资本	13						
2.股份支付计入所有者权益的金额	14						
3.其他	15						
（四）利润分配	16						
1.提取盈余公积	17						
2.对所有者（或股东）的分配	18						
3.其他	19						
（五）所有者权益内部结转	20						
1.资本公积转增资本（或股本）	21						
2.盈余公积转增资本（或股本）	22						
3.盈余公积弥补亏损	23						
4.其他	24						
四、本年年末余额	25	108,000,000.00					268,101,893.36

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 会计报表附注

(二〇二四年度)

单位：人民币元

### 一、公司基本情况：

公司名称：深圳市中嘉建科股份有限公司

注册地址：深圳市深汕特别合作区鹅埠镇深汕大道与创新大道交汇处西北280米右侧房屋一、  
二层

注册资本：人民币10,800.00万元

统一社会信用代码：914403007771925236

本公司系经深圳市市场监督管理局批准，于2005年7月25日正式成立的股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）。

本公司经营范围：物业租赁；平板电脑、笔记本电脑、一体机电脑等计算机软硬件及辅助设备的技术开发与销售；计算机系统集成的技术开发与销售；照明产品及配套产品、电子产品、智能穿戴、智能家居、移动电源、家电产品的销售；汽车电子产品的技术开发与销售；办公设备、通讯设备、机电设备、仪器仪表、自动化控制系统的技术开发与销售；GPS及周边产品的研发与销售；从事广告业务（法律法规、国务院规定需另行办理广告经营审批的，需取得许可后方可经营）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；五金产品制造。（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）<sup>^</sup>装饰设计与施工、房屋建筑工程、钢结构工程、市政公用工程、机电安装工程、幕墙设计与施工、消防设计与施工、智能化设计与施工、地基与基础工程、公路工程、城市与道路照明工程设计与施工、体育场地设施工程施工、园林绿化管养、景观园林设计、园林古建筑、城市园林绿化工程、工业洁净、生物洁净工程、净化工程。

### 二、主要会计政策

#### (1)会计制度及会计准则：

本公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》及其相关规定。

#### (2)会计期间：

本公司采用公历年度，即每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

#### (3)记账本位币：

本公司以人民币为记账本位币。

#### (4)记账基础和计价原则：

本公司以权责发生制为记账原则，各项财产物资按取得时的实际成本计价。

#### (5)外币业务核算方法：

会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生当月初中国人民银行公布的汇率折合为人民币入账。年末各货币性资产和负债项目的外币余额按中国人民银行公布的年末市场汇率进行调整，汇兑损益计入当期损益；属筹建期间的，计入长期待摊费用；与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，计入固定资产成本。

#### (6)金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本公司管理金融资产业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其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。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地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。

本公司改变管理金融资产业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

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负债；金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

#### (7) 现金及现金等价物：

本公司的现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险小的投资。

#### (8) 信用减值计提方法：

##### (1) 较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

##### (2) 应收款项、应收票据、合同资产、租赁应收款计量损失准备的方法

①不包含重大融资成分的应收款项或合同资产。对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。本公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合：账龄分析

应收票据组合：账龄分析

合同资产组合：账龄分析

对于划分为组合的应收账款和应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄、应收票据账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

#### (9) 存货核算方法：

A、存货包括在途物资、原材料、包装物、委托加工材料、在产品、产成品、发出商品、库存商品、低值易耗品等。

B、各类存货按实际成本计价；领用和发出按加权平均法进行核算。

C、存货的可变现净值等于其预计销售价格减去在销售过程中可能发生的销售费用和相关税费，以及为达到预定可使用状态所发生的加工成本等相关支出。

D、当出现以下情况时，全额提取存货跌价准备：a、霉烂变质的存货；b、已过期且无转让价值的存货；c、生产中已不再需要，并且已无使用价值和转让价值的存货；d、其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。

一般存货根据分类法计提存货跌价准备。

#### (10) 长期股权投资的核算方法：

##### 1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，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；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

##### 2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

##### 3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位20%以上至50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

#### (11) 投资性房地产的核算

A、投资性房地产核算的内容为赚取租金或资本增值，或者两者兼而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

B、投资性房地产的后续计量：在成本模式下按照固定资产的计价、摊销对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。

C、投资性房地产转换的计价：转换日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换日的公允价值大于原账面价值的，其差额作为资本公积（其他），计入所有者权益。处置该项投资性房地产时，原计入所有者权益的部分转入处置当期损益。

#### (12) 固定资产计价及折旧方法：

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：A、为生产商品，提供劳务，出租或经营管理而持有的；B、使用寿命超过一个会计年度。使用寿命，是指企业使用固定资产的预计期间，或者该固定资产所能生产产品或提供劳务的数量。

固定资产以实际成本或重估价值为原价入账。固定资产的折旧采用直线法平均计算，并按固定资产的类别、估计经济使用年限和预计残值（原值的5%）确定其折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	20年	4.75%

机器设备	10年	9.50%
运输设备	4年	23.75%
办公设备	5年	19.00%
电子及其他设备	3年	31.67%

当固定资产市价持续下跌、技术陈旧、损坏、长期闲置等情况出现，导致固定资产可收回金额低于账面价值时，按可收回金额低于其账面价值的差额单项计提固定资产减值准备。固定资产损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(13) 在建工程的核算方法：

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

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

(14) 无形资产、长期待摊费用、其他长期资产的核算方法

A、无形资产按实际成本核算，在受益期内平均摊销。

B、长期待摊费用在受益期内采用直线法平均摊销；其他长期资产按5年平均摊销。

C、公司无形资产减值准备按单项计提，对于有确凿证据表明该项无形资产已被其他新技术所替代或不再受法律保护，不能给企业带来经济利益且无使用价值和转让价值，应将其账面价值全部转入损益。

(15) 职工薪酬的核算方法

职工薪酬包括企业为职工在职期间和离职后提供的全部货币性薪酬和非货币性福利，包括工资、福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。企业因获得职工提供劳务而给予职工的各种形式的报酬或对价，全部纳入职工薪酬的范围。

(16) 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的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始时，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

(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) 在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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，并按照投入法确定履约进度。履约进度不能合理确定时，本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。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- (1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利。
- (2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户。
- (3) 本公司已将该商品的实物转移给客户。
- (4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。
- (5) 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

(17) 所得税的会计处理方法：

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。

### 三、税项

本公司主要适用的税种和税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	产品销售或劳务收入/增值额	6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

#### 四、财务报表项目注释

##### 1:货币资金

项 目	期末余额
货币资金	7,335,302.95
合 计	<u>7,335,302.95</u>

##### 2:应收账款

账 龄	期末余额	比例
1年以内	88,787,929.45	100.00%
合 计	<u>88,787,929.45</u>	<u>100.00%</u>

##### 3:预付款项

账 龄	期末余额	比例
1年以内	9,426,938.69	100.00%
合 计	<u>9,426,938.69</u>	<u>100.00%</u>

##### 4:其他应收款

账 龄	期末余额	比例
1年以内	99,578,864.65	100.00%
合 计	<u>99,578,864.65</u>	<u>100.00%</u>

##### 5:存货

项 目	期末余额	期初余额
存 货	94,355,475.47	89,862,357.59
合 计	<u>94,355,475.47</u>	<u>89,862,357.59</u>

##### 6:固定资产

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、固定资产原值合计	<u>8,425,099.63</u>			<u>8,425,099.63</u>
二、累计折旧合计	<u>7,206,857.39</u>	<u>384,494.87</u>		<u>7,591,352.26</u>
三、固定资产账面净值	<u>1,218,242.24</u>			<u>833,747.37</u>

##### 7:长期待摊费用

类 别	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
装修费	59,027.61		15,314.11	43,713.50
合 计	<u>59,027.61</u>		<u>15,314.11</u>	<u>43,713.50</u>

**8:短期借款**

项 目	期末余额	期初余额
短期借款	13,454,000.00	13,140,000.00
合 计	<u>13,454,000.00</u>	<u>13,140,000.00</u>

**9:应付账款**

账 龄	期末余额	比例
1年以内	12,694,259.91	100.00%
合 计	<u>12,694,259.91</u>	<u>100.00%</u>

**10:预收款项**

账 龄	期末余额	比例
1年以内	745,864.50	100.00%
合 计	<u>745,864.50</u>	<u>100.00%</u>

**11:其他应付款**

账 龄	期末余额	比例
1年以内	2,429,253.96	100.00%
合 计	<u>2,429,253.96</u>	<u>100.00%</u>

**12:实收资本**

投资者名称	应缴注册资本		实缴注册资本	
	金额(人民币)	比例(%)	金额(人民币)	比例(%)
林永琪	103,680,000.00	96.00%	103,680,000.00	96.00%
陈伟华	4,320,000.00	4.00%	4,320,000.00	4.00%
合 计	<u>108,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>108,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

**13:未分配利润**

项 目	金 额
上年期末余额	148,882,636.02
加: 会计政策变更	
其他因素调整	
本期年初余额	148,882,636.02
加: 本期净利润转入	11,219,257.34

减：本期提取法定盈余公积	
本期提取任意盈余公积	
本期分配普通股股利	
本期期末余额	160,101,893.36
<b>14:营业收入</b>	
项    目	本年发生额
营业收入	211,783,320.63
合    计	<u>211,783,320.63</u>
<b>15:营业成本</b>	
项    目	本年发生额
营业成本	182,032,604.91
合    计	<u>182,032,604.91</u>
<b>16:税金及附加</b>	
项    目	本年发生额
税金及附加	636,535.53
合    计	<u>636,535.53</u>
<b>17:销售费用</b>	
项    目	本年发生额
销售费用	3,133,797.28
合    计	<u>3,133,797.28</u>
<b>18:管理费用</b>	
项    目	本年发生额
管理费用	11,438,146.00
合    计	<u>11,438,146.00</u>
<b>19:研发费用</b>	
项    目	本年发生额
研发费用	
合    计	

**20: 财务费用**

项 目	本年发生额
财务费用	742,858.97
合 计	<u>742,858.97</u>

**21: 营业外收入**

项 目	本年发生额
营业外收入	9,162.41
合 计	<u>9,162.41</u>

**22: 营业外支出**

项 目	本年发生额
营业外支出	109,456.70
合 计	<u>109,456.70</u>

**23: 现金流量情况**

补充资料	本年度
<b>1、将净利润调节为经营活动的现金流量</b>	
净利润	<u>11,219,257.34</u>
加：计提的资产减值准备	
固定资产折旧	384,494.87
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	15,314.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	
固定资产报废损失	
公允价值变动损失（减：收益）	
财务费用	
投资损失（减：收益）	
递延所得税资产减少（减：增加）	
递延所得税负债增加（减：减少）	
存货的减少（减：增加）	-4,493,117.88
经营性应收项目的减少（减：增加）	-9,860,370.58
经营性应付项目的增加（减：减少）	2,769,722.28

其他	
经营活动产生的现金流量净额	<u>35,300.14</u>
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>	
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	
<b>3、现金及现金等价物增加情况</b>	
现金的期末余额	7,335,302.95
减：现金的期初余额	6,986,002.81
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
<b>现金及现金等价物的净增加额</b>	<u>349,300.14</u>
<b>24：或有事项</b>	
本公司无需要关注的或有事项。	
<b>25：资产负债表日后事项</b>	
本公司无资产负债表日后事项。	



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300MA5EKR466U



名称 深圳韬国会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 胡凤香

成立日期 2017年06月20日

主要经营场所 深圳市福田区龙华街道富康社区东环二路110号中  
执时代广场B栋4J



**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其他信用信息，请登录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。



2024年05月17日

登记机关

国家市场监督管理总局监制

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

证书序号: 0021803

### 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》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书



名称: 深圳铭国会计师事务所(普通合伙)  
 首席合伙人: 胡凤香  
 主任会计师:  
 经营场所: 深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区笋岗东路3012号中民时代广场A27层2708  
 组织形式: 普通合伙  
 执业证书编号: 47470429  
 批准执业文号: 深财会(2024)11号  
 批准执业日期: 2024年1月24日



高勉 110001770032

证书编号:  
No. of Certificate

批准注册协会: 110001770032  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 北京注册会计师协会  
Date of Issuance

2006-7-5

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



2008年 8月 20日  
ly /m /d



姓名	高勉
性别	男
出生日期	1971-11-22
工作单位	中科华会计师事务所有限公司
身份证号码	232622711122011
Identity card No.	



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

说明:

2024年02月08日获证，所以暂无当年度年检二维码。

证书编号: 474702730002  
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 02 月 08 日  
Date of Issuance

年 月 日  
/y /m /d



姓名: 侯国信  
性别: 男  
出生日期: 1980-11-07  
工作单位: 深圳中创会计师事务所(普通合伙)  
身份证号码: 632723198011070014



深圳南粤会计师事务所（普通合伙）  
关于深圳市中嘉建科股份有限公司  
2023 年度会计报表的  
审计报告

目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
资产负债表	4-5
利润表	6
现金流量表	7-8
所有者权益变动表	9
财务报表附注	10-15
三、本所营业执照及执业许可证	



# 深圳南粤会计师事务所（普通合伙）

## 审计报告

深南粤会审字[2024]第 288 号

深圳市中嘉建科股份有限公司：

### 一、审计意见

我们审计了关于深圳市中嘉建科股份有限公司（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、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

### 二、形成审计意见的基础

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

### 三、关键审计事项

关键审计事项是根据我们的职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项是在对财务报表整体进行审计并形成意见的背景下进行处理的，我们不对这些事项提供单独的意见。

### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

#### 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。

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

深圳南粤会计师事务所(普通合伙)



(盖章)

中国注册会计师:

(签名并盖章)



中国注册会计师:

(签名并盖章)



中国·深圳

2024年04月22日

深圳市中嘉建科技股份有限公司  
资 产 负 债 表  
2023年12月31日

单位：人民币元

资 产	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	6,986,002.81	7,440,862.23
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	2	84,559,932.81	83,989,694.99
预付款项	3	8,978,036.85	9,215,190.28
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4	94,395,392.55	87,254,963.32
存货	5	89,862,357.59	83,766,534.96
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		284,781,722.61	271,667,245.78
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	6	1,218,242.24	861,656.57
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		59,027.61	74,341.72
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,277,269.85	935,998.29
资产总计		286,058,992.46	272,603,244.07

深圳市中嘉建科技股份有限公司  
资产负债表（续表）  
2023年12月31日

单位：人民币元

负债及所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	7	13,140,000.00	12,100,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	8	11,085,690.83	9,752,773.61
预收款项	9	678,058.64	702,604.87
应付职工薪酬	10	845,069.62	817,635.93
应交税费		1,824,657.97	1,602,997.41
应付股利			
其他应付款	11	1,602,879.38	1,636,782.97
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		29,176,356.44	26,612,794.79
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		29,176,356.44	26,612,794.79
所有者权益：			
实收资本	12	108,000,000.00	108,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
盈余公积			
未分配利润	13	148,882,636.02	137,990,449.28
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益			
少数股东权益			
所有者权益合计		256,882,636.02	245,990,449.28
负债和所有者权益合计		286,058,992.46	272,603,244.07

深圳市中嘉建科技股份有限公司  
利 润 表  
2023年度

单位：人民币 元

项 目	附注	本年累计额	上年累计额
一、营业收入	14	201,698,395.84	163,932,585.17
减：营业成本	14	173,269,147.53	139,296,796.27
税金及附加		606,224.31	492,715.46
销售费用	15	2,984,568.84	2,841,553.17
管理费用	16	10,893,472.38	10,625,979.46
研发费用			
财务费用	17	707,484.73	591,271.20
资产减值损失			
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
其他收益		123,652.59	100,500.00
二、营业利润		13,361,150.64	10,184,769.61
加：营业外收入	18	10,862.41	11,430.17
减：营业外支出	18		
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		13,372,013.05	10,196,199.78
减：所得税费用		2,479,826.31	2,387,083.31
四、净利润		10,892,186.74	7,809,116.47
五、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

深圳市中嘉建科股份有限公司  
现金流量表  
2023年度

单位：人民币元

项 目	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	227,324,403.25
收到的税费返还	
收到的其他与经营活动有关的现金	7,649,157.73
现金流入小计	234,973,560.98
购买商品、接受劳务支付的现金	178,587,356.45
支付给职工以及为职工支付的现金	
支付的各项税费	
支付的其他与经营活动有关的现金	57,139,983.41
现金流出小计	235,727,339.86
经营活动产生的现金流量净额	-753,778.88
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	
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	
现金流入小计	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	741,080.54
投资所支付的现金	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	
支付其他与投资活动有关的现金	
现金流出小计	741,080.54
投资活动产生的现金流量净额	-741,080.54
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	1,040,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	
现金流入小计	1,040,000.00
偿还债务所支付的现金	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	
支付其他与筹资活动有关的现金	
现金流出小计	
筹资活动产生的现金流量净额	1,040,000.00
四、汇率变动对现金的影响额	
五、现金及现金等价物净增加额	-454,859.42
加：年初现金及现金等价物余额	7,440,862.23
六、期末现金及现金等价物余额	6,986,002.81

**深圳市中嘉建科股份有限公司**  
**现金流量表**  
**2023年度**

单位：人民币元

补充资料	金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	10,892,186.74
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	384,494.87
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	15,314.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）	
固定资产报废损失（减收益）	
公允价值变动损失（减收益）	
财务费用（减收益）	
投资损失（减：收益）	
递延所得税资产减少（减：增加）	
递延所得税负债增加（减：减少）	
存货的减少（减：增加）	-6,095,822.63
经营性应收项目的减少（减：增加）	-7,473,513.62
经营性应付项目的增加（减：减少）	1,523,561.65
其他	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-753,778.88
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3、现金及现金等价物增加情况：	
现金的期末余额	6,986,002.81
减：现金的期初余额	7,440,862.23
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	-454,859.42

深圳市中嘉建科技股份有限公司  
所有者权益变动表  
2023年度

单位：人民币 元

项 目	本金额				所有者权益（或股东权益）合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	108,000,000.00			137,990,449.28	245,990,449.28
加：会计政策变更					
前期差错更正					
二、本年初余额	108,000,000.00			137,990,449.28	245,990,449.28
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				10,892,186.74	10,892,186.74
（一）净利润				10,892,186.74	10,892,186.74
（二）直接计入所有者权益的利得和损失					
1、可供出售金融资产公允价值变动净额					
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响					
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响					
4、其他					
上述（一）和（二）小计				10,892,186.74	10,892,186.74
（三）所有者投入和减少资本					
1、所有者投入资本					
2、股份支付计入所有者权益的金额					
3、其他					
（四）利润分配					
1、提取盈余公积					
2、对所有者（或股东）的分配					
3、其他					
（五）所有者权益内部结转					
1、资本公积转增资本（或股本）					
2、盈余公积转增资本（或股本）					
3、盈余公积弥补亏损					
4、其他					
四、本年年末余额	108,000,000.00			148,882,636.02	256,882,636.02

# 深圳市中嘉建科股份有限公司

## 财务报表附注

2023年度

编制单位：深圳市中嘉建科股份有限公司

单位：人民币 元

### 一、公司的基本情况

深圳市中嘉建科股份有限公司（以下称“公司”或“本公司”），成立于2005年07月25日，截止2023年12月31日最新工商信息如下：

名称：深圳市中嘉建科股份有限公司

统一社会信用代码：914403007771925236

住所：深圳市深汕特别合作区鹅埠镇深汕大道与新园路交汇处智安居建材家居广场C3-3

法定代表人：彭志迪

注册资本：10800万元

公司类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

经营范围：一般经营项目： 物业租赁；平板电脑、笔记本电脑、一体机电脑等计算机软硬件及辅助设备的技术开发与销售；计算机系统集成的技术开发与销售；照明产品及配套产品、电子产品、智能穿戴、智能家居、移动电源、家电产品的销售；汽车电子产品的技术开发与销售；办公设备、通讯设备、机电设备、仪器仪表、自动化控制系统的技术开发与销售；GPS及周边产品的研发与销售；从事广告业务（法律法规、国务院规定需另行办理广告经营审批的，需取得许可后方可经营）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；五金产品制造。（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：装饰设计与施工、房屋建筑工程、钢结构工程、市政公用工程、机电安装工程、幕墙设计与施工、消防设计与施工、智能化设计与施工、地基与基础工程、公路工程、城市与道路照明工程设计及施工、体育场地设施工程施工、园林绿化管养、景观园林设计、园林古建筑、城市园林绿化工程、工业洁净、生物洁净工程、净化工程。

### 二、重要会计政策、会计估计的说明

#### 1、会计制度

本公司执行中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则及其补充规定。

#### 2、会计期间

本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

本公司以人民币为记账本位币。

#### 4、记账基础和计价原则

本公司的会计核算以权责发生制为基础，各项资产除按规定应以评估价值计价外，取得时均以历史成本为计价基础。

#### 5、外币业务的核算方法及折算方法

本公司对发生的外币经济业务，采用当月末中国人民银行公布的市场汇率（中间价）折合为记账本位币记账。筹建期间发生的汇兑损益计入长期待摊费用；购建固定资产发生的汇兑损益，在固定资产达到预定可使用状态前计入各项在建工程成本；除上述情况以外发生的汇兑损益计入当期财务费用。

#### 6、现金及现金等价物的确定标准

现金为本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物为本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

#### 7、应收款项

本公司坏账确认标准为：对债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；或因债务人逾期未履行其清偿责任，且具有明显特征表明无法收回时经公司批准确认为坏账。

本公司采用备抵法核算坏账损失。坏账发生时，冲销原已提取的坏账准备，不足冲销的差额，计当期损益。按账龄分析与个别认定相结合的方法计提坏账准备，并计当期损益。

#### 8、固定资产计价及折旧方法

本公司固定资产指使用期限超过一年，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有单位价值较高的有形资产。固定资产按取得时实际成本入账，以年限平均法计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	预计净残值率%	预计使用年限	年折旧率%
机器设备	5.00	10年	9.50
电子设备	5.00	3年	31.67
办公设备	5.00	5年	19.00
运输设备	5.00	4年	23.75

#### 9、收入确认原则

商品销售：本公司的商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

提供劳务：(1) 在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取款项的证据时，确认劳务收入。(2) 按完工百分比法，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，确认劳务收入。

### 三、主要税费项目

本公司主要适用的税(费)种和税(费)率

税 种	计 税 依 据	税 率 %
增值税	提供服务、销售收入	13.00
城市维护建设税	增值税	7.00
教育费附加	增值税	3.00
地方教育费附加	增值税	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

#### 四、财务报表主要项目注释

以下注释项目除非特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”指2023年1月1日，“期末”指2023年12月31日，“上年”指2022年度，“本年”指2023年度。

##### 1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
货币资金	6,986,002.81	7,440,862.23
合 计	6,986,002.81	7,440,862.23

##### 2、应收账款

账龄结构如下：

账 龄	期末数			期初数		
	期末余额	比例	坏账准备	期初余额	比例	坏账准备
1年以内	84,559,932.81	100.00%		83,989,694.99	100.00%	
合 计	84,559,932.81	100.00%		83,989,694.99	100.00%	

##### 3、预付款项

账龄结构如下：

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	8,978,036.85	100.00%	9,215,190.28	100.00%
合 计	8,978,036.85	100.00%	9,215,190.28	100.00%

##### 4、其他应收款

账龄结构如下：

账 龄	期末数			期初数		
	期末余额	比例	坏账准备	期初余额	比例	坏账准备
1年以内	94,395,392.55	100.00%		87,254,963.32	100.00%	
合 计	94,395,392.55	100.00%		87,254,963.32	100.00%	

##### 5、存货

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
存货	89,862,357.59		83,766,534.96	
合 计	89,862,357.59		83,766,534.96	

6、固定资产

项 目	期初账面余额	本年增加额	本年减少额	期末账面余额
原 值				
电子设备及其他	7,684,019.09	741,080.54		8,425,099.63
合 计	7,684,019.09	741,080.54	-	8,425,099.63
累计折旧				
电子设备及其他	6,822,362.52	384,494.87		7,206,857.39
合 计	6,822,362.52	384,494.87	-	7,206,857.39
账面价值				
电子设备及其他	861,656.57			1,218,242.24
合 计	861,656.57			1,218,242.24

7、短期借款

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期借款	12,100,000.00	1,040,000.00		13,140,000.00
合 计	12,100,000.00	1,040,000.00	-	13,140,000.00

8、应付账款

账龄结构如下:

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	11,085,690.83	100.00%	9,752,773.61	100.00%
合 计	11,085,690.83	100.00%	9,752,773.61	100.00%

9、预收款项

账龄结构如下:

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	678,058.64	100.00%	702,604.87	100.00%
合 计	678,058.64	100.00%	702,604.87	100.00%

## 10、应付职工薪酬

项 目	期末余额	期初余额
工资	845,069.62	817,635.93
合 计	845,069.62	817,635.93

## 11、其他应付款

本公司其他应付款按账龄列示如下：

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	1,602,879.38	100.00%	1,636,782.97	100.00%
合 计	1,602,879.38	100.00%	1,636,782.97	100.00%

## 12、实收资本

股 东	注册资本		实收资本	
	金额	占比	金额	占比
林永贺	21,600,000.00	20.00%	21,600,000.00	20.00%
彭志迪	86,400,000.00	80.00%	86,400,000.00	80.00%
合 计	108,000,000.00	100.00%	108,000,000.00	100.00%

## 13、未分配利润

项 目	期末金额	情况说明
上年期末余额	137,990,449.28	
本年期初余额	137,990,449.28	
本年净利润	10,892,186.74	
前期差错更正	-	
本年期末余额	148,882,636.02	

## 14、营业收入和营业成本

项 目	主营业务收入	其他业务收入
	本年数	本年数
营业收入	201,698,395.84	-
合 计	201,698,395.84	-

项 目	主营业务成本	其他业务成本
	本年数	本年数
营业成本	173,269,147.53	-
合 计	173,269,147.53	-

#### 15 、销售费用

项 目	金额
销售费用	2,984,568.84
合 计	2,984,568.84

#### 16 、管理费用

项 目	金额
管理费用	10,893,472.38
合 计	10,893,472.38

#### 17 、财务费用

项 目	金额
财务费用	707,484.73
合 计	707,484.73

#### 18 、营业外收入和营业外支出

项 目	收 入	支 出
	本年数	本年数
营业外收入及支出	10,862.41	-
合 计	10,862.41	-

#### 五 、或有事项说明

截至2023年12月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

#### 六 、资产负债表日后事项的说明

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

证书序号: 0012476

### 说明

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

发证机关: 深圳市财政局  
 二〇〇六年七月三十一日  
 中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书



名称: 深圳南粤会计师事务所  
 (普通合伙)  
 董越波  
 首席合伙人:  
 主任会计师:  
 经营场所: 深圳市福田区福田街道彩田南路  
 中深花园 B 座 1813

组织形式: 普通合伙  
 执业证书编号: 47470164  
 批准执业文号: 深财会[2006]1号  
 批准执业日期: 2006年1月12日

此复印件仅作为报告书附件使用  
 照再次复印无效!



统一社会信用代码  
91440300783945536D

# 营业执照

(副本)



名称 深圳南粤会计师事务所  
(普通合伙)  
类型 合伙企业  
执行事务合伙人 董越波

成立日期 2006年01月19日

主要经营场所 深圳市福田区福田街道彩田南路中深花园B座1813



此复印件仅作为报告书附件使用  
再次复印无效!

### 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

