

标段编号： 44030420230003008001

# 深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称： 福田湾区智慧广场建设项目产业配套服务用房公区精装修  
及下沉广场幕墙工程

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

日期： 2026年05月12日

### 资信标要求一览表（如有）

序号	资信要素名称	有关要求或说明
1	企业业绩（不评审）	<p>提供近五年内（从 2020 年 1 月 1 日起至截标）投标人自认为最具代表性的同类工程业绩（不超过 6 项，若所提供业绩超过 6 项，统计时只计取前 6 项业绩），对于打包招标、框架协议、集中采购或一个项目签署多份合同等业绩，只认可其中合同额（或规模）最大的一项业绩，投标人应提供具体的合同（或订单），否则不予认可。注：1、提供合同签订日期为近五年的同类业绩（在建或竣工均可），要求提供中标通知书（若有）、合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、盖章页（公章/合同专用章）等）、竣工验收证明（若有）。2、若业绩为总包或多专业业绩，须提供与本次招标工程对应的预算单或结算证明文件。3、若提供业绩为联合体业绩的，合同证明文件未体现分工内容及费用占比的，须额外补充提供体现分工内容及合同金额的联合体业绩分工协议。4、若为联合体投标，投标人应按照招标文件前附表中约定的工作内容进行联合体分工，并由牵头单位提供同类业绩。</p>
2	拟派团队（项目经理、项目技术负责人）业绩（不评审）	<p>提供近五年内（从 2020 年 1 月 1 日起至截标）投标人自认为最具代表性的同类工程业绩（项目经理及项目技术负责人各 2 项，若所提供项目经理、项目技术负责人业绩都超过 2 项，统计时只计取各自前 2 项业绩）。注：1、业绩为已竣工业绩，要求提供合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、盖章页（公章/合同专用章）等）、此外必须提供规范的竣工验收证明（各方公章、签字齐全），时限以竣工验收日期为准。2、若业绩为总包或多专业业绩，须提供与本次招标工程对应的预算单或结算证明文件。3、若竣工验收证明无法体现为项目经理/技术负责人业绩，可提供施工许可证明文件或其他证明文件等。</p>
3	专业技术人员规模（一级注册建造师、中级及以上工程师）	<p>需提供一级注册建造师、中级及以上工程师证书扫描件或全国建筑市场监管公共服务平台查询结果，提供相关证书原件扫描件（证书必须在有效期内）或微信小程序全国建筑市场监管公共服务平台查询结果（网上截图加盖公章扫描件）或全国建筑市场监管公共服务平台查询</p>

	(不评审)	结果(网上截图加盖公章扫描件)。注:如提供全国建筑市场监管公共服务平台查询结果,查询结果需体现一级注册建造师人员数量。
4	投标人企业性质告知书(不评审)	提供《企业性质告知书》格式自拟(企业性质为民营企业或国有企业或其他)。

## 1、企业业绩（不评审）

序号	项目名称	合同金额（万元）	合同签订日期	备注
1	广州香港马会马匹运动训练场(广州第16届亚运会马术场赛后利用改造工程)赛事看台(FG1)及配套设施前场区装修二(Corporate+Members+YUC)专业分包工程	14645.218802	2024.7.11	/
2	横琴中葡商贸广场项目(酒店及商场)精装修工程	16133.117754	2021.12	/
3	济南恒隆广场装修改造工程(一期)施工总承包工程	16599.415599	2021.6.3	/
4	济南恒隆广场装修改造工程(二期)施工总承包工程	11829.350376	2021.7.6	/
5	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)	7880.215504	2024.12.19	/
6	绍兴国际会展中心 C1 区酒店装修工程	6548.806800	2023.4.6	/
7	深汕科技生态园 A 区(3 栋 C、D 座)公寓套内精装修工程	5765.318602	2022.12.29	/
8	创智云城 3 栋 B 座、D 座、E 座商务公寓装修设计施工总承包 I 标段	5433.600420	2023.6.9	/

# 登记通知书

业务流程号:22510907514

深圳特艺达建工集团有限公司:

你单位提交的变更登记申请材料齐全,符合法定形式,我局予以登记。

变更前名称:深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

变更后名称:深圳特艺达建工集团有限公司



注:

- 1、本通知书适用于市场主体的设立、变更、注销登记;
- 2、名称变更登记的,各登记机关可依据市场主体需求在本通知书载明名称变更内容,但各登记机关应当鼓励市场主体自行查阅属于公示信息的登记(备案)内容。
- 3、公司因合并分立申请登记的,各登记机关可在本通知书载明公司合并分立内容。

1.1 广州香港马会马匹运动训练场(广州第16届亚运会马术场赛后利用改造工程)赛事看台(FG1)及配套设施前场区装修二(Corporate+Members+YUC)专业分包工程

第一册  
(共六册)

正本

合同文件

广州香港马会马匹运动训练场(广州第16届亚运会马术场赛后利用改造工程)赛事看台(FG1)及配套设施前场区装修二(Corporate + Members + YUC)专业分包工程

2024年5月

广州香港马会赛马训练有限公司  
发包人

上海建工四建集团有限公司  
承包人

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司  
专业分包人

利比工程咨询(北京)有限公司  
工料测量师



CS 扫描全能王  
3亿人都在用的扫描App

专业分包合同协议书

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区耀华路 251 号的上海建工四建集团有限公司（以下简称“承包人”）与注册地址：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”）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、部门规章、地方性法规和规章，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就广州香港马会马匹运动训练场（广州第 16 届亚运会马术场赛后利用改造工程）赛事看台（FG1）及配套设施前场区装修二（Corporate + Members + YUC）专业分包工程（以下简称“本专业分包工程”）事宜协商一致，订立本专业分包合同协议书。

双方达成协议如下：

1. 本专业分包合同协议书中的词语和措辞的含义应与下文提到的专业分包合同条款中分别赋予它们的含义相同。
2. 专业分包合同文件
  - 2.1 本专业分包合同文件由下列文件组成，应互为补充和解释，除本专业分包合同中另有规定，组成本专业分包合同的各文件的优先次序如下：
    - (1) 本专业分包合同协议书；
    - (2) 中标通知书及其附件；
    - (3) 中标通知书内列明的往来函件；
    - (4) 投标函及投标函附录；
    - (5) 专业分包合同条款及附录；
    - (6) 承包合同的合同通用条款及附件、承包合同的合同专用条款及承包合同的甲部-措施项目规范及附件；
    - (7) 工料规范，包括：甲部-专业分包合同的措施项目规范、乙部-工程技术要求、丙部-工料规范附录及丁部-疑问清单及回复；
    - (8) 专业分包合同图纸目录及专业分包合同图纸、合同附录；
    - (9) 双方明示纳入本专业分包合同的投标文件部份的其它文件；
    - (10) 单价细目表及回标价汇总表；及
    - (11) 投标须知及其附件。

赛事看台(FG1)及配套设施  
前场区装修二(Corporate + Members + YUC)专业分包工程  
H:/B0094.58.7b A/1



2. 专业分包合同文件（续）

- 2.2 本专业分包合同构成双方之间的完整协议，且任何一方均未依赖另一方或其员工或其代理人向其作出的任何口头或书面陈述。本专业分包合同取代双方之间有关本专业分包合同标的事宜及/或本专业分包工程的任何事先（无论书面或口头）协议。未经双方以书面形式作出并正式签字盖章，对本专业分包合同条款的任何补充或修订均属无效。
- 2.3 通过上述顺序解释仍无法明确的事项，由承包人与专业分包人协商解决；如协商不成，双方同意交由发包人和/或工程师/甲方代表决定。除非并直到根据专业分包合同条款第22条的约定仲裁庭对工程师/甲方代表的决定作出修改，工程师/甲方代表的决定对双方皆有法律约束力，双方必须无条件执行工程师/甲方代表的决定。

3. 专业分包工程概述、承包范围和承包方式

- (1) 专业分包工程名称：广州香港马会马匹运动训练场（广州第16届亚运会马术场赛后利用改造工程）赛事看台（FG1）及配套设施前场区装修二（Corporate + Members + YUC）专业分包工程
- (2) 总承包工程地点：广东省广州市从化区良口镇及高沙村
- (3) 总承包工程规模：总建筑面积约9.62万平方米
- (4) 专业分包工程范围：赛事看台（FG1）及配套设施前场区装修二（Corporate + Members + YUC）专业分包工程（详见专业分包合同图纸、工料规范、单价细目表及回标价汇总表）

专业分包人须遵照本专业分包合同的各项规定，设计（在本专业分包合同规定的范围内）、供应、实施、完成、维护及保养本专业分包工程及修补其任何缺陷。

4. 专业分包合同价款

- 4.1 承包人同意在本专业分包合同约定的各项期限内和以本专业分包合同约定的方式，向专业分包人支付含税合同价款人民币壹亿肆仟陆佰肆拾伍万贰仟壹佰捌拾捌元零角贰分（小写146,452,188.02元）（以下简称“专业分包合同价款”，其中不含增值税金额为人民币壹亿叁仟肆佰叁拾伍万玖仟捌佰零伍元伍角贰分（小写134,359,805.52元），增值税金额为人民币壹仟贰佰零玖万贰仟叁佰捌拾贰元伍角（小写12,092,382.50元），增值税税率为9%）或根据本专业分包合同进行调整的金额或本专业分包合同约定的专业分包人应得的其它款项，以作为专业分包人对本专业分包工程的设计（在本专业分包合同规定的范围内）、施工、竣工、交付、维护、保养及保修其任何缺陷、并配合承包人完成竣工验收及备案的报酬。

赛事看台(FG1)及配套设施  
前场区装修二(Corporate + Members + YUC)专业分包工程  
H:/B0094.58.7b A/2

V1/19



5. 专业分包工程质量标准和环境管理目标

- 5.1 质量标准：本专业分包工程须全面达致适用于本专业分包工程的国家及地方的最高标准、规范及要求，以及本专业分包合同所约定的标准、规范及要求（包括但不限于专业分包合同图纸、工料规范及其他设计文件中所规定的标准、规范及要求）。相关设计、施工依据及质量标准已详细列明在相关的专业分包合同文件中。
- 5.2 质量目标：一次验收合格
- 5.3 环境管理目标

专业分包人应严格遵守适用于本专业分包工程的所有关于环境、健康及安全的法律法规（包括但不限于《广州市建设工程文明施工管理规定》（广州市人民政府令第158号）、《广州市建设工程现场文明施工管理办法》（穗建质[2008]937号）及《关于进一步规范建设工程施工现场围蔽的通知》（穗建质[2008]1008号）），发\\包人所不时制定及修订的关于本专业分包工程的环境、健康及安全的各项规章、制度及管控措施，以及本专业分包合同项下关于环境、健康及安全的所有约定。

6. 《工程资质声明书》

双方在此确认并同意，如果专业分包人违反《工程资质声明书》（包括但不限于不具备实施本专业分包工程所需资质，或该资质被降级或吊销），则构成专业分包人的重大违约行为，承包人在征得发\\包人事先书面同意后有权选择：

- (1) 要求专业分包人及时采取必要且充分的补救措施以确保上述违约行为不对本专业分包工程的实施造成任何延误及影响，并赔偿承包人及发\\包人因此所可能引致的一切损失、费用及开支；或
- (2) 根据专业分包合同条款第 20.1 款立即终止本专业分包合同，并要求专业分包人赔偿承包人及发\\包人因终止本专业分包合同所可能引致的一切损失、费用及开支。

7. 工期

- 7.1 本专业分包工程必须配合总承包工程之进度计划，虽然此计划会在工程进行中不断修订，专业分包人仍须在计划的时间内，以承包人可以接受的次序方式，把整个专业分包合同工程完成。总承包工程的开工日期、工期及其误期违约赔偿金如下：

开工日期	预计竣工日期	工期	误期违约赔偿金 (人民币/天)
2022年9月23日	2025年10月31日	1135个日历天	810,000.00

- 7.2 上述开工日期及预计竣工日期只供参考，具体开工日期以工程师 / 甲方代表发出的开工指令为准。

赛事看台 (FG1) 及配套设施  
前场区装修二 (Corporate + Members + YUC) 专业分包工程  
H:/B0094.58.7b A/3



## 7. 工期（续）

- 7.3 专业分包人须同时满足的工期及关键节点工期要求以及违反工期及关键节点工期要求所可能引致的工期违约赔偿金及关键节点工期违约赔偿金详见《丙部-工料规范附录一关键节点工期及关键节点工期违约赔偿金》，其中包括：(1)适用于承包人和所有分包人的总承包工程的关键节点工期（以下简称“总包关键节点工期”）要求和违反该要求所可能引致之总承包工程的关键节点工期违约赔偿金（以下简称“总包关键节点违约金”）；及(2)仅仅适用于专业分包人的本专业分包工程的关键节点工期（以下简称“分包关键节点工期”）要求和违反该要求所可能引致之本专业分包工程的关键节点工期违约赔偿金（以下简称“分包关键节点违约金”）。
- 7.4 若专业分包人因其原因未能按照上述约定依期完成或分段完成本专业分包工程进而导致总承包工程工期延误，专业分包人须向承包人支付一笔相等于承包人因专业分包人未能按上述时间内竣工所引致承包人于承包合同中须向发包人支付的工期违约赔偿金、总包关键节点违约金及因专业分包人原因延误所引致的其它损失。为免疑问，如果因专业分包人原因而同时导致总包关键节点工期延误或整个总承包工程延误，每逾期1天（不足一天按一天计），专业分包人须按照承包合同的合同专用条款第38.9款约定向承包人支付总包关键节点违约金、工期违约赔偿金及因专业分包人原因延误所引致的其它损失。
- 7.5 在专业分包人按照本专业分包合同约定履行本专业分包工程的前提下，承包人按照本专业分包合同约定的条件、期限和方式向专业分包人支付专业分包合同价款及按本专业分包合同约定应支付的其它款项。
- 7.6 在不影响前述约定的前提下，如果因专业分包人原因造成任何一个或多个分包关键节点工期延误：
- (1) 每延误一天（不足一天按一天计），专业分包人须按照《丙部-工料规范附录一关键节点工期及关键节点工期违约赔偿金》约定向承包人支付相应的一个或多个分包关键节点违约金；发包人有权要求承包人从应支付予专业分包人的专业分包工程进度款中暂时扣减上述一个或多个分包关键节点违约金；
  - (2) 各个分包关键节点违约金应各自独立且累加计算扣减，且不因多个分包关键节点延误期之间存在重叠而作任何调整；分包关键节点违约金不足一天按一天计，不设上限；
  - (3) 但若专业分包人最终配合总承包工程的工期使总承包工程按照承包合同约定的竣工日期或约定顺延的竣工日期（包括竣工日期当天）竣工，承包人按前述约定就各个分包关键节点工期延误所暂时扣减的分包关键节点违约金将返还予专业分包人；及

赛事看台(FG1)及配套设施

前场区装修二(Corporate + Members + YUC)专业分包工程

H:/B0094.58.7b

A/4

V1/21



CS 扫描全能王  
3亿人都在用的扫描App

7. 工期（续）

7.6(续)

- (4) 若因专业分包人的原因而同时导致总承包工程的总工期延误、总包关键节点工期延误及分包关键节点工期延误，每延误一天（不足一天按一天计），专业分包人须同时向承包人支付总承包工程的工期违约赔偿金、总包关键节点违约金和分包关键节点违约金；发包人有权要求承包人从应支付予专业分包人的专业分包工程进度款中扣减上述违约金。

8. ~~专业分包合同生效和份数~~

本专业分包合同订立时间：2024年 7 月 11 日。

本专业分包合同订立地点：111111。

本专业分包合同自承包人与专业分包人双方法定代表人（或其委托代理人）签字并加盖公章之日起生效，至双方在本专业分包合同项下的所有责任、义务履行完毕时或者根据法律规定或本专业分包合同约定解除合同时终止。

本专业分包合同正本一式四份，承包人与专业分包人各执一份，发包人执两份；副本五份，发包人执四份，专业分包人执一份。专业分包合同正、副本具有同等效力，但当专业分包合同正本与副本的表述不一致时，以专业分包合同正本为准。

9. 争议解决

因本专业分包合同产生或与之相关的任何争议、矛盾或索赔，包括但不限于与违约、终止或无效相关的任何问题（以下简称“争议”），由双方协商解决。协商不成的，任何一方可以将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会（以下简称“贸仲委”）北京总会，按照仲裁申请时贸仲委现行有效的仲裁规则和下列规定进行仲裁：

- (1) 仲裁庭由三名仲裁员组成，其中双方应分别指定一名仲裁员，且第三名仲裁员（应为仲裁庭主席）应由双方共同指定，且在双方未能共同指定该第三名仲裁员的情况下，应由贸仲委主席指定该第三名仲裁员。
- (2) 仲裁裁决应是终局的并对双方均有约束力。
- (3) 仲裁拟产生的费用，包括但不限于仲裁费、律师费及顾问和专家费应由败诉方承担，但仲裁裁决另有规定的除外。
- (4) 不管产生任何争议，双方应继续行使其在本专业分包合同下各自的权利并履行其在本专业分包合同下各自的义务。

赛事看台(FG1)及配套设施

前场区装修二(Corporate + Members + YUC)专业分包工程

H:/B0094.58.7b

A/5

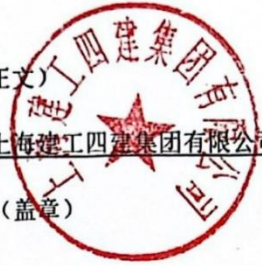


专业分包合同协议书

(本页无正文)

承包人: 上海建工四建集团有限公司

(盖章)



专业分包人: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

(盖章)



法定代表人  
(或授权代理人)

签字或盖章:



法定代表人  
(或授权代理人)

签字或盖章:

Handwritten signature of the subcontractor's representative.

姓名:

沈军

姓名:

陈宇

职位:

\_\_\_\_\_

职位:

集团董事长

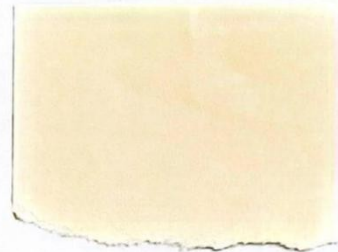
赛事看台 (FG1) 及配套设施

前场区装修二 (Corporate + Members + YUC) 专业分包工程

H: /B0094.58.7b

A/6

V1/23



CS 扫描全能王  
3亿人都在用的扫描App

## 1.2 横琴中葡商贸广场项目(酒店及商场)精装修工程

### 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

编号: SY 20210180

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

## 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期限）。样板间须获得发包方、酒店管理公司及相关设计顾问验收合格后，并由发包方发出合格证明及批量精装修正式开工通知函后正式展开。现场施工完成后，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），并无须对承包方承担任何责任，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

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。

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

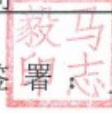

尽完善时，需要作出设计修改，以达到其设计意图，而该修改或变更后核算之工程量增加在分部分项中本条子目的百分之五以内的，视为包含在报价内，总包干价不予调整。在超出分部分项中本条子目的百分之五时，其超出分部分项中本条子目的百分之五的差额部分，由发包方评估后增补。

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： 


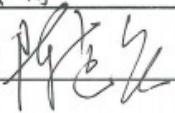
盖章：\_\_\_\_\_

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- E1- 914 \*



# 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			



\* 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 - E1 - 914 / 3 \*

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

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



\* GD - E1 - 914 / 4 \*

### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	王文翰	新和嘉(木器)发展有限公司	项目总监	高级工程师	王文翰
2	张成雨	..	工程经理	工程师	张成雨
3	林家宝	..	工程经理	工程师	林家宝
4					
5					
6	谭昌	漳州市分列建设工程有限公司	项目总监	工程师	谭昌
7	张清	:	专业监理工程师		张清
8	曾德友	:	专业监理工程师		曾德友
9	陈林峰	:	监理员		陈林峰
10					
11					
12	陈衍	漳州市特艺建筑装饰工程有限公司	项目经理	高级工程师	陈衍
13	杨建威	..	项目经理		杨建威
14	朱德彬	..	技术负责人		朱德彬
15	谭永峰	..	技术员		谭永峰
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

竣工及验收

工程档案



\* GD - E1 - 914 / 5 \*

### (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

该工程已按合同约定完成施工全部内容，符合设计、质量  
规范要求。予以验收。



建设单位:  (公章)	监理单位:  (公章)	施工单位:  (公章)	设计单位:  (公章)	勘察单位:  (公章)
单位(项目)负责人: [Signature]	总监理工程师: [Signature]	单位(项目)负责人: [Signature]	单位(项目)负责人: [Signature]	单位(项目)负责人:  
2024年1月22日	2024年1月22日	2024年1月22日	2024年1月22日	年 月 日



\* GD - E1 - 914 / 6 \*

十

十

十

# 1.3 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

本工程的合同金额为 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, 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:

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履行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。

雇主：山东恒隆地产有限公司 (盖章)

承包商：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代表

法定代表人或授权代表

姓名：\_\_\_\_\_

姓名：陈运尖

(签字)

(签字)

日期：二零二一年六月三日

日期：\_\_\_\_\_ 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（一期）

建设单位名称 山东恒隆地产有限公司

竣工验收时间 2023年9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厦城路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	<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。</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	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

<p>竣工 验收 标准</p>	<p>《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。</p>
<p>竣工 验收 程序</p>	<p>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。 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。</p>
<p>竣工 验收 内容</p>	<p>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。</p>
<p>建设 单位 执行 基本 建设 程序 情况</p>	<p>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。</p>
<p>对勘 察单 位的 评价</p>	<p>/</p>
<p>对设 计单 位的 评价</p>	<p>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。</p>

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	<p>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。</p> <p>姓名：周瑞雪 注册号：3701446-031 有效期：至2024年5月</p>		
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。		
验收单位	建设单位	监理单位	设计单位
公章	公章	公章	公章
法人代表	法人代表	法人代表	法人代表
日期	日期	日期	日期

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名：周瑞雪  
注册号：3701446-031  
有效期：至2024年5月

山东恒隆地产有限公司  
公章  
法人代表：旭明  
2024年9月2日

上海建浩工程顾问有限公司  
公章  
法人代表：余瀛文  
2024年10月26日  
有效期至2024.05.20

设计单位  
公章  
法人代表：周瑞雪

特艺达装饰设计工程有限公司  
公章  
法人代表：周瑞雪  
2026.05.13



序号	项目名称及说明	单位	合价 人民币
1	第一章 开办项目	SR1S	13,026,999.40
2	第二章 结构改造工程	SR2S	10,814,167.65
3	第三章 给排水工程	SR3S	521,937.69
4	第四章 装修工程	SR4S	79,723,496.00
4.1	第一节 抹灰工程	SR4.1S	3,302,476.34
4.2	第二节 砌墙工程	SR4.2S	894,469.15
4.3	第三节 地面饰面工程	SR4.3S	39,596,031.47
4.4	第四节 天棚饰面工程	SR4.4S	6,589,396.67
4.5	第五节 墙面及柱面饰面工程	SR4.5S	9,220,585.08
4.6	第六节 卫生间装修工程	SR4.6S	9,562,839.34
4.7	第七节 栏杆工程	SR4.7S	2,600,523.03
4.8	第八节 门及门五金工程	SR4.8S	1,282,660.78
4.9	第九节 观光电梯轿厢、客梯轿厢及扶梯装修工程	SR4.9S	3,391,036.18
4.10	第十节 杂项工程	SR4.10S	993,475.96
4.11	第十一节 PMD及监理办公室的拆除及恢复	SR4.11S	-
5	第五章 机电工程	SR5S	10,535,201.91
5.1	第一节 给排水工程	SR5.1S	831,368.09
5.2	第二节 暖通空调工程	SR5.2S	4,375,250.75
5.3	第三节 强电工程	SR5.3S	3,748,994.09
5.4	第四节 弱电工程	SR5.4S	1,579,588.98
6	第六章 室外硬景景观工程	SR6S	12,062,288.31
6.1	第一节 室外硬景景观工程	SR6.1S	11,348,643.41
6.2	第二节 室外机电工程	SR6.2S	703,644.80
7	第七章 选择性项目	SR7S	-
8	第八章 暂列金额和暂估价	SR8S	33,542,067.00
9	第九章 其他零星工程	SR9S	-
9.1	第一节 计日工	SR9.1S	-
9.2	第二节 机械	SR9.2S	-
9.3	第三节 其他	SR9.3S	5,488,799.23
9.4	第四节 拆除单价	SR9.4S	-
10	第十章 测绘费	SR10S	-
11	第十一章 条件	SR11S	267,188.80
V			
修正版二	综合合计 (截至投标书)		165,894,155.99



序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<b>第一章 - 开办项目</b>		
	工作内容特别说明:  投标人需根据合同条款、及工程规范附录甲编开办项目内容, 测算每条相应工作所需之费用, 并对应标一一填报此表, 并汇总于投标总价, 同时为履行合同其所有责任和义务的有关基本措施项目费用, 除清单及附表已有的子目需填报费用外, 其它所需费用在此填报  各项款额应详细列出如下: -		
0	合同条款		
	开办项目		
1	<b>总则</b>		
1.01	总则		
1.02	计算期限		
2	<b>现场、通道和工程</b>		
2.01	工程现场及场地移交	100,000.00	
2.02	接受现场实况		
2.03	工程范围		
2.04	车路及行人道		
2.05	勘察资料		
2.06	施工范围及场地移交		
2.07	施工许可证	200,000.00	
3	<b>合同</b>		
3.01	合同条件		
3.02	合同图纸		
3.03	文件内容不一致		
3.04	工图		
3.05	视察现场		
3.06	工程规范条款的合意及使用		
3.07	施工附件详图及竣工图	200,000.00	
3.08	施工技术方案的施工组织	20,000.00	
3.09	施工进度计划	20,000.00	
3.10	施工时间		
3.11	现场指示	20,000.00	
3.12	停工指示		
3.13	承包商的额外索赔		
3.14	计日工作索偿		
	修正版二	转至小计 人民币/元	
		490,000.00	-



序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续)		
3	合同 (续)		
3.15	暂定项目等		
3.16	样本及其量中	10,000.00	
3.17	现场外的工程		
4	劳务、物料及操作工艺		
4.01	劳务		
4.02	禁止工人在工地范围内住宿	997,849.59	997,849.59
4.03	临时卫生设施	50,000.00	50,000.00
4.04	安全措施	600,000.00	600,000.00
4.05	卫生设备	50,000.00	50,000.00
4.06	工地会议及工地管理小组	100,000.00	
4.07	材料和操作工艺的质量		
4.08	样板	15,000.00	
4.09	专利品		
4.10	制造商指示		
4.11	一致性		
4.12	测试	180,000.00	
4.13	包装、储存及保护	100,000.00	
4.14	不接受不适合之材料等		
4.15	材料的来源		
4.16	物料和施工机械的搬运和起卸	20,000.00	
5	临时工程		
5.01	施工机械、脚手架等		
5.01.1	室内重型脚手架	2,085,567.14	2,085,567.14
5.01.2	室内重型脚手架		
5.01.3	室外重型脚手架	75,437.40	75,437.40
5.01.4	其他脚手架	110,000.00	110,000.00
5.01.5	施工机械等	60,000.00	
5.02	临时钢平台	100,000.00	100,000.00
5.03	安全支撑	10,000.00	110,000.00
5.04	样板和楔子	80,000.00	
5.05	机器干扰抑制器		
5.06	指定供应商及专业分包商的用地	100,000.00	
5.07	消防设备	30,000.00	
5.08	临时排水设备	21,000.00	
5.09	临时水、电、电讯、通讯及照明	396,000.00	
	修正版二	转至小计 人民币/元	
		5,290,854.13	4,178,854.13



序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
<u>第一章 - 基本措施费用 (续)</u>			
5	<b>临时工程 (续)</b>		
5.10	围板、隔墙、走道及临时通道		
5.10.1	室内围档及钢平台	1,989,852.41	1,989,852.41
5.10.2	室内围档及钢平台		
5.10.3	室外围档及钢平台	231,997.48	231,997.48
5.10.4	其他围板、隔墙、走道及临时通道		
5.11	临时工地及仓库		
5.12	临时天花		
5.12.1	临时天花	1,083,295.38	554,451.12
5.12.2	临时天花		
5.13	临时地面保护		
5.13.1	临时地面保护 (标段一)	176,000.00	
5.13.2	临时地面保护 (标段二)		
5.14	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充		
5.14.1	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充	15,000.00	
5.14.2	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充		
5.15	承包商的办公室和货棚	220,000.00	
6	<b>管理、配合及协调</b>		
6.01	给予专业分包商、指定供应商及雇主直接聘用的独立承包商/独立供货商的照管等	150,000.00	
6.02	与专业分包商及指定供应商合作	50,000.00	
6.03	管理、配合及协调	150,000.00	
7	<b>一般义务</b>		
7.01	施工限制		
7.02	缺陷保修责任	300,000.00	
7.03	尺寸		
7.04	良好情况		
7.05	日报表及照片	100,000.00	
7.06	扰民及对大厦日常营业的干扰	-	
7.07	对公众的保护	50,000.00	
7.08	来访者	80,000.00	
7.09	警卫员	480,000.00	
修正版二		转至小计 人民币/元	
		4,876,145.27	2,776,301.01



序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<b>第一章 - 基本措施费用 (续)</b>		
<b>7</b>	<b>一般义务 (续)</b>		
7.10	物料的安全保管	50,000.00	
7.11	工程和物料的保护	20,000.00	
7.12	所有工种的保护	550,000.00	
7.13	在施工过程中清除垃圾和积水	396,000.00	
7.14	场地移交时间	20,000.00	
7.15	工程竣工	150,000.00	
7.16	提供一切所需物品		
7.17	工程质量及验收规范	200,000.00	
7.18	放线	150,000.00	
<b>8</b>	<b>其他事项</b>		
8.01	综合机电施工图及综合配合机电工程所需之土建项目机电图纸	176,000.00	
8.02	保险	120,000.00	
8.03	酷热、严寒及大雨天气	60,000.00	
8.04	疫情防护措施费 (需填报费用明细)	438,000.00	
8.05	空调第三方检测费	20,000.00	
8.06	灯光第三方检测费	20,000.00	
	修正版三	转至小计 人民币/元	
		2,370,000.00	-



序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续) 其他项目 (将计入总报价中) 投标单位可以在本章节中增加投标单位认为按合同及设计要求完成本工程所必须发生, 但没有包含在上述项目中的工作, 并将该价款计入投标总价中。		
A			
B			
C			
D			
E			
	转至小计 人民币/元	-	-



## 1.4 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/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

本协议书于 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：\_\_\_\_\_ (盖章)

日期：\_\_\_\_\_

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 组 织	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
		潘伟伦	山东恒隆地产有限公司	建筑装饰工程	/	商务负责人
	验收组 成员	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		该工程符合设计及相关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 法定代表人： 姜凤林 2024年12月23日	上海建浩工程顾问有限公司 沈一凡 2024年12月23日	上海恒地置业有限公司 姜凤林 2024年12月23日	上海恒地置业有限公司 姜凤林 2024年12月23日



单价细目表



序号	项目名称及说明	单价	合价
		人民币	
		含税	
1	第一章 开办项目	SR1S	15,447,629.51
2	第二章 结构改造工程	SR2S	-
3	第三章 幕墙拆改工程	SR3S	-
4	第四章 装修工程	SR4S	79,427,123.80
4.1	第一节 拆除工程	SR4.1S	3,400,073.05
4.2	第二节 隔墙工程	SR4.2S	54,771.53
4.3	第三节 地面饰面工程	SR4.3S	40,752,761.25
4.4	第四节 天棚饰面工程	SR4.4S	6,984,235.50
4.5	第五节 墙面及柱面饰面工程	SR4.5S	9,584,438.77
4.6	第六节 卫生间装修工程	SR4.6S	10,002,683.83
4.7	第七节 栏杆工程	SR4.7S	3,514,951.80
4.8	第八节 门及门五金工程	SR4.8S	2,187,383.67
4.9	第九节 观光电梯轿厢、客梯轿厢及扶梯装修工程	SR4.9S	2,708,742.51
4.10	第十节 杂项工程	SR4.10S	4,005.18
4.11	第十一节 PMD及监理办公室的拆除及恢复	SR4.11S	232,876.71
5	第五章 机电工程	SR5S	11,925,669.14
5.1	第一节 给排水工程	SR5.1S	740,097.02
5.2	第二节 暖通空调工程	SR5.2S	2,444,190.78
5.3	第三节 强电工程	SR5.3S	6,817,004.28
5.4	第四节 弱电工程	SR5.4S	1,924,377.06
6	第六章 室外景观工程	SR6S	-
6.1	第一节 室外景观工程	SR6.1S	-
6.2	第二节 室外机电工程	SR6.2S	-
7	第七章 选择性项目	SR7S	-
8	第八章 暂列金额和暂估价	SR8S	10,171,670.00
9	第九章 其他零星工程	SR9S	
9.1	第一节 计日工	SR9.1S	
9.2	第二节 机械	SR9.2S	
9.3	第三节 其他	SR9.3S	1,259,602.79
9.4	第四节 拆除单价	SR9.4S	
10	第十章 测绘费	SR10S	61,808.52
11	第十一章 备件	SR11S	-
修正版二		综合总计 (转至投标书)	118,293,503.76



序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<p><b>第一章 - 开办项目</b></p> <p>工作内容特别说明:</p> <p>投标人需根据合同条款、及工程规范附录甲部开办项目内容, 测算每条相应工作所需之费用, 并对应标题一一填报此处, 并汇总于投标总价。同时为履行合同其所有责任和义务的有关基本措施项目费用, 除单价细目表已有的子目需填报费用外, 其它所需费用在此填报</p> <p>各项款额应详细列出如下: -</p>		
0	合同条款		
	开办项目		
1	<b>总则</b>		
1.01	总则		
1.02	计算期限		
2	<b>现场、通道和工程</b>		
2.01	工程现场及场地移交	100,000.00	
2.02	接受现场实况		
2.03	工程范围		
2.04	车路及行人道		
2.05	勘察资料		
2.06	施工范围及场地移交		
2.07	施工许可证	200,000.00	
3	<b>合同</b>		
3.01	合同条件		
3.02	合同图纸		
3.03	文件内容不一致		
3.04	工期		
3.05	视察现场		
3.06	工程规范条款的含意及使用		
3.07	施工/制作详图及竣工图	130,000.00	
3.08	施工技术方案的施工组织	20,000.00	
3.09	施工进度计划	25,000.00	
3.10	施工时间		
3.11	现场指示	20,000.00	
3.12	停工指示		
3.13	承包商的额外索赔		
3.14	计日工作索偿		
	修正版二	转至小计 人民币/元	
		490,000.00	-



序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续)		
3	合同 (续)		
3.15	暂定项目等		
3.16	样本及其呈审	10,000.00	
3.17	现场外的工程		
4	劳务、物料及操作工艺		
4.01	劳务		
4.02	禁止工人在工地范围内住宿	1,924,256.34	1,924,256.34
4.03	临时卫生设施	50,000.00	50,000.00
4.04	安全措施	600,000.00	600,000.00
4.05	卫生设备	50,000.00	50,000.00
4.06	工地会议及工地管理小组	100,000.00	
4.07	材料和操作工艺的质量		
4.08	样板	15,000.00	
4.09	专利品		
4.10	制造商指示		
4.11	一致性		
4.12	测试	180,000.00	
4.13	包装、储贮及保护	100,000.00	
4.14	不接受不适合之材料等		
4.15	材料的来源		
4.16	物料和施工机械的装运和起卸	20,000.00	
5	临时工程		
5.01	施工机械、脚手架等		
5.01.1	室内重型脚手架		
5.01.2	室内重型脚手架	1,079,058.75	1,079,058.75
5.01.3	室外重型脚手架		
5.01.4	其他脚手架	165,000.00	165,000.00
5.01.5	施工机械等	80,000.00	
5.02	临时钢平台	220,000.00	220,000.00
5.03	安全支撑	140,000.00	140,000.00
5.04	样板和模子	100,000.00	
5.05	机器干扰抑制器		
5.06	指定供应商及专业分包商的用地	100,000.00	
5.07	消防设备	30,000.00	
5.08	临时排水设备	26,500.00	
5.09	临时水、电、电讯、通讯及照明	594,000.00	
修正版二		转至小计 人民币/元	
		5,583,815.09	4,228,315.09



序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<u>第一章 - 基本措施费用 (续)</u>		
<b>5</b>	<b>临时工程 (续)</b>		
5.10	围板、隔墙、走道及临时通道		
5.10.1	室内围挡及钢平台		
5.10.2	室内围挡及钢平台	2,520,589.10	728,182.72
5.10.3	室外围挡及钢平台		
5.10.4	其他围板、隔墙、走道及临时通道		
5.11	临时工地及仓库		
5.12	临时天花		
5.12.1	临时天花		
5.12.2	临时天花	2,263,225.32	
5.13	临时地面保护		
5.13.1	临时地面保护 (标段一)		
5.13.2	临时地面保护 (标段二)	264,000.00	
5.14	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充		
5.14.1	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充		
5.14.2	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充	15,000.00	
5.15	承包商的办公室和货棚	220,000.00	
<b>6</b>	<b>管理、配合及协调</b>		
6.01	给予专业分包商、指定供应商及雇主直接转用的独立承包商/独立供货商的照管等	150,000.00	
6.02	与专业分包商及指定供应商合作	50,000.00	
6.03	管理、配合及协调	150,000.00	
<b>7</b>	<b>一般义务</b>		
7.01	施工限制		
7.02	缺陷保修责任	100,000.00	
7.03	尺寸		
7.04	良好情况		
7.05	日报表及照片	100,000.00	
7.06	扰民及对大厦日常营业的干扰		
7.07	对公众的保护	30,000.00	
7.08	来访者	80,000.00	
7.09	警卫员	480,000.00	
	转至小计 人民币/元	6,422,814.42	728,182.72

修正版二

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<b>第一章 - 基本措施费用 (续)</b>		
<b>7</b>	<b>一般义务 (续)</b>		
7.10	物料的安全保管	50,000.00	
7.11	工程和物料的保护	20,000.00	
7.12	所有工种的保护	825,000.00	
7.13	在施工过程中清除垃圾和积水	594,000.00	
7.14	场地移交时间	20,000.00	
7.15	工程竣工	150,000.00	
7.16	提供一切所需物品		
7.17	工程质量及验收规范	200,000.00	
7.18	放线	150,000.00	
<b>8</b>	<b>其他事项</b>		
8.01	综合机电施工图及综合配合机电工程所需之土建项目机电图纸	264,000.00	
8.02	保险	130,000.00	
8.03	酷热、严寒及大雨天气	70,000.00	
8.04	疫情防护措施费 (需填报费用明细)	438,000.00	
8.05	空调第三方检测费	20,000.00	
8.06	灯光第三方检测费	20,000.00	
	转至小计 人民币/元	2,951,000.00	-

修正版三

序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续)  其他项目 (将计入总报价中)  投标单位可以在本章节中增加投标单位认为按合同及设计要求完成本工程所必须发生, 但没有包含在上述项目中的工作, 并将该价款计入投标总价中。		
A			
B			
C			
D			
E			
	转至小计 人民币/元	-	-



1.5 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)

第一册  
(共两册)



CHINA-SINGAPORE  
GUANGZHOU KNOWLEDGE CITY  
中新广州知识城

合同编号: QC-PD-SG-2024-009

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)

发包人: 广州市启川投资发展有限公司

承包人: 中国建筑第八工程局有限公司华南分公司

专业分包人: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

签订日期: 2024年12月19日



# 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<sup>m</sup>², 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<sup>m</sup>², 其中地上总建筑面积约 27.8 万<sup>m</sup>², 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<sup>m</sup>², 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	机电管线及装修饰面安装工程	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

(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

## 1.6 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：

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 20220730

# 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标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 承包人：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

(公章)

(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： 91330621751928352D 组织机构代码： 91440300192259171M

地 址： 创意大厦 21 楼 地 址： 深圳市福田区福田保税区万利工业大厦

邮政编码： 312030 邮政编码： 518038

法定代表人： 鲁麓树 法定代表人： 陈远尖

委托代理人： \_\_\_\_\_ 委托代理人： \_\_\_\_\_

电 话： 0575-84138801 电 话： 0755-82803388

传 真： \_\_\_\_\_ 传 真： 0755-82803399

电子信箱： \_\_\_\_\_ 电子信箱： \_\_\_\_\_

开户银行： 浙商银行绍兴分行 开户银行： 北京银行股份有限公司深圳分行

账 号： 3371020010120100004358 账 号： 00392518000120103005437

合同签订日期： \_\_\_\_\_ 合同签订日期： 2023.4.6

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: 俞能群 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: 傅加训 2023年11月2日	(盖章) 总监: 罗首 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。

## 1.7 深汕科技生态园 A 区(3 栋 C、D 座)公寓套内精装修工程

# 中标通知书

标段编号: 44030020180286021001

标段名称: 深汕科技生态园A区(3栋C、D座)公寓套内精装修工程

建设单位: 深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

中标价: 5765.318602万元

中标工期: 365天

项目经理(总监): 徐晖



本工程于 2022-10-10 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2022-11-28 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2022-11-29

查验码: 9614719794935994

查验网址: [zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)

SFD-2015-06

工程编号：\_\_\_\_\_

合同编号：\_\_\_\_\_

## 深圳市建设工程

# 施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：深汕科技生态园 A 区（3 栋 C、D 座）公寓套内

精装修工程

工程地点：深汕特别合作区鹅埠片区，项目位于创文路与

同乐路交汇处东北侧

发 包 人：深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司

承 包 人：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

2015 年版

## 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司

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: 深汕科技生态园 A 区 (3 栋 C、D 座) 公寓套内精装修工程

工程地点: 深汕特别合作区鹅埠片区, 项目位于创文路与同乐路交汇处东北侧

核准(备案)证编号: \_\_\_\_\_

工程规模及特征: 深汕科技生态园是深投控在深汕特别合作区打造的首个大型产业园区项目, 项目总投资约 53.97 亿元, 项目总用地面积 91157.6 m<sup>2</sup>, 总建筑面积约 633385.81 m<sup>2</sup>, 计容面积 455788 m<sup>2</sup>, 其中产业用房建筑面积(研发办公) 319051.60 m<sup>2</sup>, 商业建筑面积 36736.40 m<sup>2</sup>, 公寓及专家公寓建筑面积 100000 m<sup>2</sup>, 其中 A 区 3 栋 C、D 座为高层公寓, 3 栋 C、D 座建筑高度为 90.60m。

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

本项目已完成施工总承包的发包手续, 本项目招标范围包括不限于以下内容:

1. 投标人需根据招标人委托, 负责项目的采购、施工、报批报建(包括但不限于: 施工许可证办理、负责承包范围内的工程通过消防、节能、绿建等验收, 并配合总承包单位进行消防、节能、绿建等验收);

2.1) 装修工程: A 区 3 栋 C、D 座高层公寓户内精装修, 装修面积共约 3.5 万平方米(具体以施工图为准), 包括地面装修、墙面装修、天花吊顶等。

2) 安装工程: 包括装修工程范围内的强电和弱电管线、给排水管线、灯具、开关、插座、五金、洁具、橱柜等。

3) 施工完成后, 进行精保洁并完成交付。最终以施工合同、施工图及工程量清单为准。

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

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

**2. 房屋建筑及配套专业工程:** (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

<input checked="" type="checkbox"/> 智能建筑 ( <input checked="" type="checkbox"/> 综合布线系统 <input type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它 ) ;
<input checked="" type="checkbox"/> 装饰装修 ( <input checked="" type="checkbox"/> 抹灰 <input checked="" type="checkbox"/> 涂饰 <input checked="" type="checkbox"/> 饰面板(砖) <input checked="" 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: 2022 年 12 月 1 日;

计划竣工日期: 2023 年 11 月 30 日;

合同工期总日历天数 365 天。

招标工期总日历天数 365 天。

定额工期总日历天数 / 天。

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

### 四、质量标准

本工程质量标准: 合格

### 五、签约合同价

本合同暂定合同总价:

含增值税金额(大写): 人民币伍仟柒佰陆拾伍万叁仟壹佰捌拾陆元贰分;

(小写): ¥57,653,186.02 元, 增值税税率为: 9%

不含增值税金额(小写): ¥52,892,831.21 元, 增值税税额为: ¥4,760,354.81

元, 其中:

(1)安全文明施工费:

人民币(大写)捌拾叁万柒仟零伍拾捌元捌角肆分 (¥837058.84 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) 陆佰万元 (¥6,000,000.00元)。

## 六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称: \_\_\_\_\_

工人工资款支付专用账户开户银行: \_\_\_\_\_

工人工资款支付专用账户号: \_\_\_\_\_

## 七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致:

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

## 八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 九、承诺

- 1.发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合

同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项,并履行本合同所约定的全部义务。

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

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

## 十、合同订立与生效

本合同订立时间: 2022年12月29日;

订立地点: 深汕特别合作区

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立。

本合同一式 10 份,均具有同等法律效力,发包人执 6 份,承包人执 4 份。

发包人: (公章)

承包人: (公章)深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

法定代表人或其委托代理人:

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

(签字)

统一社会信用代码:

统一社会信用代码:

91441500MA527JGK3C

91440300192259171M

地址: 深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创

地址: 深圳市福田区福田保税区万利工

文路深汕科技生态园启动区办公楼

业大厦三期西厂房二层

邮政编码:

邮政编码: 518045

法定代表人:

法定代表人:

委托代理人:

委托代理人:

电话:

电话: 0755-82803388

传真:

传真: 0755-82803399

电子信箱:

电子信箱: terart@terart.com.cn

事故的，全部责任由承包人承担。承包人负责并承担红线内外与本工程范围有关的临时设施、临时道路、临时占用城市绿地、临时水电管线的维修及承担拆除费用（包括经发包人同意第三方使用的临时道路的维护）；承包人负责并承担施工组织中包括的所有施工措施发生的费用（如材料、设备、构件等的二次搬运、吊装、建筑垃圾、障碍物排除等）。

#### 14、对人身和财产的损伤和发包人的保障：

(a) 承包人须承担与本工程有关或本工程进行期间发生或本工程引致的人身伤亡的费用、责任、损失、索偿或诉讼的法律责任，并须保障发包人免负该等责任，除非有关伤亡是发包人或其应负责的人士所引致的。

(b) 承包人须承担与本工程有关或本工程进行期间发生或本工程引致的财产损坏的费用、责任、损失、索偿或诉讼的法律责任，并须保障发包人免负该等责任，除非有关损坏是发包人或其应负责的人士所引致的。

(c) 承包人须对其雇员的意外或伤亡负全责。发包人对任何雇员的意外或伤亡，不论该人是受雇于承包人或其分包单位，皆不负任何法律上的赔偿责任，承包人须保障发包人免负任何有关的索偿、要求、诉讼、费用和支出。

15、与泛光照明单位的配合：现场施工过程中，承包人与泛光单位积极配合，提供便利条件，包括提供吊篮、擦窗机等设施，确保项目顺利实施。

16、严格按《广东省建设领域工人工资支付分账管理暂行办法》、《广东省工资支付条例》及发包人有关管理办法的要求实行施工工人实名制和分账制管理，如因承包人未严格按照上述通知执行而导致发包人的直接或间接损失的，由承包人负责赔偿发包人的全部损失。发包人可直接从承包人的工程款中直接扣除此部分费用，承包人不得有异议。

#### **4.3 项目经理的任命**

(2) 承包人任命的项目经理姓名：徐晖，资格证书号：粤 144131323381

(3) 承包人的项目经理与投标文件的承诺不一致，或项目经理未及时到位，或同时兼任承包人其它工程项目的项目经理的，承包人应向发包人支付违约金人民币 200 万元。

#### **4.4 项目经理的更换**

## 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称： 深汕科技生态园A区（3栋C、D座）公寓套内精装修工程

验收日期： 2024年11月29日

建设单位（盖章）： 深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司



\* GD - E1 - 914 \*

## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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



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

# 一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	深汕科技生态园A区（3栋C、D座）公寓套内精装修工程				
工程地点	深汕特别合作区鹅埠镇创文路与同乐路交汇处	建筑面积	36050.48m <sup>2</sup>	工程造价	57653186.02元
结构类型	钢筋混凝土	层数	地上:	30	层
	钢筋混凝土		地下:	4	层
施工许可证号	441505202303080101	监理许可证号	/		
开工日期	2023年03月16日	验收日期	2024年11月29日		
监督单位	深圳市深汕特别合作区住房和城乡建设局	监督编号	SSZA-2023024		
建设单位	深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
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）	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司				
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	重庆联盛建设项目管理有限公司				
施工图审查单位	/				



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

## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

001

### (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	田子林
副组长	周胜凯
组员	李世强、朱耀坤、徐晖、孔剑锋、张胜强

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	解曦	唐思、冯宝文、周平、彭武泉、林文熙、郑汇峰、李载笠、徐学勇、钟国强、孙霄月、姚道国、叶锐、黄鑫汇、罗军、田兴友
建筑设备安装工程	刘机军	关伟源、钟文刚、林奇宾、李尧辉、廖卫民、韦永雄、陈志刚、张晓晨、陈晓宇、胡剑岚、陈庆宏、庞武、王升宗、曾鸿
工程质控资料	戴慧琳	邱建平、梁雯博、严都都、黄曼琼、李湘凤、黄磊、黄燕平、陈达志

### (二) 验收程序

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



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

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
主体结构	/	共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑装饰装修	符合要求	共 <u>5</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>5</u> 项 经核定符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>3</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>4</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
屋面	/	共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 <u>5</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>5</u> 项 经核定符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>3</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>3</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
通风与空调	/	共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑电气	符合要求	共 <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>1</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>1</u> 项 实体抽查符合要求 <u>1</u> 项	共 <u>2</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>2</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
智能建筑	/	共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑节能	/	共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
电梯	/	共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项



\* GD - E1 - 914 / 4 \*

### 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	田子林	深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司			
2	周胜凯	深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司	周胜凯	工程师	
3	朱耀坤	深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司	朱耀坤	工程师	
4	解曦	深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司	解曦	工程师	
5	刘机军	深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司	刘机军	工程师	
6	李载笠	深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司	李载笠	工程师	
7	韦永雄	深圳深汕特别合作区深投控投资发展有限公司	设计管理	工程师	
8	李世强	重庆联盛建设项目管理有限公司	李世强	高工	
9	唐思	重庆联盛建设项目管理有限公司	唐思	工程师	
10	关伟源	重庆联盛建设项目管理有限公司	安全总监	工程师	
11	邱建平	重庆联盛建设项目管理有限公司	资料员	助理工程师	
12	张胜强	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	项目负责人	高工	
13	林文熙	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	精装修设计	设计师	
14	徐晖	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目经理	工程师	
15	孔剑锋	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目副经理	工程师	
16	彭武泉	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目生产经理	/	
17	林奇宾	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	机电施工员	/	
18	李尧辉	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	质检主管	/	
19	梁雯博	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	资料员	/	
20	郑汇峰	深投控	工程师	工程师	
21	李郁郁	海川海汕特别合作区深投控投资发展有限公司	工程师	工程师	
22	廖卫民	深投控	工程师	工程师	
23	戴慧琳	深投控	工程师	助理工程师	
24	冯宝文	重庆联盛建设项目管理有限公司	监理	工程师	
25	周平	重庆联盛建设项目管理有限公司	监理	工程师	
26	钟文刚	重庆联盛建设项目管理有限公司	监理	工程师	



\* GD - E1 - 914 / 5 \*

#### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 2

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
27	徐学勇	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	技术负责人	高级工程师	徐学勇
28	钟国强	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	深化设计师	工程师	钟国强
29	孙霄月	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	设计师	工程师	孙霄月
30	姚道国	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	安全主任	工程师	姚道国
31	叶锐	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	施工员	工程师	叶锐
32	叶娘办	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	劳资专管员	助理工程师	叶娘办
33	陈志刚	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	电气工程师	高级工程师	陈志刚
34	张晓晨	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	给排水工程师	高级工程师	张晓晨
35	胡剑岚	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	设计师	工程师	胡剑岚
36	黄曼琼	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	造价员	工程师	黄曼琼
37	李湘凤	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	材料员	工程师	李湘凤
38	罗军	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	安全员	工程师	罗军
39	陈晓宇	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	质量主任	工程师	陈晓宇
40	陈庆宏	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	质量员	工程师	陈庆宏
41	黄鑫汇	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	施工员	工程师	黄鑫汇
42	庞武	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	质量员	/	庞武
43	黄磊	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	造价员	/	黄磊
44	王升宗	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	安全员	/	王升宗
45	曾鸿	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	电工	/	曾鸿
46	田兴友	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	电工	/	田兴友
47	黄燕平	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	深化设计师	/	黄燕平
48	陈达志	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	资料员	/	陈达志



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

### (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

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深汕科技生态园A区（3栋C、D座）公寓套内精装修工程进行竣工验收。  
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。

建设单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2024年11月29日	监理单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2024年11月29日	施工单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2024年11月29日	设计单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2024年11月29日	勘察单位： / (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日
--	--	--	--	---



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

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

## 中标通知书

标段编号：2302-440305-04-01-929911002001

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

建设单位：深圳市前海人才乐居有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

中标价：5433.600420万元

中标工期：210天

项目经理(总监)：纪奕迅



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

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

招标代理机构(盖章):  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章):



招标人(盖章):  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章):

日期: 2023-05-30



查验码: 8517151443139102 查验网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

编号 SY 20230062

( 合同编号: SG2023044 )



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

## I 标段合同

立项编号:

( 第一册 )

合同双方: 深圳市前海人才乐居有限公司 (甲方)

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司 (乙方)

合同名称: 创智云城 3 栋 B 座、D 座、E 座商务公寓装修工程  
设计施工总承包 I 标段合同

签署日期:     年   月   日

## 第一部分协议书

甲方(发包人): 深圳市前海人才乐居有限公司

乙方(承包人): 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

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

### 第一条工程概况

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

2. 工程地点: 深圳市南山区西丽街道留仙大道和创科路交汇处

3. 工程立项批准文号:

4. 建设规模: 本工程 B 座栋 5~46 层室内装修装饰建筑面积约 35768.21 平方米 (不含避难层) , 架空层、屋顶等改造面积约 500 平方米。

5. 工程内容:

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

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

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

办理过程产生的相关费用均由承包人承担；

B座5至46层（不含避难层）的公寓所有户内、公寓大堂、屋顶及B座4层架空层等需要精装及与改造相关的区域。内容包含公寓室内及架空层等区域强弱电、给排水、通风空调、燃气、消防、防水及回填等隐蔽工程，公寓室内及架空层等区域天、墙、地等装饰装修工程，公寓室内及架空层等区域洁具、五金、设备、电器等采购及安装工程，固装等采购及安装工程。样板房、样板段及配套软装工程、软装深化，为配合样板区域展示所需的现场相关宣传、标牌及展示措施。本工程施工图纸设计及深化工作、设计人员施工期间现场服务、施工二次搬运、转运，开荒保洁、材料送检、空气质量检测。现场已完工且在精装区域的成品保护工作，施工期间的防疫及安全文明相关措施。为满足精装项目报批报建及合规性所需的相关工作，为满足验收所需的相关工作，为满足移交所需的相关工作，为配合项目获奖所需的相关工作，承包人不得拒绝。

6. 资金来源：财政资金 自有资金

## 第二条 工程承包范围

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

本工程承包范围包括但不限于：B座5至46层（不含避难层）的公寓所有户内、公寓大堂、屋顶及B座4层架空层等需要精装及与改造相关的区域。内容包含公寓室内及架空层等区域强弱电、给排水、通风空调、燃气、消防、防水及回填等隐蔽工程，公寓室内及架空层等区域天、墙、地等装饰装修工程，公寓室内及架空层等区域洁具、五金、设备、电器等采购及安装工程，固装等采购及安装工程。样板房、样板段及配套软装工程、软装深化，为配合样板区域展示所需的现场相关宣传、标牌及展示措施。本工程施工图纸设计及深化工作、设计人员施工期间现场服务、施工二次搬运、转运，开荒保洁、材料送检、空气质量检测。现场已完工且在精装区域的成品及半成品保护工作，施工期间

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

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

1. 二次装饰装修工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

### 第三条合同工期

1. 计划开工日期：暂定为：2023年5月5日（最终以监理单位书面通知的开工令为准，不包括承包人的施工准备时间）
2. 计划竣工日期：2023年11月30日（最终实际竣工日期以取得竣工验收合格或发包人发出书面接受证书日期为准）。
3. 合同工期总日历天数：210天（日历天包括周六、周日及法定节假日）。如开工时间有调整，合同总工期不变。

### 第四条质量标准

本工程质量标准：合格；

本工程创优目标：∟；

本工程绿建目标：无；

### 第五条合同价款

1. 合同价款为：暂定价¥ 54,336,004.20元：

人民币(大写)伍仟肆佰叁拾叁万陆仟零肆元贰角（含增值税，增值税税率为

9%)。

其中不含增值税合同价款为¥ 49,849,545.14 元，按 9% 税率计算的增值税税金总额为¥ 4,486,459.06 元。

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

合同价款由合同基本费用和履约评价费用两部分组成。

其中履约评价费用为固定费用，履约评价费金额=（合同总价-安全文明施工费-暂列金额）×1%，为人民币 伍拾万陆仟捌佰贰拾叁元（¥ 506,823.00 元），结算时履约评价费计算基数不随合同结算总价变化而调整。

合同价款中：

（1）施工现场安全文明施工费为（小写）¥ 823,704.46 元；

（2）暂列金额为（小写）¥ 2,830,000.00 元。

2. 项目单价：（详见承包人的投标报价书）

3. 本工程中标净下浮率为：10.91%。合同净下浮率  $F=1-(\text{商务标投标报价}-\text{不可竞争费})/(\text{招标控制价}-\text{不可竞争费})$ 。不可竞争费金额=安全文明施工措施费+暂列金额

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

为由，向发包人提出任何变更综合单价和（或）工程价款的要求。

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

6. 工人工资专用账户信息：

工人工资款支付专用账户名称：温州市铸艺达装饰设计工程有限公司农民工工资专用账户

工人工资款支付专用账户开户银行：中国建设银行温州墨苑支行

工人工资款支付专用账户号：11425 0700 0086 0000 3402-0004

## 第六条组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序：

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

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

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

## 第七条词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 第八条承诺

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

## 第九条安全文明

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

## 第十条合同生效

订立地点: 深圳市深港前海现代服务业合作区

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

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

(以下无正文内容)

(续上页)

甲



方: (盖章)

乙



方: (盖章)

地 址:

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

电 话:

电

话: 0755-82803388

传 真:

传

真: 0755-82803388

开 户 银 行:

开 户 银 行:

北京银行深圳分行营业部

账 号:

账

号: 003925180001201030

法定代表人



法定代表人



或

或

其授权的代理人:

其授权的代理人:

(签字)

(签字)

日 期: 年 月 日 日 期: 2023年6月9日

# 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

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

验收日期: 2023 年 12 月 14 日

建设单位（盖章）: 深圳市前海人才乐居有限公司



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



## 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 \*

广东省住房和城乡建设厅  
广东省住房和城乡建设厅  
广东省住房和城乡建设厅  
广东省住房和城乡建设厅  
广东省住房和城乡建设厅  
广东省住房和城乡建设厅  
广东省住房和城乡建设厅

# 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	创智云城3栋B座、D座、E座商务公寓装修工程设计施工总承包 I 标段				
工程地点	深圳市南山区留仙大道创科路交汇处交汇处 东南角创智云城3栋B座	建筑面积	35768.21m <sup>2</sup>	工程造价	54336004.2元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上:	46	层
	框架剪力墙		地下:		层
施工许可证号	2023-0915	监理许可证号	/		
开工日期	2023年06月21日	验收日期	2023年12月10日		
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	2023102		
建设单位	深圳市前海人才乐居有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市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	深圳市英来工程咨询有限公司				
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

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	李红、王志强
副组长	吴文斌
组员	范樟楠、刘昆明、吴丹妮、施陈骏、杨敏、李甘毅、黄雪婵、纪奕迅、朱健彪、邹盈盈、邱九科、徐晖、曾盛、朱立祥、陈奇林、程海平、袁楷、梁旭

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	杨敏	范樟楠、刘昆明、朱立祥、纪奕迅、朱健彪、徐晖、程海平
建筑设备安装工程	施陈骏	李甘毅、陈奇林、邱九科、梁旭
工程质控资料	黄雪婵	吴丹妮、袁楷、曾盛、邹盈盈

### (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 \*

工程竣工验收

### 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	验收合格	共 <u>5</u> / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 <u>5</u> / ___ 项 经核定符合要求 <u>5</u> / ___ 项	共 <u>3</u> / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>3</u> / ___ 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> / ___ 项	共 <u>4</u> / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 <u>4</u> / ___ 项 评价为“一般”的 <u>0</u> / ___ 项
屋面	/	共 ___ / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
建筑给水、排水及采暖	验收合格	共 <u>7</u> / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 <u>7</u> / ___ 项 经核定符合要求 <u>7</u> / ___ 项	共 <u>2</u> / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>2</u> / ___ 项 实体抽查符合要求 <u>2</u> / ___ 项	共 <u>3</u> / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> / ___ 项 评价为“一般”的 <u>0</u> / ___ 项
通风与空调	验收合格	共 <u>5</u> / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 <u>5</u> / ___ 项 经核定符合要求 <u>5</u> / ___ 项	共 <u>1</u> / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>1</u> / ___ 项 实体抽查符合要求 <u>1</u> / ___ 项	共 <u>1</u> / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 <u>1</u> / ___ 项 评价为“一般”的 <u>0</u> / ___ 项
建筑电气	验收合格	共 <u>6</u> / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 <u>6</u> / ___ 项 经核定符合要求 <u>6</u> / ___ 项	共 <u>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>3</u> / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> / ___ 项 评价为“一般”的 <u>0</u> / ___ 项
智能建筑	/	共 ___ / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
建筑节能	/	共 ___ / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
电梯	/	共 ___ / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
		共 ___ / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
		共 ___ / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项
		共 ___ / ___ 项, 其中: 经审查符合要求 ___ / ___ 项 经核定符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 资料核查符合要求 ___ / ___ 项 实体抽查符合要求 ___ / ___ 项	共 ___ / ___ 项, 其中: 评价为“好”的 ___ / ___ 项 评价为“一般”的 ___ / ___ 项



\* GD - 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	李红	深圳市前海人才乐居有限公司	公司开发建设部部长	高级工程师	李红
2	王志强	深圳市前海人才乐居有限公司	集团安质部	高级工程师	王志强
3	吴文斌	深圳市前海人才乐居有限公司	项目经理	建筑工程师	吴文斌
4	范樟楠	深圳市前海人才乐居有限公司	质量安全负责人	安全工程师	范樟楠
5	刘昆明	深圳市前海人才乐居有限公司	设计负责人	设计工程师	刘昆明
6	吴丹妮	深圳市前海人才乐居有限公司	成本	造价工程师	吴丹妮
7	杨敏	深圳市前海人才乐居有限公司	装饰装修工程师	装饰装修工程师	杨敏
8	施陈骏	深圳市前海人才乐居有限公司	电气工程师	电气工程师	施陈骏
9	李甘毅	深圳市前海人才乐居有限公司	给排水工程师	给排水工程师	李甘毅
10	黄雪婵	深圳市前海人才乐居有限公司	资料负责人	高级档案员	黄雪婵
11	纪奕迅	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目经理	注册一级建造师	纪奕迅
12	朱健彪	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	项目执行经理	高级工程师	朱健彪
13	曾盛	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	成本负责人	高级工程师	曾盛
14	邹盈盈	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	资料员	工程师	邹盈盈
15	邱九科	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	给水排水工程师/电气工程师	工程师	邱九科
16	徐晖	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司	设计负责人	注册一级建造师	徐晖
17	朱立祥	深圳市英来工程咨询有限公司	总监	注册监理工程师	朱立祥
18	陈奇林	深圳市英来工程咨询有限公司	总监代表	工程师	陈奇林
19	程海平	深圳市英来工程咨询有限公司	专业监理工程师	工程师	程海平
20	袁楷	深圳市英来工程咨询有限公司	监理资料员	工程师	袁楷
21	梁旭	深圳市英来工程咨询有限公司	专业监理工程师	工程师	梁旭
22					
23					
24					
25					
26					
27					



## (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

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

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

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名：梁国信

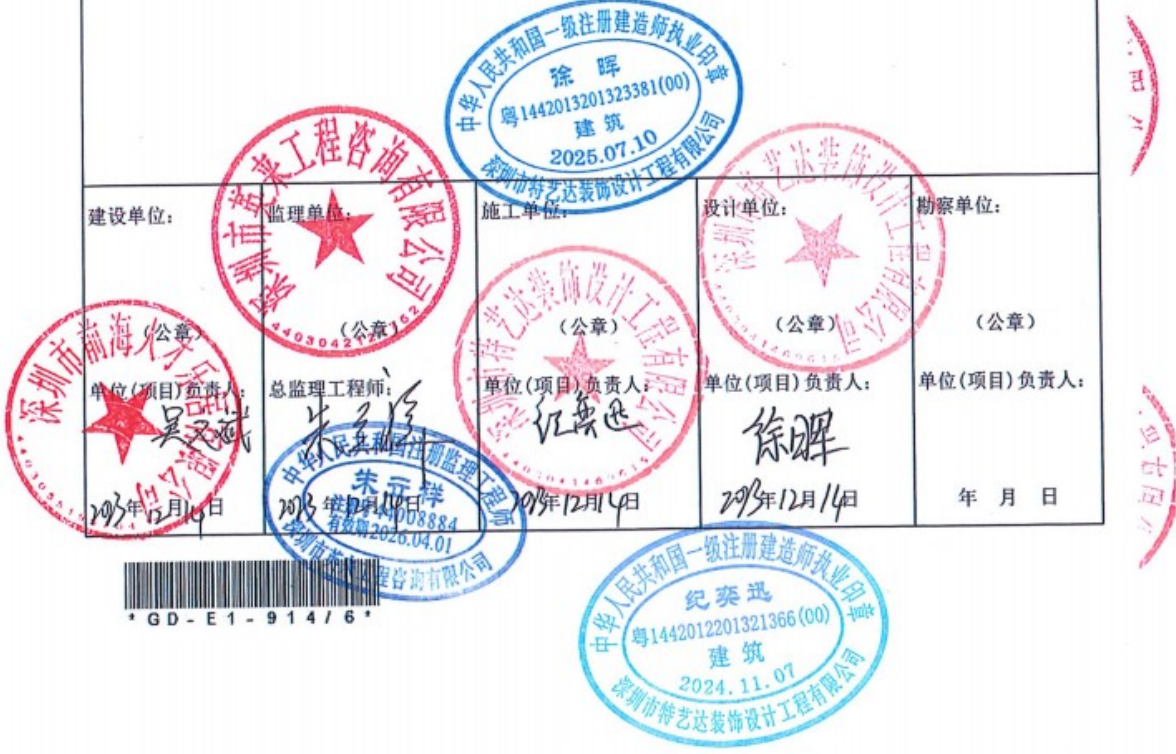
注册号：4400707-003

有效期：至2025年10月



建设单位：  单位(项目)负责人： 2023年12月10日	监理单位：  总监理工程师： 2023年12月10日	施工单位：  单位(项目)负责人： 2023年12月14日	设计单位：  单位(项目)负责人： 2023年12月14日	勘察单位：  单位(项目)负责人： 年 月 日
--	-------------------------------------	--	--	----------------------------------

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



## 2、拟派团队（项目经理、项目技术负责人）业绩（不评审）

### 2.1 项目经理（建造师）简历表

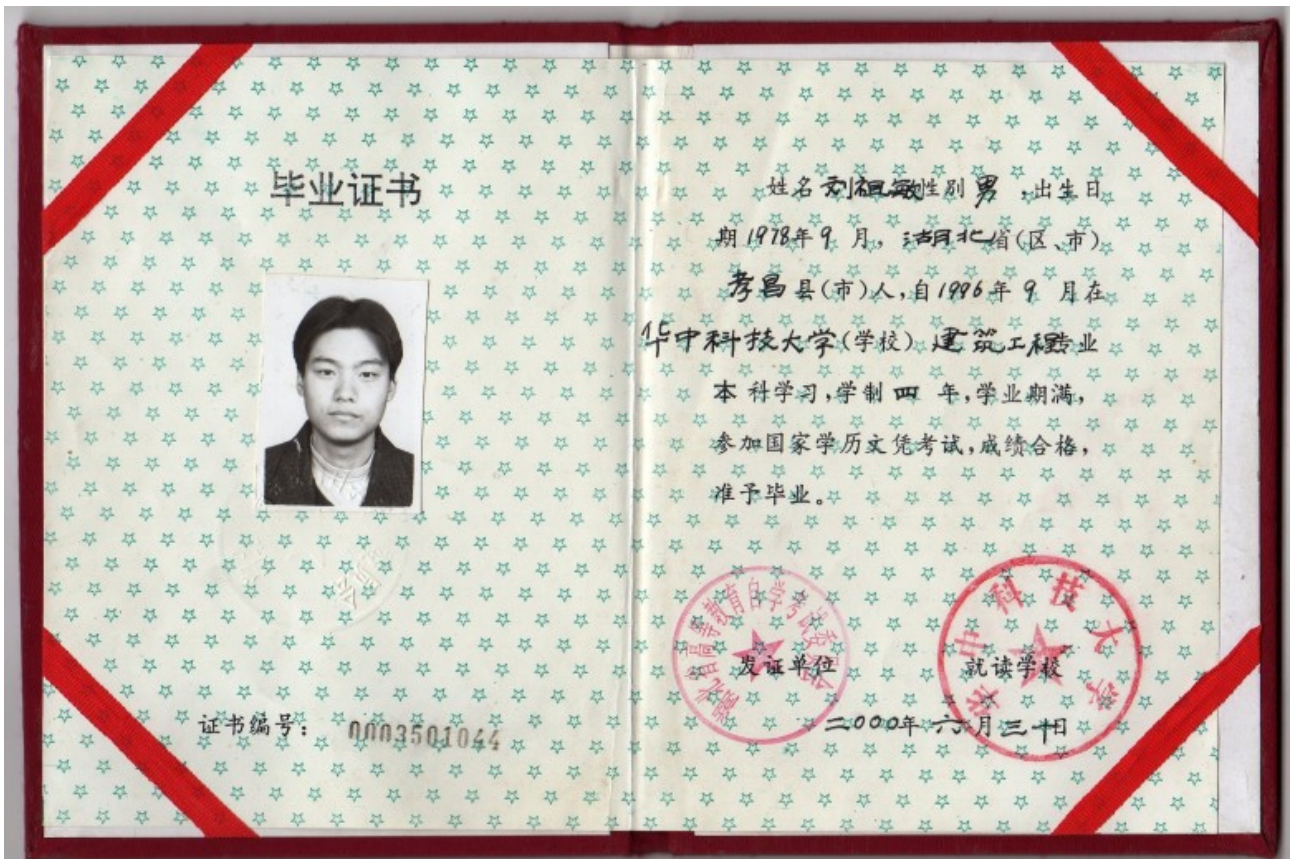
姓名	刘祖敏	性 别	男	年 龄	48
职务	项目经理	职 称	正高级工程师	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	420111197809145672	手机号码	13925252947
参加工作时间	2000 年		从事项目经理（建造师）年限		18 年
项目经理（建造师） 资格证书编号		粤 1442006200805296			
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
东莞市民盈房地 产开发有限公司	国贸中心 3 号商 业、办公、公寓 楼精装修独立承 包工程-标段四	4890.00 万元	2021. 5. 15 2022. 7. 20	已完	合格
殷隆置业(杭州) 有限公司	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	4888.12 万元	2024. 3. 27 2025. 3. 5	已完	合格

拟派关键岗位人员工作业绩一览表

姓名	刘祖敏	拟任岗位	项目经理		
性别	男	学历	本科		
年龄	48	毕业学校和时间	华中科技大学 /2000. 6. 30		
注册建造师证书编号	粤 1442006200805296	职称	正高级工程师		
工作年限	26年	职称证书编号	2303001143870		
工作业绩					
项目名称	建筑类型规模	开、竣工日期	获奖情况	担任职务	项目工作期限
国贸中心3号商业、办公、公寓楼精装修独立承包工程-标段四	装饰装修 4890.00万元	2021. 5. 15 2022. 7. 20	/	项目经理	2021. 5. 15 2022. 7. 20
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	装饰装修 4888.12万元	2024. 3. 27 2025. 3. 5	/	项目经理	2024. 3. 27 2025. 3. 5

2026年5月6日 (盖章)







使用有效期: 2025年12月23日  
2026年06月21日

# 中华人民共和国一级建造师注册证书

姓名: 刘祖敏

性别: 男

出生日期: 1978年09月14日

注册编号: 粤1442006200805296



聘用企业: 深圳特艺达建工集团有限公司

注册专业: 建筑工程(有效期: 2024-10-17至2027-10-16)

市政公用工程(有效期: 2023-05-18至2026-05-17)

机电工程(有效期: 2025-03-27至2028-03-26)



请登录中国建造师网  
微信公众号扫一扫查询

刘祖敏

个人签名: 刘祖敏

签名日期: 2025年12月23日



中华人民共和国  
住房和城乡建设部  
行政审批专用章  
签发日期: 2008年03月10日

# 建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书

编号:粤建安B(2008)0006276

姓名:刘祖敏

性别:男

出生年月:1978年09月14日

企业名称:深圳特艺达建工集团有限公司

职务:项目负责人(项目经理)

初次领证日期:2008年08月01日

有效期:2023年05月16日至2026年07月31日



发证机关:广东省住房和城乡建设厅

发证日期:2023年05月13日



# 广东省职称证书

姓名：刘祖敏

身份证号：420111197809145672



职称名称：正高级工程师

专业：建筑装饰施工

级别：正高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年05月13日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001143870

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

# 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：刘祖敏

社保电脑号：604383859

身份证号码：420111197809145672

页码：1

参保单位名称：深圳特艺达建工集团有限公司

单位编号：590331

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2025	01	590331	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	02	590331	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	03	590331	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	04	590331	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	05	590331	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	06	590331	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	07	590331	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	08	590331	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	09	590331	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	10	590331	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	11	590331	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2025	12	590331	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2026	01	590331	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2026	02	590331	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2026	03	590331	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2757	24.81	2757	22.06	5.51
2026	04	590331	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2757	24.81	2757	22.06	5.51
合计			12699.34	5976.16			5654.28	2154.08			538.6		396.96		352.96		88.16

社保费缴纳清单  
证明专用章

### 备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验真码（ 339279df92f04899 ）核查，验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“\*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：  
单位编号 590331 单位名称 深圳特艺达建工集团有限公司



深 圳 市

劳 动 合 同

(适用全日制用工)

深圳市劳动和社会保障局编制



甲方(用人单位)

乙方(员工)

名称 深圳特艺达建工集团有限公司

姓名 刘祖敏

住所 深圳福田保税区万利工业大厦西厂房二层

性别 男

法定代表人

身份证(护照)

(主要负责人) 陈远尖

号码 420111197809145672

联系人 吴巧莹

住址 深圳市福田区

联系电话 0755-82803361

联系电话 13925252947

根据《中华人民共和国劳动法》(以下简称《劳动法》)、《中华人民共和国劳动合同法》(以下简称《劳动合同法》)等有关法律法规的规定,甲乙双方遵循合法、公平、平等自愿、协商一致、诚实信用的原则,签订本合同,共同遵守本合同所列条款。

#### 一、合同期限

(一)甲乙双方同意按以下第2种方式确定本合同期限。

1、有固定期限:从\年\月\日起至\年\月\日止。

2、无固定期限:从2025年3月6日起。

3、以完成一定工作任务为期限:从\年\月\日起至工作任务完成时止。完成工作任务的标志是\。

(二)试用期为\(试用期包括在合同期限内,如无试用期,则填写“无”)。

#### 二、工作内容和工作地点

乙方的工作内容(岗位或工种) 技术人员

乙方的工作地点 中国

#### 三、工作时间和休息休假

(一)甲乙双方同意按以下第1种方式确定乙方的工作时间。

1、标准工时制,即每日工作8小时(不超过8小时),每周工作40小

## 十二、争议处理

甲乙双方发生劳动争议的，应先协商解决。协商不成的，可以向本单位工会寻求解决或向本单位劳动争议调解委员会申请调解；也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。对仲裁裁决无异议的，双方必须履行；对仲裁裁决不服的，可以向人民法院起诉。

## 十三、双方认为需要约定的其他事项：

(一) 乙方声明在签订本合同时已经仔细阅读并理解了本公司的规章制度并承诺将会严格遵守，视公司规章制度为本合同的附件；

(二) 经乙方主管领导两次评审认定后，乙方不能胜任所在工作时，甲方有权对其进行岗位调整，并依据同工同酬原则进行调薪；

(三) 乙方在劳动合同期满后两年内仍需为甲方保守商业秘密。

(四) 如因生产经营情况需要加班时，乙方同意甲方的加班安排；

(五) 甲方有权了解乙方与劳动合同相关的基本情况，乙方保证入职时所提供的资料真实无误，不得以欺诈手段与甲方订立或变更劳动合同，否则甲方有权单方解除劳动合同；

## 十四、其它

(一) 本合同未尽事宜或合同条款与现行法律法规规定有抵触的，按现行法律法规执行。

(二) 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效，涂改或未经书面授权代签无效。

(三) 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方：(盖章)

法定代表人：

(主要负责人)

年 月 日



乙方：(签名) 刘祖敏

2025年3月6日

# 国贸中心 3 号商业、办公、公寓楼精装修独立承包工程-标段四

SJ2021008

## 东莞市民盈房地产开发有限公司

### 国贸中心

### 3 号商业、办公、公寓楼精装修独立承包工程-标段四

### 中选通知书

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司：

经考虑贵司呈交上述工程之投标文件及随后之往来函件磋商，我司“东莞市民盈房地产开发有限公司”（以下简称“发包人”）向贵司“深圳市特艺达装饰设计工程有限公司”（以下简称“承包人”）发出本函件并决定委托贵司承包“国贸中心 3 号商业、办公、公寓楼精装修独立承包工程-标段四”（以下简称“本工程”）。本函件的条款详列如下：

#### 一. 工程合同范围

本工程为国贸中心 3 号商业、办公、公寓楼精装修独立承包工程-标段四，包含 29~31 层、34、36~42 层、45 层公寓精装修（A 户型 48 套+B 户型 48 套+每层电梯厅、公共走道及空中花园等公共区域），按招标图纸、设计说明、工料规范描述、招标界面、招标清单的内容，完成本工程的装饰工程，含深化设计、采购、加工、运输供应、检测、安装、调试、成品保护，保修等，详见图纸、清单及合同附录十八-工程范围及界面划分。

#### 二. 工程合同金额

本工程含税合同总价为：48,900,000.00 元（大写：肆仟捌佰玖拾万元整）；其中：不含税合同总价为：47,475,728.16 元，税率为 3%，税金为 1,424,271.84 元。

#### 三. 付款方式

##### 3.1 预付款

本工程无预付款。

##### 3.2 支付节点及支付比例：

（1）每月工程进度款按每月工程实际审批完成工作量付款一次，累计支付至实际审批完成工程量的 70%。

（2）本工程全部完成并由发包人初步验收合格后，累计支付至已完成合格工程量的 83%。

（3）政府部门验收合格且承包人按时完成资料整理并在按要求移交工程竣工档案至发包

# 东莞市民盈房地产开发有限公司

人的同时提交各原材料质保证明书后，支付实际完成工程量的85%。

(4) 发包人发出《竣工验收报告》后，累计支付至已完成合格工程量的88%。

(5) 双方办理完结算并共同盖章签署《结算书》，承包人按合同规定提交质量保修书以及结算金额100%的等额增值税普通发票后(以时间较后者为准)，发包人支付到结算金额的94%。

(6) 整个项目获得广东省建设工程优质奖后发包人支付结算金额1%。

(7) 本工程缺陷责任期满，且承包人已将全部缺陷修复完成后(以时间较后者为准)，发包人支付结算金额的5%质量保证金。

“工程量”定义为：实体工程量+措施费；措施费包括措施项目和其他项目，措施费按实际完成实体工程量的付款比例支付。

## 四. 合同工期

计划进场日期：2020年12月10日；

计划竣工日期：2021年8月30日；

实际开工日期以发包人发出的书面进场指令中载明的开工日期为准。

施工过程节点工期必须无条件满足现场的施工进度需求及发包人的要求，过程节点工期是依据国贸中心工程总控计划调整，可能会存在局部的修改，承包人不得因此等修改向发包人提出任何经济或工期的索赔，且应按照修改后的计划及发包人指示完成相应的工作任务。

## 五. 材料实物样板确认

### 5.1 材料实物样板确认

承包人承诺在投标期间已看过材料实物样板，并已充分了解各种材料的工艺及品质要求，涉及的相关费用已综合考虑在合同总价中。

## 六. 误期违约金

因承包人原因导致工期延误的，工期每延误一天，发包人有权按合同金额的千分之三计收违约金，并要求承包人承担包括但不限于采取补救措施、赔偿损失等违约责任，且不排除承包人继续完成工程及修补缺陷的义务；若延误超过28日历天的，除计收违约金外，发包人还有权选择委托第三方施工或单方解除合同，若选择委托第三方施工的，承包人应无条件予以配合，并承担由此产生的全部费用；若发包人选择解除合同的，则由此产生的后果由承包人自行承担，承包人应配合发包人办理合同解除后的相关移交及变更手续，给发包人造成损失的，承包人应予以赔偿。

# 东莞市民盈房地产开发有限公司

## 七. 履约担保

承包人需在本工程第一期期中付款证书发出前,按照合同附录二十四之承包人履约保函格式,提供一份经发包人批准同意的银行出具的履约保函,与承包人一起负有连带保证责任的义务。其中,履约保函的金额应相等于合同金额的10%(取千元以上整数),即为人民币4,890,000.00元(大写:肆佰捌拾玖万元整),履约保函的有效期应至少涵盖本工程工期。

## 八. 缺陷责任期

缺陷责任期从本工程竣工验收合格之日起计算,时间为24个月。缺陷责任期内,由承包人原因造成的缺陷,承包人应负责维修,并承担鉴定及维修费用。承包人维修并承担相应费用后,不免除对工程的损失赔偿责任。

## 九. 合同文件

9.1 除另有说明或协议外,本工程的合同文件包括下列文件:

- (1) 合同协议书;
- (2) 中选通知书及其附件;
- (3) 被装订在合同内的往来函件(包括信函、纪要、备忘等);
- (4) 合同条款、合同附录;
- (5) 投标函及投标函附录;
- (6) 合同图纸目录及合同图纸(纸质版合同图纸另册装订);
- (7) 工程量清单;
- (8) 投标须知及其附录;
- (9) 组成合同的其他文件;

9.2 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。除非另有约定,在合同订立和履行过程中,合同双方盖章签署的与本合同订立或履行有关的协议、信函、纪要、备忘录等亦构成合同组成部分。

## 十. 合约形式及管理

本合同采用以合同文件、承包范围、合同清单、界面划分表及技术规范、招标图纸及其深化图纸为依据、功能完善且满足发包人要求的总价包干方式,若以上内容之间有差异,则以最高标准,范围最广为准,合同价格仍维持不变。

10.1 合同价格指合同双方按照招标文件、合同文件、工程周围环境、现场条件及结合承包人

# 东莞市民盈房地产开发有限公司

自身情况确定的价格，是指承包人完成承包范围内工作所需的一切费用：包括但不限于深化设计费、图纸会审（含政府审批）、施工费（人工费、材料费、机械费）、管理费、利润、规费、税金、预算包干费、检验检测费、分部分项工程增加费（包括安装与生产同时进行增加费、在有害身体健康的环境中施工增加费、在洞内、地下室内、库内或暗室内进行施工增加费、在管井内、竖井内和封闭天棚内进行施工增加费、工程超高增加费、高层建筑增加费）、措施费、须向政府部门交纳的费用、必须的加班费、费率或汇率的变动、任何知识产权费、包装费、国外及本地存仓费、运输费（含二次运输费）、装卸费、保险费、总承包照管费、因设备材料迟到工地而引起的窝工费及包括返工在内的一切费用等，工程开工至竣工验收备案等一切批准、许可手续的费用、政府验收需要的第三方检测费用、保修费及动态人工调整、材料价格波动、机械台班价格波动、政策性调整及合同执行过程中所发生一切风险费。

- 10.2 在合同履行期间，遇到国家税率调整，以开具发票的税率为准，税金按实结算；本合同约定的不含税合同总价为固定价，不作调整。
- 10.3 承包人应充分考虑在合同履约期内可能会遇到的各种风险，此等风险费用已包含在合同价款中，合同价款不因包括但不限于以下因素的变化而调整（除 10.2 款约定的税率变化外）：
- （1）国家或省或地方颁布的法律法规变化、规章政策变化及规范变化；
  - （2）合同履约期内材料（合同明文规定可调整的除外）、人工、机械、工程设备、施工设备和临时设施的费用、费率等形成任何价格要素的波动，或承包人原因使用高于合同文件规定档次的材料、设备引起的价格变化；
  - （3）设计图纸与现场实际状况的误差；图纸已隐含、或根据现场实际情况及各种规范与技术要求而完成本工程所必须的各项工作内容；
  - （4）对施工方案及投标报价策略的选择可能存在的失误，报价错项、缺项或报价不足的；
  - （5）承包人投标时现场踏勘结果与实际施工时现场不一致；
  - （6）不可抗力事件对承包人自身造成的损失；
  - （7）因本项目不同施工单位及各工程交叉作业造成对工期或费用的影响；
  - （8）因工程量清单有错、漏，导致合同价款不准确；
  - （9）承包人报送的经深化设计的施工图，经顾问单位和发包人审查时提出必须进行修改，而引起工程造价的变化；
  - （10）承包人报送的经发包人审核通过的深化/优化施工图，且引起工程造价的变化；

# 东莞市民盈房地产开发有限公司

- (11) 如果合同文件之间存在任何不一致或分歧时，视为承包人已预留完成较大工作量者或造价较高者的费用，并已包括但不限于较小工作量者或造价较低者的费用；
- (12) 合同履行期内有关工作条件、施工工艺、工期影响、工作时间政府收费、货币汇率等变化；
- (13) 合同履行期内承包人由小规模纳税人转为一般纳税人，因税率调整增加的金额变化；
- (14) 除非另有规定，承包人的价格须包括执行和完成合同文件规定的本工程时不可缺少的所有附带工作及费用，不论它们是否在合同文件中有所说明，亦不论它们是否在签订合同时可以预料到。

10.4 措施费是指承包人为了本工程妥善地完工，发生于本工程履约过程中非工程实体项目的全部费用，包括但不限于施工技术措施费、施工组织措施费及履行其在合同内所负的责任而提供一切设施所发生的全部费用（详见合同附录二十二-措施项目）。措施费已覆盖了合同范围内各个部分的全部要求，包括变更工程及暂列金额工程，承包人不能以变更工程或暂列金额工程涉及措施费变动为由索取额外措施费用。

除非本合同文件另有约定，措施费是一项固定及不可调整的费用，无论合同实施过程中发生的任何影响合同费用调整因素，承包人均不能获得对该费用的任何更改。其中承包人搭设的脚手架须免费提供给现场其他施工单位使用。

## 十一. 其他

- 11.1 中选通知书第九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作为合同文件的一部份；尽管如此，承包人在进场后仍有义务结合发包人及现场的实际需求，对该等技术资料、施工方案等进行深化、调整或修改，直至满足发包人的要求。承包人进场后所提交的该等技术资料、施工方案及其他技术资料及其深化、调整或修改文件，必须经发包人及监理工程师审核通过后方可使用，且承包人无权就相关深化、调整或修改提出任何索赔。
- 11.2 为营造工程现场的正常秩序、保障工程现场各项工作的正常开展、减少承包人对发包人各项流程不熟悉而导致的时间损耗、最大限度的明确现场参建各方的权利和义务，特拟定附件一《工程管理部特别告知书》，对现场施工中的各项配合事宜进行着重详细告知，该告知书需承包人加盖公章并交还，作为合同附件及现场合作配合指导性文件。
- 11.3 承包人进场后提供的所有图纸及技术文件需符合发包文件及技术规范要求。

# 东莞市民盈房地产开发有限公司

11.4 本函件一切未说明的内容均按合同文件条款执行。

本函件一式肆份，如承包人同意和接受上述各项条件，承包人须在肆份函件之右下方签字和加盖公章，并交还其中叁份（另外壹份由承包人存阅），以便装订于合同文件内。当承包人收到本函件后，在正式合同编制完成及签字以前，本函件作为发包人与承包人之间的执行文件，对双方均具约束力。

顺颂

商祺！



东莞市民盈房地产开发有限公司

2020年12月4日

本公司确认同意及接受上述条件



深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

法人代表签字：\_\_\_\_\_

日期：2020.12.4

MYDC-MY01-GCCB-2020-236

副本

中华人民共和国

广东省 东莞市

国贸中心

3号商业、办公、公寓楼精装修  
独立承包工程-标段四

合同文件

(第一册/共四册)

发包人：  
东莞市民盈房地产开发有限公司

监理人：  
中海监理有限公司

工程造价顾问：  
广东泰通伟业工程咨询有限公司

二零二零年十二月

## 合同协议书

发包人（甲方）：东莞市民盈房地产开发有限公司

发包人注册地址：东莞市东城街道鸿福东路1号国贸中心1栋3702室

承包人（乙方）：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

承包人注册地址：深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，合同双方当事人就合同工程施工有关事项达成一致意见，共同达成如下协议：

### 一 工程概况

1 工程名称：国贸中心3号商业、办公、公寓楼精装修独立承包工程-标段四

2 工程地点：广东省东莞市东城区鸿福东路1号

3 工程范围：本工程为国贸中心3号商业、办公、公寓楼精装修独立承包工程-标段四，包含29~31层、34、36~42层、45层公寓精装修（A户型48套+B户型48套+每层电梯厅、公共走道及空中花园等公共区域），详见图纸和附录十八工程范围及界面划分

4 工程内容：按招标图纸、设计说明、工料规范描述、招标界面、招标清单的内容，完成本工程的装饰工程，含深化设计、采购、加工、运输供应、检测、安装、调试、成品保护，保修等，详见图纸、清单及合同附录十八-工程范围及界面划分。

### 二 工期

计划进场日期：2020年12月10日；

计划竣工日期：2021年8月30日；

实际开工日期以发包人发出的书面进场指令中载明的开工日期为准。

施工过程中节点工期必须无条件满足现场的施工进度需求及甲方的要求，过程节点工期是依据国贸中心工程总控计划调整，可能会存在局部的修改，承包人不得因此等修改向发包人提出任何经济或工期的索赔，且应按照修改后的计划及发包人指示完成相应的工作任务。

### 三、质量标准

工程质量标准：合格。

### 四、签约合同价及合同价款形式

#### 1 签约合同价

合同总价（大写）：肆仟捌佰玖拾万元整

(小写)： 48,900,000.0元

其中：不含税合同总价为：47,475,728.16元，税率为3%，税金为1,424,271.84元；

项目单价：详见承包人的投标文件（发包工程）；

详见经确认的工程量清单或施工图预算书（非发包工程）；

## 2 合同价款形式

本合同采用以合同文件、承包范围、合同清单、界面划分表及技术规范、招标图纸及其深化图纸为依据、功能完善且满足发包人要求的总价包干方式，若以上内容之间有差异，则以最高标准，范围最广为准，合同价款仍维持不变。合同文件中其他关于合同价款形式内容描述与本合同协议书内容不一致时，以本合同协议书为准。

2.1 合同价款指合同双方按照招标文件、合同文件、工程周围环境、现场条件及结合承包人自身情况确定的价格，是指承包人完成承包范围内工作所需一切费用：包括但不限于深化设计费、图纸会审（含政府审批）、施工费（人工费、材料费、机械费）、管理费、利润、规费、税金、预算包干费、检验检测费、分部分项工程增加费（包括安装与生产同时进行增加费、在有害身体健康的环境中施工增加费、在洞内、地下室内、库内或暗室内进行施工增加费、在管井内、竖井内和封闭天棚内进行施工增加费、工程超高增加费、高层建筑增加费）、措施费、须向政府部门交纳的费用、必须的加班费、费率或汇率的变动、知识产权费、包装费、国外及本地存仓费、运输费（含二次运输费）、装卸费、保险费、总承包照管费、因设备材料迟到工地而引起的窝工费及包括返工在内的一切费用等，工程开工至竣工验收备案等一切批准、许可手续的费用、政府验收需要的第三方检测费用、保修费及动态人工调整、材料价格波动、机械台班价格波动、政策性调整及合同执行过程中所发生一切风险费。

2.2 在合同履行期间，遇到国家税率调整，以开具发票的税率为准，税金按实结算；本合同约定的不含税合同总价为固定价，不作调整。

2.3 承包人应充分考虑在合同履约期内可能会遇到的各种风险，此等风险费用已包含在合同价款中，合同价款不因包括但不限于以下因素的变化而调整（除 2.2 款约定的税率变化外）：

- (1) 国家或省或地方颁布的法律法规变化、规章政策变化及规范变化；
- (2) 合同履约期内材料（合同明文规定可调整的除外）、人工、机械、工程设备、施工设备和临时设施的费用、费率等形成任何价格要素的波动，或承包人原因使用高于合同文件规定档次的材料、设备引起的价格变化；
- (3) 设计图纸与现场实际状况的误差；图纸已隐含、或根据现场实际情况及各种规范与技术要求而完成本工程所必须的各项工作内容；
- (4) 对施工方案及投标报价策略的选择可能存在的失误，报价错项、缺项或报价不足的；

洁具（含配件）由发包人提供，承包人负责施工，材料价款不计入合同总价及结算总价中，材料保管费由承包人综合考虑在措施费用中按项包干。

#### 4.3 乙供材料变更为甲供或甲定乙供

合同签订后发包人有权将合同中包工包料分部分项工程中其主材拿出进行甲供或甲定乙供，若主材变为甲供，在结算时直接扣除分部分项工程量清单中主材费用，只计取主材费用6%采保费，其它费用根据取费标准相应调整，措施费不做调整；若主材变为甲定乙供，在结算时将分部分项工程量清单中主材单价替换为发包人与材料供应商确定的甲定乙供材料单价，只计取主材费用6%采保费，其它费用根据取费标准相应调整，措施费不做调整。

### 5 暂估价、暂列金额及计日工

#### 5.1 暂估价

(1) 以暂估价计入综合单价的，合同综合单价在此暂估价的基础上计算辅材、现场施工损耗、人工、机械、管理费及其它间接费用、利润及除前述以外的一切税金；此暂估价及现场施工损耗仅作为税金的计费基数，不作为其他任何费用的计算基数；

(2) 结算方式：材料价差=安装完成后的实际工程量\*(实际供应单价 - 暂估价)\*(1+税率)

#### 5.2 暂列金额

合同价款中的暂列金额仅为发包人在招标时为本工程预留的费用，此部分费用属于发包人所有，承包人无权使用此金额，日后将按发包人的指令与决定全部或部分使用。

#### 5.3 计日工

计日工的费用应按发包人及监理实际签证确认的数量和计日工表上填报的综合单价计算，计日工的确认必须在事发当时即经由监理及发包人于现场签字确认，事后发包人及监理有权不予确认。

### 6 价格调整

#### 6.1 市场价格波动引起的调整

任何市场价格波动引起合同费用变化，风险均由承包人承担并已包括在合同价款中，本工程合同价款不因任何市场价格波动而调整。

#### 6.2 法律法规变化引起的调整

法律法规变化导致在合同履行过程中所需要的费用增减均由承包人承担，本工程合同价款不因法律法规变化而调整（除2.2款约定的税率变化外）。

## 五、付款方式

### 1 预付款

本合同预付款的支付采取以下第(1)种方式：

(1) 本工程无预付款。

(2) 承包人提交等额的见索即付、不可撤销的预付款保函原件之后，发包人向承包人支付合同价款的\_\_\_\_%作为本合同预付款，预付款在前\_\_\_\_期进度款中等额扣回，在预付款完全扣回之前，承包人应保证预付款担保持续有效，预付款完全扣回后可申请退还预付款保函。由于不可抗力或其他原因中途解除合同时，预付款尚未扣清的，尚未扣清的预付款余额作为承包人的到期应付款进行结算，结算后若有剩余须退还给发包人。

## 2 工程款支付

2.1 造价工程师应在收到有关报表及证明文件后按本合同规定发出本工程期中付款证书、期中付款证书的附表内应说明及分列出由造价工程师公正地确定的应付给承包人的金额。该应付的金额应包括扣除质量保证金及以前已支付之金额后的下列项目估值：

- (1) 已完成本工程的价值；
- (2) 依据本合同应付给承包人的其它款项；
- (3) 按本合同约定应调整的金额。

### 2.2 支付节点及支付比例：

- (1) 每月工程进度款按每月安装完成实际审批工作量付款一次，累计支付至实际审批完成工程量的70%。
- (2) 本工程全部完成并由发包人初步验收合格后，累计支付至已完成合格工程量的83%。
- (3) 政府部门验收合格且承包人按时完成资料整理并在按要求移交工程竣工档案至发包人的同时提交各原材料质量保证书，支付实际完成工程量的85%。
- (4) 发包人发出《竣工验收报告》后，累计支付至已完成合格工程量的88%。
- (5) 双方办理完结算并共同盖章签署《结算书》，承包人按合同规定提交质量保修书以及结算金额100%的等额增值税普通发票后（以时间较后者为准），发包人支付到结算金额的94%。
- (6) 整个项目获得广东省建设工程优质奖支付结算金额1%。
- (7) 本工程缺陷责任期满，且承包人已将全部缺陷修复完成后（以时间较后者为准），支付结算金额的5%质量保证金。

“工程量”定义为：实体工程量+措施费；措施费包括措施项目和其他项目，措施费按实际完成实体工程量的同比例支付。

## 3 收款账户

发包人应将合同价款支付至下述约定的承包人收款账户：

户名：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

开户行：北京银行深圳分行营业部

帐号：0039 2518 0001 2010 3005 437

承包人应确保上述账户信息真实、准确，账户状态正常，包括但不限于未被有权机关冻结等。若由于账户信息不真实、不准确，账户状态或银行支付系统出现异常或延误等非发包人过错原因导致费用未能成功支付或未能及时支付至承包人账户，由此造成的一切后果，均由承包人承担，发包人由此遭受的一切损失，承包人应予以赔偿。

#### 4 付款要求

- 4.1 承包人必须在当月 25 日前申报当月进度款，否则，当月进度款不予支付，延期至下月进度款一并支付；
- 4.2 发包人向承包人支付任何款项前，承包人须提前 15 日提供书面请款报告及合法等额增值税普通发票，否则，发包人有权延迟或拒绝付款，且无需承担违约责任；
- 4.3 承包人在每期进度款申请时，必须提供农民工工资结清证明文件及已结清承诺函，否则发包人有权暂停支付承包人申请的进度款，由此产生的责任由承包人承担；
- 4.4 承包人在每期进度款申请时，必须提供上个月项目管理人员指纹打卡记录表，否则发包人有权暂停支付承包人申请的进度款，由此产生的责任由承包人承担；
- 4.5 双方共同盖章签署《结算书》后，承包人需向发包人提供合同结算总价的全额发票（含质量保证金）；
- 4.6 承包人每一期申请的进度款额超出当期经发包人核实的应付进度款总额的 20% 时，发包人有权按附录三十《施工单位考评管理处罚细则》处罚标准进行处罚，并从当期付款中扣除；

#### 5 发票开具要求

- 5.1 对承包人提供违规发票的规定，如发现承包人存在发票违法、违规行为，承包人无条件接受以下处理措施：
  - (1) 由承包人承担发票违法、违规行为所带来的一切后果及法律责任；
  - (2) 按照违法、违规发票对应金额的 10% 计算违约金支付给发包人，且赔付发包人的税务损失，发包人可以直接从应向承包人支付的任何款项中优先予以扣除；
  - (3) 发包人有权视情节严重程度选择单方终止与承包人的合作关系且不承担任何违约责任。

#### 6 三方协议及总承包照管费

合同签署时，发包人、承包人及总承包人三方须签署一份独立承包工程三方协议，详见合同附录三十五《独立承包工程三方协议范本》。

发包人与总承包人将建立一个共管账户，所有独立承包及专业分包工程金额从共管账户向独立承包人或专业分包人支付。工程付款方式在上述基础上作进一步补充（付款方式详见三方协议第一条）。

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。

### 十一、合同份数

本合同一式 伍 份（壹 份正本，肆 份副本），发包人执 叁 份（壹 份正本，贰 份副本），承包人执 贰 份（贰 份副本），伍 份合同具有同等法律效力。就本合同未尽事宜，双方可签订补充协议。

### 十二、合同生效

订立合同时间：2020-12-30 <sup>2020</sup> -12-30 日

订立合同地点：中国广东省东莞市

合同双方当事人约定本合同自双方签字、盖章后生效。

(以下无正文)

发包人：(公章)

地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：

邮政编码：

电子邮箱：

承包人：(公章)

地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：

邮政编码：

电子邮箱：

表B.0.1 单位（子单位）工程质量竣工验收记录

工程名称	国贸中心3号商业、办公、公寓楼精装修独立承包工程-标段四		结构类型	框架-核心筒结构	层数/建筑面积	地上49层，/97552.46㎡
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	2021年5月15日
项目负责人	<span style="border: 2px solid red; padding: 2px;">刘祖敏</span>		项目技术负责人	傅加训	竣工日期	2022年7月20日
序号	项目	验收记录 (施工单位填写)			验收结论 (监理单位填写)	
1	分部工程验收	共 4 分部，	经检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 25 项，	经核查符合规定	25 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	15 项，	合格	
		共抽查 10 项，	符合要求	10 项，		
		经返工处理符合要求 0 项				
4	观感质量验收	共抽查 12 项，	达到“好”和“一般”的	12 项，	合格	
		经返修处理符合要求的 0 项				
5	综合验收结论 (建设单位填写)	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) 项目负责人: 何自峰	(公章) 项目负责人: 何自峰	(公章) 总监理工程师: 张齐强	(公章) 项目负责人: 刘祖敏	(公章) 项目负责人: 张齐强	
	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	

# 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

股隆置业（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

  
股隆置业（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

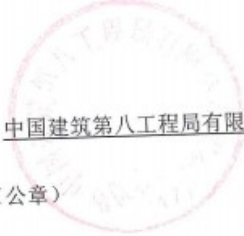
杭政储出[2019]31号地块  
居住、商务、商业、商业服务业用房项目  
二期酒店精装修专业分包工程

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：

 康公行

法定代表人或授权代表：

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列报酬金额。

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)

6. 付款

- (a) 总承包人向专业分包人支付分包金额或其中的部份金额。
- (b) 在受制于本合同之条件下, 本合同的付款按下列方式支付:
  - (i) 不设置预付款;
  - (ii) 专业分包人提交获业主接纳的合同总金额10%的履约保函后, 方可进行付款;
  - (iii) 合同签订及本工程正式开工后, 每月按已核实的当时累计已完工程的价值(不包括已送到工地但未安装的物料的价值)的85%减去以前已支付的工程款后的余额支付一次;
  - (iv) 整体工程规划验收合格后并取得证书后, 支付至累计已完工程的价值值的 87.5%;
  - (v) 整体工程竣工验收合格后并取得竣工验收备案表后, 支付至累计已完工程的价值值的 90%;
  - (vi) 专业分包工程结算完成并签定专业分包工程结算书后, 支付至专业分包结算总价的95% (惟专业分包单位所提交之有效发票应累计至结算总价100% (即包括保留金金额), 发票金额不扣除本工程结算完成后至缺陷保修期结束之间的违约扣款及第三方保修的扣款等;
  - (vii) 结算金额的5%为保留金, 缺陷保修期满一年, 且专业分包人已就专业分包工程的所有潜在缺陷向业主/总承包人提供令业主/总承包人满意的保障和保证后, 无息返还结算总价的2.5%, 2年缺陷保修期满 (防水除外), 保修完成证书发出后无息返还剩余尾款, 在返还尾款前2个月分包人需提供结算金额的1%为防水质保保函 (如未能提供的, 业主/总承包人有权暂停支付剩余尾款, 直至提供符合要求的防水质保保函, 分包人不得以此向业主/总承包人提出任何索赔), 防水质保保函在10年防水保修期满后无息退还;
  - (viii) 保留金的返还并不免除分包人按国家有关法律、法规及合同条件所规定的应承担的保修责任;

合同协议书 (续上)

6. 付款 (续)

(b) 在受制于本合同之条件下, 本合同的付款按下列方式支付 (续):

(ix) 基本措施费: 按其性质分摊为初始费用、中期定期发生的费用和最后拆除迁运的费用三个部分。初始费用为合同初期就应该发生或大部分支付的费用。至于中期定期发生的费用, 其价款将按分包人所完成之工程量 (不包括工程基本措施项目) 中的比例支付, 不是按时间比例分摊。进度款期间随专业分包工程实体工程款同期支付, 合计支付至合同基本措施费总额的85%, 后期按相关付款节点支付;

(x) 业主/总承包人有权在付款中扣除如下任何款项。

- 1) 如果专业分包人供应的任何材料、工程设备或完成的工作不符合合同要求, 在完成修正和更换前, 扣除该修正和更换所需费用。
- 2) 如果专业分包人未能按照合同要求履行任何工作或义务, 在该项工作或义务完成前, 扣除该工作或义务的价值。
- 3) 专业分包人按照本合同约定应承担的任何违约金、赔偿金以及其他任何款项。

(xi) 专业分包人的付款将由业主通过总承包人支付, 业主将按付款证书中明确的专业分包工程的付款金额先行支付予总承包人, 总承包人在收到业主支付的专业分包工程的工程款项后, 必须及时支付专业分包人的应收款项。总承包人在提供给业主已支付专业分包人的应收款项证明后, 业主再按付款证书中明确总承包人的付款金额支付予总承包人。

总承包人须承担一切因付款不及时而产生的工期及专业分包人索赔的后果及责任。

为完善财务手续, 由总承包人统一提供增值税专用发票给业主 (金额包括所有专业分包人的增值税), 专业分包人提供相关含增值税专用发票给总承包人, 相应增值税由总承包人代扣代缴。

(c) 中期付款证书期: 二十一个公历日

(d) 承兑证书期: 三十五个公历日

若总承包人收到工程款后未能按上述时间要求支付给专业分包人, 则业主有权停止支付总承包人的所有的付款, 业主有权直接支付相应的工程进度款给专业分包人, 对于总承包人自行截留之专业分包人的工程进度款, 业主有权向总承包人提出索赔以弥补该部分超付的损失。

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 10 分部，经查符合设计及标准规定 10 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 50 项，经核查符合规定 50 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 39 项，符合规定 39 项 共抽查 39 项，符合规定 39 项 经返工处理符合规定 0 项		安全和使用功能共核查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 27 项，达到“好”和“一般”的 27 项，经返修处理符合要求的 1 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。

## 2.2 技术负责人简历表

姓名	叶利访	性别	男	年龄	50
职务	技术负责人	职称	高级工程师	学历	大专
证件类型	身份证	证件号码	441523197606037016		
手机号码	13602681097	证件号（职称证书编号）	粤高职证字第1703001001326号		
参加工作时间	1999年	从事技术负责人年限	21年		
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
山东恒隆地产有限公司	济南恒隆广场装修改造工程(一期)施工总承包工程	16599.415599万元	2021.6.21 2023.9.3	已完	合格
山东恒隆地产有限公司	济南恒隆广场装修改造工程(二期)施工总承包工程	11829.350376万元	2022.7.18 2024.12.23	已完	合格

拟派关键岗位人员工作业绩一览表

姓名	叶利访	拟任岗位	技术负责人		
性别	男	学历	大专		
年龄	50	毕业学校和时间	广东工业大学/1998.7		
注册建造师证书编号	粤 1442006200806243	职称	高级工程师		
工作年限	27 年	职称证书编号	粤高证字第 1703001001326 号		
工作业绩					
项目名称	建筑类型规模	开、竣工日期	获奖情况	担任职务	项目工作期限
济南恒隆广场装修改造工程(一期)施工总承包工程	装饰装修 16599.415599 万元	2021.6.21 2023.9.3	/	技术负责人	2021.6.21 2023.9.3
济南恒隆广场装修改造工程(二期)施工总承包工程	装饰装修 11829.350376 万元	2022.7.18 2024.12.23	/	技术负责人	2022.7.18 2024.12.23

2026年5月6日 (盖章)



姓名 叶利访  
性别 男 民族 汉  
出生 1976年6月3日  
住址 广东省深圳市福田区市花  
路13号万利工业大厦三期  
西厂房二层  
公民身份号码 441523197606037016



 中华人民共和国  
居民身份证

签发机关 深圳市公安局福田分局  
有效期限 2012.07.26-2032.07.26

普通高等学校  
毕业证书



学生 叶利访 性别 男，一九七六年  
六月 日生，于一九九五年 九月  
至一九九八年 七月 在本校  
工业与民用建筑 专业 二年制  
专科学习，修完教学计划规定的全部课  
程，成绩合格，准予毕业。

校(院)长: 

校 名: 广东工业大学  
一九九八年七月六日

学校编号: 105625980287

中华人民共和国国家教育委员会印制  
No. 00332971

D12

照  
片



叶利访 于二〇一六年  
十二月，经 深圳市建筑专  
业高级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，  
建筑装饰施工  
具备 高级工程师

资格。特发此证



粤高证字第 1703001001326号

深圳市人力资源和社会保障局  
发证单位：

二〇一七年四月二十五日



使用有效期: 2026年04月17日  
- 2026年10月14日

## 中华人民共和国一级建造师注册证书

姓名: 叶利访

性别: 男

出生日期: 1976年06月03日

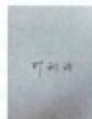
注册编号: 粤1442006200806243

聘用企业: 深圳特艺达建工集团有限公司

注册专业: 建筑工程(有效期: 2024-10-17至2027-10-16)



请登录中国建造师网  
微信公众号扫一扫查询



个人签名: 叶利访

签名日期: 2026年4月17日

中华人民共和国  
住房和城乡建设部

行政审批专用章  
签发日期: 2008年03月10日

# 建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书

编号:粤建安B(2006)0007282

姓名:叶利访

性别:男

出生年月:1976年06月03日

企业名称:深圳特艺达建工集团有限公司

职务:项目负责人(项目经理)

初次领证日期:2007年01月01日

有效期:2024年11月05日 至 2027年12月31日



发证机关:广东省住房和城乡建设厅

发证日期:2025年05月13日





叶利访

深 圳 市

劳 动 合 同



(适用全日制用工)

深圳市劳动和社会保障局编制

甲方(用人单位)

乙方(员工)

名称 深圳特艺达建工集团有限公司

姓名 叶利访

住所 深圳福田保税区万利工业大厦西厂房二层

性别 男

法定代表人

身份证(护照)

(主要负责人) 陈远尖

号码 441523197606037016

联系人 吴巧莹

住址 深圳市福田区

联系电话 0755-82803361

联系电话 13602681097

根据《中华人民共和国劳动法》(以下简称《劳动法》)、《中华人民共和国劳动合同法》(以下简称《劳动合同法》)等有关法律法规的规定,甲乙双方遵循合法、公平、平等自愿、协商一致、诚实信用的原则,签订本合同,共同遵守本合同所列条款。

#### 一、合同期限

(一)甲乙双方同意按以下第2种方式确定本合同期限。

1、有固定期限:从  年  月  日起至  年  月  日止。

2、无固定期限:从2025年3月6日起。

3、以完成一定工作任务为期限:从  年  月  日起至工作任务完成时止。完成工作任务的标志是  。

(二)试用期为  (试用期包括在合同期限内,如无试用期,则填写“无”)。

#### 二、工作内容和工作地点

乙方的工作内容(岗位或工种) 项目经理

乙方的工作地点 中国

#### 三、工作时间和休息休假

(一)甲乙双方同意按以下第1种方式确定乙方的工作时间。

1、标准工时制,即每日工作8小时(不超过8小时),每周工作40小

十二、争议处理

甲乙双方发生劳动争议的，应先协商解决。协商不成的，可以向本单位工会寻求解决或向本单位劳动争议调解委员会申请调解；也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。对仲裁裁决无异议的，双方必须履行；对仲裁裁决不服的，可以向人民法院起诉。

十三、双方认为需要约定的其他事项：

(一) 乙方声明在签订本合同时已经仔细阅读并理解了本公司的规章制度并承诺将会严格遵守，视公司规章制度为本合同的附件；

(二) 经乙方主管领导两次评审认定后，乙方不能胜任所在工作时，甲方有权对其进行岗位调整，并依据同工同酬原则进行调薪；

(三) 乙方在劳动合同期满后两年内仍需为甲方保守商业秘密。

(四) 如因生产经营情况需要加班时，乙方同意甲方的加班安排；

(五) 甲方有权了解乙方与劳动合同相关的基本情况，乙方保证入职时所提供的资料真实无误，不得以欺诈手段与甲方订立或变更劳动合同，否则甲方有权单方解除劳动合同；

十四、其它

(一) 本合同未尽事宜或合同条款与现行法律法规规定有抵触的，按现行法律法规执行。

(二) 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效，涂改或未经书面授权代签无效。

(三) 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方：(盖章)

法定代表人：

(主要负责人)

年

月

日



乙方：(签名)

叶利访

2025年3月6日

# 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

本工程的合同金额为 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）

陈运尖

## 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, 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:

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。

雇主：山东恒隆地产有限公司 (盖章)

承包商：深圳市特艺达装饰设计工程有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代表

法定代表人或授权代表

姓名：\_\_\_\_\_

姓名：陈远尖

(签字)

(签字)

日期：二零二一年六月三日

日期：\_\_\_\_\_ 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（一期）

建设单位名称 山东恒隆地产有限公司

竣工验收时间 2023年9月3日



## 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厦泉城路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	<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。</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	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	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	
		成员	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	<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 <u>7</u> 分部，经查 <u>7</u> 分部 符合标准及设计要求 <u>7</u> 分部	验收合格	
	质量控制资料核查	共 <u>50</u> 项，经审查符合要求 <u>50</u> 项 经核查，符合规范要求 <u>50</u> 项	同意验收	
	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 <u>30</u> 项，符合要求 <u>30</u> 项 共抽查 <u>18</u> 项，符合要求 <u>18</u> 项 经返工处理符合要求 <u>0</u> 项	同意验收	
	观感质量验收	共抽查 <u>34</u> 项，符合要求 <u>34</u> 项 不符合要求 <u>0</u> 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： <u>魏瑞雪</u> 注册号： <u>3701446-031</u> 有效期：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 公章 法人代表： <u>旭明</u> 2023年9月2日	 监理单位 公章 法人代表： <u>余瀛文</u> 2023年9月3日	 设计单位 公章 法人代表： <u>周瑞雪</u> 2023年9月3日	 施工单位 公章 法人代表： <u>段林</u> 2023年9月3日

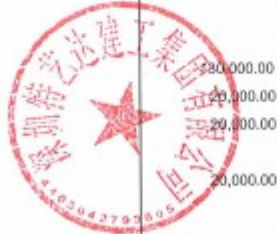




序号	项目名称及说明	单价	合价 人民币
1	第一章 开办项目	SR15	13,026,999.40
2	第二章 结构改造工程	SR25	10,814,167.85
3	第三章 幕墙改造工程	SR35	521,937.88
4	第四章 装修工程	SR45	79,723,496.00
4.1	第一节 拆除工程	SR4.15	3,362,476.94
4.2	第二节 砌筑工程	SR4.25	894,469.15
4.3	第三节 地面铺装工程	SR4.35	39,596,031.47
4.4	第四节 天棚铺装工程	SR4.45	6,509,396.87
4.5	第五节 墙面及柱面饰面工程	SR4.55	9,220,585.08
4.6	第六节 卫生间装修工程	SR4.65	9,562,839.34
4.7	第七节 栏杆工程	SR4.75	2,600,523.03
4.8	第八节 门及门五金工程	SR4.85	1,282,860.78
4.9	第九节 观光电梯轿厢、客梯轿厢及扶梯装修工程	SR4.95	3,391,036.18
4.10	第十节 杂项工程	SR4.105	993,475.96
4.11	第十一节 PMD及监理办公室的拆除及恢复	SR4.115	-
5	第五章 机电工程	SR55	10,535,201.91
5.1	第一节 给排水工程	SR5.15	831,368.09
5.2	第二节 暖通空调工程	SR5.25	4,375,250.75
5.3	第三节 强电工程	SR5.35	3,748,994.09
5.4	第四节 弱电工程	SR5.45	1,579,588.98
6	第六章 室外硬景景观工程	SR65	12,062,288.31
6.1	第一节 室外硬景景观工程	SR6.15	11,348,643.41
6.2	第二节 室外机电工程	SR6.25	703,644.80
7	第七章 选择性项目	SR75	-
8	第八章 暂列金额和暂估价	SR85	33,542,067.00
9	第九章 其他零星工程	SR95	-
9.1	第一节 计日工	SR9.15	-
9.2	第二节 机械	SR9.25	-
9.3	第三节 其他	SR9.35	5,488,799.23
9.4	第四节 拆除单价	SR9.45	-
10	第十章 测经费	SR105	-
11	第十一章 备件	SR115	267,188.80
		V	
修正项二	综合合计 (转至投标书)		165,894,155.99



序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<b>第一章 - 开办项目</b>		
	工作内容特别说明： 投标人需根据合同条款、及工程规范附录中开办项目内容，测算每条相应工作所需之费用，并对应标题一一填报此处，并汇总于投标总价。同时为履行合同其应有责任和义务的有关基本措施项目费用，除单价细目表已有的子目重复取费外，其它所需费用在此填报 各项款额应详细列出如下：-		
0	合同条款		
	开办项目		
1	<b>总则</b>		
1.01	总则		
1.02	计算期限		
2	<b>现场、进道和工程</b>		
2.01	工程现场及场地移交	100,000.00	
2.02	接受现场实况		
2.03	工程范围		
2.04	车路及行人道		
2.05	勘察资料		
2.06	施工范围及场地移交		
2.07	施工许可证	200,000.00	
3	<b>合同</b>		
3.01	合同条件		
3.02	合同图纸		
3.03	文件内容不一致		
3.04	工期		
3.05	视察现场		
3.06	工程规范条款的含意及使用	20,000.00	
3.07	施工/附件详图及竣工图	20,000.00	
3.08	施工技术方案及施工组织	20,000.00	
3.09	施工进度计划	20,000.00	
3.10	施工时间		
3.11	现场指示	20,000.00	
3.12	停工指示		
3.13	承包商的额外索赔		
3.14	计日工作索偿		
	修正版二	转至小计 人民币/元	
		490,000.00	-



序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章-基本措施费用(续)		
3	合同(续)		
3.15	暂定项目等		
3.16	样本及其清单	10,000.00	
3.17	现场外的工程		
4	劳务、物料及操作工艺		
4.01	劳务		
4.02	禁止工人在工地范围内住宿	997,849.59	997,849.59
4.03	临时卫生设施	50,000.00	50,000.00
4.04	安全措施	600,000.00	600,000.00
4.05	卫生设备	50,000.00	50,000.00
4.06	工地会议及工地管理小组	100,000.00	
4.07	材料和操作工艺的质量		
4.08	样板	15,000.00	
4.09	专利品		
4.10	制造商指示		
4.11	一致性		
4.12	测试	180,000.00	
4.13	包装、储存及保护	100,000.00	
4.14	不接受不适合之材料等		
4.15	材料的来源		
4.16	物料和施工机械的搬运和起卸	20,000.00	
5	临时工程		
5.01	施工机械、脚手架等		
5.01.1	室内重型脚手架	2,085,567.14	2,085,567.14
5.01.2	室内重型脚手架		
5.01.3	室外重型脚手架	75,437.40	75,437.40
5.01.4	其他脚手架	110,000.00	110,000.00
5.01.5	施工机械等	60,000.00	
5.02	临时钢平台	100,000.00	100,000.00
5.03	安全支撑	10,000.00	110,000.00
5.04	样板和模子	80,000.00	
5.05	机器干扰抑制器		
5.06	指定供应商及专业分包商的用地	100,000.00	
5.07	消防设备	30,000.00	
5.08	临时排水设备	21,000.00	
5.09	临时水、电、电讯、通讯及照明	386,000.00	
	修正版二	转至小计 人民币/元	
		5,290,854.13	4,178,854.13



序号	项目名称	合价	安全文明施工费用所占费用
<b>第一章 - 基本措施费用 (续)</b>			
<b>5</b>	<b>临时工程 (续)</b>		
5.10	围板、隔墙、走道及临时通道		
5.10.1	室内围档及钢平台	1,989,852.41	1,989,852.41
5.10.2	室内围档及钢平台		
5.10.3	室外围档及钢平台	231,997.48	231,997.48
5.10.4	其他围板、隔墙、走道及临时通道		
5.11	临时工地及仓库		
5.12	临时天花		
5.12.1	临时天花	1,083,295.38	554,451.12
5.12.2	临时天花		
5.13	临时地面保护		
5.13.1	临时地面保护 (标段一)	176,000.00	
5.13.2	临时地面保护 (标段二)		
5.14	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充		
5.14.1	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充	15,000.00	
5.14.2	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充		
5.15	承包商的办公室和货棚	220,000.00	
<b>6</b>	<b>管理、配合及协调</b>		
6.01	给予专业分包商、指定供应商及雇主直接聘用的独立承包商/独立供应商的照管等	150,000.00	
6.02	与专业分包商及指定供应商合作	50,000.00	
6.03	管理、配合及协调	150,000.00	
<b>7</b>	<b>一般义务</b>		
7.01	施工限制		
7.02	缺陷保修责任	300,000.00	
7.03	尺寸		
7.04	良好情况		
7.05	日报表及照片	100,000.00	
7.06	扰民及对大厦日常营业的干扰		
7.07	对公众的保护	50,000.00	
7.08	来访者	80,000.00	
7.09	警卫员	480,000.00	
修正版二		转至小计 人民币/元	
		4,876,145.27	2,776,301.01



序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
<b>第一章 - 基本措施费用 (续)</b>			
<b>7</b>	<b>一般义务 (续)</b>		
7.10	物料的安全保管	50,000.00	
7.11	工程和物料的保护	20,000.00	
7.12	所有工种的保护	550,000.00	
7.13	在施工过程中清除垃圾和积水	396,000.00	
7.14	场地移交时间	20,000.00	
7.15	工程竣工	150,000.00	
7.16	提供一切所需物品		
7.17	工程质量及验收规范	200,000.00	
7.18	放线	150,000.00	
<b>8</b>	<b>其他事项</b>		
8.01	综合机电施工图及综合配合机电工程所需之土建项目机电图纸	176,000.00	
8.02	保险	120,000.00	
8.03	酷热、严寒及大雨天气	60,000.00	
8.04	疫情防护措施费 (需填报费用明细)	438,000.00	
8.05	空调第三方检测费	20,000.00	
8.06	灯光第三方检测费	20,000.00	
修正版三		转至小计 人民币/元	-
		2,370,000.00	-



序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续) 其他项目 (将计入总报价中) 投标单位可以在本章节中增加投标单位认为按合同及设计要求完成本工程所必须发生, 但没有包含在上述项目中的工作, 并将该价款计入投标总价中。		
A			
B			
C			
D			
E			
	转至小计 人民币/元	-	-



# 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

本合同的合同金额为 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

本协议书于 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，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分，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。



甲方：山东恒隆地产有限公司  
（盖章）

法定代表人或授权代表

姓名：\_\_\_\_\_ 姓名：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_（签字）

日期：二零二一年七月六日



乙方：深圳市赫艺达装饰设计工程有限公司  
（盖章）

法定代表人或授权代表

姓名：\_\_\_\_\_



# 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

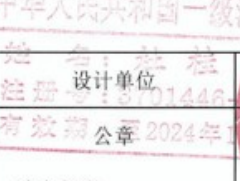
## 建筑工程竣工验收报告

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
		潘伟伦	山东恒隆地产有限公司	建筑装饰工程	/	商务负责人
	验收组成员	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。

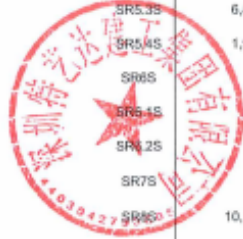
对施工单位的评价	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司在施工过程中按照设计图纸要求和施工规范要求组织安排施工，执行合同、国家有关法律、法规和工程建设强制性标准的规定，工程质量控制资料基本齐全有效，工程质量达到验收标准的规定。			
对监理单位的评价	上海建浩工程顾问有限公司承担了该工程的监理工作，在工程施工中能严格按照《建设工程监理规范》和监理合同对工程进行全面监理，监理人员能全过程认真负责按照监理规划、监理细则实施监理工作，能按设计要求和强制性规范标准控制工程质量。			
工程 质量 验收 情况	项目	验收记录		验收结论
	分部工程	共 2 分部，经查 2 分部 符合标准及设计要求 2 分部		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	设计质量验收符合设计及相关验收规范要求，同意验收		
工程竣工验收意见	该工程结构安全、使用功能、观感质量、资料符合设计要求，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	
山东恒通地产有限公司 公章 姜凤林 2024年12月23日	上海建浩工程顾问有限公司 公章 沈一凡 2024年12月23日	上海建浩工程顾问有限公司 公章 姜凤林 2024年12月23日	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司 公章 叶西航 2024年12月23日	



单价细目表



序号	项目名称及说明	单价	合价 人民币
1	第一章 开办项目	SR1S	15,447,629.51
2	第二章 结构改造工程	SR2S	-
3	第三章 幕墙拆改工程	SR3S	-
4	第四章 装修工程	SR4S	79,427,123.00
4.1	第一节 拆除工程	SR4.1S	3,400,073.05
4.2	第二节 隔墙工程	SR4.2S	54,771.53
4.3	第三节 地面饰面工程	SR4.3S	40,752,761.25
4.4	第四节 天棚饰面工程	SR4.4S	6,984,235.50
4.5	第五节 墙面及柱面饰面工程	SR4.5S	9,584,438.77
4.6	第六节 卫生间装修工程	SR4.6S	10,002,683.83
4.7	第七节 栏杆工程	SR4.7S	3,514,951.80
4.8	第八节 门及门五金工程	SR4.8S	2,187,383.67
4.9	第九节 观光电梯轿厢、客梯轿厢及扶梯装修工程	SR4.9S	2,708,742.51
4.10	第十节 杂项工程	SR4.10S	4,005.18
4.11	第十一节 PMD及监理办公室的拆除及恢复	SR4.11S	232,876.71
5	第五章 机电工程	SR5S	11,925,669.14
5.1	第一节 给排水工程	SR5.1S	740,097.02
5.2	第二节 暖通空调工程	SR5.2S	2,444,190.78
5.3	第三节 强电工程	SR5.3S	6,817,004.28
5.4	第四节 弱电工程	SR5.4S	1,924,377.06
6	第六章 室外景观工程	SR6S	-
6.1	第一节 室外景观工程	SR6.1S	-
6.2	第二节 室外机电工程	SR6.2S	-
7	第七章 选择性项目	SR7S	-
8	第八章 暂列金额和暂估价	SR8S	10,171,670.00
9	第九章 其他零星工程	SR9S	-
9.1	第一节 计日工	SR9.1S	-
9.2	第二节 机械	SR9.2S	-
9.3	第三节 其他	SR9.3S	1,259,602.79
9.4	第四节 拆除单价	SR9.4S	-
10	第十章 测绘费	SR10S	61,808.52
11	第十一章 备件	SR11S	-
修正版二		综合合计 (转至投标书)	110,293,503.76



序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<p><b>第一章 - 开办项目</b></p> <p>工作内容特别说明:</p> <p>投标人需根据合同条款、及工程规范附录甲部开办项目内容, 测算每条相应工作所需之费用, 并对应标额一一填报此处, 并汇总于投标总价。同时为履行合同其所有责任和义务的有关基本措施项目费用, 除单价细目表已有的子目需填报费用外, 其它所需费用在此填报</p> <p>各项款额应详细列出如下: -</p>		
0	合同条款		
	开办项目		
1	<b>总则</b>		
1.01	总则		
1.02	计算期限		
2	<b>现场、通道和工程</b>		
2.01	工程现场及场地移交	100,000.00	
2.02	接受现场实况		
2.03	工程范围		
2.04	车路及行人道		
2.05	勘察资料		
2.06	施工范围及场地移交		
2.07	施工许可证	200,000.00	
3	<b>合同</b>		
3.01	合同条件		
3.02	合同图纸		
3.03	文件内容不一致		
3.04	工期		
3.05	视察现场		
3.06	工程规范条款的含意及使用		
3.07	施工/物件详图及竣工图	100,000.00	
3.08	施工技术方案的施工组织	20,000.00	
3.09	施工进度计划	20,000.00	
3.10	施工时间		
3.11	现场指示		
3.12	停工指示	20,000.00	
3.13	承包商的额外索赔		
3.14	计日工作索偿		
	修正版二	转至小计 人民币/元	
		490,000.00	-



序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续)		
3	合同 (续)		
3.15	暂定项目等		
3.16	样本及其呈审	10,000.00	
3.17	现场外的工程		
4	劳务、物料及操作工艺		
4.01	劳务		
4.02	禁止工人在工地范围内住宿	1,924,256.34	1,924,256.34
4.03	临时卫生设施	50,000.00	50,000.00
4.04	安全措施	600,000.00	600,000.00
4.05	卫生设备	50,000.00	50,000.00
4.06	工地会议及工地管理小组	100,000.00	
4.07	材料和操作工艺的质量		
4.08	样板	15,000.00	
4.09	专利品		
4.10	制造商指示		
4.11	一致性		
4.12	测试	180,000.00	
4.13	包装、储贮及保护	100,000.00	
4.14	不接受不适合之材料等		
4.15	材料的来源		
4.16	物料和施工机械的装运和起卸	20,000.00	
5	临时工程		
5.01	施工机械、脚手架等		
5.01.1	室内重型脚手架		
5.01.2	室内重型脚手架	1,079,058.75	1,079,058.75
5.01.3	室外重型脚手架		
5.01.4	其他脚手架	165,000.00	165,000.00
5.01.5	施工机械等	80,000.00	
5.02	临时钢平台	220,000.00	220,000.00
5.03	安全支撑	140,000.00	140,000.00
5.04	样板和模子	100,000.00	
5.05	机器干扰抑制器		
5.06	指定供应商及专业分包商的用地	100,000.00	
5.07	消防设备	30,000.00	
5.08	临时排水设备	26,500.00	
5.09	临时水、电、电讯、通讯及照明	594,000.00	
	修正版二	转至小计 人民币/元	
		5,583,815.09	4,226,315.09



序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<u>第一章 - 基本措施费用 (续)</u>		
<b>5</b>	<b>临时工程 (续)</b>		
5.10	围板、隔墙、走道及临时通道		
5.10.1	室内围挡及钢平台		
5.10.2	室内围挡及钢平台	2,520,589.10	728,182.72
5.10.3	室外围挡及钢平台		
5.10.4	其他围板、隔墙、走道及临时通道		
5.11	临时工地及仓库		
5.12	临时天花		
5.12.1	临时天花		
5.12.2	临时天花	2,263,225.32	
5.13	临时地面保护		
5.13.1	临时地面保护 (标段一)		
5.13.2	临时地面保护 (标段二)	264,000.00	
5.14	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充		
5.14.1	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充		
5.14.2	临时卫生间缺漏洁具、五金及机电设施修复、补充	15,000.00	
5.15	承包商的办公室和货棚	220,000.00	
<b>6</b>	<b>管理、配合及协调</b>		
6.01	给予专业分包商、指定供应商及雇主直接聘用的独立承包商/独立供货商的照管等	150,000.00	
6.02	与专业分包商及指定供应商合作	50,000.00	
6.03	管理、配合及协调	150,000.00	
<b>7</b>	<b>一般义务</b>		
7.01	施工限制		
7.02	缺陷保修责任	100,000.00	
7.03	尺寸		
7.04	良好情况		
7.05	日报表及照片	100,000.00	
7.06	扰民及对大厦日常营业的干扰		
7.07	对公众的保护	30,000.00	
7.08	来访者	80,000.00	
7.09	警卫员	480,000.00	
	修正版二	转至小计 人民币/元	
		6,422,814.42	728,182.72



序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	<b>第一章 - 基本措施费用 (续)</b>		
<b>7</b>	<b>一般义务 (续)</b>		
7.10	物料的安全保管	50,000.00	
7.11	工程和物料的保护	20,000.00	
7.12	所有工种的保护	825,000.00	
7.13	在施工过程中清除垃圾和积水	594,000.00	
7.14	场地移交时间	20,000.00	
7.15	工程竣工	150,000.00	
7.16	提供一切所需物品		
7.17	工程质量及验收规范	200,000.00	
7.18	放线	150,000.00	
<b>8</b>	<b>其他事项</b>		
8.01	综合机电施工图及综合配合机电工程所需之土建项目机电图纸	264,000.00	
8.02	保险	130,000.00	
8.03	酷热、严寒及大雨天气	70,000.00	
8.04	疫情防护措施费 (需填报费用明细)	438,000.00	
8.05	空调第三方检测费	20,000.00	
8.06	灯光第三方检测费	20,000.00	
	修正版三	转至小计 人民币/元	
		2,951,000.00	-



序号	项目名称	合价	安全文明施工费所占费用
	第一章 - 基本措施费用 (续)  其他项目 (将计入总报价中)  投标单位可以在本章节中增加投标单位认为按合同及设计要求完成本工程所必须发生, 但没有包含在上述项目中的工作, 并将该价款计入投标总价中。		
A			
B			
C			
D			
E			
	转至小计 人民币/元	-	-



### 3、专业技术人员规模（一级注册建造师、中级及以上工程师）（不评审）

#### 3.1 一级注册建造师（37 人）

The screenshot displays the '企业详情' (Company Details) page for '深圳特艺达建工集团有限公司' (Shenzhen Te Yida Construction Group Co., Ltd.). The page includes the following information:

- Location:** 广东省-深圳市 (Guangdong Province - Shenzhen City)
- 统一社会信用代码 (Unified Social Credit Code):** 91440300192259171M
- 企业法人代表 (Legal Representative):** 陈远尖 (Chen Yuanjian)
- 企业登记注册类型 (Registration Type):** 有限责任公司 (Limited Liability Company)
- 企业注册属地 (Registration Location):** 广东省-深圳市 (Guangdong Province - Shenzhen City)
- 企业经营地址 (Business Address):** 深圳市福田区福田保税区万利工业大厦三期西厂房二层 (Second floor of West Building, Phase 3, Wanli Industrial Building, Futian Bonded Zone, Futian District, Shenzhen City)

Key statistics are shown with icons:

- 资质项 (Qualifications):** 10项 (10 items)
- 注册人员 (Registered Personnel):** 62名 (62 people)
- 历史业绩 (Historical Performance):** 166项 (166 items)

The '相关信息' (Related Information) section contains icons for:

- 企业资质资格 (Company Qualification)
- 注册人员 (Registered Personnel)
- 工程项目 (Engineering Projects)
- 业绩技术指标 (Performance Technical Indicators)
- 不良行为 (Bad Behavior)
- 良好行为 (Good Behavior)
- 黑名单记录 (Blacklist Records)
- 失信联合惩戒 (Joint Punishment for Dishonesty)
- 变更记录 (Change Records)

At the bottom, there are navigation options: '首页' (Home), '4' (Favorites), and a red '分享' (Share) button.



(1) 一级注册建造师 (37) 二级注册建造师 (16)

1、李扬

身份证号 432502\*\*\*\*\*37  
注册类别 一级注册建造师  
注册号 (执业印章号) 粤1442023202403311  
注册专业 建筑工程

2、庄建新

身份证号 445222\*\*\*\*\*31  
注册类别 一级注册建造师  
注册号 (执业印章号) 粤1442019202005922  
注册专业 建筑工程



3、彭玉欢

身份证号 441523\*\*\*\*\*69  
注册类别 一级注册建造师  
注册号 (执业印章号) 粤1442020202109382  
注册专业 建筑工程

### 3.2 中级及以上工程师（36人）

企业专业技术人员规模汇总表

序号	姓名	专业	证号
1	陈加旋	建筑装饰施工	2403003194804
2	陈晓宇	建筑装饰设计	粤中职证字第 1803003014758 号
3	池虎森	建筑装饰施工	粤中职证字第 1703003004198 号
4	黄建波	建筑装饰施工	2203001083573
5	黄鑫汇	建筑装饰施工	粤中职证字第 1703003001303 号
6	康宁	建筑装饰施工	2403003193948
7	李小刚	建筑装饰施工	1903003026809
8	李秀丽	建筑装饰设计	粤中职证字第 1803003010204 号
9	李远青	建筑装饰施工	粤中职证字第 1803003010949 号
10	刘立根	建筑装饰施工	粤中职证字第 1703003005962 号
11	罗岸生	机电工程	粤高职证字第 0702001400049 号
12	罗洪镇	建筑装饰施工	粤中职证字第 1703003001305 号
13	罗鸿华	建筑装饰施工	2303001142763
14	罗军	建筑工程管理	粤中职证字第 1500102244366 号
15	罗明方	建筑装饰造价	2403003195192
16	邱海龙	建筑装饰施工	2103003055098
17	邱九锦	建筑装饰施工	1903003021019
18	全智明	建筑装饰施工	2303001142352
19	孙霄月	建筑装饰设计	2303001145057
20	王倩	建筑装饰设计	粤中职证字第 1803003016485 号
21	温晏平	电气自动化	粤高职证字第 0802001400333 号
22	吴柳婷	建筑装饰设计	2203003082379
23	吴逸风	机电工程	粤高职证字第 0602001400022 号
24	叶国武	机电工程	粤高职证字第 0602001400031 号
25	叶李勇	建筑装饰施工	2303003141598
26	叶娘办	建筑装饰施工	2303003141529
27	叶夏雨	建筑装饰造价	2303003141486
28	叶小曼	建筑装饰造价	2203003082373
29	叶谢妹	建筑装饰施工	2303003141604
30	叶勇程	建筑装饰造价	2403003197184
31	叶子能	给排水工程	粤高职证字第 0602001300409 号
32	张建思	机电工程	B2303001153524
33	张明哲	建筑施工	粤中职证字第 1500102244423 号
34	钟燕丽	建筑工程	1362968
35	姚道国	建筑施工安全	0175582
36	黄曼琼	建筑装饰造价	2503001260665

# 广东省职称证书

姓名：陈加旋

身份证号：441522198604044317



职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2024年5月25日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2403003194804

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2024年8月20日



X



照片



粤中取证字第 1803003014758 号

陈晓宇 于 二〇一七年

十二月，经 深圳市建筑专

业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，  
建筑装饰设计

具备 工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局

发证机关

二〇一八年五月十七日



F26



粤中 职证字第 1703003004198 号

池虎森 于二〇一六 年

十二月，经 深圳市建筑专

业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，  
具备 建筑装饰施工  
工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局  
发证单位

二〇一七 年 四 月 二十五 日

# 广东省职称证书

姓名：黄建波

身份证号：41042319760910493X



职称名称：高级工程师

专业：建筑装饰施工

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2022年05月21日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2203001083573

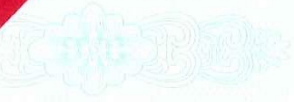
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年07月14日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

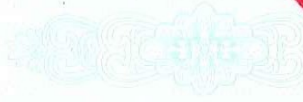
F27



照  
片



粤中取证字第 1703003001303 号



黄鑫汇 于二〇一六 年

十二月，经 深圳市建筑专  
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，  
建筑装饰施工  
具备 工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局

发证单位

二〇一七 年 四 月 二十五 日



# 广东省职称证书

姓名：康宁

身份证号：511225197708177671



职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2024年5月25日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2403003193948

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2024年8月20日



# 广东省职称证书

姓名：李小刚

身份证号：35042419810707021X



职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月30日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审委员会

证书编号：1903003026809

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

X2



照片



粤中取证字第 1803003010204 号

李秀丽 于二〇一七年

十二月，经 深圳市建筑专  
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，  
建筑装饰设计  
具备 工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局  
发证机关

 A red circular seal with a five-pointed star in the center. The text around the star reads "深圳市人力资源和社会保障局" (Shenzhen Human Resources and Social Security Bureau) and "专业技术资格审批专用章" (Special Seal for Professional Technical Qualification Approval) at the bottom.
 

二〇一八年五月七

C



照片



粤中取证字第 1803003010949 号

李远青 于二〇一七年

十二月，经 深圳市建筑专

业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，  
建筑装饰施工

具备 工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局

发证机关

二〇一八年五月十七日





刘立根 于二〇一六年  
十二月，经 深圳市建筑专  
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，  
建筑装饰施工  
具备 工程师  
资格。特发此证



粤中取证字第 1703003005962 号

深圳市人力资源和社会保障局  
发证单位  
二〇一七年四月二十五日





粤高证字第 0702001400049 号

罗岸生 于二〇〇七年

十二月，经 深圳市机电工程  
高级专业技术资格

评审委员会评审通过，  
具备 机电工程 高级工程师  
资格。特发此证



发证机关：广东省人事厅  
二〇〇八年 一月二十一日

F22



照  
片



粤中取证字第 1703003001305 号

罗洪镇 于二〇一六 年

十二月，经 深圳市建筑专

业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，

建筑装饰施工

具备

工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局

发证单位

二〇一七 年 四 月 二十五 日

专业技术资格专用章

# 广东省职称证书

姓名：罗鸿华

身份证号：440301197208247835



职称名称：高级工程师

专业：建筑装饰施工

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年05月07日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001142763

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>



粤中取证字第 1500102244366 号



罗军 于二〇一四年  
十二月，经 汕尾市建筑工程  
技术中级专业技术资格

评审委员会评审通过，  
具备 建筑工程管理工程师  
资格。特发此证



发证机关：

二〇一五年一月二十八日

# 广东省职称证书

姓名：罗明方

身份证号：441523199303077618



职称名称：工程师

专业：建筑装饰造价

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2024年5月26日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2403003195192

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2024年8月20日



# 广东省职称证书

姓名：邱海龙

身份证号：441622199110295212



职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2021年03月28日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2103003055098

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2021年08月02日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

# 广东省职称证书

姓 名：邱九锦

身份证号：441523198909036015



职称名称：工程师

专 业：建筑装饰施工

级 别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月30日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审委员会

证书编号：1903003021019

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

# 广东省职称证书

姓名：全智明

身份证号：440725197010230010



职称名称：高级工程师

专业：建筑装饰施工

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年05月07日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001142352

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

# 广东省职称证书

姓名：孙霄月

身份证号：210603198312092029



职称名称：高级工程师

专业：建筑装饰设计

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年05月06日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001145057

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

X 3



照片



粤中取证字第 1803003016485号

王倩 于二〇一七年

十二月，经 深圳市建筑专  
业中级专业技术资格第三

评审委员会评审通过，  
建筑装饰设计  
具备 工程师

资格。特发此证



深圳市人力资源和社会保障局

发证机关

二〇一八年五月七日



粤高证字第 0802001400333 号

温宴平 于二〇〇八年

十二月，经 深圳市机电工程  
高级专业技术资格

评审委员会评审通过，  
具备 电气自动化 高级工程师  
资格。特发此证



发证机关：广东省人事厅  
二〇〇九年 一月二十五日

# 广东省职称证书

姓名：吴柳婷

身份证号：44152319900102676X



职称名称：工程师

专业：建筑装饰设计

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2022年05月14日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2203003082379

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年07月14日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>



粤高取证字第 0602001400022 号

吴逸风 于二〇〇六年

十二月，经 深圳市机电工程  
高级专业技术资格

评审委员会评审通过，  
具备 机电工程 高级工程师  
资格。特发此证



发证机关：广东省人事厅  
二〇〇七年 一月二十一日



粤高取证字第 0602001400031 号

叶国武 于二〇〇六年

十二月，经 深圳市机电工程  
高级专业技术资格

评审委员会评审通过，  
具备 机电工程 高级工程师  
资格。特发此证



发证机关：广东省人事厅  
二〇〇七年 一月二十一日

# 广东省职称证书

姓名：叶李勇

身份证号：441523198011117011



职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2023年04月15日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303003141598

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

# 广东省职称证书

姓名：叶娘办

身份证号：441523199006287053



职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2023年04月15日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303003141529

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

# 广东省职称证书

姓名：叶夏雨

身份证号：441523199403307038



职称名称：工程师

专业：建筑装饰造价

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2023年04月15日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303003141486

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

# 广东省职称证书

姓名：叶小曼

身份证号：441523199004017025



职称名称：工程师

专业：建筑装饰造价

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2022年05月14日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2203003082373

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年07月14日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

# 广东省职称证书

姓名：叶谢妹

身份证号：44152319790122704X



职称名称：工程师

专业：建筑装饰施工

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2023年04月15日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2303003141604

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月19日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

# 广东省职称证书

姓名：叶勇程

身份证号：441523199405047014



职称名称：工程师

专业：建筑装饰造价

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2024年5月26日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2403003197184

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2024年8月20日





粤高取证字第0602001300409号

叶子能 于二〇〇六年  
十二月，经 深圳市建筑工程  
高级专业技术资格

评审委员会评审通过，  
具备给排水工程 高级工程师  
资格。特发此证。



发证机关：广东省人事厅  
二〇〇七年一月二十一日

# 广东省职称证书

姓名：张建思

身份证号：440202197506015339



职称名称：高级工程师

专业：机电工程

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2008年12月28日

评审组织：深圳市机电工程评委会

证书编号：B2303001153524

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年10月27日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>



粤中取证字第 1500102244423 号



张明哲 于二〇一四年  
十二月，经 汕尾市建筑工程  
技术中级专业技术资格

评审委员会评审通过，  
具备 建筑施工工程师  
资格。特发此证



发证机关：

二〇一五年 十二月 十八日

ZHUANYE JISHU ZHIWU  
ZIGE ZHENGSHU



姓名 钟燕丽

性别 女

出生年月 1979.03

专业名称 建筑工程

资格名称 高级工程师

证书编号 1362968

持证人参加全国专业技术人员  
培养工程专业技术培训。  
经统一考试和资格评审，具备  
高级工程师 专业技术职务资格水平。





姓名 姚道国

性别 男

执业资格证书编号 0175582

持证人签名

44140150416

执业证号

发证日期 2014年04月14日

### 注册记录

注册类别: 建筑施工安全

聘用单位: 深圳市华剑建设集团有限公司

有效期至: 2017年04月13日



### 注册记录

C0153 姚道国 422623197904190935

注册类别: 建筑施工安全

聘用单位: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

有效期: 2020年3月13日 至 2025年3月13日



Y0077 姚道国 422623197904190935

注册类别: 建筑施工安全

聘用单位: 深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

有效期: 2025年3月14日 至 2030年3月13日



# 广东省职称证书

姓名：黄曼琼

身份证号：360424198211126203



职称名称：高级工程师

专业：建筑装饰造价

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2025年7月6日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2503001260665

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2025年9月28日



## 4、投标人企业性质告知书（不评审）

### 企业性质告知书

致招标人：华润（深圳）有限公司

我单位参加福田湾区智慧广场建设项目产业配套服务用房公区精装修及下沉广场幕墙工程的招投标活动，我方郑重作以下承诺：

我方承诺本公司企业性质为民营企业（填写：民营企业或国有企业或其他）。

特此承诺！

承诺人（盖章）：深圳特艺达建工集团有限公司

日期：2026年5月6日



### 近三年审计报告汇总表

年份	资产总计（万元）	营业收入（万元）	资产负债率（%）
2023 年	148821.963055	264903.255912	24%
2024 年	146288.336582	225759.041936	22%
2025 年	143845.203337	204627.995610	20%

2023 年财务报表

# 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  
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		-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>1,405,446,396.04</b>	<b>1,448,368,395.81</b>
<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		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>82,773,234.51</b>	<b>90,223,686.32</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,488,219,630.55</b>	<b>1,538,592,082.13</b>

(所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		1,123,986,486.56	1,115,348,286.85
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

编制单位:深圳市特艺达装饰设计工程有限公司 2023年度 单位:人民币元

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	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益			少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本	资本公积	盈余公积			未分配利润	实收资本	资本公积			盈余公积	未分配利润
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
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>2,619,988,893.05</b>	<b>2,879,507,869.88</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>2,567,192,622.92</b>	<b>2,844,103,393.79</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>52,796,270.13</b>	<b>35,404,476.09</b>
<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	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>2,759,113.29</b>	-
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		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>92,188.00</b>	<b>941,467.79</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,666,925.29</b>	<b>(941,467.79)</b>
<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		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>97,075,000.00</b>	<b>137,638,000.00</b>
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		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>151,898,316.78</b>	<b>171,774,664.13</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(54,823,316.78)</b>	<b>(34,136,664.13)</b>
<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>		<b>639,878.64</b>	<b>326,344.17</b>
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>		<b>126,998,421.01</b>	<b>126,358,542.37</b>

(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	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		-	-
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>52,796,270.13</b>	<b>35,404,476.09</b>
<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		-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>		<b>639,878.64</b>	<b>326,344.17</b>

（所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 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	以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	占应收帐款合计的比例 (%)	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	145,297,862.96	100.00	—	162,826,396.03	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		26,028,492.52		17.91	—

## 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	69,730,708.92	100.00	—	72,351,522.87	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	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		64,533,060.90		92.55	—

## 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	509,469,982.14	547,916,485.41

## 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	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	—
江苏安宜家家具有限公司	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	3,605,403.66	4,961,140.29

## 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	5,790,304.92	5,367,824.44

## 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	6,246,236.90	4,832,632.70

## (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		4,019,963.84		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
首次在深圳就业补贴	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

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

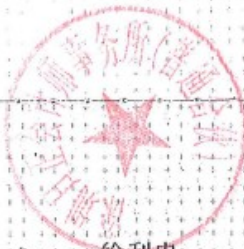
公司资产负债表、损益表与公司 2023 年所得税申报数不存在差异。

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司

2024 年 3 月 8 日



姓 名	汪镇东
Full name	
性 别	男
Sex	
出 生 日 期	1963年09月22日
Date of birth	
工 作 单 位	深圳注册会计师协会
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.	



# 营业执照

统一社会信用代码  
9144030077162847X3



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、行政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，请登录后角的企业信用信息公示系统查询。
3. 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

证书序号: 0020710

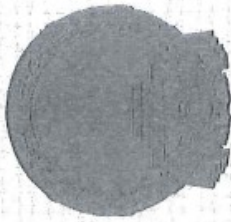
### 说明

- 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



## 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)  
汪旭东  
首席合伙人:  
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

2024 年财务报表

# 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

徐利忠



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		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>328,076,369.88</b>	<b>364,233,143.99</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>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

项 目	2024年度						2023年度					
	本年金额			上年金额			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	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益	少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益	少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益	少数股东权益	所有者权益合计
实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	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	
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	80,000,000.00	4,719,031.78	14,709,691.38	1,015,919,563.69	1,115,348,286.85	
三、本年增减变动金额	-	-	-	10,820,509.38	-	10,820,509.38	-	-	1,363,819.97	7,274,379.74	8,638,199.71	
(一) 净利润				10,820,509.38	-	10,820,509.38				13,638,199.71	13,638,199.71	
(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									1,363,819.97	(6,363,819.97)	(5,000,000.00)	
2、对所有者(或股东)的分配									1,363,819.97	(1,363,819.97)	(0.00)	
3、其他									(5,000,000.00)		(5,000,000.00)	
(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	1,034,014,452.81	-	1,134,806,995.94	80,000,000.00	4,719,031.78	16,073,511.35	1,023,193,943.43	1,123,986,486.56	

单位：人民币元

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		<u>2,275,723,939.69</u>	<u>2,619,988,893.05</u>
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		<u>2,241,808,494.39</u>	<u>2,567,192,622.92</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>33,915,445.30</u>	<u>52,796,270.13</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>-</u>	<u>2,759,113.29</u>
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		<u>3,558,775.74</u>	<u>92,188.00</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>(3,558,775.74)</u>	<u>2,666,925.29</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		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		<u>41,825,000.00</u>	<u>97,075,000.00</u>
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		<u>105,033,584.68</u>	<u>151,898,316.78</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>(63,208,584.68)</u>	<u>(54,823,316.78)</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>(32,851,915.12)</u>	<u>639,878.64</u>
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>			
		<u>94,146,505.89</u>	<u>126,998,421.01</u>

(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		<u>33,915,445.30</u>	<u>52,796,270.13</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		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		<u>(32,851,915.12)</u>	<u>639,878.64</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 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

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

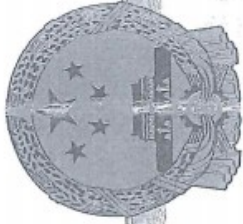
序号	财务指标名称	计算公式	比率 (%)
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	422.79
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	22.43
3	应收账款周转率	销售收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2*100%	409.43
4	流动资产周转率	销售收入/(期初流动资产+期末流动资产)/2*100%	161.69
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金)/主营业务收入*100%	4.30
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	0.57
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	0.96
8	销售增长率	(本年销售额-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



# 营业执照

统一社会信用代码  
9144030077162847X3



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，请登录左下方的国家企业信用信息公示公示系统或扫描上方二维码查询。  
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: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



# 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

2025 年财务报表

深圳友晟会计师事务所(普通合伙)  
Shenzhen Yousheng Certified Public Accountants (General Partnership)

# 报告书

## REPORT



中国 · 深圳  
SHENZHEN CHINA

深圳特艺达建工集团有限公司  
2025 年度财务报表  
审计报告

深圳友晟会计师事务所（普通合伙）

三十七

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

深圳友晟会计师事务所(普通合伙)  
ShenZhen YouSheng Certified Public Accountants  
深圳市龙华区民治街道北站社区创业花园 194—198 号 1112  
电话: 0755-28028463 ,

---

## 审计报告

深友晟会审字[2026]第 006 号

深圳特艺达建工集团有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了后附的深圳特艺达建工集团有限公司(以下简称“特艺达公司”)财务报表,包括 2025 年 12 月 31 日的资产负债表,2025 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 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 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 2025 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。

深圳友晟会计师事务所  
(普通合伙)

中国·深圳



中国注册会计师



中国注册会计师



2025年03月25日

## 资产负债表

编制单位:深圳特艺达建工集团有限公司

单位:人民币元

资产	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	六.1	80,710,372.91	94,146,505.89
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	3,495,313.08
应收账款	六.2	626,821,155.01	548,852,067.81
预付款项	六.3	130,608,458.82	129,149,831.85
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	六.4	59,123,363.35	68,491,128.34
存货	六.5	472,405,892.46	542,932,537.28
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>1,369,669,242.55</b>	<b>1,387,067,384.25</b>
<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	19,268,807.74	22,321,276.14
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	9,615,150.79	13,539,768.43
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	六.9	596,031.29	652,136.00
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>68,782,790.82</b>	<b>75,815,981.57</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,438,452,033.37</b>	<b>1,462,883,365.82</b>

(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：深圳特艺达建工集团有限公司		单位：人民币元	
负债和所有者权益	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六. 10	17,300,000.00	41,825,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	1,658,329.31
应付账款	六. 11	217,556,446.74	231,879,559.49
预收账款	六. 12	41,896,121.92	39,467,703.98
应付职工薪酬	六. 13	3,707,086.19	4,223,481.64
应交税费	六. 14	2,193,743.87	3,241,932.56
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	六. 15	9,856,945.67	5,780,362.90
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>292,510,344.39</b>	<b>328,076,369.88</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>292,510,344.39</b>	<b>328,076,369.88</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		1,045,149,145.85	1,034,014,452.81
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>1,145,941,688.98</b>	<b>1,134,806,995.94</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,438,452,033.37</b>	<b>1,462,883,365.82</b>

（所附附注系本会计报表的组成部分）

## 利润表

编制单位:深圳特艺达建工集团有限公司		单位:人民币元	单位:人民币元
项 目	附注	2025年1至12月	2024年1至12月
一、营业收入	六.17	2,046,279,956.10	2,257,590,419.36
二、营业成本	六.17	1,946,259,514.39	2,150,432,523.53
营业税金及附加	六.18	8,974,983.89	9,981,079.95
销售费用		36,360.87	20,544.52
管理费用		73,570,546.35	75,221,704.64
财务费用	六.19	2,434,588.46	8,963,562.24
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		-	-
三、营业利润		15,003,962.14	12,971,004.48
加:营业外收入	六.20	15,321.32	25,747.86
减:营业外支出	六.21	173,026.08	266,741.31
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额		14,846,257.38	12,730,011.03
减:所得税费用		3,711,564.34	1,909,501.65
五、净利润		11,134,693.04	10,820,509.38
归属于母公司所有者的净利润		11,134,693.04	10,820,509.38
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

项 目	2025年度						上年金额								
	本年金额			上年金额			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	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本	资本公积	归属于母公司所有者权益	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本	资本公积	归属于母公司所有者权益	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	80,000,000.00	4,719,031.78	16,073,511.35	1,034,014,452.81	1,134,806,995.94	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	16,073,511.35	1,023,193,943.43	1,123,986,486.56
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	1,034,014,452.81	1,134,806,995.94	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	16,073,511.35	1,023,193,943.43	1,123,986,486.56
三、本年增减变动金额															
(一) 净利润				11,134,693.04	11,134,693.04					10,820,509.38				10,820,509.38	
(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	1,045,149,145.85	1,145,941,688.98	80,000,000.00	4,719,031.78	16,073,511.35	1,034,014,452.81	1,134,806,995.94	80,000,000.00	4,719,031.78	16,073,511.35	1,034,014,452.81	1,134,806,995.94

编制单位：深圳特艺达建工集团有限公司

单位：人民币元

## 现金流量表

编制单位:深圳特艺达建工集团有限公司		单位:人民币元	
项 目	附注	2025年度	2024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		1,998,325,337.73	2,273,981,816.74
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		13,580,448.72	1,742,122.95
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>2,011,905,786.45</b>	<b>2,275,723,939.69</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,912,775,544.91	2,152,071,488.70
支付给职工以及为职工支付的现金		42,389,967.93	40,259,159.95
支付的各项税费		46,354,862.83	47,263,458.36
支付的其他与经营活动有关的现金		1,111,155.66	2,214,387.38
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>2,002,631,531.33</b>	<b>2,241,808,494.39</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>9,274,255.12</b>	<b>33,915,445.30</b>
<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		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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	63,462.66
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)	3,495,313.08
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>(3,431,850.42)</b>	<b>3,558,775.74</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>3,431,850.42</b>	<b>(3,558,775.74)</b>
<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		17,300,000.00	41,825,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>17,300,000.00</b>	<b>41,825,000.00</b>
偿还债务所支付的现金		41,825,000.00	97,075,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		1,617,238.52	7,958,584.68
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>43,442,238.52</b>	<b>105,033,584.68</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(26,142,238.52)</b>	<b>(63,208,584.68)</b>
<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>		<b>(13,436,132.98)</b>	<b>(32,851,915.12)</b>
加:期初现金及现金等价物余额		94,146,505.89	126,998,421.01
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>80,710,372.91</b>	<b>94,146,505.89</b>

(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：深圳特艺达建工集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年度	2024年度
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>			
净利润		11,134,693.04	10,820,509.38
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	3,924,617.64
长期待摊费用摊销		119,567.37	43,629.56
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		-	-
公允价值变动损失		-	-
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		1,617,238.52	7,958,584.68
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）		70,526,644.82	(33,462,555.14)
经营性应收项目的减少（减：增加）		(70,059,949.18)	22,484,964.89
经营性应付项目的增加（减：减少）		-11,041,025.49	19,093,225.89
其他		-	-
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>9,274,255.12</b>	<b>33,915,445.30</b>
<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		80,710,372.91	94,146,505.89
减：现金的期初余额		94,146,505.89	126,998,421.01
加：现金等价物的期末余额		-	-
减：现金等价物的期初余额		-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>		<b>(13,436,132.98)</b>	<b>(32,851,915.12)</b>

（所附附注系本会计报表的组成部分）

## 深圳特艺达建工集团有限公司

### 财务报表附注

截止 2025 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

深圳特艺达建工集团有限公司(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 2025 年 12 月 31 日的财务状况及 2025 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	以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[25]%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 2025 年 1 月 1 日，“年末”指 2025 年 12 月 31 日，“上年”指 2024 年度，“本年”指 2025 年度。

## 1、货币资金

项目	期末数	期初数
现金	-	7,109.40
银行存款	80,710,372.91	94,139,396.49
合计	80,710,372.91	94,146,505.89

## 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)	463,331,778.86	73.92	—	360,422,663.35	65.67	—
1-3年	163,489,376.15	26.08	—	188,429,404.46	34.33	—
合计	626,821,155.01	100.00	—	548,852,067.81	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	占应收帐款合计的比例 (%)	坏账准备
中建三局集团有限公司	工程款	32,391,545.13	1年以内	5.17	—
新栢嘉(横琴)发展有限公司	工程款	23,555,225.96	1年以内	3.76	—
上海建工四建集团有限公司	工程款	10,611,357.36	1年以内	1.69	—
中国建筑第八工程局公司华南分公司	工程款	10,523,931.97	1年以内	1.68	—
富利建设集团有限公司	工程款	10,422,204.33	1年以内	1.66	—
合计		87,504,264.75		13.96	—

## 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)	126,982,834.21	97.22	—	124,686,147.74	96.54	—
1-3年	3,625,624.61	2.78	—	4,463,684.11	3.46	—
合计	<b>130,608,458.82</b>	<b>100.00</b>	—	<b>129,149,831.85</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
中科达建筑劳务(深圳)公司	劳务	11,154,044.38	1年以内	8.54	—
深圳市乐创荟投资有限公司	货款	2,654,281.00	1年以内	2.03	—
深圳劲达建筑劳务有限公司	劳务	2,539,865.31	1年以内	1.94	—
深圳市正宏城市资源智能管理有限公司	货款	2,483,000.00	1年以内	1.90	—
珠海泰福建材供应链有限公司	货款	1,867,141.92	1年以内	1.43	—
合计		<b>20,698,332.61</b>		<b>15.84</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)	57,493,777.13	97.24	—	67,722,990.62	98.88	—
1-3年	1,629,586.22	2.76	—	768,137.72	1.12	—
合计	<b>59,123,363.35</b>	<b>100.00</b>	—	<b>68,491,128.34</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
投标保证金	保证金	10,702,142.36	1年以内	18.10	—
履约保证金	保证金	9,312,549.78	1年以内	15.75	—
农民工保证金	保证金	1,479,085.00	1年以内	2.50	—
合计		<b>21,493,777.14</b>		<b>36.35</b>	—

## 5、存货

项 目	期末数	期初数
工程施工	419,042,049.10	494,657,899.16
其他	53,363,843.36	48,274,638.12
合 计	472,405,892.46	542,932,537.28

## 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	61,183,239.99	— 3,052,468.40	—	64,235,708.39
其中：房屋建筑物	27,988,427.42	— 927,001.92	—	28,915,429.34
机器设备	21,386,296.73	1,443,400.55	—	22,829,697.28
运输设备	9,596,813.06	524,032.81	—	10,120,845.87
办公设备	2,211,702.78	158,033.12	—	2,369,735.90
三、账面净值合计	22,321,276.14			19,268,807.74
其中：房屋建筑物	8,320,945.08	—	—	7,393,943.16
机器设备	13,011,919.15			11,568,518.60
运输设备	632,320.47	—	—	108,287.66
办公设备	356,091.44	—	—	198,058.32

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	26,590,795.91	3,924,617.64	—	26,590,795.91
专利权	26,349,335.46	3,917,235.84	—	26,349,335.46
软件	241,460.45	7,381.80	—	241,460.45
三、无形资产账面净值合计	13,539,768.43	—	3,924,617.64	9,615,150.79
专利权	13,525,458.98	—	3,917,235.84	9,608,223.14
软件	14,309.45	—	7,381.80	6,927.65

#### 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	652,136.00	9,108.89	65,213.60	596,031.29
合 计	652,136.00	9,108.89	65,213.60	596,031.29

#### 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	6,300,000.00	20,700,000.00
中国银行深圳分行	11,000,000.00	14,000,000.00
招商银行深圳分行	—	7,125,000.00
合 计	17,300,000.00	41,825,000.00

**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)	200,574,061.06	213,649,954.89
1-3年	16,982,385.68	18,229,604.60
合计	<b>217,556,446.74</b>	<b>231,879,559.49</b>

## (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	24,543,571.65	1年以内	11.28	—
深圳市玖胜建筑劳务有限公司	劳务	6,745,881.62	1年以内	3.10	—
深圳市安泰建筑劳务有限公司	劳务	5,077,084.53	1年以内	2.33	—
东莞市众金家具有限公司	货款	4,926,869.37	1年以内	2.26	—
北京豪威达不锈钢装饰工程有限公司	货款	4,879,295.00	1年以内	2.24	—
合计		<b>46,172,702.17</b>		<b>21.21</b>	—

**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)	24,236,853.07	19,242,761.69
1-3年	17,659,268.85	20,224,942.29
合计	<b>41,896,121.92</b>	<b>39,467,703.98</b>

## (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	21.95	—
西安统筹科技发展有限公司	工程款	7,002,192.66	1年以内	16.71	—
东莞市仲宇电力有限公司	工程款	6,617,620.00	1-3年	15.80	—
中阳建设集团有限公司抚州高新区分公司	工程款	5,510,000.00	1年以内	13.15	—
中建三局第一建设工程有限责任公司	工程款	2,307,651.08	1年以内	5.51	—

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占预收账款合计的比例 (%)	坏账准备
合计		30,631,713.74		73.12	—

## 13、应付职工薪酬

项目	期末数	期初数
工资	3,707,086.19	4,223,481.64
合计	3,707,086.19	4,223,481.64

## 14、应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	343,828.36	626,439.08
城建税	45,725.03	43,850.74
教育附加税	19,596.44	18,793.17
地方教育附加税	13,064.30	12,528.78
其他税费	12,856.62	13,283.52
企业所得税	1,758,673.12	2,527,037.27
合计	2,193,743.87	3,241,932.56

## 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)	9,380,000.00	4,723,994.36
1-3年	476,945.67	1,056,368.54
合计	9,856,945.67	5,780,362.90

## (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	3,800,000.00	1年以内	38.55	—
陆河县天昊实业有限公司	往来款	3,000,000.00	1年以内	30.44	—

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
深圳市精亿建材有限公司	往来款	2,160,000.00	1年以内	21.91	—
福建万峰建设工程有限公司厦门分公司	往来款	420,000.00	1年以内	4.26	—
合计		<b>9,380,000.00</b>		<b>95.16</b>	—

## 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	<b>80,000,000.00</b>	<b>100</b>	—	—	<b>80,000,000.00</b>	<b>100</b>

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	1,996,833,444.28	1,904,244,813.30	2,197,603,356.16	2,099,377,534.04
装饰工程设计收入	49,446,511.82	42,014,701.09	59,987,063.20	51,054,989.49
合计	<b>2,046,279,956.10</b>	<b>1,946,259,514.39</b>	<b>2,257,590,419.36</b>	<b>2,150,432,523.53</b>

## 18、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
税金及附加	8,974,983.89	9,981,079.95

合计	8,974,983.89	9,981,079.95
----	--------------	--------------

**19、财务费用**

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,617,238.52	7,958,584.68
减：利息收入	-120,779.64	-476,794.51
银行手续费	938,129.58	1,481,772.07
合计	2,434,588.46	8,963,562.24

**20、营业外收入**

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	25,747.86	25,747.86
所得税退回	15,224.23	-
其他	97.09	-
合计	15,321.32	25,747.86

**21、营业外支出**

项目	本年发生额	上年发生额
罚款支出	173,026.08	266,741.31
合计	173,026.08	266,741.31

**八、承诺及或有事项****1、重大承诺事项**

截至 2025 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 2025 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。

# 深圳特艺达建工集团有限公司

## 2025年度财务情况说明书

### 一、企业基本情况

深圳特艺达建工集团有限公司（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

2025年12月31日公司账面资产总额为1,438,452,033.37元，其中：账面流动资产为1,369,669,242.55元、账面非流动资产为68,782,790.82元。

### 三、负债状况

2025年12月31日公司账面负债总额为292,510,344.39元，其中：账面流动负债为292,510,344.39元。

### 四、所有者权益

2025年12月31日公司账面所有者权益1,145,941,688.98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1,045,149,145.85元。

### 五、2025年经营情况

#### （一）收入与成本

2025年度账面实现营业收入2,046,279,956.10元，营业成本为1,946,259,514.39元。

#### （二）费用及税金

2025年度账面发生税金及附加8,974,983.89元，销售费用为36,360.87元，管理费用为73,570,546.35元，财务费用为2,434,588.46元。

#### （三）营业外收支

2025年度账面营业外收入为15,321.32元，营业外支出为173,026.08元。

(三) 所得税费用

2025 年度账面企业所得税费用为 3,711,564.34 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%	468.25
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	20.34
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%	348.10
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%	148.46
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%	4.45
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	0.73
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	0.98
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	-9.36
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%	-1.67

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 2025 年所得税申报数不存在差异。

深圳特艺达建工集团有限公司

2026 年 3 月 25 日

用于其他用途无效。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300055114785E



名称 深圳友晟会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 夏良

成立日期 2012年09月21日

主要经营场所 深圳市福田区红山社区鹏龙路龙光玖钻商  
业中心中座C座707



**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由市场主体在营业执照经营范围中标注登记事项;一般经营范围按照国民经济行业分类标注;从事专业经营业务的还应当取得相关资质,标注于营业执照;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事项和企业信用信息公示系统公示的企业信用信息不一致的,请及时更正。

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02月27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: <https://www.gsxt.gov.cn>

用于其他用途无效。

用于其他用途无效。

用于其他用途无效。

用于其他用途无效。

用于其他用途无效。

证书序号:002178C



### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有以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。

## 会计师事务所 执业证书

名称: 深圳友晟会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 夏良

主任会计师:

经营场所:

深圳市龙华区民治街道红山社区腾  
龙路龙光玖钻商务中心中期C座  
707

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470256

批准执业文号: 深财会(2012)39号

批准执业日期: 2012年9月3日

此件应予以

此件应予以

此件应予以

此件应予以

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》。

会计师事务所不得伪造、涂改、出借、转让。

会计师事务所

会计师事务所



发证机关: 深圳市财政局

2024年3月7日

中华人民共和国财政部制

### 近三年纳税汇总表

年份	纳税金额（万元）	近三年平均纳税额（万元）	1459.383396
2023 年	1682.919137		
2024 年	1312.679955		
2025 年	1382.552596		

# 2025 年纳税证明

## 纳税证明

深税纳证(2025)1425156号

深圳特艺达建工集团有限公司(统一社会信用代码:91440300192259171M)在2025年1月1日至2025年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

### 一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	5,511.36	0
2	城市维护建设税	830,551.44	0
3	印花税	309,353.19	0
4	教育费附加	356,407.44	0
5	增值税	11,880,248.14	0
6	房产税	169,515.68	0
7	地方教育附加	237,604.96	0
8	残疾人就业保障金	29,926.67	0
9	车辆购置税	6,407.08	0
	合计	13,825,525.96	0
	其中,自缴税款	13,201,586.89	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2024年2,362,852.32元,2025年11,462,673.64元。

### 二、已退税情况

(一)出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整),未包含在上表的“自缴税费”中。

(二)除出口退税以外的各类退税费25,707.24元(贰万伍仟柒佰零柒圆贰角肆分),已在上表的“自缴税费”中扣减。

### 三、欠缴税费情况

截至2025年12月31日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: shenzhen.chinatax.gov.cn 咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522512310338274596



# 2024年纳税证明

## 纳税证明

深税纳证[2024]1458144号

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司(统一社会信用代码:91440300192259171M)在2024年1月1日至2024年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

### 一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	5,511.36	0
2	城市维护建设税	881,008.72	0
3	企业所得税	-1,431,470.47	0
4	印花税	186,107.9	0
5	教育费附加	379,303.05	0
6	增值税	12,643,434.65	0
7	房产税	169,515.68	0
8	地方教育附加	252,868.69	0
9	残疾人就业保障金	40,519.97	0
	合计	13,126,799.55	0
	其中,自缴税款	12,454,107.84	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2017年11,085元,2023年-158,901.86元,2024年13,274,616.41元。

### 二、已退税情况

- (一)出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整),未包含在上表的“自缴税费”中。  
(二)除出口退税以外的各类退税1,442,555.47元(壹佰肆拾肆万贰仟伍佰伍拾伍圆肆角柒分),已在上表的“自缴税费”中扣减。

### 三、欠缴税费情况

截至2024年12月31日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询:shenzhen.chinatax.gov.cn

咨询电话:0755-12366

文书凭证序号:522412315658011887



# 2023 年纳税证明

## 纳税证明

深税纳证(2024)2078号

深圳市特艺达装饰设计工程有限公司(统一社会信用代码:91440300192259171M)在2023年1月1日至2023年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

### 一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	5,511.36	0
2	城市维护建设税	1,069,705.55	0
3	企业所得税	-738,861.86	0
4	印花税	191,336.39	0
5	教育费附加	459,743.26	0
6	增值税	15,324,774.73	0
7	房产税	169,515.68	0
8	地方教育附加	306,495.5	0
9	残疾人就业保障金	40,970.76	0
合计		16,829,191.37	0
其中,自缴税款		16,021,981.85	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2017年641,254.13元,2018年26,428.7元,2019年304,202.5元,2022年577,555.19元,2023年15,279,750.85元。

### 二、已退税费情况

(一)出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整),未包含在上表的“自缴税费”中。

(二)除出口退税以外的各类退税费1,714,331.04元(壹佰柒拾壹万肆仟叁佰叁拾壹圆零肆分),已在上表的“自缴税费”中扣减。

### 三、欠缴税费情况

截至2024年1月2日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询:shenzhen.chinatax.gov.cn 咨询电话:0755-12366

文书凭证序号:522401022304308270

