

标段编号：2020-440309-70-03-014026016001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：长圳车辆段上盖物业开发项目深铁瑞城项目垃圾转运站建
设工程

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳鹏城建科集团有限公司

日期：2026年06月09日

标段编号：2020-440309-70-03-014026016001

深圳市建设工程施工招标 投 标 文 件

工程名称：长圳车辆段上盖物业开发项目深铁瑞城项目垃圾转运站建设工程

投标文件内容：业绩文件部分

日 期：2026 年 06 月 09 日

目录

第一章 投标人业绩	3
第一节 麓湖北路 9 号 9-1 建筑装修改造项目装修工程	4
第二节 水务南山大楼办公楼改造为保障性租赁住房项目设计采购施工总承包+运营 (EPC+O)	9
第三节 星河盟客国都高尔夫店装修改造工程	19
第四节 李宁大厦公区及展厅改造提升工程	25
第五节 越海营运中心临时改建为保障性租赁住房项目精装修工程	31
第六节 深圳皇岗 voco 套房酒店改造工程	43
第七节 云海山庄室内修缮项目设计采购施工总承包	48
第八节 吉通工业园 AB 栋宿舍装修改造及外立面翻新工程	62
第九节 深圳李宁总部大楼大堂改造工程	67
第十节 广州鹏瑞 1 号项目一期 B2 车库(不含大堂)精装修工程	73
第二章 项目经理业绩	82
第一节 深圳万深圳万科梅林关三期和颂轩项目(住宅及公配)批量精装修工程	83
第二节 吉通工业园 AB 栋宿舍装修改造及外立面翻新工程	89
第三节 深圳李宁总部大楼大堂改造工程	94
第四节 广州鹏瑞 1 号项目一期 B2 车库(不含大堂)精装修工程	100
第五节 万科松樾项目精装选装包工程	109
第三章 项目经理社保	114
第四章 项目技术负责人业绩	115
第一节 静安府项目 1 栋、2 栋公区及户内精装工程(I 标段)	116
第二节 水务南山大楼办公楼改造为保障性租赁住房项目设计采购施工总承包+运营 (EPC+O)	126
第三节 广东省广州市增城区广州丰州置业有限公司 18003210A20061 号地块商品房开 发项目精装修分包工程(标段一:1#~4#)	136
第四节 智能影像设备生产基地建设项目精装修工程	143
第五节 保利阳光城四期新增样板房及售楼处装修工程	156
第五章 投标人近两年财务报表汇总表	164
第六章 投标人近两年财务报表	165

第一节 2024 年度财务报表.....165

第二节 2023 年财务报表.....186

第一章 投标人业绩

序号	项目名称	建设单位	项目所在地	项目金额 (万元)	开、竣工 日期	在建/ 已完工	工程 质量
1	麓湖北路9号9-1建筑装 修改造项目装修工程(含 高尔夫会所)	中建四局华南建设有 限公司	广东 广州	7357	2024. 5 2024. 9	在建	合格
2	水务南山大楼办公楼改 造为保障性租赁住房项 目设计采购施工总承包+ 运营(EPC+O)	深圳市水务(集团)有 限公司	广东 深圳	2148	2023. 1 2023. 5	已完工	合格
3	星河盟客国都高尔夫店 装修改造工程	深圳市星河品阁投资 有限公司	广东 深圳	3270	2023. 8 2023. 10	已完工	合格
4	李宁大厦公区及展厅改 造提升工程	松日高科电子(深圳) 有限公司	广东 深圳	5862	2022. 112 023. 12	已完工	合格
5	越海营运中心临时改建 为保障性租赁住房项目 精装修工程	厦门越海全球物流有 限公司	广东 深圳	3969	2022. 7 2022. 11	已完工	合格
6	深圳皇岗 voco 套房酒 店改造工程	深圳市和锦盛闻企业 管理有限公司	广东 深圳	2738	2025. 102 025. 12	在建	合格
7	云海山庄含会所室内修 缮项目设计采购施工总 承包	深圳市城市建设开发 (集团)有限公司	广东 深圳	3638	2022. 4 2022. 7	已完工	合格
8	吉通工业园 AB 栋宿舍装 修改造及外立面翻新工 程	深圳市龙岗吉通实业 有限公司	广东 深圳	651	2023. 6 2023. 7	已完工	合格
9	深圳李宁总部大楼大堂 改造工程	深圳李宁大厦有限公 司	广东 深圳	1014	2023. 9 2023. 11	已完工	合格
10	广州鹏瑞1号项目一期 B2 车库(不含大堂)精装 修工程	广东华发建设有限公 司	广东 广州	670	2025. 6 2025. 8	已完工	合格

第一节 麓湖北路9号9-1建筑装修改造项目装修工程

CSCEC

中建

合同编号：【中建四局 02 02 2024 003 03 002】

【麓湖北路9号9-1建筑装修改造】项目 【装修工程】专业分包合同



甲方（承包人）：【中建四局华南建设有限公司】

乙方（分包人）：【深圳鹏城建科集团有限公司】

签约地点：【广州市黄埔区】

签约时间：【2024年6月12日】

第一部分 协议书

甲方(承包人):【中建四局华南建设有限公司】

法定代表人:【刘程】

乙方(分包人):【深圳鹏城建科集团有限公司】

法定代表人:【孙贤凯】

住 所:【广东省深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区紫竹六道78号竹盛花园16栋301】

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平、诚信的原则,双方就【麓湖北路9号9-1建筑装修改造】项目【人防】分包工程施工及有关事项协商一致,共同达成如下协议:

一、分包工程概况

1. 分包工程名称:【麓湖北路9号9-1建筑装修改造项目装修工程】。

2. 分包工程地点:【广州市越秀区麓湖北路9号】。

3. 分包工程承包方式:【包人工、包材料(石材、艺术玻璃、木饰面、门窗及幕墙甲供)、包机械、包措施、包配合、包工期、包质量、包安全、包现场文明施工、包淤泥外运排放及相关手续的办理和与相关政府部门的协调、包风险、包环境保护、包保险、包半成品、成品保护、包验收、包规费、包管理费、包经营费、包甲指分包管理及配合费,包临水临电、包甲乙双方办公及生活区临建费或租赁费、利润、税金等一切为完成本工程所发生的费用。】

4. 分包工程承包范围:【包括但不限于拆除工程、结构改造加固、土建工程、装修除主材费用、机电安装工程、消防工程、外墙工程(真石漆)、木地板、灯具、洁具、软装工程(桌椅、沙发、活动装饰柜、窗帘、挂画、地毯等)、其他材料(不锈钢、瓷砖、涂料、氟碳漆、防水、金属构件、铝板等)、安全文明施工、甲指分包管理及配合、临水临电、临建、措施(脚手架、剪刀车、围挡、临时水电、成品保护、集装箱、本工程各专业分包垃圾外运等一切为完成本工程所发生的工作内容)】。

5. 乙方工作内容:【乙方依据国家有关室内装饰施工等相关施工规范的标准及要求,按甲方提供或确认的【麓湖北路9号9-1建筑装修改造】设计图纸、施工图纸、设计说明、图纸会审记录、施工界面划分表和有关变更文件、资料及所包含的内容,采用本合同约定的装饰材料,按甲方确认的施工方案及计划组织方案等文件和甲方的要求完成【麓湖北路9号9-1建筑装修改造】工程,包括但不限于:拆除工程、结构改造加固、土建工程、装修除主材费用、机电安装工程、消防工程、外墙工程(真石漆)、木地板、

灯具、洁具、软装工程（桌椅、沙发、活动装饰柜、窗帘、挂画、地毯等）、其他材料（不锈钢、瓷砖、涂料、氟碳漆、防水、金属构件、铝板等）、临建、措施（脚手架、剪刀车、围挡、临时水电、成品保护、集装箱、垃圾外运等一切为完成本工程所发生的工作内容）】

包括乙方完成上述承包范围内项目的所有工作以及为完成该项目而有必要采取的所有措施或准备工作，乙方应为本工程其他分包工程提供相应的配合。若甲方认为乙方无法完成上述工作内容，则甲方有权将上述内容从本合同中分割，交由第三方完成，由此发生的费用直接在本合同价款中扣除，支付给第三方（因业主方或甲方未按合同履行应尽义务的除外），并且甲方有权要求乙方按照第三方施工合同工程造价的20%支付违约金。因乙方原因造成建设单位对甲方罚款、扣款，甲方有权对乙方进行相应处罚，并从拟支付乙方的工程款中先行扣除全部罚款及其他有关款项。还应承担甲方因此而遭受的一切损失。

二、分包合同工期

1. 计划开工日期：【2024年5月1日】，实际开工日期以甲方书面开工通知为准。计划完工日期：【2024年9月20日】，各施工节点详见附件：。

合同工期总日历天数：【143】。合同工期总日历天数与根据前述计划开工、完工日期计算的天数不一致的，以合同工期总日历天数为准。

2. 本分包合同工期已综合考虑法定节假日、非极端不利天气、停水、停电、中高考、两会及其他政府会议、农忙、扰民与民扰、城管管制、甲方、建设方或政府部门领导检查、观摩、工地现状、空气污染预警、环保政策要求、政府政策要求、交叉施工、配合施工的等待时间等各类因素对工期产生的影响。

三、质量标准及安全文明要求

1. 本工程质量标准：【乙方按照甲方书面确认的施工方案和设计要求进行施工，工程按国家、省、市现行的质量评定标准和施工技术验收规范实施，参照《建筑装饰装修工程质量验收标准》GB50210-2018达到合格标准。工程质量必须符合按照本合同约定的质量标准及附件要求，工程质量各项指标按照上述标准必须达到合格。如本合同及甲方确认的施工方案、设计要求与上述法律法规、规范和标准之间有不一致的，应按较高标准执行；本工程的工程质量和室内空气质量均应符合《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2010(2013版)等国家有关规范的要求；合同履行过程中，如国家、行业、地方有关工程施工、工程管理、质量标准、施工规范、检验验收等方面发生调整的，乙方应当无条件按照最新规范执行，不得因此以任何形式或任何理由向甲方提出属于乙方应承担的任何费用补偿，无论这种调整是否会增加乙方的费用】，创优要求：【/】，并符合【/】标准。因创优创奖所发生的费用均已包含在合同价款中，结算时不再另行调整。

2. 本工程安全文明施工目标：【符合设计图纸及相关工程规范、地区、地方政府、建设单位及甲方的要求，达到中建四局房屋建筑施工安全生产标准化图册（2022版）各项要求】。

四、签约合同价与价格形式

1. 签约合同价：¥【73575000.00】元（大写：人民币【柒仟叁佰伍拾柒万伍仟元整】），其中不含税价款为¥【67500000.00】元，增值税税率【9%】，增值税为¥【6075000.00】元。

本合同约定的不含税价格不因国家税率变化而变化，在合同履行期间，如遇国家的税率调整，则价税合计的价格相应调整，以开具发票时间为准。

2. 合同价格形式：☐固定单价 ☐固定总价 ☒其他

①固定综合单价合同。最终结算价以双方就本工程承包范围内实际已完成并验收合格的工程量计算的结算金额为准。

②固定总价合同，固定包干总价按照协议书签约合同价执行。

③其他形式合同：【全部承包范围均以建设单位确认金额为基数，石材及艺术玻璃材料、木饰面工程、门窗及幕墙工程、利润由甲乙双方均分利润方式，其他部分（含建设单位给予计算的赶工费及甲（业主）指分包配合费）下浮10%计算给乙方，若石材部分实际施工内容无法套用上述定额的，则由甲乙双方协同报价、以建设单位审核为准，下浮10%计算给乙方；计算规则及取费办法：本项目的工程承包价以招标文件、承包人的投标文件、发包人确认的图纸等相关资料为依据；本合同执行的定额及规范：《建设工程工程量清单计价规范(GB50500-2013)》及配套的各专业工程量计算规范、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》《广东省市政工程综合定额（2018）》《广东省通用安装工程综合定额（2018）》《广东省园林绿化工程综合定额（2018）》《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则（2018）》等定额及相关配套文件。材料设备价格甲指乙供类材料设备（甲方指定品牌，指定价格）按建设单位指定价格另计3%采保费和工程税金（材料费计入合同总价）或在建设单位同意的情况下由乙方按要求报送材料并与建设单位认质认价。钢筋、钢材、水泥、砂石、砌体、混凝土、商品砂浆及其他材料按广东省/广州市投标截止日前一期信息价；工程利润标准按广东省房屋建筑与装饰工程定额(2018)附录四标准下浮2%计算；建筑材料与装饰材料损耗率按广东省房屋建筑与装饰工程定额(2018)附录五标准上浮3%计算；管理费分摊费率按广东省房屋建筑与装饰工程定额(2018)附录七标准计算】。

五、合同文件构成

组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

1. 协议书；
2. 专用条款及其附件；
3. 技术标准和要求；

4. 图纸；
5. 通用条款；
6. 投标函及其附件；
7. 甲方的各项管理制度；
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的组成部分。上述各项合同文件中包括合同当事人就该项合同文件所做出的补充和修改，属于同一类型内容的文件应以最新签署的为准。

六、承诺

1. 甲方承诺按照分包合同约定的期限和方式支付合同价款。
2. 乙方承诺按照法律规定及分包合同约定完成分包工程施工，并在缺陷责任期及保修期内履行分包工程维修义务。
3. 乙方承诺理解并接受甲方与发包人签订的总包合同条款的约束，履行总包合同中与分包工程有关的甲方的所有义务。乙方承诺就分包工程质量和安全向发包人承担连带责任。
4. 乙方承诺已收到并充分了解甲方提供的施工图纸及相关报价资料，已进行了现场勘察并充分了解施工现场的具体情况。
5. 乙方承诺服从甲方生产和资金安排，根据现场情况调整资源准备以满足甲方要求，不向甲方主张违约、利息、索赔等额外费用。
6. 乙方承诺在投标报价过程中已充分考虑了各项施工内容的费用与可能发生的风险。
7. 乙方在本合同项下的权利不得转让，也不得用于对外提供担保。

七、其他

1. 本合同采用电子签约方式，甲乙双方已在“云筑网”筑易签平台完成企业实名认证及企业电子印章授权，双方均认可电子印章的法律效力。
2. 本合同自双方在“云筑网”筑易签平台盖章之日起生效。

【以下无正文】



乙方（盖章）：孙贤凯

第二节 水务南山大楼办公楼改造为保障性租赁住房项目设计采购施工总承包+运营（EPC+O）

2.1 合同关键页



第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市水务(集团)有限公司

承包人(全称): 深圳市泊寓商业管理有限公司

深圳鹏城建科集团有限公司

深圳市中深建筑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(2019 修正)》、《中华人民共和国招标投标法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2019 修正)》及其他有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,发包人和承包人就本工程项目及运营服务采用设计采购施工总承包+运营(EPC+O)模式实施等相关事项协商一致,订立本合同,达成协议如下:

一、工程概况

工程名称: 水务南山大楼办公楼改造为保障性租赁住房项目设计采购施工总承包+运营(EPC+O)(二次)

项目名称: 水务南山大楼办公楼改造为保障性租赁住房项目

工程地点: 深圳市南山区

核准(备案)证编号: 深南山发改备案(2022)0486号

工程规模及特征:

工程规模: 发改备案总投资约为 2710.82 万元。(深南山发改备案(2022)0486号)。

工程特征: 水务南山大楼办公楼于 2001 年落成,位于南山区南头街道南海大道 3033 号,属于科技园商圈,办公楼共 12 层,建筑面积 7938 平方米,物业权利人为深圳市水务(集团)有限公司,现状用途为商业办公。周边产业集中、生活氛围浓厚,存在多元化居住需求,将其改造为保障性租赁住房,将极大提升该物业的资产价值,实现使用效率和效益的双提升。片区项目 3 公里范围内入驻企业超 3.2 万家,就业人员超 93 万,其中 IT 互联网行业占比约 29%,如腾讯、中兴、TCL 等。

工程主要建设内容如下:

(1) 装饰装修工程设计,包括但不限于:初步设计优化、施工图设计及施工配合等。

(2) 报批报建,包括但不限于负责办理设计报建、开工许可报建、竣工检测、工程验

工程质量应当符合《建筑装饰装修工程质量验收标准》(GB 50210-2018)、《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB 50300-2013)及招标文件之《发包人要求》等有关规定,且从严要求执行。

运营质量标准和要求:执行国家、省或行业现行的保障性租赁住房的运营服务质量验收标准、规范及政府相关规定,须达到合格的验收或履约评价标准。

六、签约合同价

本工程采用设计采购施工总承包+运营(EPC+O)模式实施,合同价款包含设计采购施工总承包、收入提成两部分。

(一)设计采购施工总承包合同暂定价为:人民币(大写)贰仟壹佰捌拾肆万贰仟壹佰壹拾贰元陆角陆分(¥21842112.66元), (其中:不含税价为20017972.41元,增值税为1824140.25元,税率为9%)。其中:设计、施工合同暂定价分别如下:

1.工程设计合同暂定价:柒拾捌万伍仟元整(大写)整(¥: 785000元)(其中:不含税价为 740566.04 元,增值税为 44433.96 元,税率为 6%);

2.设备购置费合同暂定价:壹佰贰拾陆万叁仟捌佰玖拾陆元玖角肆分(大写)整(¥: 1263896.94元)(其中:不含税价为 1118492.87 元,增值税为 145404.07 元,税率为 13%);

3.工程施工部分合同暂定价:壹仟玖佰柒拾玖万叁仟贰佰壹拾伍元柒角贰分(大写)整(¥: 19793215.72元),下浮率:10.11%(中标报价净下浮率),其中不可竞争性费用不下浮(包含安全文明施工措施费和暂列金额等)(其中:不含税价为 18158913.50 元,增值税为 1634302.22 元,税率为 9%)。

(二)收入提成

收入提成含增值税(税率为 6%)金额详见运营合同条款,如遇国家税务政策调整的,未付款部分的税率随之调整,即不含税价格不变。

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) 合同协议书;
- (3) 中标通知书及其附件;

十、合同订立与生效

本合同订立时间：2022年12月____日；

订立地点：万德大厦。

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

本合同一式壹拾贰份，均具有同等法律效力，发包人执陆份，承包人执陆份。

发包人：深圳市水务（集团）有限公司（公章） 承包人 1：深圳市泊寓商业管理有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人

（签字）

法定代表人或其委托代理人

（签字）

统一社会信用代码：914403001921755419

统一社会信用代码：91440300MA5GHAD541

地址：深南中路 1019 号万德大厦

地址：深圳市南山区西丽街道西丽社区兴科
路万科云城设计公社 B1 区-B102

邮政编码：518030

邮政编码：518000

法定代表人：吴晖

法定代表人：刘海斌

委托代理人：

委托代理人：许潇

电话：

电话：0755-22186000

传真：

传真：/

电子信箱：

电子信箱：xux76@vanke.com

开户银行：建设银行深南中路支行

开户银行：招商银行深圳分行营业部

账号：44201531000056007375

账号：755952465010502

承包人2:深圳鹏城建科集团有限公司 (公章) 承包人3:深圳市中深建筑装饰设计工程有限公司 (公章)

法定代表人或其委托代理人:

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

(签字)

统一社会信用代码: 914403005956592840 统一社会信用代码: 91440300715212445L

地址: 深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区紫 地址: 深圳市福田区吉莲大厦二层

竹六道78号竹盛花园16栋301

邮政编码: 518000

邮政编码: 518000

法定代表人: 方文

法定代表人: 陈勇毅

委托代理人: 杨振

委托代理人: /

电话: 0755-82968666

电话: 0755-83130099

传真: /

传真: /

电子信箱: 1907357519@qq.com

电子信箱: /

开户银行: /

开户银行: /

账号: /

账号: /

2.2 竣工验收

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：水务南山大楼办公楼改造为保障性租赁住房项目设计采购施工总承包+运营（EPC+O）（二次）

验收日期：2023年6月27日

建设单位（盖章）：深圳市水务(集团)有限公司

一、工程概况

项目编号	2209-440305-04-01-3631 78	项目代码	S-2022-E50-505185
项目名称	水务南山大楼办公楼改造为保障性租赁住房项目设计采购施工总承包+运营(EPC+O)(二次)	项目曾用名	
工程地点	南山区麒麟路与深南路交汇处(南山区南头街道南海大道 3033 号)		
建筑面积	7938.15 平方	工程造价	2278 万元
结构类型	框剪	层数	12 层
立项批准文号	-	宗地号	T303-0070
用地规划许可证号	-	工程规划许可证号	-
施工许可证号	2022-2030	监理许可证号	-
开工日期	2023 年 1 月 9 日	验收日期	2023年6月27日
监督单位	南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	2023001
建设单位	深圳市水务(集团)有限公司		
勘察单位	-		
设计单位	深圳市中深建筑装饰设计工程有限公司		
总包单位	深圳鹏城建科集团有限公司		
承建单位(土建)	-		
承建单位(设备安装)	深圳鹏城建科集团有限公司		
承建单位(装修)	深圳鹏城建科集团有限公司		
监理单位	深圳市祺骏建设工程顾问有限公司		
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司		

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	符合要求	共 12 项, 其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 12 项, 其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 12 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	符合要求	共 4 项, 其中: 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 4 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 4 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 4 项, 其中: 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 4 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 4 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 6 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	符合要求	共 3 项, 其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 3 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
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 *

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	何庚升
副组长	徐永彬、刘王军、许潇
组员	雷泽松、曹运初、杨志祥、鲁建桥、彭玖中、杨振、王珣微

2 专业组

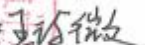
专业组	组长	组员
建筑工程	何庚升	许潇、曹运初、杨志祥、彭玖中、杨振、王珣微
建设设备安装工程	刘王军	杨高飞、杨志祥、鲁建桥、黄国柱、黄平、耿承武
工程质控资料	韦春旭	吴观海、张倩、张东平

（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。

七、工程验收结论及备注

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

建设单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 <u>2023年6月27</u> 日）。 建设单位（公章）：  单位（项目）负责人： 		
监理单位（公章）： 总监理工程师：	 <u>2023年6月27</u> 日	设计单位（公章）：  单位（项目）负责人：  <u>2023年6月27</u> 日	
施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：	 <u>2023年6月27</u> 日	勘察单位（公章）： 单位（项目）负责人：\	

第三节 星河盟客国都高尔夫店装修改造工程

3.1 合同关键页



星河产业集团

PCJK-2023-HT-06-024

星河盟客国都高尔夫店装修改造工程
施工合同

合同编号：BB-GC-202308011

工程名称：星河盟客国都高尔夫店装修改造工程

工程地点：深圳市福田区

发 包 方：深圳市星河品阁投资有限公司

承 包 方：深圳鹏城建科集团有限公司

第 1 页 共 23 页



星河盟客国都高尔夫店装修改造工程施工合同

发包方（以下简称甲方）：深圳市星河品阁投资有限公司

地址：深圳市龙岗区坂田街道南坑社区雅宝路1号星河WORLD A30

法定代表人：肖凯

承包方（以下简称乙方）：深圳鹏城建科集团有限公司

地址：深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区紫竹六道78号竹盛花园16栋301

法定代表人：方文

现甲方将星河盟客国都高尔夫店装修改造工程（以下简称“本工程”）委托给乙方施工。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，经甲、乙双方充分友好协商，根据本工程的具体情况，签订本合同（以下简称“本合同”），以资共同遵守：

第一部分 合同专用条款

1 承包范围及工作内容

本工程施工范围为下列设计文件及技术资料所包含的星河盟客国都高尔夫店装修改造工程全部工作内容，具体如下：

- 1.1 设计文件：详见合同附件图纸。
- 1.2 材料设备样板及选型图册（如有）
- 1.3 其他文件（如有）
- 1.4 对设计文件的补充/修订（如有）
- 1.5 承包范围：包括但不限于以下工作内容：硬装工程、给排水工程等拆改及恢复，不含空调工程、智能化工程、消防工程、家具软装、VI标识等专业。
- 1.6 如上述设计文件中所提及的设计规范已过期、作废或有补充文件，按最新规范及补充文件执行。

2 合同价款及承包方式

2.1 合同价款

本工程含税总价为¥32,705,372.28元（大写：人民币叁仟贰佰柒拾万零伍仟叁佰柒拾贰元贰角捌分），上述价款已包含甲方为履行本合同应支付的全部费用（包括但不限于即材料设备费、施工费、税费等），其中不含税总价为¥30,004,928.70元（大写：人民币叁仟万零肆仟玖佰贰拾捌元柒角），增值税税费为¥2,700,443.58元（大写：人民币贰佰柒拾万零肆佰肆拾叁元伍角捌分），增值税税率为9%，具体组成详见附件《合同价格清单》。

合同期及质保期内未发生任何违法或违约行为的情况下，甲方应在接乙方书面请款报告并经甲方委托的物业管理部门确认工程无任何质量问题之日起三十个工作日内一次性付清。

- 3.3 符合以上付款条件后，乙方应在甲方每次付款前向甲方提供相应内容的、合法有效的、等额的增值税专用发票。如因乙方未按前述约定向甲方交付增值税专用发票，则甲方有权暂停付款且不构成违约，乙方仍应按本合同约定履行相应工程施工义务或本合同项下的其他义务。

3.4 甲方开票信息

公司名称：深圳市星河品阁投资有限公司

纳税人识别号：91440300MA5ED91E5X

开户行：中国建设银行深圳罗湖支行

账号：4425 0100 0028 0000 3403

地址：深圳市龙岗区坂田街道南坑社区雅宝路1号星河 worldA30

电话：0755-23950014

3.5 乙方帐户信息

公司名称：深圳鹏城建科集团有限公司

纳税人识别号：914403005956592840

开户行：中国建设银行深圳园博园支行

账号：4425 0100 0094 0000 1699

地址：深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区紫竹六道18号竹盛花园16栋301

电话：0755-82968666

4 工期

- 4.1 本工程总工期为：45日历天。

本工程开工日期：暂定 2023 年 8 月 25 日（具体开工日期以甲方实际通知为准）。

- 4.2 乙方实际竣工日期是指乙方完工的工程经甲方等相关方验收合格并在《工程竣工验收表》中确认的“验收通过日期”。

- 4.3 若因乙方原因造成工期延误，乙方应承担以下违约责任：

4.3.1 乙方工期每延误一天应按本合同总金额的 5%向甲方支付违约金；延误工期超过 15 天的，甲方有权解除合同并拒绝支付未支付的合同款，同时乙方应按本合同总金额的 20%向甲方支付违约金（违约金不足以赔偿甲方损失的乙方仍应补足）。

4.3.2 因乙方工程延误导致整个工程竣工时间拖延，除按本合同规定支付违约金外，乙方还需赔偿甲方因此受到的全部损失。

5 质量标准及检验

- 5.1 本项目工程质量标准为合格并按国家或当地现行的验收标准、规范执行，且须满足环保要求。双方对工程质量有争议，由双方同意的工程质量检测机构鉴定，经认证工程质量不符合合同的标准，认证过程支出的相关费用由乙方承担，经认证工程质量符合合同约定的标准，认证过程支出的相关费用由甲方承担。
- 5.2 工程质量未达到合同约定的标准，乙方须无条件返工直至达到合同约定的标准，工期不予顺延，所产生的各项费用均由乙方承担，同时承担由此给甲方造成的损失。

6 材料、材料样板及技术要求

- 6.1 本工程所使用的材料须为绿色环保材料，乙方采购的材料、设备质量由乙方负责。乙方所选用材料的厂家、品牌须严格按照甲方在招标期间所提要求执行，具体详见本合同附件。甲方未要求品牌的材料设备，须按本工程设计要求及国家相关规范标准要求执行并提前提供品牌资料与样板，经甲方项目负责人确认后后方可使用及进场。
- 6.2 技术要求必须达到国家相关规范标准。
- 6.3 本工程乙方所选用材料的厂家、品牌须严格按照甲方在招标期间所提要求执行，具体详见本合同附件。
- 6.4 乙方须在接到本工程中标通知书后 10 天或甲方指定时间内，向甲方提供符合甲方材料样板要求的材料样板，一式两份。如首次送样未能按要求提供或送样不合格，乙方应在甲方发出的补充送样通知后 5 天完成补充送样，如补充送样不合格，则视乙方同意以甲方招标时提供的设计样板为施工验收的依据，乙方不得提出异议。材料样板由双方共同签字确认后封样，一份存放于甲方，一份交乙方，此材料样板将作为本工程采购、施工、验收的依据。
- 6.5 如乙方自行采购的材料为非本合同约定或非甲方书面认可厂家产品，乙方同意按本合同货不对板条款承担违约责任。

7 本工程甲方负责人

人员	姓名	电话
公司主管领导	雷强	18665850840
项目经理	曾辉	13632838134

8 本工程乙方负责人及项目班子成员名

人员	姓名	电话
公司主管领导	张庆宏	13812879994
项目经理	柳景强	13509690810
项目副经理	耿明杰	15999589599
项目技术负责人	徐飞	13828726307
项目安全负责人	唐浩	14780028700



附件九：承诺函

以下无正文，为《工程施工合同》签署页。

甲方（公章）：深圳市星河品阁投资有限公司

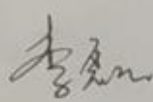
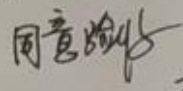
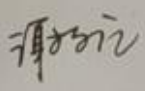
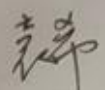
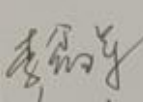
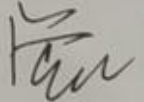
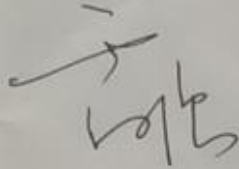


乙方（公章）：深圳鹏城建科集团有限公司



签订日期：2023 年 月 日

3.2 竣工验收

星河产业集团		星河产业集团有限公司		编号		生效日期	
记录名称		工程验收表		版本		修订状态	
				序号		填表日期	
项目名称				页		码	
项目名称		星河盟客国都高尔夫店装修改造工程					
施工单位		深圳鹏城建科集团有限公司					
开工日期		2023年8月30日		验收日期		2023年10月25日	
验收阶段		☐ 初验 ☒ 竣工验收 ☐ 复验					
验收内容							
现场破坏性拆除工程、保护性拆除及恢复安装工程、水沟砌筑工程、防水工程、墙地面贴砖工程、油漆翻新工程、给排水管道安装工程、电气工程已按合同约定完成各项施工内容，工程质量符合合同及相关法律、法规标准。							
施工单位验收意见：  耿明生				项目物管部/物业公司验收意见：  			
验收意见		☒ 合格 ☐ 不合格		验收意见		☒ 合格 ☐ 不合格	
项目工程管理部/其他相关部门验收意见：   				本部工程管理部验收意见：   			
验收意见		☒ 合格 ☐ 不合格		验收意见		☒ 合格 ☐ 不合格	

第四节 李宁大厦公区及展厅改造提升工程

4.1 合同关键页

PCJK-*mn*-HT-06-091-

李宁大厦公区及展厅改造提升工程

协议书

本协议书（以下简称“本协议”）

于二〇二二年 11 月 4 日由松日高科电子（深圳）有限公司（以下简称“雇主”或“甲方”），其注册地址设于 深圳市南山区深南大道以北南海大道以东麒麟立交交汇处松日鼎盛大厦主楼 1-3 层、22 层，雇主专就深圳 李宁大厦公区及展厅改造提升工程（以下简称“本项目”）与 深圳鹏城建科集团有限公司（以下简称“承包商”或“乙方”），其注册地址设于 深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区紫竹六道 78 号竹盛花园 16 栋 301 签订。

鉴于雇主与承包商已完全确认了本合同文件的所有条款内容及承包商为完成本项目需开展的一切工作，并完全知晓并确认本协议为一份框架协议，本项目考察中所包含的全部工程均存在不确定性，雇主明确说明全部工程并不作为特定的合同要约，兹特此达成协议如下：-

第一条 定义

1. 本协议内的“合同文件”包括：

- 1.1 本协议
- 1.2 中标通知书及往来函件
- 1.3 投标函及附件
- 1.4 技术要求
- 1.5 工程量清单及综合总计
- 1.6 投标人须知

进一步规定如下：

（1）协议内容的有效性界定：上述文件应视为互相补充和解释的，如有任何冲突、歧义或者不一致的，除本协议另有约定或另行签署协议约定外，以上述文件中次序在前的文件作优先解释，同一次序则以签署日期最新的文件优先解释。如无日期或同日期的文件则以较严格为准。

SZ 李宁中心项目
HJS:FKX:LF10:M2022026(2022.10.22)
ARCADIS

-AG/ 1 -

李宁大厦公区及展厅改造提升工程

协议书（续上）

1. 本合同内的“合同文件”包括：（续上）

进一步规定如下：（续上）本协议一切未另作说明的内容均按合同文件条款执行。

（2）**品质提升工程的不确定性：**如雇主根据品质提升业务实际开展的需要，需调整承包商所需实施的本项目中的工程事项，全部调整均由雇主单方最终确定，雇主最终书面确定的工程量清单对本协议意义解释的次序将较一切行业惯例和工程规范优先，承包商需无条件接受，原则上本项目包含的单项工程由雇主已经向承包商发出开工指令的，雇主承诺在承包商无重大过失情况下，继续交由承包商完成该项目，并按照本协议约定完成相关结算等工作，但雇主保留要求赔偿损失的权利；遇有交叉重叠项目的，同样以雇主发出开工指令为准。

（3）**承包商需做好专业把控：**若雇主根据实际项目的开展，确需调整工程量清单的，关于本项目的施工及完工，工程规范对合同意义的解释将较工程量清单优先，需要承包商团队独立做好专业把控。

承包商在投标时交回的所有资料只供雇主参考，而不作为合同的强制部分。其内容可作为承包商于投标期间提供给雇主的最低标准承诺，对承包商具有约束力，此等资料（包括后续启动项目的技术标准）须按合同文件的规定提交予雇主审批，且标准、规格、要求不可低于投标期间的任何口头或者书面承诺。即使雇主同意或接受这些说明，亦不会因此而减免承包商对于本协议的责任和义务。

2. “雇主”即指松日高科电子（深圳）有限公司。

3. “雇主代表”即指雇主随时指派并以书面形式通知承包商的个人或若干人、商行或公司，协议暂定雇主代表为雇主的深圳资产管理部的业务主管。

4. “估算师或造价师或造价顾问”均即指凯谛思咨询（深圳）有限公司。

5. “监理”即指深圳市合创建设工程顾问有限公司。

6. “工程顾问”即指迈进建筑工程设计（深圳）有限公司。

7. “设计师”即指深圳市柏涛环境艺术设计有限公司。

SZ 李宁中心项目

HJS:FKX:LF10:M2022026(2022.10.22)
ARCADIS

-AG/ 2 -

李宁大厦公区及展厅改造提升工程

协议书（续上）

第二条 工程地址

深圳市南山区深南大道 9996 号深圳李宁中心（原松日鼎盛大厦）。

第三条 工作范围及工期

1. 工作范围详见技术要求相关条款。
2. 工期：预计 **365+365** 日历天，开工时间以雇主或者雇主代表书面发出开工指令为准，雇主可视品质提升工程的实际开展需要，以及过程履约评价结果，单方提前书面通知承包商终止本协议，已经发出开工指令的项目的合同工期，可据工程实际由雇主或者雇主代表最终确认。

第四条 工程现场资料

1. 承包商通过现场考察、工程顾问和设计师答疑，已经确认对本项目的工程现场情况已有充分了解，对工程施工及机械的进出场之安排亦能掌握，承包商不得以不了解工程现场情况，要求雇主补偿及延长工期，但根据现场情况需要延长并经过雇主代表书面确认同意的除外。
2. 有关本项目的临时场地、占用道路等与有关政府部门协调的事务，需由承包商自行负责及解决，相关费用由造价师界定后报雇主确认，包括但不限于本项目涉及的全部园林、消防、人防、市政等报建工作，雇主和监理会根据业务需要配合，但原则上不介入具体相关工作，均由承包商独立负责统筹。

承包商应对雇主提供的基本资料负责保密、不得擅自向第三方扩散、传递或遗失，如发生上述情况，雇主有权索赔。

本项目的工程质量，必须符合国家或地方现行的技术规范、规程的要求，因承包商质量低劣，而不能满足技术要求时，承包商必须设法弥补，而由此发生的一切费用及给雇主造成的损失均由承包商负担，雇主、估算师均不承担任何责任。

SZ 李宁中心项目
HJS:FKX:LF10:M2022026(2022.10.22)
ARCADIS

-AG/ 3 -

李宁大厦公区及展厅改造提升工程

协议书（续上）

第五条 合同金额及付款方式

1. 合同金额（即按照投标工程量清单和投标承诺书确认的暂定合同总价，详见附件 5）
品质提升项目（暂定）：景观品质提升工程（以下称“启动项目或篮球公园项目”）、屋顶屋面改造工程、卫生间品质提升工程、地下车库品质提升工程、塔楼空调品质提升工程、裙楼空调品质提升工程、配电系统品质提升工程、设备设施品质提升工程。

暂定合同总额：人民币 (RMB 58623560.35)，由下列款项构成：

不含税金额：53783082.89， 增值税金额：4840477.46

增值税金额=不含税金额*增值税税率（增值税税率为 9 %）

如上暂定合同金额后续结算时需要投标承诺书（附件 5）调减，调减原则为：

- 暂定清单部分：在投标工程量清单基础上继续下浮 2%比例（不含主材认质认价部分）
- 定额下浮部分：在投标工程量清单基础上继续下浮 1%比例（即下浮比例为 8%）

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

2. 上述之金额结算按照如下标准：

- 2.1 本项目采用的工程量清单采用虚拟清单模式，雇主通过竞争性谈判，承包商按照雇主要求的格式，向雇主书面回复“投标函”，后续按照“结算金额= [(固定综合单价*实际数量) * (1+措施费【X%】) +未确定单价部分按定额下浮【X%】(全费用)*实际数量] * (1+税率)”，按定额下浮部分若信息价无的，则主材需认质认价（按照市场三家询价取最低价格，且询价单价不下浮）。除非合同文件或后续双方另有书面约定，结算原则均以此为准，原则上由监理、估算师据实认定后，交由雇主代表报雇主内审认定后据本协议结算；

李宁大厦公区及展厅改造提升工程

协议书（续上）

本协议书于前述之日期，由双方签署及盖公章订立，特立此据：

雇主：松日高科电子（深圳）有限公司



（公章）

承包商：深圳鹏城建科集团有限公司



（公章）

法定代表人：_____

（或授权代表）签字



法定代表人：_____

（或授权代表）签字



姓 名：_____

姓 名：_____

职 位：_____

职 位：_____

SZ 李宁中心项目
HJS:FKX:LF10:M2022026(2022.10.22)
ARCADIS

-AG/ 19 -

4.2 竣工验收

工程验收单

工程名称	李宁大厦公区及展厅改造提升工程			
工程地点	深圳市南山区深南大道9996号深圳李宁中心	验收范围	地下车库（B1）分项	
开工日期		验收日期	2023 年12月25日	
建设单位	深圳李宁大厦有限公司			
承建单位	深圳鹏城建科集团有限公司			
设计单位	深圳九唐设计集团有限公司			
顾问单位	迈进建筑工程设计(深圳)有限公司			
咨询单位	凯谛思咨询（深圳）有限公司			
监理单位	深圳市合创建设工程顾问有限公司			
验收结论及备注	车马厅部分	已按合同及施工规范施工完毕，符合使用要求		
	车库地坪漆部分	已按合同及施工规范施工完毕，符合使用要求		
	车位引导部分	已按合同及施工规范施工完毕，符合使用要求		
	车辆减速带、限位器部分	已按合同及施工规范施工完毕，符合使用要求		
	墙面、天花乳胶漆部分	已按合同及施工规范施工完毕，符合使用要求		
	车库智能照明及常规照明部分	已按合同及施工规范施工完毕，符合使用要求		
	卫生间部分	已按合同及施工规范施工完毕，符合使用要求		
	消防改造部分	已按合同及施工规范施工完毕，符合使用要求		
整改情况				
承建单位：	监理单位：	顾问单位：	设计单位：	建设单位：
深圳鹏城建科集团有限公司	深圳市合创建设工程顾问有限公司	迈进建筑工程设计(深圳)有限公司	深圳九唐设计集团有限公司	深圳李宁大厦有限公司
单位（项目）负责人：袁敏	总监理工程师：周强	单位（项目）负责人：李	单位（项目）负责人：谭	单位（项目）负责人：沈
2023 年12 月25 日	2023 年12 月25 日	2023 年12 月25 日	2023 年12 月25 日	2023 年12 月25 日

第五节 越海营运中心临时改建为保障性租赁住房项目精装修工程

5.1 合同关键页

越海营运中心临时改建为保障性租赁住房项目精装修工程合同

发包方（甲方）： 厦门越海全球物流有限公司

承包方（乙方）： 深圳鹏城建科集团有限公司

合同订立时间： 2022 年 8 月

合同订立地点： 广东深圳

合同编号：

- 1 - / 57

第一部分 协议书

需方(以下简称甲方): 厦门越海全球物流有限公司

供方(以下简称乙方): 深圳鹏城建科集团有限公司

一、工程概况:

- 1、工程名称: 越海营运中心临时改建为保障性租赁住房项目精装修工程
- 2、工程地点: 福建省厦门市思明区观音山商务区花莲路8号越海营运中心

二、承包范围:

包括:户内精装修、标准层电梯厅装修、标准层走道装修、户内水电改造、开荒保洁、精保洁等,具体内容详见合同计价清单及界面划分。

- 三、工期:开工时间: 2022年7月13日, 竣工时间: 2022年11月30日。具体进场时间以甲方项目经理部的书面开工令通知为准。

- 四、本工程质量标准为: 合格, 具体详见“专用条款/工程管理/质量标准”。

五、供应商税务资质

5.1、增值税一般纳税人类型及计税方法

☒ 增值税一般纳税人 ☐ 一般计税方法 ☐ 简易计税方法

☐ 增值税小规模纳税人 ☐ 简易计税方法

5.2、开具发票类型及适用税率或征收率

☒ 增值税普通发票 (☐ 16%/ ☐ 9%/ ☐ 6%/ ☒ 3%)

六、合同总价: 甲乙双方约定的合同总价为合同价款及税款总金额。

合同计价模式为: 暂定总价

6.1 合同总价:

- 6.1.1 合同暂定总价: ¥ 39691745.01 元, 大写: 人民币 叁仟玖佰陆拾玖万壹仟柒佰肆拾伍元零壹分 整; 其中合同价款: ¥ 38535674.76 元, 大写: 叁仟捌佰伍拾叁万伍仟陆佰柒拾肆元柒角陆分; 税款 ¥ 1156070.25 元, 大写: 壹佰壹拾伍万陆仟零柒拾元贰角伍分。乙方开具增值税普通发票, 税率为 3%。(本项目以清包工加辅材为主, 其中主材甲供, 详见附件清单)。

- 6.2 本协议的增值税税款为签约时根据现行税率计算, 如将来因国家政策变化导致增值税税率调整, 增值税税款按照价税分离后的不含税合同价款根据实际执行税率计算, 合同总价及合同单价以上述不含税合同价款与增值税税款为

基础进行动态调整,对于未开票部分进行已调整后的税率乙方向甲方开具增值税普通发票。

七、 合同价款支付: 详见专用条款相关条款

八、 合同文件组成及解释次序

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

- 1、 本合同的协议书;
- 2、 本合同的专用条款;
- 3、 本合同的附件;
- 4、 本合同的通用条款;
- 5、 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料;
- 6、 图纸或材料样板;
- 7、 本合同的合同计价清单;
- 8、 经双方认可的投标书;
- 9、 招标文件及招标文件补遗。

本合同签订后,合同履行过程中双方约定并共同签署的有关工程的约谈记录、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

九、 本协议书中有词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。

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

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

甲方: (公章) 厦门越海全球物流有限公司



地址:

乙方: 深圳鹏城建科集团有限公司 (公章)



地址: 广东省深圳市福田区香蜜

单位代表: 

日期 2022.9.8

电话:

传真:

湖街道香岭社区紫竹六道

78 号竹盛花园 16 栋 301

单位代表: 

日期

电话: 0755-82968666

传真: /

5.2 竣工验收

福建省房屋建筑工程 竣工验收报告

福建省住房和城乡建设厅 制

填 表 说 明

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

竣工项目审查

表 1

工程名称	越海营运中心临时改建为保障性租赁住房项目	工程地址	思明区观音山片区南投路与台东路交叉口东南侧		
建设单位	厦门越海全球物流有限公司	结构形式	框剪		
勘察单位	/	层数	1~21 层	幢数	1
设计单位	厦门合立道工程设计集团股份有限公司	工程规模	改造面积:35481.32平方米(保障性租赁住房建筑面积:34611.64平方米,配套用房面积:869.68平方米),改造层数 2-21 层;装修面积:36200 平方米,装修层数 1-21 层。		
监理单位	厦门协诚工程管理咨询有限公司	开工日期	2022 年 9 月 16 日		
施工单位	深圳鹏城建科集团有限公司(装饰装修) 广东安盾消防机电工程有限公司(消防) 厦门吉亿佳建设有限公司(加固)	竣工日期	2023 年 5 月 26 日		
施工许可证号	350203202209160101	总造价	4537.2 万元		
审查项目及内容		审查情况			
一、完成设计项目情况 1、基础、主体、室内外装饰工程、防水工程 2、给排水工程、燃气工程、消防工程 3、建筑电气安装工程 4、通风与空调工程		本工程所含工程项目均按图纸及设计变更施工			

二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定	已按合同约定履行
三、技术档案和施工管理资料 1、建设前期、施工图设计文件审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料	技术档案和施工管理资料齐全、有效

续表 1

四、进场试验报告 1、主要建筑材料 2、建筑构配件 3、设备 4、工程质量检测和功能性试验资料	主要建筑材料、构配件、设备等质保资料齐全，并按规定复检，主要使用性能试验报告均符合要求
五、质量评价文件 1、勘察单位质量检查报告 2、设计单位质量检查报告 3、施工单位竣工报告 4、监理单位质量评估报告	经质量评定文件齐全，评定为良好
六、工程质量保修书 1、总、分包单位 2、专业承包单位	已签订质量保修书
七、建设单位是否已按合同约定支付工程款	
八、住宅工程是否已进行分户验收并验收合格，建设单位是否已按户出具《住宅工程质量分户验收表》	/
九、建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题是否全部整改完毕	已整改

审查结论：

经核查，内业资料齐全，符合要求，同意验收。

建设单位工程负责人：
2023年5月16日

竣工验收组织实施情况

一、验收机构

(一) 领导层

表 2

主任	张同同
副主任	鲁志昆 双志强 蔡明成
成员	陈郁涌、张永鹏、张希建

(二) 专业组

验收专业组	组长	组员
建筑工程	陈郁涌	王逸俊 李强 蔡明成
给排水、燃气工程	张永鹏	李华勤 杨培云
建筑电气、智能化安装工程	张永鹏	吕佳豪 李勤 李厚金 王泽军
通风与空调工程	张永鹏	李厚金 王泽军

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

二、验收组织程序

(一) 建设单位主持验收会议

(二) 施工单位介绍施工情况

(三) 监理单位介绍监理情况

(四) 各验收专业组核查质保资料、并到现场检查

(五) 各验收专业组总结发言，对各专业工程是否合格做出明确结论，建设单位做好记录

(六) 验收领导层根据各专业组验收情况，做出验收是否合格的明确结论

(七) 其他单位发言

工程质量评定

表 3

分部工程名称	评定等级	质量保证资料评定	观感质量评定
地基与基础	/	共核查 24 项， 其中符合要求 24 项， 经鉴定符合要求 24 项 结论：合格	应得 100 分 实得 95 分 得分率 95 %
主体结构	合格		
建筑装饰装修	合格		
屋面	/		
建筑给水排水及供暖	合格		
通风与空调	合格		
建筑电气	合格		
智能建筑	合格		
建筑节能	/		
电梯	/		

单位工程评定等级

本工程质量保证资料齐全，
观感合格，评定合格。

(公章)
建设单位负责人: 
2015年5月16日

执行标准情况	建筑工程	严格执行国家规范及作业标准
	给排水、燃气工程	严格执行国家规范及作业标准
	电气、智能化工程	严格执行国家规范及作业标准
	通风、空调工程	严格执行国家规范及作业标准
	电梯工程	/

续表 3

验收机构意见	建设单位	同意验收
	设计单位	同意验收
	施工单位	同意验收
	监理单位	同意验收

厦门合通工程设计集团股份有限公司
上海全球物流有限公司就越造堂中心
改建工程签订的《建设工程施工合同》及设计单位
出具的《设计交底记录》已收妥合格。

竣工验收结论:

各参建方均同意竣工验收,交付使用。

建设单位
(公章)

项目负责人:

(签字)

2024年5月26日

张建新

设计单位
(公章)

项目负责人:

(签字)

2024年5月26日

王强

监理单位
(公章)

总监理工程师:

(签字)

2024年5月26日

李永平

施工单位
(公章)

项目经理:

(签字)

2024年5月26日

黄鹏程 周生祥



第六节 深圳皇岗 voco 套房酒店改造工程

深圳皇岗 voco 套房酒店改造工程精装总包 施工合同

发包方（甲方）： 深圳市和锦盛闻企业管理有限公司

承包方（乙方）： 深圳鹏城建科集团有限公司

合同订立时间： 2025 年 11 月 07 日

合同订立地点： 深圳市福田区

合同编号： _____

第一部分 协议书

发包方（以下简称甲方）：深圳市和锦盛闻企业管理有限公司

承包方（以下简称乙方）：深圳鹏城建科集团有限公司

为明确甲乙双方责任，保障甲乙双方的利益，保证工程顺利进行，经甲、乙双方友好协商，根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规规定，结合本工程的具体情况签订本合同。

一、工程概况：

1.1 工程名称：深圳皇岗 voco 套房酒店改造工程

1.2 工程地点：深圳市福田区福田街道福华三路皇岗商务中心2座

二、承包范围：

- 2.1 乙方为工程精装总包单位，负责承包 28-37 层酒店房间 240 套，及公区走道、电梯厅装饰装修工程；
- 2.2 待定范围：38 层酒店、41、44 层公寓共 40 套含公共走道公区，26 层空中大堂及全日制餐厅约 1700 m²；27 层会议约 1100 m²的拆改及装修（含一次机电检测、维修、调试），乙方有权参与报价，并拥有优先谈判权；
- 2.3 乙方配合报批报建、验收手续，获得相应的施工许可证，缴纳工人工伤保险、建筑工程一切险（含第三者责任险），保险费用由乙方缴纳；
- 2.4 乙方配合样板房施工，样板房装修费用按批量工程费用纳入合同总费用中；
- 2.5 负责发包方分包的其它专业工程的管理及配合工作，其它专业的统一协调管理，相关管理费计费详本合同约定；
- 2.6 乙方需对承包范围内的 240 套房间建立一户一档文本，对拆除、利旧、打压等工作进行逐一确认；
- 2.7 本次改造做法详见 28-37 层客房层施工图纸，有关施工界面详《深圳皇岗 voco 套房酒店改造项目工程界面划分表》（投标人必须了解和掌握此界面）；
- 2.8 负责统筹深化及实际定位工作。含承包区域内各种机电末端设备（含采暖、消防、强弱电、智能化、电梯、标识标牌等）定点定位深化设计工作，并统一在现场实际位置进行定位开孔、开检修口、末端点位安装及以上作业的收边、收口等；
- 2.9 成品保护：在工程移交前，所有已完装饰工程需成品保护，包括但不限于因保护不利而造成的修补、返工和再保护，直至交付；
- 2.10 需自行解决材料、工具、人员的仓储、加工、制造、运输等，并考虑临时电梯的使用及保护；
- 2.11 垃圾清运：负责垃圾清运出施工现场，并按规定进行垃圾分类和运输，场地内因自身垃圾管理问题导致其它专业分包垃圾混合进来，需负责兜底处理；
- 2.12 验收配合：配合消防验收、电力调试、通风空调调试、弱电调试等，保证相关过程验收按项目进度要求进行；
- 2.13 样板管理：对于已经确定的实物样板，至少保存两份在指定样板间，直至竣工验收结束后，包括但不限于配合实物样板选样，现场样板段施工等；
- 2.14 所有施工材料实施精装修范围内的防白蚁工程；所有材料均应达到消防验收要求；
- 2.15 含水电费缴纳（不含专业分包）；
- 2.16 对施工用电梯进行成品保护、提供电梯司机，对电梯进行管理；

2.17 乙方负责粗保洁,竣工后完成成品保护的清理、粗保洁要求详本合同技术要求约定。

所有的细目详见施工图纸,承包方不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。发包方保留调整发包范围的权利,承包方不得提出异议。所有的细目详见工程招标文件及合同条款,发包方在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容,承包方不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作;

以上工程承包范围和说明描述只是概括的,不应认为是全面的、无缺的,乙方应结合本项目施工现场实际情况仔细研究施工图纸等文件,以完全了解本工程的实际承包范围。

三、 承包方式约定:

3.1 乙方以固定综合单价包干的方式承包,综合单价包括但不限于人工、主材、机械、辅材、损耗、水电费、检验试验费(含打压测试、通球测试)、材料检测费、管理费用、制作、运输、装卸、安装、防白蚁、防水、利润、风险、税金等达到图纸及技术要求所需的一切费用,该综合单价不因任何因素调整;

3.2 措施项目费按装修面积包干计费,包括但不限于脚手架、垃圾清理及外运(含倾倒、堆放、处理等)、粗保洁、成品保护费、安全文明施工费(含施工噪音环保措施、施工工地环卫措施等)、夜间施工费、材料搬运及二次转运、临时设施费(含电梯轿厢保护、聘请司机、安全围挡)、场外租地费、交通费、临时维护等一切措施费用,不因工作内容调整而调整;

3.3 赶工费的计算:现场赶工费由甲方、乙方、监理方、管理方等多方共同见证监督,拒绝混工打卡的情况出现,同时以住建局安装的两制平台打卡机作为佐证,根据实际加班情况进行加班费的支付(工人平均工价为400元/工日,结算可按两制平台记录查询人员数量及上班时长计取),相关费用由甲方按合同付款方式同步支付给乙方,结算时计入,合同金额不含。

3.4 住宿费约定:按40万元包干,付款方式按合同约定同步支付给乙方,结算时计入,合同金额不含。

3.5 乙方(精装总包单位)配合费取费说明:按各分包合同金额3%计取精装总包配合费(消防工程、智能化工程、通风空调、标识标牌、厨房设备、窗帘电机及导轨等);按各分包合同金额2.5%计取精装总包配合费(软装家具、软装装饰品、挂画、手工毯、窗帘等),结算时计入,合同金额不含;

配合费(含水电费)包含内容:乙方应提供水、电源接驳口、垂直运输、施工通道、施工操作面、控制线、现场管理标准与要求、成品保护要求、仓储场地、现场安保及现场现有工程设备等协助;包含相关分包单位以乙方名义办理材料送检、验收等工作,乙方须无条件配合甲方指定分包单位的合同备案;乙方需无条件配合盖章等工作,具体分包材料送检费用由分包单位承担;乙方在分包进场后不得向分包单位收取水电费。

3.6 甲供材及甲指乙供材采保费取费说明:按甲指乙供材合同金额3%计取(含木地板、波龙布、地毯、防火门、电子锁、门五金等,以上内容供货商含安装,乙方需与甲方及材料商签订三方合同);按甲指乙供材合同金额2.5%计取(含五金洁具,供货商不含安装由乙方安装);按甲指乙供材合同金额3%计取(含灯具,供货商不含安装由乙方安装);,结算时计入,合同金额不含。甲供材及甲指乙供材的送检及检测费用由乙方负责,含在采保费中,如材料不合格由甲供及甲指乙供材料商负责,乙供材料送检及检测费用由乙方负责;

3.7 所有人工和材料不调差;

3.8 工程量计算说明:工程量依据施工图纸及GB50854-2013《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》为准。

3.9 乙方包工期、包安全、包质量、包通过竣工验收，如乙方按合同约定工期完成竣工验收，乙方可申请项目奖励（结算金额的 5%）。

四、 总工期： 70 天，竣工日期为 2025 年 12 月 30 日。

五、 本工程质量标准为：达到国家现行施工质量标准规范要求，工程质量等级合格，本工程要求质量一次性 100%验收合格且通过洲际 VOCO 验收合格，一次性验收合格指验收时只开具一次书面整改通知单，在整改完成复验而未发生开具第二次书面整改通知单的情况下视为一次性验收通过具体详见专用条款及相关附件。

六、 合同造价及支付方式：☒ 暂定总价 ☐ 固定总价。

6.1 合同暂定总价：¥ 27380000.00 元，大写：人民币贰仟柒佰叁拾捌万元；其中不含税金额：¥ 25119266.06 元，大写：人民币 贰仟伍佰壹拾壹万玖仟贰佰陆拾陆元零角陆分，税款金额：¥ 2260733.94 元，大写：人民币 贰佰贰拾陆万零柒佰叁拾叁元玖角肆分。（此费用包含范围：28-37 层酒店房间 240 套，及公区走道、电梯厅装饰装修工程，包含内容详本合同第一部分协议书第三条承包方式约定及合同附件、第四部分合同计价清单约定）

6.2.1. 预付款：甲方已于 2025 年 08 月 20 日支付乙方 50 万元人民币用于乙方支付物业装修押金，于 2025 年 09 月 17 日支付乙方人民币 20 万元用于支付两制平台、保险等费用，于 2025 年 10 月 22 日支付人民币 130 万元预付金额，以上费用（200 万元）作为工程预付款过程中不扣回。

6.2.2. 进度款：甲方每月支付 100 万元人民币用于乙方支付劳务人员及辅材费用，春节前适当增加支付额度，材料按各材料付款约定执行（乙方提供对下游材料供应商的采购合同有关页至甲方，甲方 3 日内确认相关付款比例并据此安排款项）；

6.2.3. 竣工验收款：本项目无竣工验收节点款；

6.2.4. 结算款：本项目精装修改造工程整体竣工验收合格后，双方办理结算，结算手续完成且双方均无异议，5 个月内平均支付，承包方提交齐全的付款资料，付至结算总造价的 97%；

6.2.5. 质保金：合同结算总价的 3%为质量保修金。质保两年，质保期自项目整体竣工验收之日起计算，在保修期满后，乙方按合同约定履行保修义务的前提下甲方一次性无息付清给乙方。

其它详合同专用条款。

七、 乙方税务资质：

7.1 乙方作为增值税纳税人的类型：☒ 一般纳税人 ☐ 小规模纳税人；

7.2 本合同增值税缴纳方式：☒ 一般计税方法 ☐ 简易计税方法；

7.3 本合同付款需开具增值税发票类型及适用税率：

☒ 增值税专用发票 (☒ 13%/ ☐ 9%/ ☐ 6%/ ☐ 3%)

7.4 本合同的增值税税款为签约时根据现行执行税率计算的结果，若后续国家增值税税率调整，不含增值税合同价款不变，增值税税款按最新税率调整。除了新税率生效前已完成产值确认/结算且可以提供原增值税税率发票以外，应以实际税率进行计算。【新税率生效前已完成产值确认】为已经过甲方审批的产值金额，【新税率生效前已结算】为结算已经双方签字盖章确认。

八、 合同文件组成及解释次序

构成本合同的文件应能相互解释，互为说明。除本合同条款另有约定外，本合同文件组

成及优先解释次序如下:

1. 本合同签订后双方约定并共同签署的有关工程的约谈记录、变更等书面协议;
2. 本合同的协议书;
3. 本合同的专用条款;
4. 本合同的附件;
5. 本合同的通用条款;
6. 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料;
7. 图纸或材料样板;
8. 本合同第四部分的合同计价清单;
9. 经双方认可的投标书;
10. 招标文件及招标文件补遗。

九、 本协议书中有词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。

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

十一、 本合同经双方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章后生效。通用条款、专用条款及附件为本合同的组成部分,在加盖骑缝章后,与本合同具有同等法律效力。

十二、 本合同双方发出的任何与本合同有关的通知或其他通讯往来均应以本合同所载的地址为准。任何通知均应以书面形式作出。直接送交的,以对方签收视为送达,任何一方无正当理由不得拒绝签收;采取特快专递方式送达的,同城以特快专递回执上所载投递日的第2日视为送达,异地以特快专递回执上所载投递日的第3日视为送达。如果送达日为非工作日,任何通知应视为在下一个工作日生效。一方联系地址或联系人在本合同中应有明确。发生变化的,应在变更之日起五日内书面通知对方,否则另一方依照原联系地址和联系人发出的通知视为有效送达。



甲方: (盖章)

地址:

单位代表:

日期

电话:

传真:



乙方: (公章)

地址:

单位代表:

日期

电话:

传真

开户银行: 江苏银行深圳龙华支行

账号: 1928 0188 0000 90810



第七节 云海山庄室内修缮项目设计采购施工总承包

7.1 中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号: 2112-440343-04-01-963793001001

标段名称: 云海山庄室内修缮项目设计采购施工总承包

建设单位: 深圳市城市建设开发(集团)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市建筑设计研究总院有限公司//深圳鹏城建科集团有限公司

中标价: 3638.25237万元

中标工期: 自项目开工至2022年7月31日

项目经理(总监): 袁敏

本工程于 2022-01-08 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, 2022-04-13 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: 2022-04-13

查验码: 8440256851312904

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



7.2 合同关键页

合同编号：

云海山庄室内修缮项目设计采购施工总承包合同

工程名称：云海山庄室内修缮项目设计采购施工总承包

工程地点：深圳市大鹏新区金沙大道云海山庄

发 包 人：深圳市投资控股有限公司

深圳市城市建设开发（集团）有限公司

承 包 人：深圳市建筑设计研究总院有限公司

深圳鹏城建科集团有限公司

2022 年 4 月 25 日

发包人 1（以下简称甲方 1）：深圳市投资控股有限公司

发包人 2（以下简称甲方 2）：深圳市城市建设开发（集团）有限公司

承包人 1（以下简称乙方 1）：深圳市建筑设计研究总院有限公司

承包人 2（以下简称乙方 2）：深圳鹏城建科集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及其它国家有关法规规定，结合本工程的具体情况，遵循平等、自愿和诚实信用的原则，为明确双方的权利和义务，经双方友好协商，甲乙双方就云海山庄室内修缮项目设计采购施工总承包有关事宜达成一致，订立本合同。

深圳市建筑设计研究总院有限公司为深圳市建筑设计研究总院有限公司&深圳鹏城建科集团有限公司联合体单位牵头人，代表联合体提交和接收相关的资料、信息及指示，并处理与之有关的一切事务，负责合同实施阶段的主办、组织和协调工作。

联合体各成员单位内部的职责分工如下：

（1）联合体牵头人深圳市建筑设计研究总院有限公司，负责施工图设计、施工图报批报验、施工配合、二次深化设计、竣工图绘制等与设计相关的工作；

（2）联合体成员深圳鹏城建科集团有限公司，负责所有施工方面的相关工作。

第一条 工程概况

1.1 工程名称：云海山庄室内修缮项目设计采购施工总承包

识标线；(14) 室外配套设施工程等；(15) 1 号综合楼周边园林绿化的清理及改造升级；(16) 1 号综合楼北侧路面沥青铺装、划线、停车位划线；(17) 1 号综合楼北侧垃圾站改造；(18) 1 号综合楼及宿舍楼外立面翻新；(19) 地下车库外立面翻新；(20) 协助配合酒店运营单位进行软装选样定样。

具体技术要求详见招标文件第六章项目任务书，要求所有图纸经过发
包人确认后方可实施。

2、采购及施工工作内容包括但不限于：(1) 经发包人确认后的施工
图范围内的所有施工内容；(2) 经发包人确认后的施工图范围内的全部材
料和设备的采购、安装、调试及质保期内的维修；(3) 项目的报建、报批、
报验（包括但不限于施工许可证、消防、电梯、燃气、变配电、节能、
卫生防疫、排水专项申报、竣工验收等）；(4) 建筑物结构检测鉴定；(5)
客房床架及床头柜采购及安装；(6) 应由总承包单位完成的其他配合工作。

投标人作为有经验的承包人，应该预见为完成本项目所须的一切工作
内容、费用及风险，不能拒绝执行承包范围内全部工作，以及为完成全部
工程而需要执行的可能遗漏工作。

1.5 工程承包方式：施工图设计+施工

1.6 工期：自项目开工至 2022 年 7 月 31 日。

1.7 工程质量：合格。

第二条 合同价款及计价标准

2.1 暂定合同总价（含税）：¥36,382,523.70 元

2.1.1 人民币（大写）叁仟陆佰叁拾捌万贰仟伍佰贰拾叁元柒角零分（¥：36,382,523.70 元）。

其中：

（1）设计费金额为人民币（大写）陆拾捌万元整（¥：680,000.00 元），不含税金额为人民币（大写）陆拾肆万壹仟伍佰零玖元肆角叁分（¥：641,509.43 元），税金为人民币（大写）叁万捌仟肆佰玖拾元伍角柒分（¥：38,490.57 元），税率为 6%；

（2）建筑安装工程费金额（不含暂列金）为人民币（大写）叁仟叁佰玖拾万零贰仟伍佰贰拾叁元柒角零分（¥：33,902,523.70 元），不含税金额为人民币（大写）叁仟壹佰壹拾万叁仟贰佰叁拾贰元柒角伍分（¥：31,103,232.75 元），税金为人民币（大写）贰佰柒拾玖万玖仟贰佰玖拾元玖角伍分（¥：2,799,290.95 元），税率为 9%；

（3）燃气工程暂估价为人民币（大写）叁拾万元整（¥：300,000.00 元）。

（4）暂列金为人民币（大写）壹佰伍拾万元整（¥：1,500,000.00 元）。

暂列金仅作为变更签证的结算使用（本合同另有约定除外）。

不含税价格不因国家税率变化而变化，若在合同履行期间，如遇国家的税率调整，则价税合计额相应调整，以开具发票的时间为准。

2.1.2 本合同除暂列金与暂估价外为总价包干合同，除因发包人原因引起的变更工程内容外，合同价格（不含暂列金与暂估价）不予调整。合

18.3 本合同附件为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

18.4 本合同一式壹拾贰份，其中甲方1执贰份，甲方2执肆份，承包人1执叁份，承包人2执叁份，每份具有同等法律效力。

附件一 项目开发建设廉洁协议书

附件二 结算办理承诺函

附件三 承包商履约评价表

附件四 工程安全承包协议书

附件五 联合体协议书

附件六 新冠疫情防控措施

甲方1：深圳市投资控股有限公司
(公章)



法定代表人或其委托代理人：

(签字)

地址：深圳市福田区深南路投资大厦
18 楼

电话： 0755-83883982

传真： _____

甲方2：深圳市城市建设开发（集团）有限公司
(公章)



法定代表人或其委托代理人：

(签字)

地址：深圳市罗湖区桂园街道滨河东路 1011 号鹿丹大厦 15 层

电话： 0755-82249541

传真： _____

电子邮箱: _____

电子邮箱: _____

乙方1: 深圳市建筑设计研究总院有限公司

开户银行: 建行振华支行
银行账号: 44201521700056004467
企业电话: 0755-83785462
企业地址: 福田区振华路8号设计大厦

(签字)

地址: 深圳市福田区振华路8号设计大厦

电话: 0755-83089890

传真: /

电子邮箱:

chengshisheji88@163.com

乙方2: 深圳鹏城建科集团有限公司

(公章)

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

地址: 深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区紫竹六道78号竹盛花园16栋

301

电话: 0755-82968666

传真: /

电子邮箱: 1907357519@qq.com

敬告:

请将设计费款项汇入我方合同账号(或委托收款账号), 未经我方账号之一切款项, 我方概不负责。本公司拒收现金设计费款。

7.3 竣工验收

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：云海山庄室内修缮项目设计采购施工总承包

验收日期：2022年9月6日

建设单位（盖章）：深圳市投资控股有限公司
深圳市城市建设开发（集团）有限公司



* GD - E1 - 914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	云海山庄室内修缮项目设计采购施工总承包				
工程地点	深圳市大鹏新区大鹏街道下沙金沙大道云海山庄	建筑面积/m²	11000	工程造价/元	36382523.7
结构类型	框架结构	层数	地上:	5	层
	框架结构		地下:	1	层
施工许可证号	/	监理许可证号	/		
开工日期	2022年04月14日	验收日期	2022年9月6日		
监督单位	/	监督编号	/		
建设单位	深圳市投资控股有限公司 深圳市城市建设开发(集团)有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司				
总包单位	深圳鹏城建科集团有限公司				
承建单位(土建)					
承建单位(设备安装)	/				
承建单位(装修)					
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 - E1 - 914 / 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一) 验收组织

建设单位组织云海酒店、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	魏小林
副组长	杨延涛、李海洋、魏力开、颜传泉、袁敏、胡阳
组员	各参建单位相关人员

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	魏小林	庄锐、芦中华、杨延涛、许勃、魏力开、颜传泉、袁敏、蔡政辉、胡阳、吴会飞、梁康、张昕晟、王洋、严敏、汤志军、梁顺家、唐义钦、毛国军、柴位彪、李川
建筑设备安装工程	李海洋	电气小组：邓旭文（组长）、李江、杨建民、范德欣、徐凤章、张征、王学勤、李华东 给排水小组：崔宝康（组长）、刘明祥、吴亮亮 暖通小组：李海洋（组长）、李长云
工程质控资料	邓旭文	李运科、孙成禹、马奇、刘锦沿、王浩宇

(二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 介绍参会单位及人员
3. 监理单位汇报工程监理情况及工程预验收情况。
4. 宣布验收方案及分组情况。
5. 验收人员按分组进行现场质量查验。
6. 各验收小组汇总汇报验收情况及结论。
7. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。



三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	合格	共 3 项, 其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 3 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	合格	共 3 项, 其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 3 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 9 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	合格	共 3 项, 其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 3 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	合格	共 1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	合格	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 4 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	合格	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	合格	共 5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	合格	共 3 项, 其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 3 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	/	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	合格	共 1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
		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	邹汇源	深圳市城市建设开发(集团)有限公司	副总经理	高工	邹汇源
2	魏小林	深圳市城市建设开发(集团)有限公司	代建部部长	高工	魏小林
3	许韵	深圳市城市建设开发(集团)有限公司	工程部部长	高工	许韵
4	李海洋	深圳市城市建设开发(集团)有限公司	项目负责人	工程师	李海洋
5	崔宝康	深圳市城市建设开发(集团)有限公司	代建部副总监	工程师	崔宝康
6	李惠	深圳市城市建设开发(集团)有限公司	工程部副总监	高工	李惠
7	刘明祥	深圳市城市建设开发(集团)有限公司	设计部经理	工程师	刘明祥
8	吴会飞	深圳市城市建设开发(集团)有限公司	设计部主管	工程师	吴会飞
9	吴亮亮	深圳市城市建设开发(集团)有限公司	给排水工程师	工程师	吴亮亮
10	邓旭文	深圳市城市建设开发(集团)有限公司	电气工程师	助工	邓旭文
11	庄锐	深圳市五洲宾馆集团有限责任公司	副总经理	无	
12	李江	深圳市五洲宾馆集团有限责任公司	工程部总监	无	
13	芦中华	深圳市五洲宾馆集团有限责任公司	客房部总监	无	
14	杨建民	深圳市五洲宾馆集团有限责任公司	餐饮部总监	无	
15	杨廷涛	深圳云海酒店有限公司	总经理	无	杨廷涛
16	范德欣	深圳云海酒店有限公司	工程部经理	无	范德欣
17	魏力开	深圳市英来工程咨询有限公司	项目总监	高工	魏力开
18	徐凤章	深圳市英来工程咨询有限公司	项目总代	工程师	徐凤章
19	梁顺家	深圳市英来工程咨询有限公司	土建监理	高工	梁顺家
20	汤志军	深圳市英来工程咨询有限公司	土建监理	工程师	汤志军
21	李运科	深圳市英来工程咨询有限公司	监理资料员	助工	李运科
22	胡阳	深圳市水务规划设计院股份有限公司	项目负责人	造价工程师	胡阳
23	颜传泉	深圳市建筑设计研究总院有限公司	副院长/项目负责人	高工	颜传泉
24	梁康	深圳市建筑设计研究总院有限公司	方案设计师	无	梁康
25	张昕晨	深圳市建筑设计研究总院有限公司	方案设计师	助工	张昕晨
26	王洋	深圳市建筑设计研究总院有限公司	方案设计师	无	王洋
27	严敏	深圳市建筑设计研究总院有限公司	施工图设计师	无	严敏



* GD - E1 - 914 / 5 *

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	孙成禹	深圳市建筑设计研究总院有限公司	驻场设计师	助工	孙成禹
2	饶爽	深圳鹏城建科集团有限公司	总经理	高工	饶爽
3	袁敏	深圳鹏城建科集团有限公司	项目经理	高工	袁敏
4	蔡政辉	深圳鹏城建科集团有限公司	执行经理	工程师	蔡政辉
5	唐义钦	深圳鹏城建科集团有限公司	生产经理	无	唐义钦
6	张征	深圳鹏城建科集团有限公司	设计经理	工程师	张征
7	王浩宇	深圳鹏城建科集团有限公司	资料员	无	王浩宇
8	马奇	深圳鹏城建科集团有限公司	资料员	无	马奇
9	刘锦滔	深圳鹏城建科集团有限公司	资料员	无	刘锦滔
10	毛国军	深圳鹏城建科集团有限公司	施工员	无	毛国军
11	柴位彪	深圳鹏城建科集团有限公司	施工员	无	柴位彪
12	李川	深圳鹏城建科集团有限公司	施工员	无	李川
13	李华东	深圳鹏城建科集团有限公司	弱电施工员	无	李华东
14	王学勤	深圳鹏城建科集团有限公司	水电施工员	无	王学勤
15	李长云	深圳鹏城建科集团有限公司	暖通施工员	无	李长云
16	江员波	深圳鹏城建科集团有限公司	装饰施工员	无	江员波
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					



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

(五) 工程验收结论及备注

竣工验收结论:

- 1、本工程严格按照设计图纸、施工合同要求完成施工内容。
 - 2、严格按照各专业施工规范和施工质量标准及验收规范组织施工。
 - 3、已在规定时间内各分项、分部工程及时申请验收,评定为及格。
 - 4、工程质量齐全、完整,真实、有效。
- 综上所述,本工程综合评定为合格。

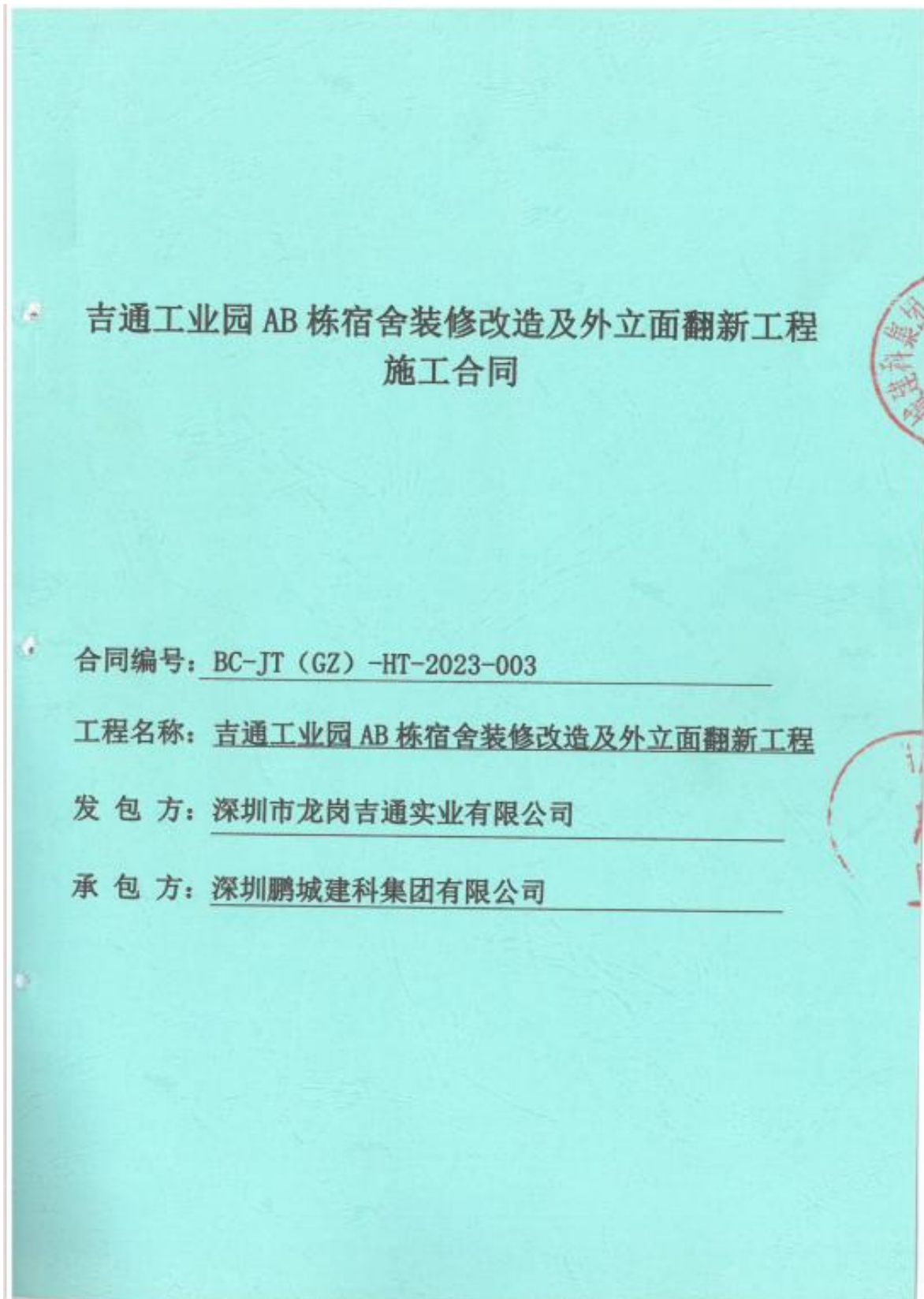
验收日期:2022年9月6日

施工单位 (公章)	监理单位 (公章)	设计单位 (公章)	建设单位 (公章)
项目负责人:  法定代表人: 	 	 项目负责人: 	 项目负责人:  法定代表人: 



第八节 吉通工业园 AB 栋宿舍装修改造及外立面翻新工程

8.1 合同关键页



吉通工业园 AB 栋宿舍装修改造及外立面翻新工程施工合同

发包方（以下简称甲方）：深圳市龙岗吉通实业有限公司

承包方（以下简称乙方）：深圳鹏城建科集团有限公司

现甲方将吉通工业园 AB 栋宿舍装修改造及外立面翻新工程委托给乙方施工。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，经甲、乙双方友好协商，根据本工程的具体情况，签订本合同：

第一部分 合同协议条款

1 承包范围及工作内容

1.1 本工程施工范围为下列设计文件及技术资料所包含的全部工作：

经甲方确认设计交底的《吉通工业园 AB 栋宿舍装修改造及外立面翻新工程施工图纸》中所包含的原有装修拆除及垃圾清运工程、设备基础工程、精装修工程、外墙防水工程、屋面防水工程、铝合金门窗工程、外墙翻新改造装饰工程、结构加固工程；安装工程包含给排水工程、强电工程、弱电工程、暖通工程及总平污水管网工程。具体施工内容详见图纸及招标清单。

1.2 具体工作内容及施工界面划分：

乙方须按照上述 1.1 条设计文件及技术资料完成吉通工业园 AB 栋宿舍装修改造及外立面翻新工程施工图纸全部工作内容，包括但不限于以下主要工作：

1.2.1 施工范围为 A、B 栋楼 1~6 层拆除、改造装饰装修工程、电梯厅及走廊、140 间公寓等，室外工程包含外墙外立面翻新、外墙防水、屋面防水、室外管道等工程，包含结构加固工程，具体施工内容详见招标清单，以招标清单为准。

1.2.1.1 按项目现场现状发包，乙方已自行现场踏勘，并与甲方单位进行有效沟通，以编制合理施工方案和准确报价，充分考虑现场实际情况，相关费用已包含在本次报价范围内；

1.2.2 土建装饰工程，其中包括以下工作内容：

1.2.2.1 墙面工程、地面工程、天花吊顶、饰面工程；

1.2.2.2 卫生间、阳台二次防水工程施工，外墙防水工程，屋面防水工程；

1.2.2.3 原有装饰及墙体拆除工程（拆除废品由施工单位自行处理）垃圾清运费用综合考虑；

1.2.2.4 结构加固工程，包含 A、B 栋梁、柱、板结构加固，具体以甲方确认的加固图纸为准；

- 1.6 水电费按结算金额的 0.5% 记取，并在最终结算金额中扣除；
- 1.7 乙方施工后的建筑垃圾（含所有甲供材料及甲分包的垃圾）全部由乙方清运下楼后，集中外运考虑，投标报价中此项费用综合考虑，为总价包干费用，结算时不做调整。
- 1.8 乙方需配合甲方进行项目报建等工作，相关配合费用包含在合同费用中。
- 1.9 本工程包含柱、梁、板等结构加固工程，乙方需选择满足资质要求的加固单位进行施工。

2 合同价款、承包方式及结算原则

2.1 合同价款

本合同暂定总价为人民币 6,513,093.76 元（大写：陆佰伍拾壹万叁仟零玖拾叁元柒角陆分），增值税税率为 9%，具体组成见本合同附件《价格清单》。

2.2 承包方式

2.2.1 本合同采用以下综合单价包干承包方式：

本工程按照本合同各项要求实行综合单价包干。综合单价包括对甲方提供的室内装饰装修图纸进行深化设计以满足现场施工及进度、质量需求、包工、包料、包工期、包质量、包材料运输、包垃圾清理、包保洁开荒、包室内电梯开梯及电梯防护、包二次搬运、包甲供材料设备采保费、包成品半成品保护（含石膏板防护石材、木地板、电梯轿厢）、包检测、包验收、包水电费、包配合施工、包工程一切险、施工人员意外伤害险、包现场管理及作业人员培训、包保修及维护、包资料、包安全、包疫情增加费用、包文明施工、专业总承包模式。包市场价格波动风险（材料价格不调差）、政府标准合同文本规定的不可抗力以外的所有风险及其他一切可预见或不可预见因素等。在合同执行期内，非经甲方书面同意，以上综合单价不论任何情况均不予调整。清单项相同时如出现不同单价，甲方按照单价价格低的进行结算。

清单中按“项”计费的工程量，为包干价，在结算时不进行调整。

- 2.2.2 乙方需在进场前向园区物业单位缴纳现场安全文明施工保证金（即安全文明押金），此保证金按 2 万元缴纳。如乙方在施工过程中发生了违反安全文明施工相关管理规定的行为，且经物业及甲方审核确实，甲方单位有权对乙方进行处罚，相应的罚款从该保证金中扣除。甲方单位将扣除罚款后的余款自乙方退场之日起 7 日内无息退还给乙方。

2.3 结算原则

6.2.1.2 关于甲供材料设备检验试验（检测）费由乙方承担，其费用综合考虑合同总价包干，不另行计取。甲供材料设备送检不合格的，该批次的检测费用由甲方承担。

6.2.2 乙供材料设备：

6.2.2.1 本工程部分乙供材料设备由甲方指定厂家或品牌范围及型号，并由乙方负责采购、安装，具体要求详见合同内材料设备品牌及厂家要求

6.2.2.2 如乙方自行采购的材料为非本合同约定或非甲方书面认可厂家产品，乙方同意按本合同货不对板条款承担违约责任。

6.2.3 甲方未指定品牌范围的材料须满足本工程设计要求及国家相关规定的要求，

6.3 乙方提供的材料设备须符合国家相关规范及标准。无国家标准有行业标准的，按行业标准执行；无国家和行业标准的，按产品生产厂家标准执行。符合中国大陆电压要求，

6.4 乙方提供的材料设备应为全新、完整、无损的，具有产品合格证，进口产品具有原产地证（原件）、质量保证书（原件）、海关报关证明等。

7 本工程甲方负责人

甲方主管领导：王新彪 电话：17788586623 项目经理：吴洋 电话：15907159102

8 本工程乙方负责人成员名单

总经理：邹帅 电话：13612952900 项目经理：赖冬生 电话：15899941412

本合同包括附件一式肆份，双方各执贰份，经双方签字盖章之后，均具同等效力。

甲方：深圳市龙岗吉通实业有限公司

地址：

法定代表人（签字）：

乙方：深圳鹏城建科集团有限公司

地址：

法定代表人（签字）：

合同订立地点：深圳市龙岗区

合同订立时间：2023 年 月 日

8.2 竣工验收文件

高时集团工程竣工验收表

项目名称：吉通工业园AB栋宿舍装修改造及外立面翻新工程

日期：2024年11月04日

合同/协议编号：BG-JT(GZ)-HT-2023-003

合同名称	吉通工业园AB栋宿舍装修改造及外立面翻新工程	合同金额	6513093.76
施工单位	深圳鹏城建科集团有限公司	合同工期	146
施工单位自检情况	验收合格  2024.11.1		
竣工验收情况	竣工初验问题整改完成，验收合格，作为85%进度款申请依据。		
工程组	吴洋 2024.11.4		
设计组	杨立 2024.11.4		
使用部门	政 2024.11.4		
成本组	刘丽嘉 2024.11.4		



第九节 深圳李宁总部大楼大堂改造工程

9.1 合同关键页



工程施工合同

本工程施工合同（以下简称“本合同”）由以下双方于 2023 年 9 月 01 日在中国深圳市南山区签订

发包方(甲方)：深圳李宁大厦有限公司

承包方(乙方)：深圳鹏城建科集团有限公司

按照《中华人民共和国民法典》的规定，结合本工程具体情况，双方达成如下协议。

第 1 条 工程概况

- 1.1 工程名称：深圳李宁总部大楼大堂改造工程
- 1.2 工程地址：广东省深圳市南山区粤海街道
- 1.3 合同约定的承包内容：完成设计图纸内容内和甲方要求依据现场条件实施的施工项目，以及为按时按质交付项目完成必要的管理和协调措施。
- 1.4 合同工期：2023 年 09 月 28 日至 2023 年 11 月 15 日。
- 1.5 本工程合同暂定总价：人民币壹仟零壹拾肆万陆仟捌佰贰拾捌元伍角零分(小写 ¥10146828.50)。本工程采用图纸清单总价包干的形式。合同价款为按所有完成本工程的价款，包括但不限于：开办费、协调费、人工费、设备款、材料费、成品保护费、图纸深化设计费、施工图纸费、运输费、安装费、机械费、损耗费、风险费、停工窝工费、返工费、建筑安装工程安全防护费、文明施工措施费（文明施工费，环境保护费，临时设施费，安全施工费）、技措费（包括但不限于脚手架费、抢工费等）、现场其他施工单位配合费、二次搬运费、垃圾清运及渣土消纳费、提供样品样板费、试验和检验费、扰民和民扰费、竣工交验费、报审手续费、竣工资料编制费、保修费、不可预见费、场地狭小和交叉作业补偿费、利润、管理费、税金以及合同明示或暗示的风险、责任和义务等费用。完成本合同约定全部义务必须或可能发生的所有费用均已包含在固定综合单价中，承包人不得再就前述范围内的任何一项的支付向发包人提出任何要求。本合同价款已考虑所有风险因素，其不因任何永久或临时性燃料费、电力费、物料费、运费、装卸费、储存费、保险费、工资或津贴、税率、政府政策性收费、汇率、进口关税及增值税（如是进口材料）的变动或

- 4.1 开工日期暂定为：2023 年 09 月 28 日（具体以甲方书面通知为准）。
- 4.2 竣工日期：2023 年 11 月 15 日。
- 4.3 因乙方责任，不能按期开工或中途无故停工，影响工期，工期不顺延，乙方无正当理由延期开工超过 10 天，甲方有权解除本合同，并要求乙方承担违约责任。
- 4.4 因设计变更或非乙方原因造成的停电、停水及不可抗力因素影响，导致停工连续 8 小时以上，且经过甲方代表书面确认的，工期相应顺延。
- 4.5 甲方认为确有必要暂停施工时，应当以书面形式要求乙方暂停施工，乙方应当按甲方要求停止施工，并妥善保护已完工程并提供安全保障。甲方应在 48 小时内向乙方提出处理意见，乙方实施甲方作出的处理意见后，可以书面形式提出复工要求，甲方应在 24 小时内予以答复。甲方答复继续暂停施工的，乙方不得继续施工。由于乙方的原因导致的暂停施工，工期不予顺延，乙方应当在甲方提出暂停施工后 2 日内采取措施消除妨碍施工的原因，否则视为乙方违约，乙方应按本合同的约定承担违约责任，同时，甲方有权解除本合同。
- 4.6 由于乙方原因未能按合同进度计划完成工作，或者甲方认为乙方施工进度不能满足合同工期要求的，甲方有权要求乙方修订合同进度计划，乙方应修订合同进度计划并采取措施加快进度，自行承担加快进度可能增加的费用，工期不予顺延。
- 4.7 提前竣工的条件应是采取可行的新技术措施，任何违反工艺标准、偷工减料等行为不得作为提前竣工的手段。双方应签订提前竣工协议，且甲方应在 3 日内批准乙方修订的进度计划及新技术措施，并为赶工提供必要的条件。如果双方未就提前竣工协议达成一致意见，乙方不得就提前竣工要求甲方提供任何条件、支持或增加支付任何费用。
- 4.8 所有有关工程工期类文件需由乙方书面提报甲方书面确认。

第 5 条 工程质量及验收

- 5.1 工程开工后，甲方有权随时对乙方工程质量、施工进度进行检查，并提出意见。甲方检查发现工程质量不合格的，甲方有权随时要求乙方整改及采取补救措施，直至工程达到本合同约定的质量标准，因此增加的费用由乙方自行承担，工期不予顺延。乙方未能按甲方要求整改及补救的，甲方有权拒绝验收全部或部分工程，同时，甲方有权解除本合同。



13.3 在进行诉讼期间，除正在进行诉讼的部分或直接受争议影响的部分外，本合同的其他条款应继续履行。

第14条 通知

14.1 本协议项下所有通知，均应采用书面形式经专人递交，或以合法的快递服务，或以传真方式，或以电子方式（电子邮箱、短信、微信）发送到如下载明的有效送达地址：

甲方：【 深圳李宁大厦有限公司 】

地址：【 深圳市南山区深南大道 9996 号深圳李宁中心 26F 】

邮编：【 518000 】

联系人：【 高雪尔 】

传真：【 / 】

联系电话：【 15818735574 】

电子邮箱：【 gaoxueer@li-ning.com.cn 】

微信号：【 15818735574 】

乙方：【深圳鹏城建科集团有限公司】

地址：【广东省深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区紫竹六道竹盛花园三期 16 栋 301】

邮编：【 518000 】

联系人：【邹帅】

传真：【 / 】

联系电话：【 13612952900 】

电子邮箱：【 scb@szpcjk.com 】

甲方： (签章处)



乙方： (签章处)



9.2 竣工验收文件

深圳李宁总部大楼大堂改造工程 工程合同
完工证明

合同工期:	48 日历天	实际工期:	48 日历天
合同开工日期:	2023 年 09 月 28 日	实际开工日期:	2023 年 09 月 28 日
合同完工日期:	2023 年 11 月 15 日	实际完工日期:	2023 年 11 月 15 日
履约范围及完成状况描述	1. 已完成全部合同约定工程实体内容; 2. 已完成全部变更内容; 3. 工期满足要求, (超合同工期说明: 无); 4. 质量满足合同要求; 现申请竣工验收。		
施工单位	 单位: (签署/盖章) 2023 年 11 月 16 日		
承包商意见: 签署/盖章	监理单位意见: 总监 签署/盖章  2023 年 11 月 16 日		
项目部意见: 工程经理 总监 签署/盖章	其他相关部门意见 (如需): 签署/盖章  2023 年 11 月 16 日		

备注:
1. 若需其他相关部门如工程管理部、物业公司、客户关系部签署, 填至其他相关部门意见栏;
2. 若为独立分包合同, 总包意见可不填;
3. 超合同工期的需填写说明。

第十节 广州鹏瑞 1 号项目一期 B2 车库(不含大堂)精装修工程

10.1 合同关键页

HF-GZJRC-施工-2025-151

广州鹏瑞 1 号项目一期
B2 车库（不含大堂）精装修工程合同

合同编号: HF-GZJRC-施工-2025-151

项目名称: 广州鹏瑞 1 号项目

项目地点: 广州市天河区金融城东区 AT101835、AT101836 地块

发包人: 广东华发建设有限公司

承包人: 深圳鹏城建科集团有限公司

目 录

第1条 工程名称	1
第2条 工程范围及内容	1
第3条 承包方式及材料要求	3
第4条 工期	4
第5条 合同价款	4
第6条 工程款支付及履约保函	5
第7条 变更及签证	7
第8条 质量标准	9
第9条 甲方责任	9
第10条 乙方责任	10
第11条 总包管理配合	12
第12条 工程保修	12
第13条 工程竣工验收	13
第14条 竣工结算	12
第15条 保险	19
第16条 违约责任	20
第17条 合同纠纷的解决	22
第18条 合同终止	22
第19条 合同的生效、解除	22
第20条 不可抗力	23
第21条 其他事宜	23
第22条 附件	24

精装修工程施工合同

发包方：广东华发建设有限公司（以下简称“甲方”）

承包方：深圳鹏城建科集团有限公司（以下简称“乙方”）

为确保双方权益，明确责任，保障工程顺利进行，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经友好协商，依据《中华人民共和国民法典》中关于建设工程合同的修订内容，以及《中华人民共和国建筑法》和其他相关法律法规规章，结合【广州】市的有关规定及本工程的具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则签订本合同，以资双方共同遵守。

第1条 工程名称

1.1 工程名称：广州鹏瑞1号项目一期B2车库（不含大堂）精装修工程。

1.2 工程地点：广州市天河区金融城东区 AT101835、AT101836 地块。

1.3 工程概况：一期占地面积为 24851.00 平方米，包含四栋塔楼及裙楼，塔楼高度分别为约 24 米、60 米及两座 132 米，地下结构为三层局部两层，总建筑面积达到 161789.63 平方米，本次招标范围限定于 B2 层车库，包括车库区域、司机休息室以及独立储藏间，装饰面积约为 16,043.28 平方米（具体以设计图纸为准）。

第2条 工程范围及内容

2.1 承包范围：乙方按照合同约定承包【广州鹏瑞1号项目一期B2车库（不含大堂）精装修工程】项目精装修施工、保修。本次承包范围为除工程量清单上注明甲供、甲分包外图纸所有内容，包含图纸范围或工程量清单中列出，以及未列出但为本工程安全、稳定、高效率施工所必需的一切附加工序及措施费用。

2.1.1 包含 B2 车库、司机休息室、储藏室，不含泛大堂、地下大堂、电梯厅、高尔夫球柜室。

2.1.2 B2 车库区域及泛大堂的一次机电拆改（不含消防、空调）、司机休息室、储藏室在本次合同范围（一次机电拆改，结算需按实际拆改收方工程量计取）。

2.1.3 泛大堂非铝板区域的吊顶、石材地面及石材地面范围的墙面、地下大堂、高尔夫球室，不在本次合同范围。

2.1.4 图纸版本：广州金融城车库 2025.06.10、地下大堂电梯厅，球柜室，司机休息

- 3.2.2 按以往类似项合同价或结算价为基础，同时参考指令新增工程发生当月的信息价及市场价，取费按合同清单取费标准计取。
- 3.2.3 参考指令新增工程发生当月的信息价及市场价，取费按合同清单取费标准计取。
- 3.2.4 工程量清单中如有明确人工单价，则按此单价计算；若无，则按执行工作时的市场单价计算。双方确定的市场价为：木工 280 元/工日、泥工 330 元/工日、水电工 280 元/工日、油漆工 280 元/工日、杂工 220 元/工日。
- 3.2.5 乙方须在合同规定的期限内呈交任何变更的费用预算。另变增项目量超原清单 10%时，变增项目单价甲方有权利结合市场审定变增项目价格。
- 3.3 乙方采购材料、设备要有出厂合格证和相关质量证明，并经甲方确认后方可进场施工。

第4条 工期

4.1 工期

- 4.1.1 乙方根据合同文件之要求在下列的日期内承担并完成本工程的施工

开工日期：2025 年 6 月 26 日

完工日期：2025 年 8 月 30 日

（完工日期为含软装摆放完，达到开放条件日期）

总工期：_66_个日历天

备注：具体开工日期以甲方现场管理代表签发的开工令确定的开工日期为准。

节假日期间乙方不进行休假，且已全面考虑节假日及整个工期内的加班赶工成本，相关费用均已纳入本合同报价范畴。

- 4.1.2 合同文件内的天数，除非另有说明外，均指日历天数。工期控制已考虑雨季、冬季及恶劣不能施工的天气和春节等法定节假日等因素。
- 4.1.3 除不可抗力因素及甲方的原因，乙方因资料提交、手续不齐全、材料供应、施工人员和机具设备不足、管理不善等自身原因而影响工期的，甲方对工期不予顺延。

第5条 合同价款

5.1 合同包干总价为：不含税价为：¥ 6,154,302.35 元（增值税专票，税率为 9%，即不含税金额=含税金额/（1+9%））含税总价为¥ 6,708,189.56 元（大写：人民币陆佰柒拾万捌仟壹佰捌拾玖元伍角陆分）。以下涉及合同价款处无特别约定的均为含税价。本合同约定价格基础为不含税价，不含税价不因国家税率变化而变化，在合同履行期间，若遇国家税率调整，则税率及含税总价将依据调整后的法定税率作相应变更，适用税率以开具发票时的法定税率为准。

5.2 本合同采用总价包干方式，除合同约定、税率变化外，清单中各项综合单价（包括材料固定单价）及其他计价办法不得以任何理由调整。

5.3 综合单价，包括直接费、间接费、管理费和利润在内的全部费用综合价格，投标单位的报价视为完成该工作所发生的包含利润、税金在内的全部费用。投标单位应根据市场行情、公司施工水平等自主决定报价，中标后不因法规、政策、造价管理部门公布的价格调整文件或市场行情变化而调整单价。

5.4 措施费用包干：施工现场各种临时设施费、图纸深化、工程建筑垃圾清运费、特殊施工工艺增加费、保证合同工期的赶工措施费、提供和维修施工照明及围栏设施并负责安全保卫、二次搬运费、文明施工费、脚手架费用、成品及半成品保护费、垂直运输、建安工程保险、超高降效费、工程验收配合费、工程及材料的检测和试验费用，配合国内国际检测认证证书申请配合费用等为完成一切制作所需措施项目及措施费，结算不作调整。

第 6 条 工程款支付

6.1 本工程无支付预付款、定金、备料款。

6.2 进度款：

6.2.1 每月根据甲方审核批复的工程进度，支付其 80%的工程进度款，当进度款累计支付至合同总额的 80%时停止支付；若当月内有罚款，则必须提交罚款转账凭证。

6.2.2 工程竣工验收符合合同要求，且乙方办理完成验收及移交手续后（需提交竣工验收表、移交表），甲方支付工程款至合同价款的 85%（设计变更引起的增加工程款不在此列）；

6.3 结算款：合同项下全部工程结算书审定后，甲方支付工程款至结算价款的 97%。

6.4 保修款：甲方预留结算总价的 3%作为工程质量保修金，保修期为二年（防水工

成部分，与本合同具有同等法律效力。如有冲突时，以发生在后的为准。

21.4 本合同一式肆份，双方各执两份，具有同等法律效力。

21.5 本合同未尽事宜，依照有关法律法规执行；法律法规未作规定的，经双方协商一致，另行签订补充协议。本合同所含附件和补充协议均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第 22 条 附件

附件一 《合同工程量清单》

附件二 《精装工作界面移交记录表》《工作界面划分（土建和精装修）》
《甲供/甲指乙供/乙供材料表》

附件三 《华发建设精装修管理及工艺标准》《质量标准、规范》
《深化设计要求》

附件四 《辅材推荐表》《材料送检及抽检标准及违约处罚细则》

附件五 《承诺函》《劳务工资承诺函》《廉洁协议》《保密协议》

附件六 《工程质量保修协议》

附件七 《项目施工组织架构表》《项目印章启用通知书》
《收款信息》

附件八 《总包与甲供材、甲分包配合管理工作细则》《三方配合协调费》

附件九 《标准合同附件：工程指引》《室内装修材料环保作业指引》

附件十 工程进度款处理时间表

附件十一 中标通知书

附件十二 招标文件、招标答疑文件、约谈文件

附件十三 合同交底纪要

（以下无正文）

(本页为签字页)

甲方：广东华发建设有限公司（章）

法定代表人或授权签署人：



乙方：深圳鹏城建科集团有限公司（章）

法定代表人或授权签署人：



签约时间：2025 年 7 月 18 日

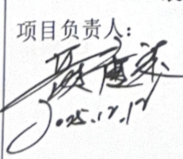
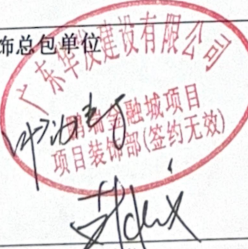
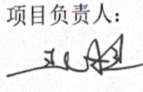
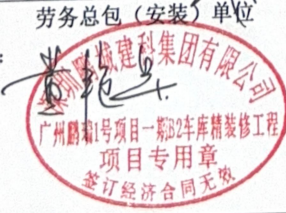


广州鹏瑞 1 号项目一期 B2 车库（不含大堂）精装修工程合同交底

合同名称	广州鹏瑞 1 号项目一期 B2 车库（不含大堂）精装修工程合同
合同编号	HF-GZJRC-施工-2025-151
交底单位	深圳鹏城建科集团有限公司
交底人	广东华发建设有限公司
邮件抄送人员	华发公司：胡友义、叶劲涛、陈智航、董立勇、张永胜、吴彩凤、蔡鑫、韦有甲、马定博 鹏城公司：黄艳军（项目负责人）、邹帅（生产经理）
合同目录	1. 广州鹏瑞 1 号项目一期 B2 车库（不含大堂）精装修工程合同-合同附件
合同基本信息	1. 发包人（请款对象）：广东华发建设有限公司，委派 <u>胡友义</u> 为甲方驻工地代表， 2. 承包人（请款人）：深圳市卓峰装饰设计工程有限公司，委派 <u>杨兵龙</u> 为乙方驻工地代表，
工程概况	1. 承包范围：乙方按照合同约定承包【<u>广州鹏瑞 1 号项目一期 B2 车库（不含大堂）精装修工程</u>】项目精装修施工、保修。本次承包范围为除工程量清单上注明甲供、甲分包外图纸所有内容，包含图纸范围或工程量清单中列出，以及未列出但为本工程安全、稳定、高效率施工所必需的一切附加工序及措施费用， 2. 包含 B2 车库、司机休息室、储藏室，不含泛大堂、地下大堂、电梯厅、高尔夫球柜室。 3. B2 车库区域及泛大堂的一次机电拆改（不含消防、空调）、司机休息室、储藏室在本次合同范围（一次机电拆改，结算需按实际拆改收方工程量计取）， 4. 泛大堂非铝板区域的吊顶、石材地面及石材地面范围的墙面、地下大堂、高尔夫球室，不在本次合同范围， 5. 图纸版本：广州金融城车库 2025.06.10、地下大堂电梯厅、球柜室、司机休息室施工图 2025.06.10  地下大堂电梯厅、球柜室、司机休息室施工图2025.06.10 广州金融城车库2025.06.10 广州金融城车库精装修图修改内容2025.06.05.xls 广州金融城车库精装修图修改内容2025.06.010.xls
工程费用	1. 费用及承包方式：按招标图纸、技术要求及工程量清单，合同总价包干。税率为 9%。本合同约定价格基础为不含税价，不含税价不因国家税率变化而变化，在合同履行期间，如遇国家税率调整，税率及含税总价作相应调整，适

10.2 竣工验收文件

50

工程项目竣工验收表			
项目名称	广州鹏瑞 1 号项目一期 B2 车库（不含大堂）精装修工程合同		
工程内容	广州鹏瑞 1 号项目一期 B2 车库（不含大堂）精装修工程		
供货单位	/	开工日期	2025 年 6 月 26 日
发包单位	广东华发建设有限公司	完工日期	2025 年 9 月 30 日
顾问单位	深圳瑞生工程研究院有限公司		
安装单位	深圳鹏城建科集团有限公司	建设单位	广州市铮玥投资有限公司
验收日期	2025 年 11 月 19 日		
验收内容			
1、是否完成合同约定内容	☐ 是 ☐ 否\说明:		
2、是否完成变更及签证内容	☐ 是 ☐ 否\说明:		
3、图纸、竣工档案资料是否齐全并整理完毕	☐ 是 ☐ 否\说明:		
4、是否按照合同工期完成	☐ 是 ☐ 否\无影响 ☐ 否\延误工期影响:		
5、工程质量是否符合合同要求	☐ 是 ☐ 否\说明:		
6、其他	☐ 存在问题及整改项目清单（见附件） ☐ 其他		
验收意见: ☐ 同意自签字盖章之日起验收、附件问题清单中的整改项目按保修约定（合同及保修协议书）执行。 ☐ 不同意办理验收。			
供货（安装）单位 项目经理: 日期:		发包（购买）单位 项目经理: 日期:	
联合验收单位			
装饰总包单位 项目负责人:  日期: 2025.11.17 		顾问单位 项目负责人:  日期: 12/17 	
劳务总包（安装）单位 负责人:  日期: 		建设单位 负责人: 日期:	

本表一式四份，碳素墨水填写或打印，各参加方签字盖章方为有效。办理结算必须提供本表。

第二章 项目经理业绩

姓名	邹帅	性别	男		年龄	41 岁
职务	项目经理	职称	/		学历	本科
证件类型	身份证	证件号码	429004198501165312		手机号码	13612952900
参加工作时间	2008 年 7 月		从事项目经理（建造师）年限			15 年
项目经理（建造师） 资格证书编号		粤 1442018201906539				
在建和已完工程项目情况						
建设单位	项目名称		建设规模 （万元）	开、竣工日 期	在建或 已完	工程质量
深圳市深国际联合置地 有限公司	深圳万深圳万科梅林关三期 和颂轩项目(住宅及公配)批 量精装修工程		5922	2022. 6 2023. 7	已完工	合格
深圳李宁大厦有限公司	深圳李宁总部大楼大堂改造 工程		1014	2023. 9 2023. 11	已完工	合格
深圳市龙岗吉通实业有 限公司	吉通工业园 AB 栋宿舍装修改 造及外立面翻新工程		651	2023. 12 2024. 2	已完工	合格
东莞市科瑞建筑工程有 限公司	万科松樾项目精装选装包工 程		893	2024. 3 2024. 8	已完工	合格
广东华发建设有限公司	广州鹏瑞 1 号项目一期 B2 车 库(不含大堂)精装修工程		670	2025. 6 2025. 8	已完工	合格

第一节 深圳万科梅林关三期和颂轩项目(住宅及公配)批量精装修工程

1.1 合同关键页



深圳万科专业分包合同

深圳万科梅林关三期和颂轩项目（住宅及公配）批量精装修工程合同

发包方（甲方）：深圳市深国际联合置地有限公司

承包方（乙方）：深圳鹏城建科集团有限公司

合同订立时间：2022 年 6 月 22 日

合同订立地点：

合同编号：



第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 深圳市深国际联合置地有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳鹏城建科集团有限公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方的利益,保证工程顺利进行,经甲、乙双方友好协商,根据《中华人民共和国民法典》及本工程的具体情况签订本合同。

一、工程概况:

1.1 工程名称: 深圳万深圳万科梅林关三期和颂轩项目(住宅及公配)批量精装修工程

1.2 工程地点: 深圳市龙华区

1.3 建造面积: 按照图纸及清单约定为准

1.4 开放区说明: /

二、承包范围:

2.1 深圳万深圳万科梅林关三期和颂轩项目(住宅及公配)批量精装修工程

2.2 详见第四部分——合同计价清单。

三、总工期: 约 以【附件 1-1: 深圳万科梅林关三期和颂轩项目(住宅及公配)批量精装修工程采购技术要求和质量要求 0221(1)】约定为准 天,具体开、竣工时间详见专用条款约定。

四、本工程质量标准为: 达到国家现行施工质量标准规范要求,工程质量等级合格/良好/优质,具体详见专用条款及相关附件。

五、合同造价: ☐ 暂定总价 ☒ 固定总价

5.1 合同固定总价: ¥ 59223333.6 元,大写: 人民币 伍仟玖佰贰拾贰万叁仟叁佰叁拾叁元陆角 元整;其中不含税金额: ¥ 54333333.55 元,大写: 人民币 伍仟肆佰叁拾叁万叁仟叁佰叁拾叁元伍角伍分 元整,税款金额: ¥ 4890000.05 元,大写: 人民币 肆佰捌拾玖万元伍分 元整。

5.2 合同暂定造价(模拟清单合同适用): ¥ / 元,大写: 人民币 / 整;其中不含税金额: ¥ / 元,大写: 人民币 / 整,税款金额: ¥ / 元,大写: 人民币 / 整。

合同暂定价格说明: 综合单价包干,工程量按实际结算;措施费以 / 元包干,结算不予调整。

六、乙方税务资质:

6.1 乙方作为增值税纳税人的类型: ☒ 一般纳税人 ☐ 小规模纳税人;

6.2 本合同增值税缴纳方式: ☒ 一般计税方法 ☐ 简易计税方法;

6.3 本合同付款需开具增值税发票类型及适用税率:

☒ 增值税专用发票 (☐ 13% ☒ 9% ☐ 6% ☐ 3%)



☐ 增值税普通发票 (☐13%/ ☐9%/ ☐6%/ ☐3%)

☐ 除增值税专用发票以外的其他增税扣税凭证 (☐13%/ ☐5%/ ☐3% ☐0%)

6.4 本合同的增值税税款为签约时根据现行执行税率计算的结果,若后续国家增值税税率调整,不含增值税合同价款不变,增值税税款按最新税率调整。除了新税率生效前已完成产值确认/结算且可以提供原增值税税率发票以外,应以实际税率进行计算。

【新税率生效前已完成产值确认】为已经过甲方审批的产值金额,【新税率生效前已结算】为结算已经双方签字盖章确认。

七、 合同文件组成及解释次序

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

1. 本合同签订后双方约定并共同签署的有关工程的约谈记录、变更等书面协议;
2. 本合同的协议书;
3. 本合同的专用条款;
4. 本合同的附件;
5. 本合同的通用条款;
6. 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料;
7. 图纸或材料样板;
8. 本合同的合同计价清单;
9. 经双方认可的投标书;
10. 招标文件及招标文件补遗。

八、 本协议书中有词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。

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

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



(以下无正文, 为《深圳万深圳万科梅林关三期和颂轩项目(住宅及公配)批量精装修工程合同》
签章页)

甲方: (公章)

地址:

单位代表:

日期: 2022年6月22日

电话:

传真:



风官
印有

乙方: (公章)

地址:

单位代表:

日期: 2022年6月22日

电话:

传真:

开户银行:

帐号:



之方
印文



二、专用条款

第二十四章. 现场人员

1. 甲方代表：甲方驻工地代表为 程含涛。
2. 乙方代表：乙方驻工地代表为 邹帅。
3. 监理单位：深圳市邦迪工程顾问有限公司，按国家监理条例履行监理职责。
4. 总监：王祁 指监理单位委派的总监，监理单位的指令经总监签署后生效。

第二十五章. 图纸

1. 甲方在开工前向乙方提供图纸 2 套(含制作竣工图所用图纸 1 套)。
2. 乙方需要增加图纸套数的，甲方可代为复制，复制费用由乙方承担。

第二十六章. 工期要求

1. 本合同开工日期暂定为 2022 年 6 月 22 日，具体开工日期以甲方正式通知为准。
甲方正式通知中的日期提前或推后，则本合同中的工期相应提前或顺延。
2. 自甲方通知进场之日起，至工程全部竣工共 403 日历天，至 2023 年 7 月 30 日

第二十七章. 甲供材料/设备等范围界定

详见附件：甲供材料设备、甲限品牌及甲限品牌限价清单

第二十八章. 质量标准及质保期

具体的交付质量标准：施工质量 合格（质量标准的评定以本合同附件、现行国家、地方政府以及行业的最高质量检验评定标准为依据），现场施工工艺、质量须满足深圳万科相关工程技术标准。

质保期：三年（按竣工验收后起算）

第二十九章. 计价依据

1. 本招标工程的承包方式：■ 模拟清单招标；□ 工程量清单招标。
2. 本合同为图纸范围总价包干，是指编号为 详见附件 的招标图纸内容（包括招标文件中相应说明）总价包干。包干总价为 / 元。（本条款仅工程量清单招标适用）
3. 本合同价款暂定为人民币 59223333.6 元。附件清单中的工程量均为暂定，综合单价



1.2 竣工验收文件

工程竣工报验单

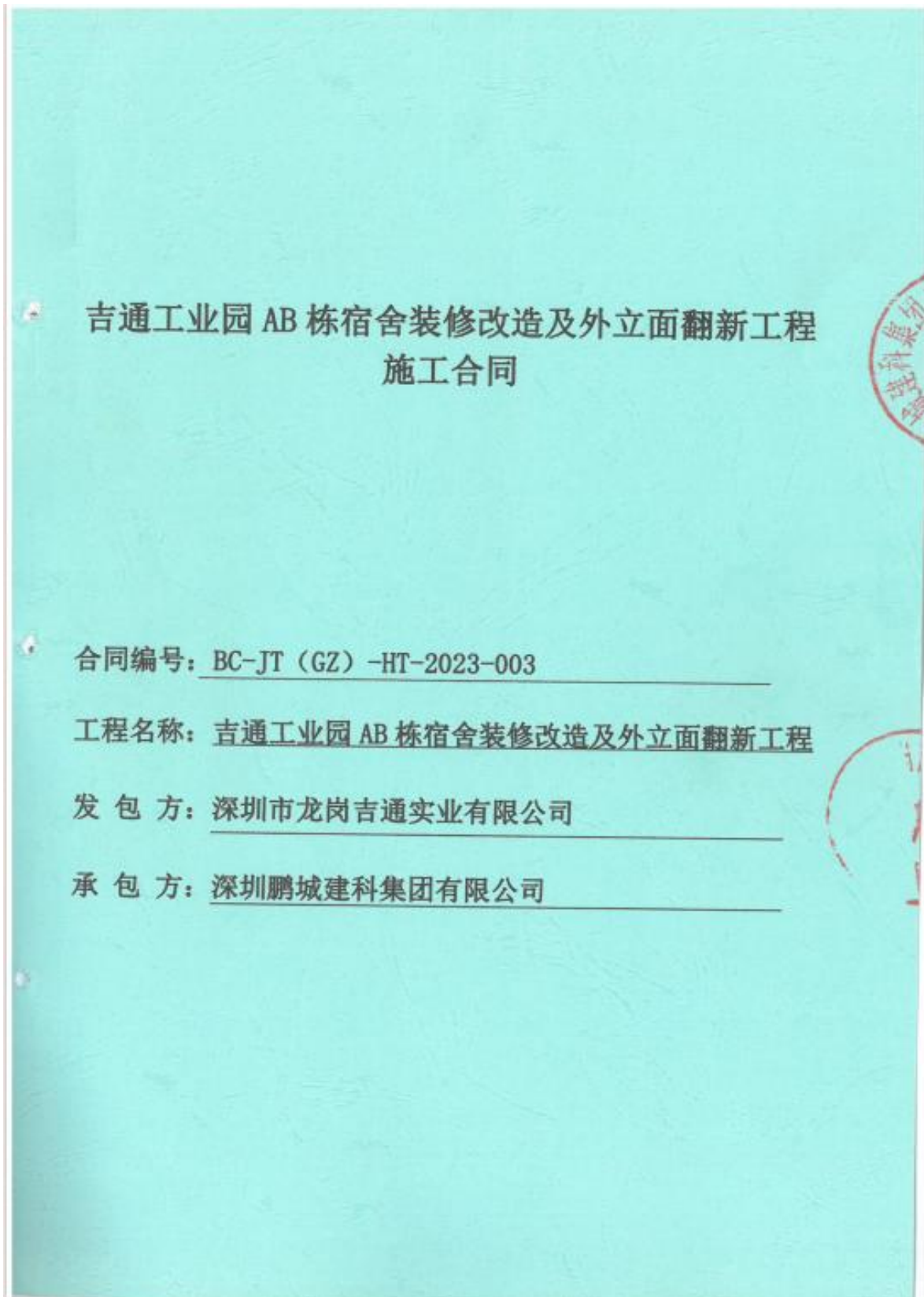
GD-B1-226

单位（子单位）工程名称	深国际万科和颂轩一期主体工程		
致 深圳市邦迪工程顾问有限公司 （项目监理机构）			
我方已按照合同完成了 深圳万科梅林关三期和颂轩项目（住宅及公配）批量精装修工程， 经自检合格，请予以检查和验收。			
项目经理部（项目章）			
项目负责人		日期：2023年10月27日	
审查意见：			
经验收，该工程			
1. 符合 ☒ / 不符合 ☐		我国现行法律、法规要求；	
2. 符合 ☒ / 不符合 ☐		我国现行工程建设标准；	
3. 符合 ☒ / 不符合 ☐		设计文件要求；	
4. 符合 ☒ / 不符合 ☐		施工合同要求；	
综上所述，该工程验收 ☒		合格/ ☐ 不合格， ☒ 可以/ ☐ 不可以组织正式验收	
项目监理机构（项目章）		日期：2023年10月27日	
审查意见：			
建设单位（项目章）		日期：2023年10月27日	



第二节 吉通工业园 AB 栋宿舍装修改造及外立面翻新工程

2.1 合同关键页



吉通工业园 AB 栋宿舍装修改造及外立面翻新工程施工合同

发包方（以下简称甲方）：深圳市龙岗吉通实业有限公司

承包方（以下简称乙方）：深圳鹏城建科集团有限公司

现甲方将吉通工业园 AB 栋宿舍装修改造及外立面翻新工程委托给乙方施工。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，经甲、乙双方友好协商，根据本工程的具体情况，签订本合同：

第一部分 合同协议条款

1 承包范围及工作内容

1.1 本工程施工范围为下列设计文件及技术资料所包含的全部工作：

经甲方确认设计交底的《吉通工业园 AB 栋宿舍装修改造及外立面翻新工程施工图纸》中所包含的原有装修拆除及垃圾清运工程、设备基础工程、精装修工程、外墙防水工程、屋面防水工程、铝合金门窗工程、外墙翻新改造装饰工程、结构加固工程；安装工程包含给排水工程、强电工程、弱电工程、暖通工程及总平污水管网工程。具体施工内容详见图纸及招标清单。

1.2 具体工作内容及施工界面划分：

乙方须按照上述 1.1 条设计文件及技术资料完成吉通工业园 AB 栋宿舍装修改造及外立面翻新工程施工图纸全部工作内容，包括但不限于以下主要工作：

1.2.1 施工范围为 A、B 栋楼 1~6 层拆除、改造装饰装修工程、电梯厅及走廊、140 间公寓等，室外工程包含外墙外立面翻新、外墙防水、屋面防水、室外管道等工程，包含结构加固工程，具体施工内容详见招标清单，以招标清单为准。

1.2.1.1 按项目现场现状发包，乙方已自行现场踏勘，并与甲方单位进行有效沟通，以编制合理施工方案和准确报价，充分考虑现场实际情况，相关费用已包含在本次报价范围内；

1.2.2 土建装饰工程，其中包括以下工作内容：

1.2.2.1 墙面工程、地面工程、天花吊顶、饰面工程；

1.2.2.2 卫生间、阳台二次防水工程施工，外墙防水工程，屋面防水工程；

1.2.2.3 原有装饰及墙体拆除工程（拆除废品由施工单位自行处理）垃圾清运费用综合考虑；

1.2.2.4 结构加固工程，包含 A、B 栋梁、柱、板结构加固，具体以甲方确认的加固图纸为准；

- 1.6 水电费按结算金额的 0.5% 记取，并在最终结算金额中扣除；
- 1.7 乙方施工后的建筑垃圾（含所有甲供材料及甲分包的垃圾）全部由乙方清运下楼后，集中外运考虑，投标报价中此项费用综合考虑，为总价包干费用，结算时不做调整。
- 1.8 乙方需配合甲方进行项目报建等工作，相关配合费用包含在合同费用中。
- 1.9 本工程包含柱、梁、板等结构加固工程，乙方需选择满足资质要求的加固单位进行施工。

2 合同价款、承包方式及结算原则

2.1 合同价款

本合同暂定总价为人民币 6,513,093.76 元（大写：陆佰伍拾壹万叁仟零玖拾叁元柒角陆分），增值税税率为 9%，具体组成见本合同附件《价格清单》。

2.2 承包方式

2.2.1 本合同采用以下综合单价包干承包方式：

本工程按照本合同各项要求实行综合单价包干。综合单价包括对甲方提供的室内装饰装修图纸进行深化设计以满足现场施工及进度、质量需求、包工、包料、包工期、包质量、包材料运输、包垃圾清理、包保洁开荒、包室内电梯开梯及电梯防护、包二次搬运、包甲供材料设备采保费、包成品半成品保护（含石膏板防护石材、木地板、电梯轿厢）、包检测、包验收、包水电费、包配合施工、包工程一切险、施工人员意外伤害险、包现场管理及作业人员培训、包保修及维护、包资料、包安全、包疫情增加费用、包文明施工、专业总承包模式。包市场价格波动风险（材料价格不调差）、政府标准合同文本规定的不可抗力以外的所有风险及其他一切可预见或不可预见因素等。在合同执行期内，非经甲方书面同意，以上综合单价不论任何情况均不予调整。清单项相同时如出现不同单价，甲方按照单价价格低的进行结算。

清单中按“项”计费的工程量，为包干价，在结算时不进行调整。

- 2.2.2 乙方需在进场前向园区物业单位缴纳现场安全文明施工保证金（即安全文明押金），此保证金按 2 万元缴纳。如乙方在施工过程中发生了违反安全文明施工相关管理规定的行为，且经物业及甲方审核确实，甲方单位有权对乙方进行处罚，相应的罚款从该保证金中扣除。甲方单位将扣除罚款后的余款自乙方退场之日起 7 日内无息退还给乙方。

2.3 结算原则

6.2.1.2 关于甲供材料设备检验试验（检测）费由乙方承担，其费用综合考虑合同总价包干，不另行计取。甲供材料设备送检不合格的，该批次的检测费用由甲方承担。

6.2.2 乙供材料设备：

6.2.2.1 本工程部分乙供材料设备由甲方指定厂家或品牌范围及型号，并由乙方负责采购、安装，具体要求详见合同内材料设备品牌及厂家要求

6.2.2.2 如乙方自行采购的材料为非本合同约定或非甲方书面认可厂家产品，乙方同意按本合同货不对板条款承担违约责任。

6.2.3 甲方未指定品牌范围的材料须满足本工程设计要求及国家相关规定的要求，

6.3 乙方提供的材料设备须符合国家相关规范及标准。无国家标准有行业标准的，按行业标准执行；无国家和行业标准的，按产品生产厂家标准执行。符合中国大陆电压要求，

6.4 乙方提供的材料设备应为全新、完整、无损的，具有产品合格证，进口产品具有原产地证（原件）、质量保证书（原件）、海关报关证明等。

7 本工程甲方负责人

甲方主管领导：王新彪 电话：17788586623 项目经理：吴洋 电话：15907159102

8 本工程乙方负责人成员名单

总经理：邹帅 电话：13612952900 项目经理：赖冬生 电话：15899941412

本合同包括附件一式肆份，双方各执贰份，经双方签字盖章之后，均具同等效力。

甲方：深圳市龙岗吉通实业有限公司

地址：

法定代表人（签字）：

乙方：深圳鹏城建科集团有限公司

地址：

法定代表人（签字）：

合同订立地点：深圳市龙岗区

合同订立时间：2023 年 月 日

2.2 竣工验收文件

高时集团工程竣工验收表

项目名称：吉通工业园AB栋宿舍装修改造及外立面翻新工程

日期：2024年11月04日

合同/协议编号：BG-JT(GZ)-HT-2023-003

合同名称	吉通工业园AB栋宿舍装修改造及外立面翻新工程	合同金额	6513093.76
施工单位	深圳鹏城建科集团有限公司	合同工期	146
施工单位自检情况	验收合格  2024.11.1		
竣工验收情况	竣工初验问题整改完成，验收合格，作为85%进度款申请依据。		
工程组	吴洋 2024.11.4		
设计组	杨立 2024.11.4		
使用部门	政 2024.11.4		
成本组	刘雨嘉 2024.11.4		



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

第三节 深圳李宁总部大楼大堂改造工程

3.1 合同关键页



工程施工合同

本工程施工合同（以下简称“本合同”）由以下双方于 2023 年 9 月 01 日在中国深圳市南山区签订

发包方(甲方)：深圳李宁大厦有限公司

承包方(乙方)：深圳鹏城建科集团有限公司

按照《中华人民共和国民法典》的规定，结合本工程具体情况，双方达成如下协议。

第 1 条 工程概况

1.1 工程名称：深圳李宁总部大楼大堂改造工程

1.2 工程地址：广东省深圳市南山区粤海街道

1.3 合同约定的承包内容：完成设计图纸内容内和甲方要求依据现场条件实施的施工项目，以及为按时按质支付项目完成必要的管理和协调措施。

1.4 合同工期：2023 年 09 月 28 日至 2023 年 11 月 15 日。

1.5 本工程合同暂定总价：人民币壹仟零壹拾肆万陆仟捌佰贰拾捌元伍角零分(小写 ¥10146828.50)。本工程采用图纸清单总价包干的形式。合同价款为按所有完成本工程的价款，包括但不限于：开办费、协调费、人工费、设备款、材料费、成品保护费、图纸深化设计费、施工图纸费、运输费、安装费、机械费、损耗费、风险费、停工窝工费、返工费、建筑安装工程安全防护费、文明施工措施费（文明施工费，环境保护费，临时设施费，安全施工费）、技措费（包括但不限于脚手架费、抢工费等）、现场其他施工单位配合费、二次搬运费、垃圾清运及渣土消纳费、提供样品样板费、试验和检验费、扰民和民扰费、竣工交验费、报审手续费、竣工资料编制费、保修费、不可预见费、场地狭小和交叉作业补偿费、利润、管理费、税金以及合同明示或暗示的风险、责任和义务等费用。完成本合同约定全部义务必须或可能发生的所有费用均已包含在固定综合单价中，承包人不得再就前述范围内的任何一项的支付向发包人提出任何要求。本合同价款已考虑所有风险因素，其不因任何永久或临时性燃料费、电力费、物料费、运费、装卸费、储存费、保险费、工资或津贴、税率、政府政策性收费、汇率、进口关税及增值税（如是进口材料）的变动或

- 4.1 开工日期暂定为：2023 年 09 月 28 日（具体以甲方书面通知为准）。
- 4.2 竣工日期：2023 年 11 月 15 日。
- 4.3 因乙方责任，不能按期开工或中途无故停工，影响工期，工期不顺延，乙方无正当理由延期开工超过 10 天，甲方有权解除本合同，并要求乙方承担违约责任。
- 4.4 因设计变更或非乙方原因造成的停电、停水及不可抗力因素影响，导致停工连续 8 小时以上，且经过甲方代表书面确认的，工期相应顺延。
- 4.5 甲方认为确有必要暂停施工时，应当以书面形式要求乙方暂停施工，乙方应当按甲方要求停止施工，并妥善保护已完工程并提供安全保障。甲方应在 48 小时内向乙方提出处理意见，乙方实施甲方作出的处理意见后，可以书面形式提出复工要求，甲方应在 24 小时内予以答复。甲方答复继续暂停施工的，乙方不得继续施工。由于乙方的原因导致的暂停施工，工期不予顺延，乙方应当在甲方提出暂停施工后 2 日内采取措施消除妨碍施工的原因，否则视为乙方违约，乙方应按本合同的约定承担违约责任，同时，甲方有权解除本合同。
- 4.6 由于乙方原因未能按合同进度计划完成工作，或者甲方认为乙方施工进度不能满足合同工期要求的，甲方有权要求乙方修订合同进度计划，乙方应修订合同进度计划并采取措施加快进度，自行承担加快进度可能增加的费用，工期不予顺延。
- 4.7 提前竣工的条件应是采取可行的新技术措施，任何违反工艺标准、偷工减料等行为不得作为提前竣工的手段。双方应签订提前竣工协议，且甲方应在 3 日内批准乙方修订的进度计划及新技术措施，并为赶工提供必要的条件。如果双方未就提前竣工协议达成一致意见，乙方不得就提前竣工要求甲方提供任何条件、支持或增加支付任何费用。
- 4.8 所有有关工程工期类文件需由乙方书面提报甲方书面确认。

第 5 条 工程质量及验收

- 5.1 工程开工后，甲方有权随时对乙方工程质量、施工进度进行检查，并提出意见。甲方检查发现工程质量不合格的，甲方有权随时要求乙方整改及采取补救措施，直至工程达到本合同约定的质量标准，因此增加的费用由乙方自行承担，工期不予顺延。乙方未能按甲方要求整改及补救的，甲方有权拒绝验收全部或部分工程，同时，甲方有权解除本合同。



13.3 在进行诉讼期间，除正在进行诉讼的部分或直接受争议影响的部分外，本合同的其他条款应继续履行。

第14条 通知

14.1 本协议项下所有通知，均采用书面形式经专人递交，或以合法的快递服务，或以传真方式，或以电子方式（电子邮箱、短信、微信）发送到如下载明的有效送达地址：

甲方：【 深圳李宁大厦有限公司 】

地址：【 深圳市南山区深南大道 9996 号深圳李宁中心 26F 】

邮编：【 518000 】

联系人：【 高雪尔 】

传真：【 / 】

联系电话：【 15818735574 】

电子邮箱：【 gaoxueer@li-ning.com.cn 】

微信号：【 15818735574 】

乙方：【深圳鹏城建科集团有限公司】

地址：【广东省深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区紫竹六道竹盛花园三期 16 栋 301】

邮编：【 518000 】

联系人：【邹帅】

传真：【 / 】

联系电话：【 13612952900 】

电子邮箱：【 scb@szpcjk.com 】

甲方： (签章处)



乙方： (签章处)



3.2 竣工验收文件

深圳李宁总部大楼大堂改造工程 工程合同
完工证明

合同工期:	48 日历天	实际工期:	48 日历天
合同开工日期:	2023 年 09 月 28 日	实际开工日期:	2023 年 09 月 28 日
合同完工日期:	2023 年 11 月 15 日	实际完工日期:	2023 年 11 月 15 日
履约范围及完成状况描述	1. 已完成全部合同约定工程实体内容; 2. 已完成全部变更内容; 3. 工期满足要求, (超合同工期说明: 无); 4. 质量满足合同要求; 现申请竣工验收。		
施工单位	 单位: (签署/盖章) 2023 年 11 月 16 日		
承包商意见: 签署/盖章	监理单位意见: 总监 签署/盖章  2023 年 11 月 16 日		
项目部意见: 工程经理 总监 签署/盖章	其他相关部门意见 (如需): 签署/盖章  2023 年 11 月 16 日		

备注:
1. 若需其他相关部门如工程管理部、物业公司、客户关系部签署, 填至其他相关部门意见栏;
2. 若为独立分包合同, 总包意见可不填;
3. 超合同工期的需填写说明。

第四节 广州鹏瑞 1 号项目一期 B2 车库(不含大堂)精装修工程

4.1 合同关键页

HF-GZJRC-施工-2025-151

广州鹏瑞 1 号项目一期
B2 车库（不含大堂）精装修工程合同

合同编号： HF-GZJRC-施工-2025-151

项目名称： 广州鹏瑞 1 号项目

项目地点： 广州市天河区金融城东区 AT101835、AT101836 地块

发包人： 广东华发建设有限公司

承包人： 深圳鹏城建科集团有限公司

目 录

第1条 工程名称	1
第2条 工程范围及内容	1
第3条 承包方式及材料要求	3
第4条 工期	4
第5条 合同价款	4
第6条 工程款支付及履约保函	5
第7条 变更及签证	7
第8条 质量标准	9
第9条 甲方责任	9
第10条 乙方责任	10
第11条 总包管理配合	12
第12条 工程保修	12
第13条 工程竣工验收	13
第14条 竣工结算	12
第15条 保险	19
第16条 违约责任	20
第17条 合同纠纷的解决	22
第18条 合同终止	22
第19条 合同的生效、解除	22
第20条 不可抗力	23
第21条 其他事宜	23
第22条 附件	24

精装修工程施工合同

发包方：广东华发建设有限公司（以下简称“甲方”）

承包方：深圳鹏城建科集团有限公司（以下简称“乙方”）

为确保双方权益，明确责任，保障工程顺利进行，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经友好协商，依据《中华人民共和国民法典》中关于建设工程合同的修订内容，以及《中华人民共和国建筑法》和其他相关法律法规规章，结合【广州】市的有关规定及本工程的具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则签订本合同，以资双方共同遵守。

第1条 工程名称

1.1 工程名称：广州鹏瑞1号项目一期B2车库（不含大堂）精装修工程。

1.2 工程地点：广州市天河区金融城东区AT101835、AT101836地块。

1.3 工程概况：一期占地面积为24851.00平方米，包含四栋塔楼及裙楼，塔楼高度分别为约24米、60米及两座132米，地下结构为三层局部两层，总建筑面积达到161789.63平方米，本次招标范围限定于B2层车库，包括车库区域、司机休息室以及独立储藏间，装饰面积约为16,043.28平方米（具体以设计图纸为准）。

第2条 工程范围及内容

2.1 承包范围：乙方按照合同约定承包【广州鹏瑞1号项目一期B2车库（不含大堂）精装修工程】项目精装修施工、保修。本次承包范围为除工程量清单上注明甲供、甲分包外图纸所有内容，包含图纸范围或工程量清单中列出，以及未列出但为本工程安全、稳定、高效率施工所必需的一切附加工序及措施费用。

2.1.1 包含B2车库、司机休息室、储藏室，不含泛大堂、地下大堂、电梯厅、高尔夫球柜室。

2.1.2 B2车库区域及泛大堂的一次机电拆改（不含消防、空调）、司机休息室、储藏室在本次合同范围（一次机电拆改，结算需按实际拆改收方工程量计取）。

2.1.3 泛大堂非铝板区域的吊顶、石材地面及石材地面范围的墙面、地下大堂、高尔夫球室，不在本次合同范围。

2.1.4 图纸版本：广州金融城车库2025.06.10、地下大堂电梯厅，球柜室，司机休息

- 3.2.2 按以往类似项合同价或结算价为基础，同时参考指令新增工程发生当月的信息价及市场价，取费按合同清单取费标准计取。
- 3.2.3 参考指令新增工程发生当月的信息价及市场价，取费按合同清单取费标准计取。
- 3.2.4 工程量清单中如有明确人工单价，则按此单价计算；若无，则按执行工作时的市场单价计算。双方确定的市场价为：木工 280 元/工日、泥工 330 元/工日、水电工 280 元/工日、油漆工 280 元/工日、杂工 220 元/工日。
- 3.2.5 乙方须在合同规定的期限内呈交任何变更的费用预算。另变增项目量超原清单 10%时，变增项目单价甲方有权利结合市场审定变增项目价格。
- 3.3 乙方采购材料、设备要有出厂合格证和相关质量证明，并经甲方确认后方可进场施工。

第4条 工期

4.1 工期

- 4.1.1 乙方根据合同文件之要求在下列的日期内承担并完成本工程的施工

开工日期：2025 年 6 月 26 日

完工日期：2025 年 8 月 30 日

（完工日期为含软装摆放完，达到开放条件日期）

总工期：_66_个日历天

备注：具体开工日期以甲方现场管理代表签发的开工令确定的开工日期为准。

节假日期间乙方不进行休假，且已全面考虑节假日及整个工期内的加班赶工成本，相关费用均已纳入本合同报价范畴。

- 4.1.2 合同文件内的天数，除非另有说明外，均指日历天数。工期控制已考虑雨季、冬季及恶劣不能施工的天气和春节等法定节假日等因素。
- 4.1.3 除不可抗力因素及甲方的原因，乙方因资料提交、手续不齐全、材料供应、施工人员和机具设备不足、管理不善等自身原因而影响工期的，甲方对工期不予顺延。

第5条 合同价款

5.1 合同包干总价为：不含税价为：¥ 6,154,302.35 元（增值税专票，税率为 9%，即不含税金额=含税金额/（1+9%））含税总价为¥ 6,708,189.56 元（大写：人民币陆佰柒拾万捌仟壹佰捌拾玖元伍角陆分）。以下涉及合同价款处无特别约定的均为含税价。本合同约定价格基础为不含税价，不含税价不因国家税率变化而变化，在合同履行期间，若遇国家税率调整，则税率及含税总价将依据调整后的法定税率作相应变更，适用税率以开具发票时的法定税率为准。

5.2 本合同采用总价包干方式，除合同约定、税率变化外，清单中各项综合单价（包括材料固定单价）及其他计价办法不得以任何理由调整。

5.3 综合单价，包括直接费、间接费、管理费和利润在内的全部费用综合价格，投标单位的报价视为完成该工作所发生的包含利润、税金在内的全部费用。投标单位应根据市场行情、公司施工水平等自主决定报价，中标后不因法规、政策、造价管理部门公布的价格调整文件或市场行情变化而调整单价。

5.4 措施费用包干：施工现场各种临时设施费、图纸深化、工程建筑垃圾清运费、特殊施工工艺增加费、保证合同工期的赶工措施费、提供和维修施工照明及围栏设施并负责安全保卫、二次搬运费、文明施工费、脚手架费用、成品及半成品保护费、垂直运输、建安工程保险、超高降效费、工程验收配合费、工程及材料的检测和试验费用，配合国内国际检测认证证书申请配合费用等为完成一切制作所需措施项目及措施费，结算不作调整。

第 6 条 工程款支付

6.1 本工程无支付预付款、定金、备料款。

6.2 进度款：

6.2.1 每月根据甲方审核批复的工程进度，支付其 80%的工程进度款，当进度款累计支付至合同总额的 80%时停止支付；若当月内有罚款，则必须提交罚款转账凭证。

6.2.2 工程竣工验收符合合同要求，且乙方办理完成验收及移交手续后（需提交竣工验收表、移交表），甲方支付工程款至合同价款的 85%（设计变更引起的增加工程款不在此列）；

6.3 结算款：合同项下全部工程结算书审定后，甲方支付工程款至结算价款的 97%。

6.4 保修款：甲方预留结算总价的 3%作为工程质量保修金，保修期为二年（防水工

成部分，与本合同具有同等法律效力。如有冲突时，以发生在后的为准。

21.4 本合同一式肆份，双方各执两份，具有同等法律效力。

21.5 本合同未尽事宜，依照有关法律法规执行；法律法规未作规定的，经双方协商一致，另行签订补充协议。本合同所含附件和补充协议均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第 22 条 附件

附件一 《合同工程量清单》

附件二 《精装工作界面移交记录表》《工作界面划分（土建和精装修）》
《甲供/甲指乙供/乙供材料表》

附件三 《华发建设精装修管理及工艺标准》《质量标准、规范》
《深化设计要求》

附件四 《辅材推荐表》《材料送检及抽检标准及违约处罚细则》

附件五 《承诺函》《劳务工资承诺函》《廉洁协议》《保密协议》

附件六 《工程质量保修协议》

附件七 《项目施工组织架构表》《项目印章启用通知书》
《收款信息》

附件八 《总包与甲供材、甲分包配合管理工作细则》《三方配合协调费》

附件九 《标准合同附件：工程指引》《室内装修材料环保作业指引》

附件十 工程进度款处理时间表

附件十一 中标通知书

附件十二 招标文件、招标答疑文件、约谈文件

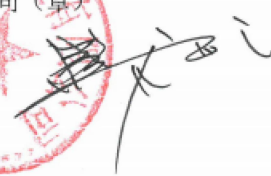
附件十三 合同交底纪要

（以下无正文）

(本页为签字页)

甲方：广东华发建设有限公司（章）

法定代表人或授权签署人：



乙方：深圳鹏城建科集团有限公司（章）

法定代表人或授权签署人：



签约时间：2025 年 7 月 18 日



广州鹏瑞 1 号项目一期 B2 车库（不含大堂）精装修工程合同交底

合同名称	广州鹏瑞 1 号项目一期 B2 车库（不含大堂）精装修工程合同
合同编号	HF-GZJRC-施工-2025-151
交底单位	深圳鹏城建科集团有限公司
交底人	广东华发建设有限公司
邮件抄送人员	华发公司：胡友义、叶劲涛、陈智航、董立勇、张永胜、吴彩凤、蔡鑫、韦有甲、马定博 鹏城公司：黄艳军（项目负责人）、邹帅（生产经理）
合同目录	1. 广州鹏瑞 1 号项目一期 B2 车库（不含大堂）精装修工程合同-合同附件
合同基本信息	1. 发包人（请款对象）：广东华发建设有限公司，委派 <u>胡友义</u> 为甲方驻工地代表， 2. 承包人（请款人）：深圳市卓峰装饰设计工程有限公司，委派 <u>杨兵龙</u> 为乙方驻工地代表，
工程概况	1. 承包范围：乙方按照合同约定承包【<u>广州鹏瑞 1 号项目一期 B2 车库（不含大堂）精装修工程</u>】项目精装修施工、保修。本次承包范围为除工程量清单上注明甲供、甲分包外图纸所有内容，包含图纸范围或工程量清单中列出，以及未列出但为本工程安全、稳定、高效率施工所必需的一切附加工序及措施费用， 2. 包含 B2 车库、司机休息室、储藏室，不含泛大堂、地下大堂、电梯厅、高尔夫球柜室。 3. B2 车库区域及泛大堂的一次机电拆改（不含消防、空调）、司机休息室、储藏室在本次合同范围（一次机电拆改，结算需按实际拆改收方工程量计取）， 4. 泛大堂非铝板区域的吊顶、石材地面及石材地面范围的墙面、地下大堂、高尔夫球室，不在本次合同范围， 5. 图纸版本：广州金融城车库 2025.06.10、地下大堂电梯厅、球柜室、司机休息室施工图 2025.06.10  地下大堂电梯厅、球柜室、司机休息室施工图2025.06.10 广州金融城车库2025.06.10 广州金融城车库精装修图修改内容2025.06.05.xls 广州金融城车库精装修图修改内容2025.06.010.xls
工程费用	1. 费用及承包方式：按招标图纸、技术要求及工程量清单，合同总价包干。税率为 9%。本合同约定价格基础为不含税价，不含税价不因国家税率变化而变化，在合同履行期间，如遇国家税率调整，税率及含税总价作相应调整，适

4.2 竣工验收文件

50

工程项目竣工验收表

项目名称	广州鹏瑞 1 号项目一期 B2 车库（不含大堂）精装修工程合同		
工程内容	广州鹏瑞 1 号项目一期 B2 车库（不含大堂）精装修工程		
供货单位	/	开工日期	2025 年 6 月 26 日
发包单位	广东华发建设有限公司	完工日期	2025 年 9 月 30 日
顾问单位	深圳瑞生工程研究院有限公司		
安装单位	深圳鹏城建科集团有限公司	建设单位	广州市铮玥投资有限公司
验收日期	2025 年 11 月 19 日		
验收内容			
1、是否完成合同约定内容	☐ 是 ☐ 否\说明:		
2、是否完成变更及签证内容	☐ 是 ☐ 否\说明:		
3、图纸、竣工档案资料是否齐全并整理完毕	☐ 是 ☐ 否\说明:		
4、是否按照合同工期完成	☐ 是 ☐ 否\无影响 ☐ 否\延误工期影响:		
5、工程质量是否符合合同要求	☐ 是 ☐ 否\说明:		
6、其他	☐ 存在问题及整改项目清单（见附件） ☐ 其他		
验收意见: ☐ 同意自签字盖章之日起验收、附件问题清单中的整改项目按保修约定（合同及保修协议书）执行。 ☐ 不同意办理验收。			
供货（安装）单位 项目经理: 日期:		发包（购买）单位 项目经理: 日期:	
联合验收单位			
装饰总包单位 项目负责人: 日期:		顾问单位 项目负责人: 日期:	
劳务总包（安装）单位 负责人: 日期:		建设单位 负责人: 日期:	

本表一式四份，碳素墨水填写或打印，各参加方签字盖章方为有效。办理结算必须提供本表。

第五节 万科松樾项目精装选装包工程

5.1 合同关键页

vanke

万科集团分包工程合同

东莞公司松樾项目室内选装包精装修工程合同

发包方（甲方）：

东莞市科瑞建筑工程有限公司

承包方（乙方）：

深圳鹏城万科集团有限公司

合同订立时间：

2024年3月19日

合同订立地点：

东莞市

合同编号：

第 1 页 共 82 页



第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 东莞市科瑞建筑工程有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳鹏城建科集团有限公司

为进一步明确责任,保障甲乙双方的利益,保证工程顺利进行,经甲、乙双方友好协商,根据《中华人民共和国民法典》及本工程的具体情况签订本合同。

一、工程概况:

1、工程名称: 东莞公司松樾项目室内选装包精装修工程

2、开放区说明: 无

二、承包范围: 东莞公司松樾项目室内选装包精装修工程

详见第四部分——合同计价清单。

三、工期: 约 171 天,具体开竣工时间详见专用条款。

四、本工程质量标准为: 合格,具体详见专用条款及相关附件。

五、供应商税务资质

增值税纳税人类型及计税方法

■ 增值税一般纳税人 ☐ 一般计税方法 ☐ 简易计税方法

☐ 增值税小规模纳税人 ☐ 简易计税方法

开具发票类型及适用税率或征收率

■ 增值税专用发票 (☐ 13% / ☒ 9% / ☐ 6% / ☐ 3%)

☐ 增值税普通发票 (☐ 13% / ☐ 9% / ☐ 6% / ☐ 3%)

☐ 除增值税专用发票以外的其他增税扣税凭证 (☐ 12% / ☐ 5% / ☐ 3% ☐ 0%)

六、合同总价: 甲乙双方约定的合同总价为合同价款及税款总金额。

合同造价为: ☐ 暂定总价 ☒ 固定总价

6.1 总价包干条款:

6.1.1 合同总价: ¥ 8,936,736.06 元,大写: 人民币 捌佰玖拾叁万陆仟柒佰叁拾陆元

零陆分; 其中合同暂定价款: ¥ / 元,大写: 人民币 / 圆整

七、合同文件组成及解释次序

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

- 1、本合同签订后双方约定并共同签署的有关工程的约谈记录、变更等书面协议;
- 2、本合同的协议书;



- 3、 本合同的专用条款;
- 4、 本合同的附件;
- 5、 本合同的通用条款;
- 6、 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料;
- 7、 图纸或材料样板;
- 8、 本合同的合同计价清单;
- 9、 经双方认可的投标书;
- 10、 招标文件及招标文件补遗。

八、 本协议书中有词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。

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

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

甲方: (盖章)

地址:

单位代表:

日期: 2024年03月25日

电话:

传真:

乙方: (盖章)

地址: 深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区

紫竹六道 78 号竹盛花园 16 栋 301

单位代表:

日期: 2024年03月25日

电话: 0755-82968666

传真: /

开户银行: 中国建设银行深圳益田支行

帐号: 4425 0100 0156 0000 0255

之赵
印宁

之方
印文



二、专用条款

第二十二章. 现场人员

1. 甲方代表：甲方驻工地代表为 呈学昌。
2. 乙方代表：乙方驻工地代表为 邹帅。

第二十三章. 图纸

1. 甲方向乙方提供图纸 2 套(含制作竣工图所用图纸 1 套)。
2. 乙方需要增加图纸套数的，甲方可代为复制，复制费用由乙方承担。

第二十四章. 工期要求

1. 本合同开工日期暂定为 2024 年 3 月 12 日，以甲方正式通知为准。甲方正式通知中的日期提前或推后，则本合同中的工期相应提前或顺延。
2. 自甲方通知进场之日起，至工程全部竣工共约 171 天。竣工日期暂定为 2024 年 8 月 30 日。以上具体工期以现场项目部实际确认时间为准。

第二十五章. 甲供材料/设备等范围界定

1. 甲供材料设备、甲限品牌及甲限品牌限价清单

序号	供应方式	材料名称
1	甲供	详见合同清单
2	甲限品牌	详见合同清单
3	甲限品牌限价	详见合同清单

第二十六章. 质量标准

具体的交付质量标准：施工质量 合格（质量标准的评定以现行国家、地方政府以及行业的质量检验评定标准为依据）。

第二十七章. 计价依据

1. 本招标工程的承包方式：☐ 工程量清单。
2. 本合同为图纸范围总价包干，是指编号为 / 的招标图纸内容（包括招标文件中相应说明）总价包干。包干总价为 8,936,736.06 元。（本条款仅工程量清单招标适用）
3. 本合同价款暂定为人民币 元。附件清单中的工程量均为暂定，综合单价



5.2 竣工验收文件

	东莞市万科房地产有限公司 DONGGUAN VANKE REAL ESTATE CO., LTD.	编号: VKDG/QR/PR015
		版本号: A/1
		生效日期: 2025年01月02日

东莞公司松樾项目室内选装包精装修工程合同分项工程验收报告

记录编号:

工程项目名称	东莞公司松樾项目室内选装包精装修工程合同		
施工范围:	1栋602、801、2栋1001、3栋1301、5栋1702、1202、7栋902		
施工单位:	深圳鹏城建科集团有限公司	实际开工日期:	2024年3月12日
总包单位:		实际完工日期:	2024年8月30日
完工资料:	本项工程产生签证共份。 水电、配合费情况: ☒ 自行交纳 ☐ 万科代扣 ☐ 其它		
分项工程施工单位对以上内容确认无误。			
		施工单位经办人: 	
审查项目及内容		审查情况	
一、是否已全部完成合同约定内容		☒ 已完成 ☐ 未完成情况说明:	
二、是否已全部完成变更内容及签证资料		☒ 已完成 未完成情况说明:	
三、技术档案和施工管理资料是否齐全 (包括但不限于: 进场试验报告、质量合格文件)		☒ 齐全 ☐ 其他情况说明:	
四、是否按合同工期完成, 如工期变化有何影响		☒ 已按合同工期完成; ☐ 未按合同工期完成但无其它不利影响; ☐ 工期变化影响说明:	
五、工程进行中有无索赔发生		☒ 无 ☐ 索赔通知编号:	
六、工程质量是否达到合同要求		☒ 质量合格, 满足合同要求; ☐ 质量未达到合同要求	
审查结论			
监理单位经办人:			
施工单位 	总包单位 负责人:	监理单位 负责人:	建设单位 负责人: 

说明: 1、审核内容可直接在“口”内划勾确认即可;

2、本表格一式三份, 施工单位、监理、万科地产各存一份, 作为最终验收依据;

第三章 项目经理社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：邹帅			社保电脑号：630690251			身份证号码：429004198501165312			单位编号：490301			页码：2			计算单位：元				
参保单位名称：深圳鹏城建科集团有限公司																			
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		
2023	07	490301	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	9.91	2360	16.52	7.08		
2023	08	490301	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	9.91	2360	16.52	7.08		
2023	09	490301	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	9.91	2360	16.52	7.08		
2023	10	490301	2360.0	354.0	188.8	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	2360	9.91	2360	16.52	7.08		
2023	11	490301	2360.0	354.0	188.8	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	2360	9.91	2360	16.52	7.08		
2023	12	490301	2360.0	354.0	188.8	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	2360	9.91	2360	16.52	7.08		
2024	01	490301	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.91	2360	18.88	4.72		
2024	02	490301	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.91	2360	18.88	4.72		
2024	03	490301	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	6.61	2360	18.88	4.72		
2024	04	490301	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	6.61	2360	18.88	4.72		
2024	05	490301	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	6.61	2360	18.88	4.72		
2024	06	490301	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	6.61	2360	18.88	4.72		
2024	07	490301	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.44	2360	18.88	4.72		
2024	08	490301	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.44	2360	18.88	4.72		
2024	09	490301	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.44	2360	18.88	4.72		
2024	10	490301	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.44	2360	18.88	4.72		
2024	11	490301	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.44	2360	18.88	4.72		
2024	12	490301	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.44	2360	18.88	4.72		
2025	01	490301	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2360	9.44	2360	18.88	4.72		
2025	02	490301	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2360	9.44	2360	18.88	4.72		
2025	03	490301	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04		
2025	04	490301	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04		
2025	05	490301	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04		
2025	06	490301	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04		
2025	07	490301	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04		
2025	08	490301	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04		
2025	09	490301	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04		
2025	10	490301	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04		
2025	11	490301	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04		
2025	12	490301	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04		
2026	01	490301	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16	5.04		
2026	02	490301	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16	5.04		
2026	03	490301	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16	5.04		
合计			33780.3			28718.13			10709.42			1506.12			811.78			492.92	

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/>，输入下列验证码（ 339279f2490c8ab4 ）核查，验证码有效期三个月。
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
490301
单位名称
深圳鹏城建科集团有限公司



第四章 项目技术负责人业绩

姓名	雷泽松	性 别	男	年龄	43 岁	
职务	技术负责人	职 称	中级工程师	学历	专科	
证件类型	身份证	证件号码	511226198308083116			
手机号码		18520892797	证件号(职称证书编号)		2403003196743	
参加工作时间		19 年	从事技术负责人年限		13 年	
在建和已完工程项目情况						
建设单位	项目名称		建设规模 (万元)	开、竣工日 期	在建或已 完	工程质量
深圳市保玉房地产开发有限公司	静安府项目 1 栋、2 栋公区及户内精装工程(I 标段)		3598	2024. 5- 2025. 5	已完	合格
深圳市水务(集团) 有限公司	水务南山大楼办公楼改造为保障性租赁住房项目设计采购施工总承包+ 运营(EPC+O) (二次)		2148	2023. 1- 2023. 5	已完	合格
广州丰州置业有限公司	广东省广州市增城区广州丰州置业有限公司 18003210A20061 号地块商品房开发项目精装修分包工程(标段一:1#~4#)		5530	2023. 4- 2023. 12	已完	合格
影石创新科技(珠海)有限公司	智能影像设备生产基地建设项目精装修工程智能影像设备生产基地建设项目		2888	2024. 10- 2025. 1	已完	合格
惠州市保利建业房地产开发有限公司	保利阳光城四期新增样板房及售楼处装修工程		236	2024	已完	合格

第一节 静安府项目 1 栋、2 栋公区及户内精装工程(I 标段)

1.1 中标通知书

附件 1:

中标通知书

深圳鹏城建科集团有限公司:

贵司所递交的静安府项目 1 栋、2 栋公区及户内精装工程 (I 标段)，最终报价已被我司接受，经严格评审，贵司被确定为中标方。含税中标价为 35983272.91 元 (税率 9%)。

请贵司在接到本通知书后尽快组织相关人员与我司就有关工程合同条款进行商谈。

特此通知。

深圳市保玉房地产开发有限公司

2024 年 5 月 21 日



1.2 合同关键页

静安府项目公区及户内精装修工程 (一标段) 施工承包合同

合同编号: CRLSZ-LGYL-SG-24013

工程地点: 深圳市龙岗区

甲方(发包人): 深圳市保玉房地产开发有限公司

乙方(承包人): 深圳鹏城建科集团有限公司

签订日期: 2024 年 8 月 13 日

第一部分 协议书

甲方（发包人）： 深圳市保玉房地产开发有限公司

乙方（承包人）： 深圳鹏城建科集团有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本装修工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、 工程概况

1、工程名称： 静安府项目公区及户内精装修工程（一标段）

2、工程地点： 深圳市龙岗区

3、工作内容：

本标段精装施工内容为：

1 栋地下室公区及电梯前室、首层大堂、住宅标准层公区及电梯前室（含避难层）和住宅户内（其中 A 座 37 层、B 座 32 层）；2 栋地下室公区及电梯前室、首层大堂、住宅标准层公区及电梯前室和住宅户内（32 层）；1 栋 A 座、2 栋及其附属裙楼提前展示所涉及的精装修工程因与交标不一致所涉及的改造施工工程。

二、 工程承包范围及方式

1、工程承包范围：招标文件（包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件）、招标范围内的全部图纸内容以及合同等文件所要求完成的一切工作。具体包括但不限于以下内容：

静安府项目精装修工程分为两个标段：

一标段工程范围包括 1 栋 A 座、1 栋 B 座（含保障房）、2 栋塔楼户内及公区装修工程：

（1）地下室电梯厅、首层大堂（架空层泛会所）、标准层电梯厅及走廊 地面、墙面、天花的装修施工（含瓷砖美缝及石材结晶），包含楼层内的甲供材开关面板、灯具的安装，空调（首层大堂、）及五金的采购安装，以及施工图中明示或暗示要求的其他内容、

“保利锤”质量体系施工标准要求和保利置业集团精工品质标准，以及无条件配合其他施工单位的工作，并做好各单位已完成各项成品的保护，不包含消防、标示牌的制作及安装。

(2) 电梯轿厢地面、墙面、天花、门套的二次装修。

(3) 精装房户内：室内地面（含美缝）、墙面（含美缝）、天花及阳台地面的装修施工（含防水施工）；包含楼层内的截水措施，工程灯具、洁具、龙头（含花洒）、五金（属于乙供的五金由乙方采购）等安装（不含采购），卫生间淋浴房隔断等的采购和安装，卫生间止水坎以及施工图中明示或暗示要求的其他内容、“保利锤”质量体系施工标准要求和保利置业集团精工品质标准。

以下工程为甲分包：入户门、铝合金门窗、户内门和门套（含厨房推拉门及其门套）、整体橱柜、玄关柜、浴室柜、消毒柜、抽油烟机、燃气灶及木地板等采购及安装，但乙方必须无条件做好施工区域内的各项成品保护。包括室内的开关面板的安装；室内土建总包单位安装的现有接口之后的给排水系统物料的采购安装（含角阀等连接方式配件及配合整体橱柜安装需进行调整的相关水电点位的移位及安装）。包含首层大堂空调工程的采购安装。但乙方必须无条件配合其他施工单位的工作，并做好各单位已完成各项成品的保护。

(4) 增加工程的二次收口工作，包含但不限于石材、瓷砖、天花、铝合金门窗、入户门、阳台栏杆等。以上区域的具体施工内容及范围详见招标文件、技术要求、发包人确认的施工图纸、技术要求。

(5) 项目施工过程中须按甲方单位要求进行2栋701房创意样板房精装修工程。

(6) 本项目内墙抹灰为8mm抗裂砂浆，外墙内保温为保温凝胶，精装修单位在腻子层施工时，在两种材料交接处应挂30cm宽玻纤网格布作为抗裂措施。

(7) 承包方应积极主动踏勘现场，对图纸范围内无法清晰描述的工程量及根据保利质量标准所涉及的收边、收口、补缝、移位等施工所产生的费用在投标时已综合考虑，结算时不予增加费用，不予发生现场签证。

(8) 承包方已综合考虑现场各类实际情况，对配合项目营销需求和深圳市保障署要求进行抢工实体样板施工（若有）以及配合现场穿插作业施工，对发生的抢工费、成品保护费用、二次转运费、甲分包单位的管理、集中交付项目业主整改、每栋配置2台电梯操作人员及成品保护（每个电梯需要两次成品保护，施工过程中一次，交付前重新做一

在补充或修改，以最新版本为准。

(5) 地方性标准、规范：满足项目所在地住建部门要求及法律法规的相关规定。

其他约定的施工标准：适用于本工程的相应管理规定；2024 年度“保利锤”评估体系、保利置业集团精工品质标准 V1。

三、 合同工期

合同总工期 / 日历天，开工日期： / （实际开工日期以甲方书面通知为准），竣工日期：2025 年 4 月 10 日（为项目整体竣工日期，除非甲方书面通知，否则在任何情况下竣工日期不做调整）。

关键节点工期如下：

- (1) 施工材料送样及图纸会审完成时间：进场后以甲方通知为准；
- (2) 样板房完工时间（联合验收通过）：进场后以甲方通知为准；
- (3) 批量装修完工时间（分户验收完成）：2025 年 1 月 15 日；
- (4) 粗开荒保洁完成完工时间：2025 年 1 月 25 日；
- (5) 竣工备案完成时间：2025 年 4 月 10 日；

乙方在收到甲方发出的中标通知后 3 天内进场。实际开工日期以甲方发出的书面开工令为准。关键节点工期每延误一天处罚人民币 5000 元/天。

四、 质量标准

质量标准的评定以国家或行业的质量检验评定标准为依据。乙方应当严格按照图纸、设计文件和设计说明以及相关施工技术规范 and 操作规程进行施工，按国家和本地区规定做好试件和材料的试验，确保工程质量。

其他约定的工程质量标准：满足“保利锤”质量体系施工标准要求及保利置业集团精工品质标准要求。第三方评估成绩至少取得一次 A 级，不得出现 C、D 级，不得出现一二类问题；根据评估成绩每出现一次 C 级或二类问题单项处罚伍万元（¥50000 元），评估成绩每出现一次 D 级或一类问题单项处罚拾万元（¥100000 元）；对因乙方在第三方评估中或其它检查评估中出现的问题如需再次（多次）进行检查评估，其间所产生的相关费用由乙方承担，且每次不得低于捌仟伍佰元（¥8500 元）。

五、 合同价款

5.1. 采取现金支付的含税合同总价为：人民币（大写）：叁仟伍佰玖拾捌万叁仟贰佰柒拾贰元玖角壹分，小写：¥35983272.91 元；采取现金支付的不含税合同总价为：人民币（大写）：叁仟叁佰零壹万贰仟壹佰柒拾陆元玖角捌分，小写：¥33012176.98 元；税额为：人民币（大写）：贰佰玖拾柒万壹仟零玖拾伍元玖角叁分，小写：¥2971095.93 元；税率为 9%。

现金支付价为非现金支付价给予 95 折优惠后的价格。

5.2. 采取非现金支付（定义见第 3 条款）的含税合同暂定总价为：人民币（大写）：叁仟柒佰捌拾柒万柒仟壹佰贰拾玖元叁角捌分，小写：¥37877129.38 元；不含税合同暂定总价为：人民币（大写）：叁仟肆佰柒拾肆万玖仟陆佰伍拾玖元玖角捌分，小写：¥34749659.98 元；税额为：人民币（大写）：叁佰壹拾贰万柒仟肆佰陆拾玖元肆角整，小写：¥3127469.40 元。税率为 9%。

5.3. 双方同意，甲方有权选择非现金支付或现金支付方式进行合同价款支付，采取非现金支付的情况下，最长账期不超过一年。为免歧义，非现金支付方式指包括但不限于商业承兑汇票、供应链保理、代付款、信用证等有账期的合同价款支付方式。若甲方选择非现金方式支付，在实际结算时，甲方有权按照所选择的具体非现金支付形式、实际账期等与付款方式选择相关的变动因素调整第 5.2 条款所述之非现金支付合同总价（“账期因素调整”），尽管有前述约定，基于账期因素调整后的非现金支付合同结算总价不应低于第 5.1 条款所述之现金支付合同总价，但若因同时适用【合同】项下约定的其他合同总价变动因素而导致调整后的非现金支付合同结算总价低于第 5.1 条款所述之现金支付合同总价的，不受此限制。

5.4. 若合同履行过程中，国家或地区增值税税率发生调整，则保持不含税价不变，税金按政策进行相应调整（无论调增还是调减）。不再另行签订补充合同。

六、 定义

本合同中有关词语含义与本合同第二部分《合同条款》分别赋予它们的定义相同。

七、 承诺

(此页无合同正文)

甲方(发包方): 深圳市保玉房地产开发有限公司

法定代表人或其委托代理人:

(签字盖章)

纳税识别号: 91440300MA5HGEMT4U

联系地址: 深圳市龙岗区龙岗街道五联社区五联路 69 号 A 栋 301

邮政编码:

法定代表人:

委托代理人:

电话: 0755-82739944

传真:

电子信箱:

开户银行: 上海浦东发展银行深圳分行横岗支行

账号: 79200078801700002057

乙方(公章): 深圳鹏城建科集团有限公司

法定代表人或其委托代理人:

(签字盖章)

纳税识别号: 914403005956592840

联系地址: 深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区紫竹六道 78 号竹盛花园 16 栋 301

邮政编码: 518000

法定代表人:

委托代理人:

电话: 0755-82730490

传真: /

电子信箱: 1907357519@qq.com

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳园博园支行

账号: 44250100009400001699

(8) 有权要求更换乙方的人员。经甲方同意后, 监理工程师有权要求乙方撤换不能胜任本职工作或行为不端或玩忽职守的任何人员。乙方应保证此人 48 小时内被调离此现场, 并不得与本合同的工作发生联系。

其他监理工作内容: /

9.4 除合同内有明确约定或经甲方同意外, 负责的监理工程师无权解除本合同约定的乙方的任何权利与义务。

10. 乙方项目管理人员

10.1 乙方委派 雷泽松 为本项目的项目负责人。乙方依据合同发出的通知, 应以书面形式经项目负责人签署后交甲方项目负责人或监理工程师方能生效。

10.2 乙方项目负责人应按经甲方认可的施工组织设计、施工方案和甲方、监理单位依据合同发出的指令组织施工。在情况紧急且无法与甲方或监理工程师取得联系时, 项目负责人应采取适当的紧急措施保证人员生命和工程、财产安全, 并在采取措施后 48 小时内向甲方与监理工程师送交情况处理报告。责任在甲方的, 由甲方承担由此发生的费用, 相应顺延工期; 责任在乙方的, 由乙方承担费用, 不顺延工期。

10.3 乙方如需更换项目负责人, 应提前 2 天以上以书面形式通报甲方, 并应征得甲方书面同意方可执行。后任项目负责人继续行使合同文件约定的前任项目负责人职权, 履行前任项目负责人的义务。甲方不允许乙方项目负责人易人的, 乙方不得易人。如乙方未经甲方批准擅自更换项目负责人, 甲方有权对乙方收取 10000 元/人次的违约金。

10.4 乙方项目负责人应专职在岗, 不得兼任其他项目任何职务。甲方如有证据表明乙方项目负责人不能胜任工作或未专职在岗, 可对乙方收取 10000 元/次的违约金, 或要求乙方更换项目负责人。乙方在接到甲方要求易人的书面通知后 2 天内完成易人。

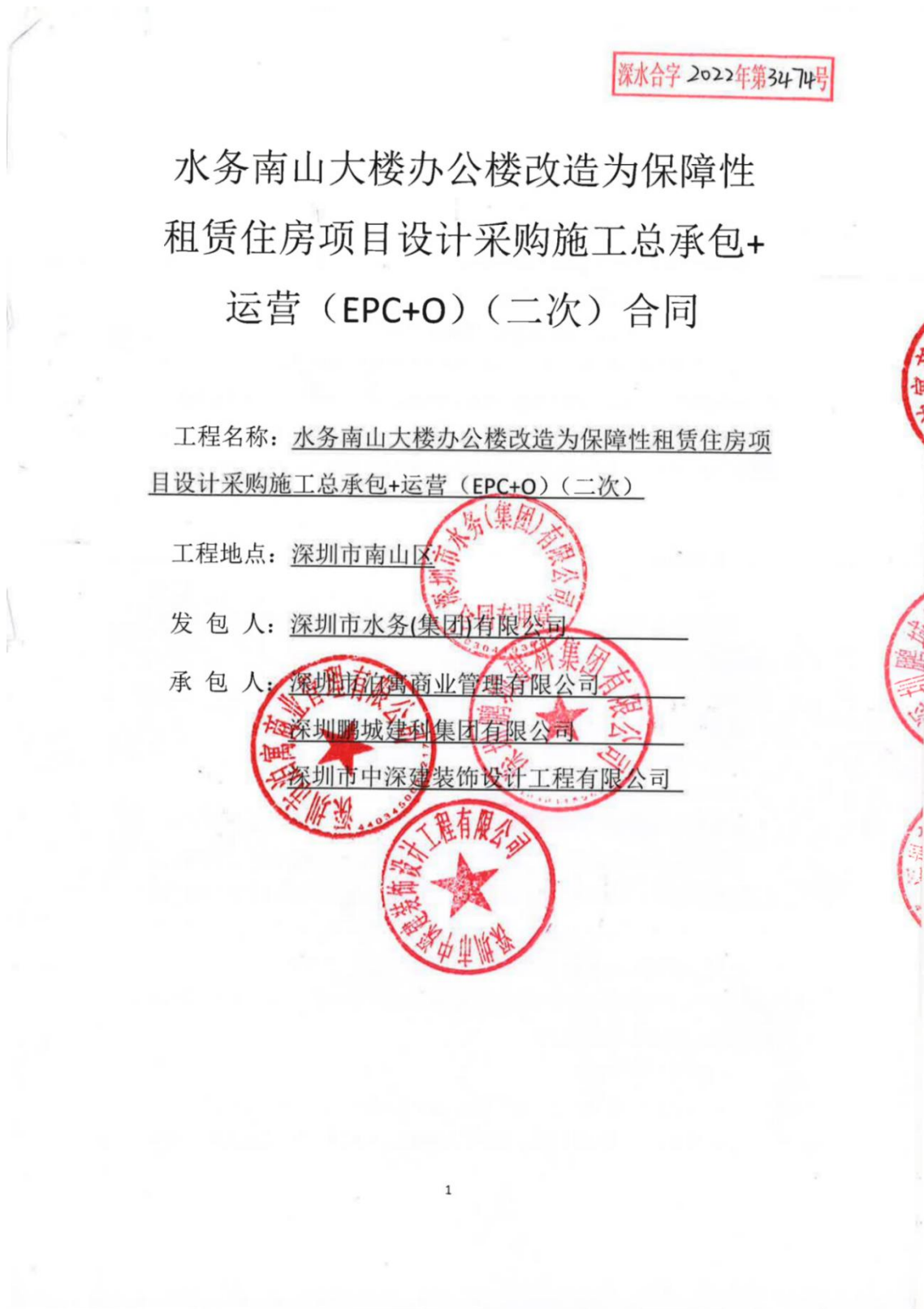
10.5 乙方项目管理人员在所辖工程施工期间, 均须专职在岗, 不得兼任其它项目任何职务。乙方更换管理人员, 须提前一周书面上报甲方同意方可执行。否则, 乙方每违约一项或一人次, 需支付违约金 5000 元。

10.6 乙方以下人员, 经甲方要求, 须在 48 小时内调离本工程范围, 否则需向甲方支付违

	质量履约： ☒ 达到或超过合同质量标准。 ☐ 基本达到合同质量标准。 ☐ 为达到合同质量标准，但可接受。	
是否需移交	☐ 否 ☒ 需移交 <u>物资</u> 单位/部门 接收单位签收：（签章）： 项目负责人： <u>周子</u> 年 月 日	
项目验收意见：  <u>合格</u>		
施工单位：（盖章） 项目负责人： <u>陈平林</u> （签章） 2023 年 12 月 3 日	建设单位： 设计部： <u>赵红伟</u> 年 月 日	建设单位：（盖章） 现场工程师： <u>tonel</u> 工程项目经理： <u>JFm</u> 年 月 日

第二节 水务南山大楼办公楼改造为保障性租赁住房项目设计采购施工总承包+运营（EPC+O）

2.1 合同关键页



第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市水务(集团)有限公司

承包人(全称): 深圳市泊寓商业管理有限公司

深圳鹏城建科集团有限公司

深圳市中深建筑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(2019 修正)》、《中华人民共和国招标投标法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2019 修正)》及其他有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,发包人和承包人就本工程项目及运营服务采用设计采购施工总承包+运营(EPC+O)模式实施等相关事项协商一致,订立本合同,达成协议如下:

一、工程概况

工程名称: 水务南山大楼办公楼改造为保障性租赁住房项目设计采购施工总承包+运营(EPC+O)(二次)

项目名称: 水务南山大楼办公楼改造为保障性租赁住房项目

工程地点: 深圳市南山区

核准(备案)证编号: 深南山发改备案(2022)0486号

工程规模及特征:

工程规模: 发改备案总投资约为 2710.82 万元。(深南山发改备案(2022)0486号)。

工程特征: 水务南山大楼办公楼于 2001 年落成,位于南山区南头街道南海大道 3033 号,属于科技园商圈,办公楼共 12 层,建筑面积 7938 平方米,物业权利人为深圳市水务(集团)有限公司,现状用途为商业办公。周边产业集中、生活氛围浓厚,存在多元化居住需求,将其改造为保障性租赁住房,将极大提升该物业的资产价值,实现使用效率和效益的双提升。片区项目 3 公里范围内入驻企业超 3.2 万家,就业人员超 93 万,其中 IT 互联网行业占比约 29%,如腾讯、中兴、TCL 等。

工程主要建设内容如下:

(1) 装饰装修工程设计,包括但不限于:初步设计优化、施工图设计及施工配合等。

(2) 报批报建,包括但不限于负责办理设计报建、开工许可报建、竣工检测、工程验

工程质量应当符合《建筑装饰装修工程质量验收标准》(GB 50210-2018)、《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB 50300-2013)及招标文件之《发包人要求》等有关规定,且从严要求执行。

运营质量标准和要求:执行国家、省或行业现行的保障性租赁住房的运营服务质量验收标准、规范及政府相关规定,须达到合格的验收或履约评价标准。

六、签约合同价

本工程采用设计采购施工总承包+运营(EPC+O)模式实施,合同价款包含设计采购施工总承包、收入提成两部分。

(一)设计采购施工总承包合同暂定价为:人民币(大写)贰仟壹佰捌拾肆万贰仟壹佰壹拾贰元陆角陆分(¥21842112.66元), (其中:不含税价为20017972.41元,增值税为1824140.25元,税率为9%)。其中:设计、施工合同暂定价分别如下:

1.工程设计合同暂定价:柒拾捌万伍仟元整(大写)整(¥:785000元)(其中:不含税价为740566.04元,增值税为44433.96元,税率为6%);

2.设备购置费合同暂定价:壹佰贰拾陆万叁仟捌佰玖拾陆元玖角肆分(大写)整(¥:1263896.94元)(其中:不含税价为1118492.87元,增值税为145404.07元,税率为13%);

3.工程施工部分合同暂定价:壹仟玖佰柒拾玖万叁仟贰佰壹拾伍元柒角贰分(大写)整(¥:19793215.72元),下浮率:10.11%(中标报价净下浮率),其中不可竞争性费用不下浮(包含安全文明施工措施费和暂列金额等)(其中:不含税价为18158913.50元,增值税为1634302.22元,税率为9%)。

(二)收入提成

收入提成含增值税(税率为6%)金额详见运营合同条款,如遇国家税务政策调整的,未付款部分的税率随之调整,即不含税价格不变。

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) 合同协议书;
- (3) 中标通知书及其附件;

十、合同订立与生效

本合同订立时间：2022 年 12 月 ____ 日；

订立地点：万德大厦。

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

本合同一式壹拾贰份，均具有同等法律效力，发包人执陆份，承包人执陆份。

发包人：深圳市水务（集团）有限公司（公章） 承包人 1：深圳市泊寓商业管理有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人

（签字）

法定代表人或其委托代理人

（签字）

统一社会信用代码：914403001921755419

统一社会信用代码：91440300MA5GHAD541

地址：深南中路 1019 号万德大厦

地址：深圳市南山区西丽街道西丽社区兴科
路万科云城设计公社 B1 区-B102

邮政编码：518030

邮政编码：518000

法定代表人：吴晖

法定代表人：刘海斌

委托代理人：

委托代理人：许潇

电话：

电话：0755-22186000

传真：

传真：/

电子信箱：

电子信箱：xux76@vanke.com

开户银行：建设银行深南中路支行

开户银行：招商银行深圳分行营业部

账号：44201531000056007375

账号：755952465010502

承包人2:深圳鹏城建科集团有限公司 (公章) 承包人3:深圳市中深建筑装饰设计工程有限公司 (公章)

法定代表人或其委托代理人:

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

(签字)

统一社会信用代码: 914403005956592840

统一社会信用代码: 91440300715212445L

地址: 深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区紫 地址: 深圳市福田区吉莲大厦二层

竹六道78号竹盛花园16栋301

邮政编码: 518000

邮政编码: 518000

法定代表人: 方文

法定代表人: 陈勇毅

委托代理人: 杨振

委托代理人: /

电话: 0755-82968666

电话: 0755-83130099

传真: /

传真: /

电子信箱: 1907357519@qq.com

电子信箱: /

开户银行: /

开户银行: /

账号: /

账号: /

2.2 竣工验收

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：水务南山大楼办公楼改造为保障性租赁住房项目设计采购施工总承包+运营（EPC+O）（二次）

验收日期：2023年6月27日

建设单位（盖章）：深圳市水务(集团)有限公司

一、工程概况

项目编号	2209-440305-04-01-363178	项目代码	S-2022-E50-505185
项目名称	水务南山大楼办公楼改造为保障性租赁住房项目设计采购施工总承包+运营(EPC+O)(二次)	项目曾用名	
工程地点	南山区麒麟路与深南路交汇处(南山区南头街道南海大道 3033 号)		
建筑面积	7938.15 平方	工程造价	2278 万元
结构类型	框剪	层数	12 层
立项批准文号	-	宗地号	T303-0070
用地规划许可证号	-	工程规划许可证号	-
施工许可证号	2022-2030	监理许可证号	-
开工日期	2023 年 1 月 9 日	验收日期	2023年6月27日
监督单位	南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	2023001
建设单位	深圳市水务(集团)有限公司		
勘察单位	-		
设计单位	深圳市中深建筑装饰设计工程有限公司		
总包单位	深圳鹏城建科集团有限公司		
承建单位(土建)	-		
承建单位(设备安装)	深圳鹏城建科集团有限公司		
承建单位(装修)	深圳鹏城建科集团有限公司		
监理单位	深圳市祺骏建设工程顾问有限公司		
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司		

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 ☐ ☐ ☐

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
主体结构	/	共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
建筑装饰装修	符合要求	共 <u>12</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核定符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>12</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>12</u> 项 实体抽查符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>12</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>12</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
屋面	符合要求	共 <u>4</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>4</u> 项 经核定符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>4</u> 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>4</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
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>5</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>5</u> 项 实体抽查符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>5</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>5</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
通风与空调	符合要求	共 <u>4</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>4</u> 项 经核定符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>4</u> 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>4</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑电气	符合要求	共 <u>6</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核定符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>6</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>6</u> 项 实体抽查符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>6</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>6</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
智能建筑	符合要求	共 <u>5</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>5</u> 项 经核定符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>5</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>5</u> 项 实体抽查符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>5</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>5</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑节能	符合要求	共 <u>3</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>3</u> 项 经核定符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>3</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>3</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
电梯	/	共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
		共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
		共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项
		共 <u> </u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> 项	共 <u> </u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> 项



* GD - E1 - 914 / 4 *

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	何庚升
副组长	徐永彬、刘王军、许潇
组员	雷泽松、曹运初、杨志祥、鲁建桥、彭玖中、杨振、王珣微

2 专业组

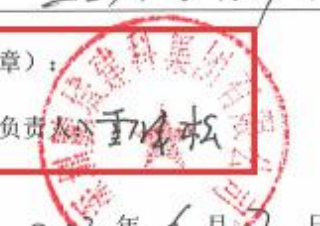
专业组	组长	组员
建筑工程	何庚升	许潇、曹运初、杨志祥、彭玖中、杨振、王珣微
建设设备安装工程	刘王军	杨高飞、杨志祥、鲁建桥、黄国柱、黄平、耿承武
工程质控资料	韦春旭	吴观海、张倩、张东平

（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。

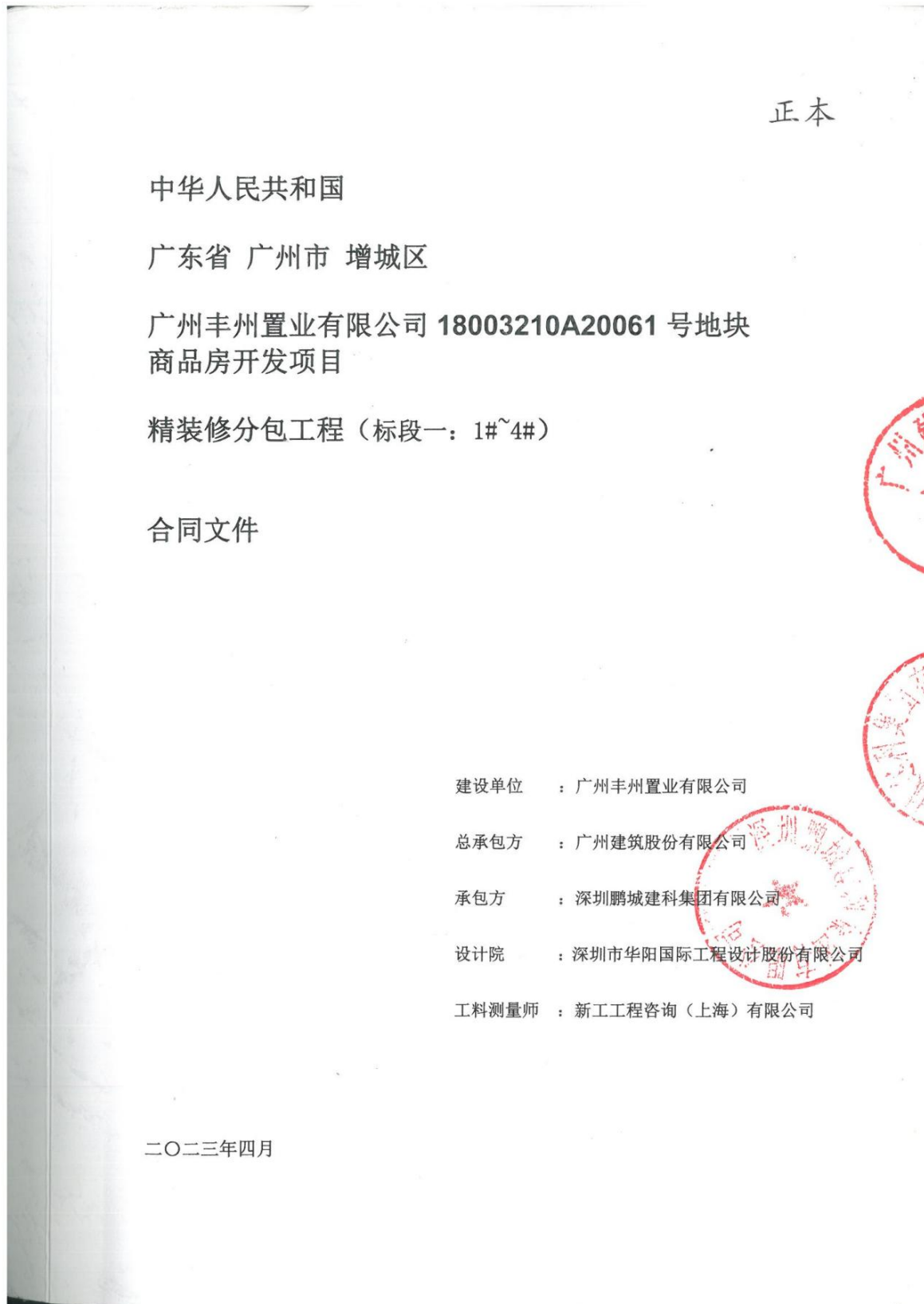
七、工程验收结论及备注

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

建设单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为2023年6月27日）。 建设单位（公章）：  单位（项目）负责人： 	
监理单位（公章）： 总监理工程师：	 2023年6月27日	设计单位（公章）：  单位（项目）负责人：  2023年6月27日
施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：	 2023年6月27日	勘察单位（公章）： 单位（项目）负责人：\

第三节 广东省广州市增城区广州丰州置业有限公司 18003210A20061 号 地块商品房开发项目精装修分包工程(标段一:1#~4#)

3.1 合同关键页



中华人民共和国
广东省 广州市 增城区
广州丰州置业有限公司 18003210A20061 号地块商品房开发项目
精装修分包工程（标段一：1#~4#）

协 议 书

本合同签约书于_____年_____月_____日

由
甲方/总承包方：广州建筑股份有限公司

与

乙方/分包方：

深圳鹏城建科集团有限公司

协商签订

由总承包方与分包方签订**中华人民共和国广东省广州市增城区广州丰州置业有限公司18003210A20061号地块商品房开发项目精装修分包工程（标段一：1#~4#）**（在下文简称“本工程”或“工程”）。

鉴于总承包方及分包方已完全确认了本工程合同文件中的所有条款内容以及总承包方及分包方为完成其承包范围内的一切工程所需的承包金额。现根据中华人民共和国及地方有关法律、法规、规定、规范、标准等的原则，结合本工程的实际情况，双方一致同意达成如下协议：

1. 合同文件

1.1 本合同由以下文件组成：

- (a) 协议书；
- (b) 在签订中标通知书至本协议书期间，总承包方与分包方共同签署的补充文件（如有）；
- (c) 中标通知书及中标通知书内列明的往来函件；
- (d) 分包合同条件及附录；
- (e) 工程规范及其附件；
- (f) 合同图纸目录及合同图纸；
- (g) 投标书；
- (h) 工程量计算规则及单价说明；
- (i) 工程量清单/单价细目表；
- (j) 投标须知及其附件；
- (k) 其他文件。

上述各文件应相互解释，互为说明。如合同文件条款和/或条件出现不一致，应按上述文件的前后排列顺序进行解释，前文件优于后文件；当同一排序的合同文件之间产生矛盾时，以较后时间制订的文件为准；同一文件释义有矛盾之处，以对分包方要求较高或较严格者为准。

如本协议书条款与总承包方和分包方之间签署的分包工程合同条件有冲突，以本协议书为准；受限于上述优先解释顺序，本协议书中未提及的条款，以分包合同条件中的规定为准。对合同条件理解不一致时，以建设单位协助澄清为准。

双方对有关工程的洽商、变更指令等书面协议或文件经双方代表均签字或盖公章后也视为本合同文件的组成部分。

- 1.2 无论如何，如总承包方未作特别之书面说明或确认，分包方提供的任何投标文件及于招标阶段发出的函件内显示的、隐含的与招标文件内其它内容或要求不符的内容均不能被视为总承包方已认可或默认，分包方仍需按原招标文件及往来函件之约定执行，而由此涉及的费用及工期被视作已考虑及包含于合同总价内及合同工期内。

2. 合同承包范围

- 2.1 总承包方委托分包方按合同文件及图纸规定的范围完成广东省广州市增城区广州丰州置业有限公司 18003210A20061 号地块商品房开发项目精装修分包工程（标段一：1#~4#），包括户内及公区整个精装修分包工程的施工任务以及合同条件（含附录）和招标技术规范要求中所规定的全部工作内容，并接受和通过政府有关部门的监督与验收。分包方接受此项委托。

- 2.2 具体合同承包范围详见合同条件及工程规范内容。

3. 建设单位及分包方全权代表

- 3.1 建设单位任命_____先生\女士为建设单位代表，行使合同赋予的权利，履行合同约定的职责。
- 3.2 建设单位代表可向总承包方或分包方发出建设单位指令及通知，紧急情况下，建设单位代表可要求总承包方或分包方立即执行指令，无论总承包方或分包方对此指令是否有异议，均应当立即执行。
- 3.3 分包方代表

经总承包方同意，分包方任命雷泽松先生/女士为分包方的施工项目经理（“分包方代表”），并行使合同赋予的权利，履行合同约定的职责。

未经建设单位及总承包方事先书面同意，分包方代表不可易人；分包方的项目经理及

施工技术总负责人必须现场全职工作，否则应支付人民币 10,000 元/每人/每天的违约金，违约金在当月的进度款及结算款里扣除。如遇特殊情况，分包方代表易人应至少提前七天通知建设单位及总承包方，并提供替代人员的资质、履历等资料供建设单位及总承包方考虑，且该变更必须事先获得建设单位及总承包方的书面同意。

分包方的所有要求、请求和通知均应以书面形式由分包方代表签字后送交建设单位及总承包方；在情况紧急且无法与建设单位代表及总承包方代表取得联系的情况下，分包方代表可采取保护工程 and 人员生命、财产安全的紧急措施，并在此后的 24 小时内向建设单位及总承包方送交报告。

4. 合同金额

- 4.1 经商定：本工程合同总金额为人民币（大写）伍仟伍佰叁拾万捌仟壹佰叁拾捌元零玖分（RMB 55,308,138.09）（含税，以下简称“精装修分包工程合同金额”或“合同金额”）（其中不含税价格【RMB 50,741,411.09】元，9%增值税税金【RMB 4,566,727.00】元）。

分包方须提供满足要求的增值税专用发票。不含税价格包括但不限于委托设计费、材料设备费、运输费、安装费、调试开通费、检验费、检测费、验收费、二次搬运费、吊装费、管理费、保险费、成品保护费、利润、安全文明施工措施费（含临时设施）、操作人员培训费、规费、增值税附加及其它税金（总承包方可抵扣增值税除外）、防止新冠疫情导致的防疫措施引起的费用以及能耗双控等原因导致电力部门对分包方或上游供应商采取拉闸限电措施引起的费用及所有风险、责任等各项费用。双方确认，除非本合同另有明确规定，或经建设单位事先书面同意外，不含税价格不予调整。

如因中国税法修订、税制转换或税收政策变化导致适用的税率发生变化或因分包方纳税人种类的变更而导致分包方适用的增值税税率相比本合同签订时适用的增值税税率发生变化，则双方同意保持不含税价格保持不变，税率以变化后分包方实际适用的税率为准。

根据上述要求，本合同“不含税价格”系指不含总承包方可抵扣之增值税的价格。即除增值税部分可以按实调整外，其他所有税费（包括但不限于企业所得税、城建税、教育费附加、堤围防护费等）已包含于该不含税价格内，均不作任何调整。

- 4.2 合同总价的确定、计取、调整及结算方式以合同条件中相关条款的约定为准。

【承上页】

兹证明双方于 2023 年 月 日在中国广州市签署如下

分包方：深圳鹏城建科集团有限公司 (盖章)

通信地址：深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区紫竹六道 78 号竹盛花园 16 栋 301

法定代表人或其授权代表： (签字)

开户银行：徽商银行罗湖支行

开户帐号：2250 0174 0801 0000 02

开户行地址：广东省深圳市罗湖区深城投中心大厦一楼

电话：0755-22911955

邮箱：

邮政编码：518000

总承包方：广州建筑股份有限公司 (盖章)

通信地址：广州市越秀区广卫路 4 号六楼

法定代表人或其授权代表： (签字)

开户银行：交通银行广州越秀支行

开户帐号：441160620018800013472

开户行地址：广州市越秀区广卫路 4 号六楼

电话：020-83273761

邮箱：

邮政编码：510030

3.2 竣工验收

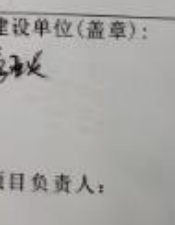
工程完工证明

工程名称	广州丰州置业有限公司 18003210A20061号地块商品房开 发项目精装修分包工程（标段一 1B~4#）	编号	CE26[2021]3-015
总包单位	广州建筑股份有限公司	分包单位	深圳鹏城建科集团有限公司
监理单位	广州广骏工程监理有限公司	建设单位	广州丰州置业有限公司

工程实际完成情况：

1#~4#住宅楼精装修分包工程分包单位已按合同、施工图纸等相关要求全部完成施工，工程质量符合合同要求，请相关单位予以确认！

国家及广东省地区相关规范标准
雷泽松

分包单位(盖章):	总包单位(盖章):	监理单位(盖章):	建设单位(盖章):
 雷泽松	 雷泽松	 广州广骏工程监理有限公司 总监理工程师 雷泽松	 项目负责人:
日期:	日期:	日期:	日期:

备注：本表一式四份，建设、监理、施工、分包单位各执一份。

第四节 智能影像设备生产基地建设项目精装修工程

4.1 中标通知书



影石创新科技（珠海）有限公司
<http://insta360.com>

中标通知书

深圳鹏城建科集团有限公司（中标人）：

智能影像设备生产基地建设项目精装修工程评标工作已经完成，经我司研究决定，现确定贵司中标本工程，主要中标条件如下：

1. **中标价(含税)：**人民币（大写）贰仟捌佰捌拾捌万元整；（小写）28880000.00元，保留小数点后两位数字。
2. **承包内容及方式：**详招标文件、投标文件及相关招标答疑文件。
3. **工 期：**合同总工期 90 个日历天（包含节假日、酷暑、雨、雪等恶劣天气） 暂定开工时间：2024 年 10 月 25 日开工，计划竣工时间：2025 年 1 月 23 日竣工，实际开工日期以招标人签发的开工令为准。
4. 请贵单位在收到本通知书 5 日内来我司办理合同签订等有关事项，并做好施工前准备及计划，如有疑问请联系我方。
5. 在正式合同签署以前，本中标通知书连同招投标期间往来函件及招投标文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。本中标通知书壹式肆份，招标人、中标人各执贰份。

招标人：影石创新科技（珠海）有限公司
日期：2024 年 10 月 21 日
电子签章



4.2 合同关键页

智能影像设备生产基地建设项目 精装修工程承包合同

(上册)

合同编号: HT2024101824

发 包 人: 影石创新科技(珠海)有限公司

承 包 人: 深圳鹏城建科集团有限公司

签 订 日 期: 2024 年 12 月 18 日

Insta360
Legal Team

发包方：影石创新科技（珠海）有限公司（以下简称“甲方”）

联系人：付迪

联系地址：深圳市宝安区兴业路前海人寿 T1 栋 25F

联系电话和邮箱：13480886908 fudi@insta360.com

承包方：深圳鹏城建科集团有限公司（以下简称“乙方”）

联系人：杨振

联系地址：深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区紫竹六道 78 号竹盛花园 16 栋 301

联系电话和邮箱：13923489353 scb@szpcjk.com

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方就智能影像设备生产基地建设项目（以下简称本项目）的精装修工程（以下简称本工程）施工有关事项达成一致意见，订立本合同。

第一条 工程概况

1.1、工程名称：智能影像设备生产基地建设项目精装修工程

1.2、工程地点：珠海市高新区科技创新海岸北围新湾八路东侧、新沙二路南侧

1.3、工程范围：

以甲方确认的招标文件、施工图纸（包括技术要求）、工程量清单及有关资料和说明为工程范围依据，主要内容包括但不限于：

1) 智能影像设备生产基地建设项目精装修工程及二次消防验收工程。包括但不限于地下室电梯厅、厂房（1-13F、17F、14-16 层公区、屋顶）、连廊及宿舍（含餐厅）、消防相关的强弱电、给排水、装修、弱电等专业工程及与施工相关的各类检测项目（未详细列出的施工内容见施工图及工程量清单）；

2) 其他：临时办公区简装工程（约 120 平方，含给甲方及甲方聘请的相关服务单位准备的工作用房及办公设施）、厨房工程、空压机设备采购及安装、竖向管道安装，并在各个楼层预留接驳口；吊顶区域的二次消防改造；夹层区域（含一部疏散楼梯）全部为加建区域，需要包含该加建的建筑结构部分（仅提供电子版图纸）；厂房飘台的地面瓷砖铺贴，并增加盆栽（具体可参考效果图的摆设）；洁净室、UV 打印房增加全房间隔音棉处理及开关房与实验室墙体增加防辐射处

理的等有工艺需求的图纸二次深化及施工。

1.4、施工界面详见附件2《智能影像设备生产基地项目精装修施工界面划分》。

第二条 承包方式:

2.1、本工程由乙方以固定总价包干的形式承包,即按照招标图纸、招标及答疑文件及合同工程量清单内容以固定总价形式包干。该固定总价包含设计图纸的所有内容,包括但不限于:包材料(甲供除外)、包设备、包人工、包工期、包质量、包验收、包移交、包施工措施、包安全、包文明施工、包风险,本合同总价已包括完成甲方提供的招标图纸范围内工程内容和本合同约定的工作内容的相关费用;如有图纸和现场不符乙方有义务协助甲方完成图纸深化工作。乙方应负责二次消防设计审查及确保验收通过,保证本工程通过政府有关部门的验收,验收一切费用含在本合同价款中。如工期、质量、安全无法满足要求时,甲方有权将其中部分的工程取消或者另行安排,并扣除取消或另行安排工程部分对应的费用。

2.2、对工程承包范围的说明

(1)如合同中无特别约定,工程量清单由甲方提供,其内容根据本合同第1.3条承包范围与工作内容编制。如工程量清单项目存在遗漏,乙方同意按承包范围完成本工程。

(2)乙方认可对于现行工程规范强制性规定的工作项目视为已包括在本工程承包范围之内,乙方承诺完成相关工作项目。

(3)本合同第1.3条承包范围与工作内容未明确说明包括,但招标图纸却显示或工程量清单已列入的工程项目,属于本工程承包范围。

第三条 工程造价

3.1、合同总价为¥28,880,000.00元(大写人民币:贰仟捌佰捌拾捌万元整),含税价,增值税税率为9%。该总价包含乙方按合同承包范围完成本工程承包内容的全部费用,乙方已全面考虑本工程的相关施工图纸、工程所在地详细勘察情况及周边环境等因素。

3.2、乙方已对现场情况、图纸内容、工程量清单内容了解清楚,对于图纸缺少但工程量清单中项目涉及内容,或是对于图纸中包含但工程量清单中未涉及的内

Insta360
Legal Team

第 2 页

容，乙方均同意均包含在合同总价内。

3.3、上述合同价款采用招标图纸、招标及答疑文件及合同工程量清单内容工程价款固定总价不变（总价包干）。总价款已包括但不限于所有原材料采购、加工制作、产品运输、产品的安装、性能检测费、开荒保洁及相关检测费、管理费、利润、税金、风险、因质量问题引起的维修和更换、技术指导及技术培训等为完成本工程内容所发生的一切费用。有工艺需求需深化的工程内容分部分项工程费已包含图纸深化费用。在施工过程中产生的变更、签证（如有）需按本合同约定据实调整。

第四条 工期

4.1、本合同总工期为 90 个日历天，乙方须在 2025 年 1 月 23 日前完成合同范围内所有工程内容并经甲方验收合格，具体进场施工时间以甲方的通知为准，工期须满足甲方交付进度要求。

4.2、对以下情况造成竣工日期推迟的，乙方需提交相应材料予甲方审核并经甲方书面确认同意后，工期可按甲方同意的期限相应顺延：

4.2.1、如遇人力不可抗拒的自然灾害（如台风、水灾、地震等）而影响工程进度者；

4.2.2、因甲方提出的本工程变化或甲方原因设计变更而影响施工进度。

第五条 工程款支付

5.1、预付款：合同签订生效之日起 15 天内支付合同总价款的 30%作为预付款，即 RMB: 8,664,000.00 元（大写：捌佰陆拾陆万肆仟圆整），甲方支付前乙方需提供银行开具的不可撤销同等金额的预付款保函（有效期至 2025 年 1 月 23 日），否则甲方有权不予支付；

5.2、乙方每月 25 日报送上月进度（上月 21 日-当月 20 日）的工程进度报表，在甲方审核完成后 15 个工作日内按甲方审核确认的上月已完成工程量（以经甲方、造价咨询确认的施工现场已安装完的合格工程量为准）对应价款的 80%向乙方支付进度款。

5.3、工程完工款支付：经甲方验收合格后，20 个工作日内甲方审核已完工程价款，并付至累计已完工程价款的 85%（不含已经甲方审核确认的变更签证）。

传真、电报、会议纪要等，均为合同的组成部分，具有同等法律效力。除另有约定外，相关文件及附件内容与合同正文不一致的，以合同正文的约定为准。

21.4、本合同所要求的所有通知，支付或其他方面的通讯均要求书面形式，联系方式见合同文首约定，任何一方联系信息如有变更应以书面形式提前3日通知对方，否则因此导致的责任由未及时通知方承担。

21.5、未尽事宜，经双方协商一致，签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

以下无正文

合同附件：

附件1：乙方资质证书

附件2：智能影像设备生产基地项目精装修施工界面划分

附件3：精装修工程主要设备、材料品牌范围表

附件4：乙方项目管理人员组织架构

附件5：诚信协议

附件6：质量保修书

附件7：中标经济标书之《智能影像设备生产基地建设项目精装修工程商务标》
(另行装订成册)

甲方(公章)：

法定代表人或授权代表：
(签字)

经办人：

乙方(公章)：

法定代表人或授权代表：
(签字)

经办人：

2024年 11 月 18 日

年 月 日

Insta360
Logo Team

第 16 页

4.3 竣工验收

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 ☐☐☐

工程名称：智能影像设备生产基地建设项目精装修工程

验收日期：2025年6月25日

建设单位（盖章）：



单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 ☐ ☐ ☐

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



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

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	智能影像设备生产基地建设项目精装修工程				
工程地点	广东省珠海市高新区科技创新海岸北围新 湾八路东侧、新沙二路南侧	建筑面积	60186.72	工程造价	2888万 元
结构类型	框架结构	层数	地上：1栋厂房17层 2栋宿舍楼11层		
	框架结构		地下：2层		
施工许可证号	/	监理许可证号	/		
开工日期	2024年10月25日	验收日期	2025年6月25日		
监督单位	/	监督编号	/		
建设单位	影石创新科技（珠海）有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	中国华西工程设计建设有限公司				
总包单位	/				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	深圳鹏城建科集团有限公司				
监理单位	/				
施工图审查单位					



* GD - E1 - 914 / 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 ☐ ☐ ☐

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	廖毅
副组长	宴鹏举
组员	李荣贵、刘秋燕、杨丽茹、雷泽松、黄艳军、杨晓翔、李举岗、黄秋义

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	宴鹏举	杨丽茹、雷泽松、黄艳军、杨晓翔
建筑设备安装工程	李荣贵	杨丽茹、李举岗、黄艳军、杨晓翔
工程质控资料	刘秋燕	黄秋义

(二) 验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 ☐ ☐ ☐

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	同意验收	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核定符合要求 2 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 28 项，其中： 评价为“好”的 23 项 评价为“一般”的 5 项
主体结构	同意验收	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核定符合要求 2 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 2 项
建筑装饰装修	同意验收	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核定符合要求 2 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 82 项，其中： 评价为“好”的 74 项 评价为“一般”的 8 项
屋面	同意验收	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	同意验收	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核定符合要求 2 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 44 项，其中： 评价为“好”的 39 项 评价为“一般”的 5 项
通风与空调	同意验收	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	同意验收	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核定符合要求 2 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 81 项，其中： 评价为“好”的 71 项 评价为“一般”的 10 项
智能建筑	/	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 1 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 45 项，其中： 评价为“好”的 41 项 评价为“一般”的 4 项
建筑节能	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
电梯	/	共 / 项，其中： 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项，其中： 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项，其中： 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项



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

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 ☐ ☐ ☐

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	廖毅	影石创新科技（珠海）有限公司	项目负责人	高工	廖毅
2	宴鹏举	影石创新科技（珠海）有限公司	精装工程师	工程师	宴鹏举
3	李荣贵	影石创新科技（珠海）有限公司	机电工程师	工程师	李荣贵
4	刘秋燕	影石创新科技（珠海）有限公司	资料员	工程师	刘秋燕
5	杨丽茹	中国华西工程设计建设有限公司	项目负责人	高工	杨丽茹
6	雷泽松	深圳鹏城建科集团有限公司	项目经理	工程师	雷泽松
7	黄艳军	深圳鹏城建科集团有限公司	生产经理	工程师	黄艳军
8	李举岗	深圳鹏城建科集团有限公司	机电施工员	施工员	李举岗
9	杨晓翔	深圳鹏城建科集团有限公司	深化设计	设计师	杨晓翔
10	黄秋义	深圳鹏城建科集团有限公司	资料员	资料员	黄秋义
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
26					



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



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 ☐ ☐ ☐

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

 施工单位(公章):	 设计单位(公章):	 建设单位(公章):
单位(项目)负责人: 	单位(项目)负责人: 	单位(项目)负责人: 



* GD - E1 - 914 / 6 *

第五节 保利阳光城四期新增样板房及售楼处装修工程

5.1 合同关键页

保利阳光城四期新增样板房及售楼处装修工程 施工承包合同

合同编号：SZPL-DS-HT4077

工程地点：惠州市淡水

甲方（发包人）：惠州市保利建业房地产开发有限公司

乙方（承包人）：深圳鹏城建科集团有限公司

签订日期： 年 月 日



第一部分 协议书

甲方（发包人）：惠州市保利建业房地产开发有限公司

乙方（承包人）：深圳鹏城建科集团有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、甲方的相关标准规定及其他有关法律、地方行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本装修工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1、工程名称：保利阳光城四期新增样板房及售楼处装修工程

2、工程地点：惠州市淡水

3、工作内容：

本标段精装施工范围及内容为：

所含工作包括完成经招标人确认的设计文件（施工图、设计变更等）范围内的所有工作，以及招标人要求增加的其他工作内容。超出招标范围内的施工内容，由招标人书面委托，中标人均应及时施工。具体要求及内容如下：

- 1、装修工程：图纸范围内的所有装修工作，不含软装部分，含墙体拆改、砌筑、抹灰、基层找平、有厨房、阳台、卫生间防水、瓷砖铺贴，木地板安装，木饰面安装，乳胶漆施工、空调安装（样板房）和淋浴屏等图纸明示和需满足施工的装饰内容等；
- 2、水电工程：洁具、龙头、五金配件、水电二次配管、布管等安装，强电电源进线柜后所有电器专业，空调配电，弱电箱后所有弱电专业、售楼处引入电线电缆，以及配合售楼处沙盘、LED屏施工和安装；
- 3、拆改工程：墙体拆改、门窗拆改、阳台封窗等图纸要求的全部拆改工程；
- 4、负责施工过程中的垃圾清理及外运，对施工完成部位及时做好成品保护；
- 5、现场无宿舍及办公室提供，需自行考虑；
- 6、现场无机械运输设备及材料存放场地，中标单位须自行考虑施工及材料搬运及存放所需的设备设施；

- 7、工程完工验收前需完成所有样板房的精保洁并满足要求；
- 8、临时水、电甲方可协调由与物业对接提供接驳点，电箱由中标单位自行提供，采用挂表或水电费包干计费，费用自理；
- 9、本工程在已交付的小区实施，中标单位必须做好安全文明施工，接收招标人及现场物业公司的管理要求；
- 10、施工过程中必须要求每天完工场清，保证场地施工形象，未按要求完工场清处以罚款 500 元/次。
- 11、配合完成机电二次布管、阳台封窗、柜体、户内门等深化。

工程承包范围及方式

- 1、工程承包范围：招标文件（包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件）、招标范围内的全部图纸内容以及合同等文件所要求完成的一切工作。具体施工包括但不限于以下内容：
 - （1）精装房户内：室内地面（含美缝）、墙面（含美缝）、天花及阳台地面的装修施工（含防水施工）；包含楼层内的截水措施，工程灯具、洁具、龙头、五金等的安装，卫生间止水坎，户内门和门套、卫生间淋浴房隔断、柜体、厨房电器及木地板等，以及施工图中明示或暗示要求的其他内容，并满足“保利锤”质量体系施工标准要求和保利置业集团精工品质标准等。乙方必须无条件做好施工区域内的各项成品保护并满足我司成品保护管理规定。
 - （2）由于拆改导致等导致的二次收口工作，包含但不限于石材、瓷砖、天花、铝合金门窗、入户门、阳台栏杆等。
 - （3）承包方应积极主动踏勘现场，对图纸范围内无法清晰描述的工程量及根据保利质量标准所涉及的收边、收口、补缝、移位等施工所产生的费用在投标时已综合考虑，结算时不予增加费用，不予发生现场签证。
 - （4）承包方已综合考虑现场各类实际情况，对配合项目营销需求进行抢工以及配合现场穿插作业施工，对发生的抢工费、二次转运费等相应的措施费在报价中综合考虑。
 - （5）承包人对使用的甲指乙供材料、乙供材料等应根据总工期要求及时选择、送样，提报计划、接收、验收、存储、二次转运或多次转运、保管、看管、采取措施以防恶劣天气及自然条件对物资造成损害的义务，因未尽义务造成物资丢失、损坏的，

合同总工期 60 个日历天，具体要求如下：

开工日期：以甲方书面通知为准；

完工时间：以甲方书面通知为准；

移交物业日期：以甲方书面通知为准（完成精保洁并通过甲方组织的内部验收；

总工期包含并充分考虑了材料选样、定样、图纸深化、材料加工等时间，投标人应根据总工期要求配置足够的管理及施工人员确保按时按质完成，每延迟一天，处以罚款 5000 元/天。

三、质量标准

质量标准的评定以国家或行业的质量检验评定标准为依据。乙方应当严格按照图纸、设计文件和设计说明以及相关施工技术规范 and 操作规程进行施工，按国家和本地区规定做好试件和材料的试验，确保工程质量。

其他约定的工程质量标准：满足“保利锤”质量体系施工标准要求及保利置业集团精工品质标准要求、保利房地产（集团）股份有限公司精装修成品保护管理办法、项目精装修工程工法及成品保护施工标准。

四、合同价款

5.1. 采取现金支付的含税合同总价为：人民币（大写）：贰佰叁拾陆万玖仟玖佰玖拾玖元陆角陆分，小写：¥2369999.66 元；采取现金支付的不含税合同总价为：人民币（大写）：贰佰壹拾柒万肆仟叁佰壹拾壹元陆角壹分，小写：¥2174311.61 元；税额为：人民币（大写）：壹拾玖万伍仟陆佰捌拾捌元零伍分，小写：¥195688.05 元；税率为 9%。

现金支付价为非现金支付价给予 95 折优惠后的价格。

5.2. 采取非现金支付（定义见第 3 条款）的含税合同暂定总价为：人民币（大写）：贰佰肆拾玖万肆仟柒佰叁拾陆元肆角捌分，小写：¥2494736.48 元；不含税合同暂定总价为：人民币（大写）：贰佰贰拾捌万捌仟柒佰肆拾玖元零柒分，小写：¥2288749.07 元；税额为：人民币（大写）：贰拾万零伍仟玖佰捌拾柒元肆角壹分，小

(此页无合同正文)

甲方(发包方): 惠州市保利建业房地产开发有限公司

法定代表人或其委托代理人:

(签字盖章)

纳税识别号: 91441303668209330J

联系地址: 惠州市惠阳区淡水土湖下寮地段和秋长西湖片区保利阳光城一期商业1层24号铺

邮政编码:

法定代表人:

委托代理人:

电话: 0755-82739900

传真:

电子信箱:

开户银行: 中国银行惠州惠阳支行

账号: 654859797739

乙方(公章): 深圳鹏城建科集团有限公司

法定代表人或其委托代理人:

(签字盖章)

纳税识别号: 914403005956592840

联系地址: 深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区紫竹六道78号竹盛花园16栋301

邮政编码: 518000

法定代表人: 孙贤凯

委托代理人:

电话: 18923454789

传真:

电子信箱: 1907357519@qq.com

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳园博园支行

账号: 44250100009400001699

9.4 除合同内有明确约定或经甲方同意外，负责的监理工程师无权解除本合同约定的乙方的任何权利与义务。

10. 乙方项目管理人员

10.1 乙方委派雷泽松为本项目的项目负责人。乙方依据合同发出的通知，应以书面形式经项目负责人签署后交甲方项目负责人或监理工程师方能生效。

10.2 乙方项目负责人应按经甲方认可的施工组织设计、施工方案和甲方、监理单位依据合同发出的指令组织施工。在情况紧急且无法与甲方或监理工程师取得联系时，项目负责人应采取适当的紧急措施保证人员生命和工程、财产安全，并在采取措施后 48 小时内向甲方与监理工程师送交情况处理报告。责任在甲方的，由甲方承担由此发生的费用，相应顺延工期；责任在乙方的，由乙方承担费用，不顺延工期。

10.3 乙方如需更换项目负责人，应提前 7 天以上以书面形式通报甲方，并应征得甲方书面同意方可执行。后任项目负责人继续行使合同文件约定的前任项目负责人职权，履行前任项目负责人的义务。甲方不允许乙方项目负责人易人的，乙方不得易人。如乙方未经甲方批准擅自更换项目负责人，甲方有权对乙方收取 10000 元/人次的违约金。

10.4 乙方项目负责人应专职在岗，不得兼任其他项目任何职务。甲方如有证据表明乙方项目负责人不能胜任工作或未专职在岗，可对乙方收取 10000 元/次的违约金，或要求乙方更换项目负责人。乙方在接到甲方要求易人的书面通知后 7 天内完成易人。

10.5 乙方项目管理人员在所辖工程施工期间，均须专职在岗，不得兼任其它项目任何职务。乙方更换管理人员，须提前一周书面上报甲方同意方可执行。否则，乙方每违约一项或一人次，需支付违约金 5000 元。

10.6 乙方以下人员，经甲方要求，须在 48 小时内调离本工程范围，否则需向甲方支付违约金 5000 元/天/人。同时，乙方应尽快用经甲方批准的合格人员代替调离的人员。

5.2 竣工验收

工程验收/移交审批表

项目名称: 保利阳光城四期新增样板房及售楼处装修工程

编号:

[illegible]

	质量履约： ☐ 达到或超过合同质量标准。 ☐ 基本达到合同质量标准。 ☐ 为达到合同质量标准，但可接受。	
是否需移交	☐ 否 ☐ 需移交_____单位/部门 接收单位签收：（签章）： <i>王明秋</i> 项目负责人： _____ 年 月 日	
项目验收意见： <i>合格</i>		
施工单位：（盖章） 项目负责人： （签章） <i>曹泽松</i> 年 月 日	建设单位： 设计部： <i>王明秋</i> 年 月 日	建设单位：（盖章） 现场工程师： 工程项目经理： <i>王明秋</i> <i>王明秋</i> 25年4月23日

第五章 投标人近两年财务报表汇总表

资产负债表				利润表			
2023 年		2024 年		2023 年		2024 年	
资产规模 (万元)	资产负债 率	资产规模 (万元)	资产负债 率	营业收 入 (万 元)	净利润 (万元)	营业收 入 (万 元)	净利润 (万元)
53489.66 0953	32.48%	57167.780 294	28.43%	91294.7 43151	6546.089 878	83664.4 37123	4795.7677 87

第六章 投标人近两年财务报表

第一节 2024 年度财务报表

深圳岭南会计师事务所

关于深圳鹏城建科集团有限公司 二〇二四年度财务报表的 审计报告

目 录

项 目 内 容	页 次
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润表	5
3、现金流量表	6
4、所有者权益变动表	7
5、财务报表附注	8-17
三、事务所营业执照、执业证书复印件	

深圳岭南会计师事务所

SHENZHEN LINGNAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址: 深圳市罗湖区笋岗街道笋岗东路3002号万通大厦6楼608

传真: 25584646

电话: 25596832 25584814 25560455

邮政编码: 518023

机密

深岭审字[2025]第XXX号

审计报告

深圳鹏城建科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鹏城建科集团有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2024年12月31日的资产负债表,2024年的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

贵公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括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。

基于我们已针对审计报告日前获取的其他信息执行的工作,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

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

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过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性，

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

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

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



中国注册会计师：

谭洛华

中国注册会计师：

易金平

二〇二五年四月二十五日

资产负债表

2024年12月31日

编制单位：深圳鹏城建科集团有限公司

金额单位：人民币元

资 产	注释	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	5.1	82,875,526.24	71,442,183.63
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产			
应收票据	5.2	1,127,330.84	2,205,394.25
应收账款	5.3	344,556,367.33	308,810,924.52
应收款项融资			
预付款项	5.4	38,373,447.55	37,815,660.57
其他应收款	5.5	8,506,952.00	9,006,572.99
存货		88,265,351.25	95,914,812.87
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		563,704,975.21	525,195,548.83
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	5.6	2,166,076.83	3,249,115.25
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产	5.7	5,806,750.90	6,451,945.45
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		7,972,827.73	9,701,060.70
资产总计		571,677,802.94	534,896,609.53

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(后附注释系会计报表的组成部分)

资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：深圳鹏城建科集团有限公司

金额单位：人民币元

负债及所有者权益	注释	期末数	期初数
流动负债：			
短期借款	5.8	29,412,922.56	20,464,673.54
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债			
应付票据		-	5,430,000.00
应付账款	5.9	113,806,516.95	125,156,445.71
预收款项	5.10	9,161,666.82	10,220,069.00
合同负债		-	-
应付职工薪酬	5.11	5,284,293.62	4,302,446.87
应交税费	5.12	1,433,099.85	1,092,927.11
其他应付款	5.13	3,478,450.39	7,086,872.43
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		162,576,950.19	173,753,434.66
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		162,576,950.19	173,753,434.66
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	5.14	65,000,000.00	65,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益			
盈余公积		-	-
未分配利润	5.15	344,100,852.75	296,143,174.87
所有者权益（或股东权益）合计		409,100,852.75	361,143,174.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计		571,677,802.94	534,896,609.53

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：
(后附注释系会计报表的组成部分)

会计机构负责人：

利润表

2024年度

编制单位：深圳鹏城建科集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	5.16	836,644,371.23	912,947,431.51
减：营业成本	5.16	734,780,654.07	791,835,473.35
税金及附加		2,746,377.62	3,450,583.31
销售费用	5.17	2,832,395.77	4,256,940.61
管理费用	5.18	28,590,179.17	33,427,953.77
研发费用			—
财务费用	5.19	3,033,627.47	3,294,007.73
其中：利息费用		—	—
利息收入		—	—
加：其他收益		—	—
投资收益（损失以“-”号填列）		—	—
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		—	—
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		—	—
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		—	—
信用减值损失（损失以“-”号填列）		—	—
资产减值损失（损失以“-”号填列）		—	—
资产处置收益（损失以“-”号填列）		—	—
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		64,661,137.13	76,682,472.74
加：营业外收入	5.20	63,428.26	537,050.00
减：营业外支出	5.21	780,994.89	206,700.65
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		63,943,570.50	77,012,822.09
减：所得税费用		15,985,892.63	11,551,923.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		47,957,677.87	65,460,898.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		47,957,677.87	65,460,898.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		—	—
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		—	—
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
.....			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		—	—
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
.....			
六、综合收益总额		47,957,677.87	65,460,898.78
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（后附注释系会计报表的组成部分）

现金流量表

2024年度

编制单位：深圳鹏城建科集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	行次	金 额
一、经营活动产生的现金流量	1	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	878,476,589.79
收到的税费返还	3	
收到的其他与经营活动有关的现金	4	3,291,991.05
经营活动现金流入小计	5	881,768,580.84
购买商品、接受劳务支付的现金	6	821,471,270.98
支付给职工以及为职工支付的现金	7	22,123,415.50
支付的各项税费	8	26,194,796.56
支付的其他与经营活动有关的现金	9	8,294,809.23
经营活动现金流出小计	10	878,084,292.27
经营活动产生的现金流量净额	11	3,684,288.57
二、投资活动产生的现金流量	12	
收回投资所收到的现金	13	
取得投资收益所收到的现金	14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	15	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	
收到的其他与投资活动有关的现金	17	
投资活动现金流入小计	18	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	45,488.98
投资所支付的现金	20	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
支付的其他与投资活动有关的现金	22	
投资活动现金流出小计	23	45,488.98
投资活动产生的现金流量净额	24	-45,488.98
三、筹资活动产生的现金流量	25	
吸收投资所收到的现金	26	
借款收到的现金	27	35,200,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金	28	
筹资活动现金流入小计	29	35,200,000.00
偿还债务所支付的现金	30	26,251,750.98
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31	1,153,706.00
支付的其他与筹资活动有关的现金	32	
筹资活动现金流出小计	33	27,405,456.98
筹资活动产生的现金流量净额	34	7,794,543.02
四、汇率变动对现金的影响额	35	
五、现金及现金等价物净增加额	36	11,433,342.61
加：期初现金及现金等价物余额	37	71,442,183.63
六、期末现金及等价物余额	38	82,875,526.24

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表

2023年12月31日

编制单位：深圳鹏城建科集团有限公司

金额单位：人民币元

资 产	注释	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	5.1	71,442,183.63	59,261,339.43
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产			
应收票据	5.2	2,205,394.25	3,056,341.22
应收账款	5.3	308,810,924.52	270,298,567.84
应收款项融资			
预付款项	5.4	37,815,660.57	24,613,303.13
其他应收款	5.5	9,006,572.99	9,705,321.48
存货		95,914,812.87	82,078,886.90
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		525,195,548.83	449,013,760.00
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	5.6	3,249,115.25	4,873,672.88
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产	5.7	6,451,945.45	7,168,828.28
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		9,701,060.70	12,042,501.16
资产总计		534,896,609.53	461,056,261.16

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(后附注释系会计报表的组成部分)

深圳鹏城建科集团有限公司
所有者权益变动表

项目	行次	2024年度						2023年度						2022年度					
		本年金额						上年金额						上年金额					
		实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具
一、上年年末余额	1	65,000,000.00	-	-	-	-	-	296,143,174.87	361,143,174.87	65,000,000.00	-	-	-	-	-	239,482,276.10	295,682,276.10	65,000,000.00	-
加：会计政策变更	2							-	-							-	-		
前期差错更正	3							-	-							-	-		
其他	4							-	-							-	-		
二、本年初余额	5	65,000,000.00	-	-	-	-	-	296,143,174.87	361,143,174.87	65,000,000.00	-	-	-	-	-	239,482,276.10	295,682,276.10	65,000,000.00	-
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	-	-	-	-	-	47,957,677.87	47,957,677.87	-	-	-	-	-	-	65,460,898.78	65,460,898.78	-	-
（一）综合收益总额	7							47,957,677.87	47,957,677.87							65,460,898.78	65,460,898.78		
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	9							-	-							-	-		
2. 其他权益工具持有者投入资本	10							-	-							-	-		
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11							-	-							-	-		
4. 其他	12							-	-							-	-		
（三）利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	14							-	-							-	-		
2. 对所有者（或股东）的分配	15							-	-							-	-		
3. 其他	16							-	-							-	-		
（四）所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	18							-	-							-	-		
2. 盈余公积转增资本（或股本）	19							-	-							-	-		
3. 盈余公积弥补亏损	20							-	-							-	-		
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21							-	-							-	-		
5. 其他综合收益结转留存收益								-	-							-	-		
6. 其他	22							-	-							-	-		
四、本年年末余额	23	65,000,000.00	-	-	-	-	-	344,100,852.75	409,100,852.75	65,000,000.00	-	-	-	-	-	296,143,174.87	361,143,174.87	65,000,000.00	-

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳鹏城建科集团有限公司

财务报表附注

二〇二四年度

金额单位：人民币元

一、企业基本情况

本公司系经深圳市市场监督管理局批准，于2012年05月09日正式成立的企业，领取企业法人营业执照，统一社会信用代码为：914403005956592840，注册资本为人民币10,500.00万元，实收资本为人民币6,500.00万元。

经济性质：有限责任公司

法定代表人：孙贤凯

注册地址：深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区紫竹六道78号竹盛花园16栋301

经营范围：一般经营项目：市政公用工程、机电工程施工、电子与智能化工程、防水防腐保温工程、模板脚手架工程、环保工程、防水防腐保温工程、房屋建筑工程、室内外装饰工程与施工、幕墙工程、金属门窗、机电安装工程、钢结构工程、建筑智能化工程、园林景观工程、消防设施工程的设计与施工；移动装配式集装箱房屋的研发、设计与销售；家俱的设计与销售及其他国内贸易；机械设备的技术开发与销售；建筑信息咨询。

二、财务报表的编制基准和遵循企业会计准则的声明

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合中国会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和所有者权益的披露，以及报告期间的收入和费用。本公司编制的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财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

三、重要会计政策、会计估计的说明

（一）重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

财政部于2019年4月30日发布《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），公司根据要求对报告期内的报表格式进行了调整。

（2）会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

（二）会计制度及会计准则

本公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》及其相关规定。

（三）会计年度

本公司采用公历年度，即每年1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础,以实际成本为计价原则。各项财产在取得时按实际成本计量,其后如果发生减值,按企业会计制度规定计提相应的减值准备。

(六) 外币业务核算方法

会计年度内涉及外币的经济业务,按业务发生上月末日中国人民银行公布的中间价汇率折合人民币记账。资产负债表日,外币货币性项目采用即期汇率折算,因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额,计入当期损益;以历史成本计量的外币非货币性项目,采用交易发生时的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额。与购建或生产符合资本化条件的资产相关外币借款产生的汇兑差额,按借款费用的原则处理。

(七) 现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款;现金等价物为本公司持有的期限短(一般是指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且价值变动风险很小的投资。

(八) 应收款项及坏帐准备核算

应收票据包括在资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等收到的商业汇票,包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

应收账款包括在资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

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

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

(九) 存货核算方法

存货包括各种材料、商品、在产品、半成品、包装物、低值易耗品、分期收款发出商品、委托代销商品、受托代销商品。

存货实行永续盘存制,购入和入库按实际成本计价,领用和销售原材料以及销售产成品采用加权平均法计价。

低值易耗品、包装物的取得按实际成本计价,并于其领用时采用一次性摊销法摊销。

A、期末存货计价原则及存货跌价准备确认标准和计提方法:期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价:期末,在对存货进行全面盘点的基础上,对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,预计其成本不可收回的部分,提取存货跌价准备。产成品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额提取,其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

B、产成品、半成品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算；企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。

（十）长期股权投资的核算方法

同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。其与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积之股本溢价，不足则调留存收益。合并过程中发生的各项直接相关费用，计入当期损益。

非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值以及为企业合并发生的各项直接相关费用之和。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，和对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本公司负有承担额外损失义务的除外。

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；长期股权投资的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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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。

期（年）末对长期股权投资进行逐项检查，如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，按其可收回金额低于账面价值的差额单项计提减值准备。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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十一）固定资产计价和折旧方法

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产，固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

2、固定资产计价、折旧方法

固定资产按实际成本计价，折旧采用直线法计算，并按固定资产类别、估计经济使用年限和预计净残值率确定折旧率并计提折旧，各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	预计使用年限 (年)	残值率	年折旧率	减值准备计提情况
运输设备	4	5%	23.75%	未发生
办公设备	5	5%	19.00%	未发生
电子设备	3	5%	31.67%	未发生

（十二）在建工程核算方法

在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款的实际承担的利息支出、汇兑损益核算反映工程成本。本公司以所购建的固定资产达到预定可使用状态作为在建工程结转为固定资产的时点。建造的固定资产在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧。待办理了竣工决算手续后再作调整。期（年）末，对在建工程进行全面检查，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

（十三）无形资产与研究开发费用

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销。

研究阶段的支出在发生时计入当期费用。

开发阶段的支出，能够证明下列各项时，确认为无形资产：

- 1、从技术上来讲，完成该无形资产以使其能够使用或出售具有可行性；
- 2、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3、无形资产产生未来经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；无形资产将在内部使用时，应当证明其有用性；
- 4、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠计量。

期（年）末，逐项检查无形资产，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额，并按其低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

（十四）长期待摊费用摊销方法

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十五）职工薪酬的核算方法

职工薪酬包括企业为职工在职期间和离职后提供的全部货币性薪酬和非货币性福利，包括工资、福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。企业因获得职工提供劳务而给予职工的各种形式的报酬或对价，全部纳入职工薪酬的范围。

（十六）借款费用的核算方法

借款初始取得时按成本入账，取得后采用实际利率法，以摊余成本计量。借款费用应同时满足在资产支出已经发生、借款费用已经发生以及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始的条件下才允许资本化。除此之外，借款费用确认为当期费用。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定为应予以资本化的费用。

（十七）收入确认原则

商品销售收入：企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

提供劳务收入：收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；交易的完工进度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

期（年）末，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，本公司选用已完工作的测量（已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；已经发生的成本占估计总成本的比例）确定完工进度。

过渡资产使用权取得的收入：在与交易相关的经济利益能够流入本公司，收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

（十八）所得税的会计处理方法

本公司的企业所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

四、税项

本公司应纳税项及其他列示如下：

（1）流转税及附加

应 税 项 目	税 种	税 率
销售收入/提供劳务收入	增值税	9%/6%/3%
应纳流转税额	城市维护建设税	7%
应纳流转税额	教育费附加	3%
应纳流转税额	地方教育费附加	2%

（2）企业所得税

本公司企业所得税税率为25%。

（3）个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

五、会计报表主要项目注释说明

5.1: 货币资金

项 目	期末金额	期初金额
库存现金	360,458.39	17,322.43
银行存款	79,754,067.84	68,758,861.19
其他货币资金	2,761,000.01	2,666,000.01
合 计	82,875,526.24	71,442,183.63

5.2: 应收票据

出票人	期末金额	期初金额
商业承兑汇票	1,127,330.84	2,205,394.25
合 计	1,127,330.84	2,205,394.25

5.3: 应收账款

应收账款明细项目列示如下:

项目	期末金额
深圳市深国际联合置地有限公司	12,051,906.95
福州融伦房地产开发有限公司	6,387,395.51
中建科工集团有限公司	17,855,884.23
广东华发建设有限公司	12,401,540.89
珠海市润地房地产有限公司	12,615,882.85
深圳市招兴置业有限公司	17,288,215.87
其他	265,955,541.03
合 计	344,556,367.33

5.4: 预付款项

预付款项明细项目列示如下:

项目	期末金额
深圳筑鼎建设工程劳务有限公司	14,320,647.90
枣庄辰曼建筑装饰工程有限公司	369,000.00
深圳市雕琢建设工程有限公司	603,834.00
深圳市深鹏建筑工程劳务有限公司	1,077,607.95
广东广缆电缆实业有限公司	71,022.24
其他	21,931,335.46
合 计	38,373,447.55

5.5: 其他应收款

其他应收款明细项目列示如下:

项目	期末金额
深圳年宝贸易有限公司	1,000,000.00
深圳市科筑建设管理有限公司	1,132,404.53
珠海市昌荣房地产开发有限公司	1,054,143.00
黄志文	584,295.00
黄力	358,164.20
其他	4,377,945.27
合 计	8,506,952.00

5.6: 固定资产

固定资产原值	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
--------	------	------	------	------

电子设备	1,769,751.48	-	378,475.79	1,391,275.69
办公家具	1,440,924.29	-	296,430.25	1,144,494.04
交通工具	405,568.23	-	-	405,568.23
合 计	3,616,244.00	-	674,906.04	2,941,337.96
固定资产折旧	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
电子设备	193,310.27	183,859.50	-	377,169.77
办公家具	135,729.46	127,950.44	-	263,679.90
交通工具	38,089.02	96,322.44	-	134,411.46
合 计	367,128.75	408,132.38	-	775,261.13
固定资产净值	3,249,115.25			2,166,076.83

5.7: 无形资产

项 目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
	-	-	-	-
合 计	-	-	-	-

5.8: 短期借款

贷 款 人	期末金额
前海微众银行	769,435.54
深圳南山宝生村镇银行	3,000,000.00
兴业银行	2,000,000.00
远海商业保理（上海）有限公司	15,643,487.02
广联达商业保理有限公司	8,000,000.00
合 计	29,412,922.56

5.9: 应付账款

应付账款明细项目列示如下:

项 目	期末金额
深圳中源不锈钢有限公司	3,373,686.32
深圳市优特建筑电气有限公司	1,959,615.72
深圳市炜东科技有限公司	3,772,222.80
深圳市铭斯朗集团有限公司	2,455,158.27
广东人和劳务建设工程有限公司	8,045,078.80
湖北润城建设工程有限公司	2,530,886.00
深圳市行天下建设工程有限公司	2,817,956.81
其他	88,851,912.23
合 计	113,806,516.95

5.10: 预收款项

预收款项明细项目列示如下:

项 目	期末金额
南澳县海泉湾酒店管理有限公司	2,252,900.00
深圳众泰恩实业有限公司	2,100,000.00
深圳市丰汇艺联实业有限公司	920,000.00

华诺俄翔（北京）贸易有限公司	778,749.57
其他	3,110,017.25
合计	9,161,666.82

5.11: 应付职工薪酬

项 目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
职工薪酬	4,302,446.87	23,105,262.25	22,123,415.50	5,284,293.62
合 计	4,302,446.87	23,105,262.25	22,123,415.50	5,284,293.62

5.12: 应交税费

项 目	期初金额	期末金额
应交增值税	975,827.78	1,280,773.78
城建税	68,307.94	89,654.16
个人所得税	-	-1,366.78
教育费附加	29,274.83	38,423.21
地方教育费附加	19,516.56	25,615.48
合 计	1,092,927.11	1,433,099.85

注：以上税项以税务机关核定为准。

5.13: 其他应付款

其他应付款明细项目列示如下：

项 目	期末金额
深圳天祥建设工程有限公司	680,446.51
深圳市建侨建工集团有限公司荆州分公司	400,000.00
深圳市中诚印象贸易有限公司	327,007.98
深圳市随心果健康科技有限公司	160,000.00
云南昌本网络通信工程有限公司	157,973.21
其他	1,753,022.69
合计	3,478,450.39

5.14: 实收资本

投资单位名称	认缴注册资本		实收资本	
	金额	比例	金额	比例
杨兵龙	51,450,000.00	49.00%	31,850,000.00	30.33%
黄志文	53,550,000.00	51.00%	33,150,000.00	31.57%
合 计	105,000,000.00	100.00%	65,000,000.00	61.90%

*以上实收资本业经深圳市市场监督管理局公示

5.15: 未分配利润

类 别	期末金额	期初金额
上年期末余额	296,143,174.87	230,682,276.10
加：会计政策变更		
前期差错更正	-	-
其他		
本期年初余额	296,143,174.87	230,682,276.10

加：本期净利润转入	47,957,677.87	65,460,898.78
减：本期提取法定盈余公积	-	-
本期提取任意盈余公积		
本年期末余额	<u>344,100,852.75</u>	<u>296,143,174.87</u>

5.16: 营业收入及成本

项 目	营业收入		营业成本	
	2024年	2023年	2024年	2023年
主营业务收入及成本	836,644,371.23	912,947,431.51	734,780,654.07	791,835,473.35
其他业务收入及成本	-	-	-	-
合 计	<u>836,644,371.23</u>	<u>912,947,431.51</u>	<u>734,780,654.07</u>	<u>791,835,473.35</u>

5.17: 销售费用

项 目	本年发生额
广告宣传费	652,469.80
投标保函费	1,473,000.22
标书制作费	104,223.22
办公费	589,719.34
投标样品费	12,983.19
合 计	<u>2,832,395.77</u>

5.18: 管理费用

项 目	本年发生额
职工薪酬	21,732,893.78
业务招待费	740,575.98
办公费	223,028.29
差旅费	330,124.12
水电物管费	139,542.73
中介服务费	493,543.81
租赁费	819,556.98
社保费	2,179,950.33
折旧费	358,132.38
其他	1,572,830.77
合 计	<u>28,590,179.17</u>

5.19: 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,153,706.00	969,567.28
减：利息收入	32,767.47	58,531.04
利息净支出	1,120,938.53	911,036.24
汇兑损失	-	-
减：汇兑收益	-	-
汇兑净损失	-	-
银行手续费	614,875.06	32,472.22

其他	1,297,813.88	2,350,499.27
合 计	3,033,627.47	3,294,007.73

5.20: 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
政府补助	24,700.00	337,050.00
其他	38,728.26	200,000.00
合 计	63,428.26	537,050.00

5.21: 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
滞纳金及罚款支出	5,176.75	44,987.03
违约金支出	60,784.18	-
诉讼支出	596,065.01	-
工伤赔偿	118,968.95	-
其他	-	161,713.62
合 计	780,994.89	206,700.65

六、关联方及其交易

本公司不存在关联方及其交易。

七、或有事项

本公司不存在对报告期财务状况有影响的或有事项。

八、资产负债表日后事项

本公司不存在对报告期财务状况有影响的日后事项。



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007703361766

名称 深圳岭南会计师事务所
类型 合伙企业
经营场所 深圳市罗湖区笋岗街道笋岗东路3002号万通大厦6楼608
执行事务合伙人 张金有
成立日期 2005年01月11日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体应于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2017年12月06日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 0005980

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: 深圳市财政委员会

二〇一八年七月 日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 深圳岭南会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 张金有

主任会计师:

经营场所: 深圳市罗湖区笋岗街道笋岗东路3002号万通大厦6楼608

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470043

批准执业文号: 深财会[2005]1号

批准执业日期: 2005年01月06日

第二节 2023 年财务报表

深圳岭南会计师事务所

关于深圳鹏城建科集团有限公司 二〇二三年度财务报表的 审 计 报 告

目 录

项 目 内 容	页 次
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润表	5
3、现金流量表	6
4、所有者权益变动表	7
5、财务报表附注	8-17
三、财务情况说明书	18-19
四、事务所营业执照、执业证书复印件	

深圳岭南会计师事务所

SHENZHEN LINGNAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址: 深圳市罗湖区笋岗街道笋岗东路3002号万通大厦6楼608
电话: 25596832 25584814 25560455

传真: 25584646
邮政编码: 518023

机密

深岭审字[2024]第078号

审计报告

深圳鹏城建科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鹏城建科集团有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2023年12月31日的资产负债表,2023年度的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

贵公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括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。

基于我们已针对审计报告日前获取的其他信息执行的工作,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

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

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过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



中国注册会计师：

Handwritten signature in black ink next to a red square seal.

中国注册会计师：

Handwritten signature in black ink next to a red square seal.

二〇二四年四月二十五日

资产负债表

2023年12月31日

编制单位：深圳鹏城建科集团有限公司

金额单位：人民币元

资 产	注释	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	5.1	71,442,183.63	59,261,339.43
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产			
应收票据	5.2	2,205,394.25	3,056,341.22
应收账款	5.3	308,810,924.52	270,298,567.84
应收款项融资			
预付款项	5.4	37,815,660.57	24,613,303.13
其他应收款	5.5	9,006,572.99	9,705,321.48
存货		95,914,812.87	82,078,886.90
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		525,195,548.83	449,013,760.00
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	5.6	3,249,115.25	4,873,672.88
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产	5.7	6,451,945.45	7,168,828.28
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		9,701,060.70	12,042,501.16
资产总计		534,896,609.53	461,056,261.16

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(后附注释系会计报表的组成部分)

资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：深圳鹏城建科集团有限公司

金额单位：人民币元

负债及所有者权益	注释	期末数	期初数
流动负债：			
短期借款	5.8	20,464,673.54	10,506,780.42
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债			
应付票据	5.9	5,430,000.00	7,684,598.32
应付账款	5.10	125,156,445.71	117,781,459.04
预收款项	5.11	10,220,069.00	12,036,424.63
合同负债		-	-
应付职工薪酬	5.12	4,302,446.87	7,510,026.97
应交税费	5.13	1,092,927.11	859,779.40
其他应付款	5.14	7,086,872.43	8,994,916.28
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		173,753,434.66	165,373,985.06
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		173,753,434.66	165,373,985.06
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	5.15	65,000,000.00	65,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益			
盈余公积		-	-
未分配利润	5.16	296,143,174.87	230,682,276.10
所有者权益（或股东权益）合计		361,143,174.87	295,682,276.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计		534,896,609.53	461,056,261.16

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：
(后附注释系会计报表的组成部分)

会计机构负责人：

利润表

2023年度

编制单位：深圳鹏城建科集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	5.17	912,947,431.51	861,151,234.63
减：营业成本	5.17	791,835,473.35	758,570,461.72
税金及附加		3,450,583.31	1,856,718.78
销售费用	5.18	4,256,940.61	1,221,710.11
管理费用	5.19	33,427,953.77	35,389,039.98
研发费用		-	
财务费用	5.20	3,294,007.73	1,420,066.91
其中：利息费用		-	-
利息收入		-	-
加：其他收益		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		76,682,472.74	62,693,237.13
加：营业外收入	5.21	537,050.00	459,363.99
减：营业外支出	5.22	206,700.65	84,728.95
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		77,012,822.09	63,067,872.17
减：所得税费用		11,551,923.31	1,579,985.42
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		65,460,898.78	61,487,886.75
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		65,460,898.78	61,487,886.75
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
.....			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
.....			
六、综合收益总额		65,460,898.78	61,487,886.75
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（后附注释系会计报表的组成部分）

现金流量表

2023年度

编制单位：深圳鹏城建科集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	行次	金 额
一、经营活动产生的现金流量	1	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	955,634,935.01
收到的税费返还	3	
收到的其他与经营活动有关的现金	4	27,031,384.40
经营活动现金流入小计	5	982,666,319.40
购买商品、接受劳务支付的现金	6	918,490,650.32
支付给职工以及为职工支付的现金	7	30,935,417.62
支付的各项税费	8	30,045,725.07
支付的其他与经营活动有关的现金	9	-
经营活动现金流出小计	10	979,471,793.01
经营活动产生的现金流量净额	11	3,194,526.39
二、投资活动产生的现金流量	12	
收回投资所收到的现金	13	
取得投资收益所收到的现金	14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	15	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	
收到的其他与投资活动有关的现金	17	
投资活动现金流入小计	18	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	-
投资所支付的现金	20	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
支付的其他与投资活动有关的现金	22	
投资活动现金流出小计	23	-
投资活动产生的现金流量净额	24	-
三、筹资活动产生的现金流量	25	
吸收投资所收到的现金	26	
借款收到的现金	27	22,000,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金	28	
筹资活动现金流入小计	29	22,000,000.00
偿还债务所支付的现金	30	12,042,106.88
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31	971,575.31
支付的其他与筹资活动有关的现金	32	
筹资活动现金流出小计	33	13,013,682.19
筹资活动产生的现金流量净额	34	8,986,317.81
四、汇率变动对现金的影响额	35	
五、现金及现金等价物净增加额	36	12,180,844.20
加：期初现金及现金等价物余额	37	59,261,339.43
六、期末现金及等价物余额	38	71,442,183.63

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳鹏城建科集团有限公司
所有者权益变动表

2023年度

金额单位:人民币元

项目	行次	本年金额							上年金额						
		实收资本 (或股本)	其他权益 工具	资本公积	减:库存 股	其他综合 收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计	实收资本 (或股本)	其他权益 工具	资本公积	减:库存 股	其他综合 收益	所有者权益 合计
一、上年年末余额	1	65,000,000.00	-	-	-	-	-	230,682,276.10	295,682,276.10	65,000,000.00	-	-	-	-	230,682,276.10
加:会计政策变更	2							-	-						-
前期差错更正	3							-	-						-
其他	4							-	-						-
二、本年初余额	5	65,000,000.00	-	-	-	-	-	230,682,276.10	295,682,276.10	65,000,000.00	-	-	-	-	230,682,276.10
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-	-	-	65,460,898.78	65,460,898.78	-	-	-	-	-	61,487,886.75
(一)综合收益总额	7							65,460,898.78	65,460,898.78						61,487,886.75
(二)所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	9							-	-						-
2.其他权益工具持有者投入资本	10							-	-						-
3.股份支付计入所有者权益的金额	11							-	-						-
4.其他	12							-	-						-
(三)利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	14						-	-	-					-	-
2.对所有者(或股东)的分配	15							-	-						-
3.其他	16							-	-						-
(四)所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	18							-	-						-
2.盈余公积转增资本(或股本)	19							-	-						-
3.盈余公积弥补亏损	20							-	-						-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21														
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他	22							-	-						-
四、本年年末余额	23	65,000,000.00	-	-	-	-	-	296,143,174.87	361,143,174.87	65,000,000.00	-	-	-	-	296,143,174.87

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

深圳鹏城建科集团有限公司

财务报表附注

二〇二三年度

金额单位：人民币元

一、企业基本情况

本公司系经深圳市市场监督管理局批准，于2012年5月9日正式成立的企业，领取企业法人营业执照，统一社会信用代码为：914403005956592840，注册资本人民币10,500.00万元，实收资本为人民币6,500.00万元。

经济性质：有限责任公司

法定代表人：方文

注册地址：深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区紫竹六道78号竹盛花园16栋301

经营范围：市政公用工程、机电工程施工、电子与智能化工程、防水防腐保温工程、模板脚手架工程、环保工程、防水防腐保温工程、房屋建筑工程、室内外装饰工程与施工、幕墙工程、金属门窗、机电安装工程、钢结构工程、建筑智能化工程、园林景观工程、消防设施工程的设计与施工；移动装配式集装箱房屋的研发、设计与销售；家俱的设计与销售及其他国内贸易；机械设备的技术开发与销售；建筑信息咨询。

二、财务报表的编制基准和遵循企业会计准则的声明

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合中国会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和所有者权益的披露，以及报告期间的收入和费用。本公司编制的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财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

三、重要会计政策、会计估计的说明

（一）重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

财政部于2019年4月30日发布《财政部关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），公司根据要求对报告期内的报表格式进行了调整。

（2）会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

（二）会计制度及会计准则

本公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》及其相关规定。

（三）会计年度

本公司采用公历年度，即每年1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础,以实际成本为计价原则。各项财产在取得时按实际成本计量,其后如果发生减值,按企业会计制度规定计提相应的减值准备。

(六) 外币业务核算方法

会计年度内涉及外币的经济业务,按业务发生上月末日中国人民银行公布的中间价汇率折合人民币记账。资产负债表日,外币货币性项目采用即期汇率折算,因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额,计入当期损益;以历史成本计量的外币非货币性项目,采用交易发生时的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额。与购建或生产符合资本化条件的资产相关外币借款产生的汇兑差额,按借款费用的原则处理。

(七) 现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款;现金等价物为本公司持有的期限短(一般是指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且价值变动风险很小的投资。

(八) 应收款项及坏帐准备核算

应收票据包括在资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等收到的商业汇票,包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

应收账款包括在资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

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

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

(九) 存货核算方法

存货包括各种材料、商品、在产品、半成品、包装物、低值易耗品、分期收款发出商品、委托代销商品、受托代销商品。

存货实行永续盘存制,购入和入库按实际成本计价,领用和销售原材料以及销售产成品采用加权平均法计价。

低值易耗品、包装物的取得按实际成本计价,并于其领用时采用一次性摊销法摊销。

A、期末存货计价原则及存货跌价准备确认标准和计提方法:期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价:期末,在对存货进行全面盘点的基础上,对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,预计其成本不可收回的部分,提取存货跌价准备。产成品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额提取,其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

B、产成品、半成品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货,其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定;用于生产而持有的材料存货,其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定;为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货,其可变现净值以合同价格为基础计算;企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的,超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。

（十）长期股权投资的核算方法

同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。其与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积之股本溢价，不足则调留存收益。合并过程中发生的各项直接相关费用，计入当期损益。

非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值以及为企业合并发生的各项直接相关费用之和。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，和对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本公司负有承担额外损失义务的除外。

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；长期股权投资的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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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。

期（年）末对长期股权投资进行逐项检查，如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的帐面价值，按其可收回金额低于帐面价值的差额单项计提减值准备。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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十一）固定资产计价和折旧方法

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产，固定资产在同时满足下列条件下时予以确认：

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

2、固定资产计价、折旧方法

固定资产按实际成本计价，折旧采用直线法计算，并按固定资产类别、估计经济使用年限和预计净残值率确定折旧率并计提折旧，各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	预计使用年限 (年)	残值率	年折旧率	减值准备计提情况
运输设备	4	5%	23.75%	未发生
办公设备	5	5%	19.00%	未发生
电子设备	3	5%	31.67%	未发生

（十二）在建工程核算方法

在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款的实际承担的利息支出、汇兑损益核算反映工程成本。本公司以所购建的固定资产达到预定可使用状态作为在建工程结转为固定资产的时点。建造的固定资产在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧。待办理了竣工决算手续后再作调整。期（年）末，对在建工程进行全面检查，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

（十三）无形资产与研究开发费用

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销。

研究阶段的支出在发生时计入当期费用。

开发阶段的支出，能够证明下列各项时，确认为无形资产：

- 1、从技术上来讲，完成该无形资产以使其能够使用或出售具有可行性；
- 2、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3、无形资产产生未来经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；无形资产将在内部使用时，应当证明其有用性；
- 4、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠计量。

期（年）末，逐项检查无形资产，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额，并按其低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

（十四）长期待摊费用摊销方法

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十五）职工薪酬的核算方法

职工薪酬包括企业为职工在在职期间和离职后提供的全部货币性薪酬和非货币性福利，包括工资、福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。企业因获得职工提供劳务而给予职工的各种形式的报酬或对价，全部纳入职工薪酬的范围。

（十六）借款费用的核算方法

借款初始取得时按成本入账，取得后采用实际利率法，以摊余成本计量。借款费用应同时满足在资产支出已经发生、借款费用已经发生以及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始的条件下才允许资本化。除此之外，借款费用确认为当期费用。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定为应予以资本化的费用。

（十七）收入确认原则

商品销售收入：企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

本公司按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

提供劳务收入：收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；交易的完工进度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

期（年）末，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，本公司选用已完工作的测量（已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；已经发生的成本占估计总成本的比例）确定完工进度。

过渡资产使用权取得的收入：在与交易相关的经济利益能够流入本公司，收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

（十八）所得税的会计处理方法

本公司的企业所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

四、税项

本公司应纳税项及其他列示如下：

（1）流转税及附加

应 税 项 目	税 种	税 率
销售收入/提供劳务收入	增值税	9%/6%/3%
应纳流转税额	城市维护建设税	7%
应纳流转税额	教育费附加	3%
应纳流转税额	地方教育费附加	2%

（2）企业所得税

本公司企业所得税税率为25%。

（3）个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

五、会计报表主要项目注释说明

5.1: 货币资金

项 目	期末金额	期初金额
库存现金	17,322.43	206,000.12
银行存款	68,758,861.19	55,212,039.91
其他货币资金	2,666,000.01	3,843,299.40
合 计	71,442,183.63	59,261,339.43

5.2: 应收票据

出票人	期末金额	期初金额
-----	------	------

商业承兑汇票	2,205,394.25	3,056,341.22
合 计	2,205,394.25	3,056,341.22

5.3: 应收账款

应收账款明细项目列示如下：

项目	期末金额
深圳市深国际联合置地有限公司	15,261,370.44
中建科工集团有限公司	26,201,015.75
中国核工业第五建设有限公司	12,229,258.41
华润置地（东莞）有限公司	14,976,066.08
珠海市润地房地产有限公司	15,254,034.53
其他	224,889,179.31
合 计	308,810,924.52

5.4: 预付款项

预付款项明细项目列示如下：

项目	期末金额
深圳市诺德建筑劳务有限公司	5,654,188.11
泉州塔昇石业有限责任公司	573,481.30
深圳筑鼎建设工程劳务有限公司	13,954,350.82
深圳市雕琢建设工程有限公司	603,834.00
重庆佰优承商贸有限公司	500,000.00
其他	16,529,806.34
合 计	37,815,660.57

5.5: 其他应收款

其他应收款明细项目列示如下：

项目	期末金额
杨兵红	200,000.00
深圳市科筑建设管理有限公司	232,404.53
广西瑞江建筑工程有限公司	500,000.00
珠海市昌荣房地产开发有限公司	954,143.00
其他	7,120,025.46
合 计	9,006,572.99

5.6: 固定资产

固定资产原值	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
电子设备	3,133,945.68	—	1,364,194.20	1,769,751.48
办公家具	2,635,490.22	—	1,194,565.93	1,440,924.29
交通工具	405,568.23	—	—	405,568.23
合 计	6,175,004.13	—	2,558,760.13	3,616,244.00

固定资产折旧	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
电子设备	651,745.83	—	458,435.56	193,310.27
办公家具	458,339.84	—	322,610.38	135,729.46
交通工具	191,245.58	—	153,156.56	38,089.02
合 计	1,301,331.25	—	934,202.50	367,128.75
固定资产净值	4,873,672.88			3,249,115.25

5.7: 无形资产

项 目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
特许权使用费	4,873,672.88	—	1,624,557.63	3,249,115.25
合 计	4,873,672.88	—	1,624,557.63	3,249,115.25

5.8: 短期借款

贷 款 人	期末金额
前海微众银行	1,798,006.90
徽商银行	4,000,000.00
北京银行	3,000,000.00
深圳南山宝生村镇银行	2,000,000.00
深圳宝安桂银村镇银行楼村支行	3,000,000.00
重庆富民银行股份有限公司	666,666.64
兴业银行	2,000,000.00
厦门国际银行	4,000,000.00
合 计	20,464,673.54

5.9: 应付票据

项 目	期末金额	期初金额
银行承兑汇票	5,430,000.00	7,684,598.32
合 计	5,430,000.00	7,684,598.32

5.10: 应付账款

应付账款明细项目列示如下:

项 目	期末金额
深圳中源不锈钢有限公司	4,912,176.48
深圳市优特建筑电气有限公司 (深圳市广顺建筑电气有限公司)	6,418,018.10
深圳市炜东科技有限公司	4,467,545.72
深圳市铭斯朗集团有限公司	5,688,808.67
云南正大建筑装饰工程有限公司	4,042,410.04
中网建工(吉林)集团有限公司	3,107,043.09
深圳市行天下建设工程有限公司	3,920,269.16
其他	92,600,174.45
合 计	125,156,445.71

5.11: 预收款项

预收款项明细项目列示如下:

项 目	期末金额
南澳县海泉湾酒店管理有限公司	6,252,900.00
凯里市荣泰房地产开发有限公司	900,000.00
深圳众泰恩实业有限公司	2,100,000.00

南澳县海泉湾房地产有限公司	920,000.00
莆田至盛装修工程有限公司	10,000.00
深圳市共创合不动产管理有限公司	37,169.00
合计	10,220,069.00

5.12: 应付职工薪酬

项 目	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
职工薪酬	7,510,026.97	25,946,105.88	29,153,685.98	4,302,446.87
合 计	7,510,026.97	25,946,105.88	29,153,685.98	4,302,446.87

5.13: 应交税费

项 目	期初金额	期末金额
应交增值税	589,661.59	975,827.78
城建税	76,738.50	68,307.94
个人所得税	141,433.91	-
教育费附加	35,887.93	29,274.83
地方教育费附加	16,057.47	19,516.56
合 计	859,779.40	1,092,927.11

注：以上税项以税务机关核定为准。

5.14: 其他应付款

其他应付款明细项目列示如下：

项目	期末金额
深圳天祥建设工程有限公司	680,446.51
深圳市建侨建工集团有限公司荆州分公司	900,000.00
深圳市中诚印象贸易有限公司	985,552.66
深圳市随心果健康科技有限公司	900,000.00
云南昌本网络通信工程有限公司	1,557,973.21
其他	2,062,900.05
合 计	7,086,872.43

5.15: 实收资本

投资单位名称	认缴注册资本		实收资本	
	金额	比例	金额	比例
杨兵龙	51,450,000.00	49.00%	31,850,000.00	30.33%
黄志文	53,550,000.00	51.00%	33,150,000.00	31.57%
合 计	105,000,000.00	100.00%	65,000,000.00	61.90%

5.16: 未分配利润

类 别	期末金额	期初金额
上年期末余额	230,682,276.09	169,194,389.35
加：会计政策变更		
前期差错更正	-	-
其他		

本期年初余额	230,682,276.09	169,194,389.35
加：本期净利润转入	65,460,898.78	61,487,886.75
减：本期提取法定盈余公积	-	-
本期提取任意盈余公积		
本年期末余额	296,143,174.87	230,682,276.09

5.17: 营业收入及成本

项 目	营业收入		营业成本	
	2023年	2022年	2023年	2022年
主营业务收入及成本	912,947,431.51	861,151,234.63	791,835,473.35	758,570,461.72
合 计	912,947,431.51	861,151,234.63	791,835,473.35	758,570,461.72

5.18: 销售费用

项 目	本年发生额
广告宣传费	2,098,831.80
投标保函费	1,114,532.01
标书制作费	525,805.16
办公费	115,718.94
投标样品费	401,486.73
其他	565.97
合 计	4,256,940.61

5.19: 管理费用

项 目	本年发生额
管理费用\职工薪酬	26,356,937.47
管理费用\业务招待费	719,175.57
管理费用\办公费	435,012.75
管理费用\差旅费	546,238.29
管理费用\中介服务费	1,007,561.50
管理费用\租赁费	867,431.20
管理费用\社保费	1,509,195.64
其他	1,986,401.35
合 计	33,427,953.77

5.20: 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	969,567.28	1,205,072.36
减：利息收入	58,531.04	24,765.28
利息净支出	911,036.24	1,180,307.08
汇兑损失	-	-
减：汇兑收益	-	-
汇兑净损失	-	-
银行手续费	32,472.22	30,834.70
其他	2,350,499.27	208,925.13
合 计	3,294,007.73	1,420,066.91

5.21: 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
政府补贴	337,050.00	339,958.35
其他	200,000.00	119,405.64
合 计	537,050.00	459,363.99

5.22: 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
滞纳金及罚款支出	44,987.03	31,307.42
其他	161,713.62	53,421.53
合 计	206,700.65	84,728.95

六、关联方及其交易

本公司不存在关联方及其交易。

七、或有事项

本公司不存在对报告期财务状况有影响的或有事项。

八、资产负债表日后事项

本公司不存在对报告期财务状况有影响的日后事项。

深圳鹏城建科集团有限公司

财务情况说明书

二〇二三年度

金额单位：人民币元

一、企业基本情况

本公司系经深圳市市场监督管理局批准,于2012年05月09日成立的,领取企业法人营业执照,统一社会信用代码为:914403005956592840, 注册资本人民币10,500.00.00万元, 法定代表人: 方文, 注册地址: 深圳市福田区香蜜湖街道香岭社区紫竹六道78号竹盛花园16栋301, 经营范围: 市政公用工程、机电工程施工、电子与智能化工程、防水防腐保温工程、模板脚手架工程、环保工程、防水防腐保温工程、房屋建筑工程、室内外装饰工程与施工、幕墙工程、金属门窗、机电安装工程、钢结构工程、建筑智能化工程、园林景观工程、消防设施工程的设计与施工; 移动装配式集装箱房屋的研发、设计与销售; 家俱的设计与销售及其他国内贸易; 机械设备的技术开发与销售; 建筑信息咨询。

二、资产状况

2023年12月31日, 资产总额534,896,609.53元, 其中: 流动资产525,195,548.83元, 非流动资产9,701,060.70元。

三、负债状况

2023年12月31日, 负债总额173,753,434.66元, 其中: 流动负债173,753,434.66元, 非流动负债0.00元。

四、所有者权益状况

2023年12月31日, 所有者权益为361,143,174.87元, 其中: 实收资本为65,000,000.00元, 未分配利润为296,143,174.87元。

五、本年度经营状况

(一) 收入成本分析

项目	本年实际金额	上年同期金额	变动情况	
			金额	增长率
营业收入	912,947,431.51	861,151,234.63	51,796,196.88	6.01%
营业成本	791,835,473.35	758,570,461.72	33,265,011.63	4.39%
毛利总额	121,111,958.16	102,580,772.91	18,531,185.25	18.06%

(二) 三项费用分析

项目	本年实际金额	上年同期金额	变动情况	
			金额	增长率
销售费用	4,256,940.61	1,221,710.11	3,035,230.50	248.44%
管理费用	33,427,953.77	35,389,039.98	-1,961,086.21	-5.54%
财务费用	3,294,007.73	1,420,066.91	1,873,940.82	131.96%
三项费用合计	40,978,902.11	38,030,817.00	2,948,085.11	7.75%

(三) 利润总额分析

项目	本年实际金额	上年同期金额	变动情况	
			金额	增长率
其中:营业收入	912,947,431.51	861,151,234.63	51,796,196.88	6.01%
营业成本	791,835,473.35	758,570,461.72	33,265,011.63	4.39%
税金及附加	3,450,583.31	1,856,718.78	1,593,864.53	85.84%
销售费用	4,256,940.61	1,221,710.11	3,035,230.50	248.44%
管理费用	33,427,953.77	35,389,039.98	-1,961,086.21	-5.54%
研发费用	-	-	-	-
财务费用	3,294,007.73	1,420,066.91	1,873,940.82	131.96%
营业外收入	537,050.00	459,363.99	77,686.01	16.91%
营业外支出	206,700.65	84,728.95	121,971.70	143.96%
利润总额	77,012,822.09	63,067,872.17	13,944,949.92	22.11%

六、所有者权益变动

除本年度实现净利润导致所有者权益变动外,没有其他因素变动。

七、各项财务指标

序号	指标名称	计算公式	比率 (%)	备注
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	302.26%	
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	32.48%	
3	应收账款周转率	主营业务收入/(期初应收账款余额+期末 应收帐款余额)÷2*100%	315.29%	
4	流动资产周转率	主营业务收入/(期初流动资产余额+期末 流动资产余额)÷2*100%	187.42%	
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-税金及附 加)/主营业务收入*100%	12.89%	
6	成本利润率	利润总额/成本费用总额*100%	9.21%	
7	净资产收益率	净利润/(平均净资产)*100%	19.93%	
8	销售增长率	(本年主营业务收入-上年主营业务收 入)/上年主营业务收入*100%	6.01%	
9	总资产增长率	(年末总资产-年初总资产)/年初总资产 *100%	16.02%	

八、所得税纳税申报表与账面差异情况说明

2023年度利润表与2023年度企业所得税纳税申报表不存在差异。



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007703361766

名称 深圳岭南会计师事务所
类型 合伙企业
经营场所 深圳市罗湖区笋岗街道笋岗东路3002号万通大厦6楼608
执行事务合伙人 张金有
成立日期 2005年01月11日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2017年12月06日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

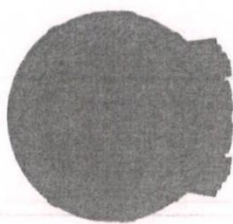
证书序号: 0005980

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳岭南会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 张金有

主任会计师:

经营场所: 深圳市罗湖区笋岗街道笋岗东路3002号万通大厦6楼608

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470043

批准执业文号: 深财会[2005]1号

批准执业日期: 2005年01月06日

