

标段编号：2020-440306-70-03-014177033001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：松岗车辆段上盖物业开发项目深铁璟城二期商业装修工程

投标文件内容：资信标文件

投标人：中际建设深圳集团有限公司

日期：2026年03月02日

资信标要求一览表

序号	资信要素名称	有关要求或说明
1	投标人业绩	提供近五年（从招标公告发布之日起倒算）投标人自认为最具代表性的类似工程业绩（不超过 10 项），注明项目所在地、在建或已完工；证明资料为施工合同，已完工的须提供竣工验收证明。关键信息需进行框选标记。
2	项目经理业绩	提供近五年（从招标公告发布之日起倒算）担任同类工程项目经理的业绩（不超过 5 项），注明项目所在地、已完工；证明资料为施工合同，已完工的须提供竣工验收证明。关键信息需进行框选标记。
3	项目经理社保	项目经理提供本企业不低于连续 1 年社保。关键信息需进行框选标记。
4	项目技术负责人业绩	提供近五年（从招标公告发布之日起倒算）担任同类工程技术负责人业绩（不超过 5 项），注明项目所在地、在建或已完工；证明资料为施工合同，已完工的须提供竣工验收证明，证明资料还可为该业绩的业主证明。关键信息需进行框选标记。
5	投标人近两年财务报表汇总表	按招标文件第三章格式要求提报财务报表汇总表
6	投标人近两年财务报表	2023、2024 年财务报表

一、投标人业绩

序号	工程名称	建设单位	项目所在地	在建或已完工	合同价(万元)	签约时间
1	海口东海岸华侨城一期(产权式酒店)室内精装修工程	海南银色海岸置业有限公司	海南省海口市	在建	7275	2023.10.25
2	凯达尔枢纽国际广场负二层至一层(一标段)裙楼商业部分精装修工程	中国核工业华兴建设有限公司	广州市增城区新塘镇	已完工	16670	2019.9.26
3	沈阳HD文化旅游城项目B17地块1#-9#楼室内及公区精装修工程	沈阳恒辽旅游发展有限公司	沈阳苏家屯区佟沟街道	已完工	4094	2023.4.3
4	开立医疗大厦精装修工程	深圳开立生物医疗科技股份有限公司	深圳市光明区	已完工	3850	2021.5.10
5	大唐国际贸易中心项目装修装饰工程二标段专业分包	中国建筑技术集团有限公司	海南省海口市江东新区	已完工	2707	2021.6.8
6	惠州恒大棕榈岛项目5-8栋户内批量装修工程	惠州市广新房地产开发有限公司	广东省惠州市惠阳区	已完工	2607	2021.12.23
7	琼中县教育系统安居型商品房项目	中国建筑第六工程局有限公司	海南省琼中黎族苗族自治县	在建	1801	2024.1.4
8	龙华人才安居项目裙房及公配装饰装修工程	中建五局第三建设有限公司	深圳市龙华区	已完工	1560	2024.1.26
9	特发信息数字科技楼施工总承包工程二次结构及粗装修	深圳市建安(集团)股份有限公司	深圳市龙华区	已完工	1025	2024.10
10	壹湾府项目保障住房装修工程	深圳市星时代投资发展有限公司	深圳市龙华区	已完工	722	2024.5

1. 海口东海岸华侨城一期（产权式酒店）室内精装修工程

(1) 合同

合同编号：_____

**海口东海岸华侨城一期（产权式酒店）室内精装修工程
施工合同**

发包人：海南银色海岸置业有限公司

承包人：中际建设深圳集团有限公司

工程名称：海口东海岸华侨城一期（产权式酒店）室内精
装修工程

签约地点：海口市

签订日期：____年____月____日

海口东海岸华侨城一期（产权式酒店）室内精装修工程

第一部分 协议书

发包人：海南银色海岸置业有限公司（以下简称甲方）

承包人：中际建设深圳集团有限公司（以下简称乙方）

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》及其它有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方经协商一致订立本协议。

第一条：工程概况

一、工程名称：海口东海岸华侨城一期（产权式酒店）室内精装修工程

二、工程地点：海南省海口市江东新区东营西路8号

三、工程内容：乙方负责按甲方确认的施工图纸及相关设计变更通知对海口东海岸华侨城一期（产权式酒店）精装修工程住宅室内等装修工程进行施工，1区（2-8层，不含顶豪与楼王户型）、2.1区（3-9层）、2.2区（3-9层，不含已施工1套样板间）、3区（2-8层，一套顶豪S户型，不含已施工4套样板间，不含剩余顶豪及楼王）。

其它工程内容：/

第二条：承包范围及承包方式

一、承包范围：海口东海岸华侨城一期（产权式酒店）室内精装修工程的施工。具体内容包括：A户型、A-U户型、B户型、C户型、D-H户型、D户型、E户型、F户型、顶豪S户型各区域地面、天棚、墙面的装修及卫生洁具、卫生间五金、电气灯具、插座、开关、电线、线管、排

水管及附件、给水管及附件、排气扇、百叶风口的供应及安装，拆除及新砌墙体等。

其它范围：/

不包含在本次合同范围内：架空层、顶豪简装（除一套顶豪S户型外）、楼王简装、2.2区二层办公楼、公区精装及已施工的样板房。

二、承包方式：包人工、包材料、包机械、包损耗、包工期、包质量、包安全、包文明施工、包市场风险、包验收合格、包税金的形式承包本项目。

三、其它约定：/

第三条：工程质量标准

一、墙砖、地砖铺贴施工时须采用专用十字架控制缝宽，保证墙砖、地砖缝隙大小均匀，完成面缝宽分别为1mm、2mm。

二、涂饰工程阴阳角施工时宜使用阴角线、阳角线，但必须保证阴阳角方正度及抗冲击性。

三、对天然石材厚度、加工尺寸允许偏差及检验要求按国家标准、规范、规定。如相关国家标准、规范、规定有冲突的，按最高标准执行。

四、工程验收标准及规范按以下现行规范执行：

- 1.1 《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB 50300-2001）；
- 1.2 《建筑地面工程施工质量验收规范》（GB 50209-2010）；
- 1.3 《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB 50210-2001）；
- 1.4 《建筑电气工程施工质量验收规范》（GB 50303-2015）；
- 1.5 《建筑给排水及采暖工程施工质量验收规范》（GB 50242-2020）；

第四条：质量保修期

一、在质量保修期内，凡属乙方的工程施工质量缺陷的，乙方必须进行修复或更换并承担一切费用；如不属于乙方工程施工质量缺陷造成的问题，乙方仍应及时负责修复或更换，由甲方追究责任方，费用由责任方承担。

二、在质量保修期内，发生乙方维保修义务由甲方另行安排维修所发生费用及相应责任由乙方承担。

三、其它约定：**工程质量保修书**

第五条：合同工期

一、具体工期要求如下表：

批次	楼栋	装 修 范 围	装修范围 补充说明	暂定工期 13 个 月 (年/月/日)	单栋工期 (天)	工 期 说 明
----	----	------------	--------------	---------------------------	-------------	------------

备注：

1、开工日期：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。

3、竣工日期：具体竣工日期以甲方现场管理代表签发的开工令日期及合同总工期确定。

4、节点工期要求：甲方可以根据现场的施工条件，合理安排本合同工程项目进行分段施工，乙方应按甲方现场管理代表下发的分段施工指令组织施工。

二、若工程分期分批施工，且每批次间隔时间超过3个月的，则可分批次办理验收、分批次办理结算、分批次计算保修期的起止时间、分批次支付工程结算款和工程质保金。

三、其它约定：如乙方逾期完工超过30天的，甲方可以解除本协议，且不承担任何违约责任；如因甲方原因造成逾期完工的，则乙方不承担任何责任。

第六条：合同价

一、(1) 合同暂定不含税总价（大写）：陆仟陆佰柒拾肆万柒仟零伍元陆角伍分（人民币），（小写）：66747005.65元；

增值税税率：9%，增值税税额（大写）：陆佰万柒仟贰佰叁拾元伍角壹分（人民币），（小写）：6007230.51元；

合同暂定含税总价（大写）：柒仟贰佰柒拾伍万肆仟贰佰叁拾陆元壹角陆分（人民币），（小写）：72754236.16元。

二、计价方式

1、本工程采用含税综合单价包干方式。具体的包干单价详见附件工程清单。

2、工程量的计算：各单项子目按实际完成工程量计算。

计算规则为：按照工程量乘以综合单价（含税）的方式进行结算，具体含税综合单价方式见附件，附件的工程量为暂定，结算按实际完成工程量计算。

3、按以上计价方式计算的工程造价包含的内容：人工费、机械费、材料费、搭拆脚手架工料费用、垂直运输人工搬运费、石材磨边、材料加工、开槽、防污、防水、以及幕墙防污防腐防火防水防雷、钢材除锈防腐费、吊装费、工程及材料所需的各种检测费及试验费、

第二部分 附件

- 1、工程质量保修书
- 2、承包人主要施工管理人员表
- 3、安全文明生产协议书
- 4、廉洁承诺书
- 5、按时支付施工人员（包括民工）工资承诺书
- 6、工程清单



通讯地址：

电话与传真：

日期：



通讯地址：

电话与传真：

日期：

2. 凯达尔枢纽国际广场负二层至一层（一标段）裙楼商业部分精装修工程

(1) 合同

6-1

凯达尔枢纽国际广场工程

负二至一层（一标段）裙楼商业部分精装修
施工专业分包合同

（主合同：一般计税简易计税）

承包人：中国核工业华兴建设有限公司（以下简称甲方）

分包人：中际建设（深圳）有限公司（以下简称乙方）

合同编号：HXHT-SZ02-D-2019-0007

签订时间：2019年9月26日

签订地点：广东省广州市增城区

建设工程施工专业分包合同

承包人：中国核工业华兴建设有限公司（以下简称甲方）

分包人：中际建设（深圳）有限公司（以下简称乙方）

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，鉴于广州凯达尔投资有限公司（以下简称为“发包人”）与甲方已经签订《凯达尔枢纽国际广场施工总承包合同》（以下称为“总包合同”）及《凯达尔枢纽国际广场总承包工程施工合同补充协议六》（以下简称补充协议六），根据补充协议六的约定，凯达尔枢纽国际广场裙楼商业精装修工程纳入甲方总承包范围，由发包人指定分包商，发包人指定乙方作为《凯达尔枢纽国际广场负二层至一层（一标段）裙楼商业部分精装修工程》的专业分包商。甲乙双方就分包工程施工事宜，经协商达成一致，订立本合同。

一、乙方资质情况

- 1、资质证书号码：D244007062。
- 2、发证机关：广东省住房和城乡建设厅。
- 3、资质专业及等级：建筑装修装饰工程专业承包壹级。
- 4、复审时间及有效期：2020年12月08日。
- 5、纳税人属性：一般纳税人；须提供：满足甲方财务要求增值税发票

二、专业分包工程概况

1、分包工程名称：凯达尔枢纽国际广场负二层至一层（一标段）裙楼商业部分精装修工程。

2、分包工程地点：广州市增城区新塘镇内，规划路北侧，环城路南侧港口大道西侧。

3、分包工程承包范围：凯达尔枢纽国际广场负二层至一层（一标段）裙楼商业部分精装修工程及精装修工程相应的预埋、制作、运输、安装和验收等。按

国家规定及甲方要求必须由专业厂家负责制造和安装，具体根据施工图纸约定的所有范围。

4、分包工作内容（施工图纸范围内具体施工内容包括但不限于）：本工程按图纸、技术需求、工程量清单及工料规范等资料，进行综合单价包干，施工开办费包干，深化设计包干，即包工、包料、包税金、包运输、包质量、保工期、包风险（除合同约定的可调价款外）、包施工开办费、包工具机械设备、包通过验收备案的方式承包，详细的工作内容和范围以《工程量清单报价表》、图纸、设计总说明、合同条款为准，乙方不能拒绝执行精装修规范规定的为完成全部工程而需执行的在上面条款中可能遗漏的工作。

5、甲方有权对本合同分包工作范围和内容进行调整，且无须作任何解释，也不视为违约。

三、工期

1、开工日期、完工日期：具体以甲方（或甲方授权相关方）书面通知为准，并满足发包人/总承包商过程进度节点和工期目标要求。

四、工程质量标准

工程质量标准：本分包工程质量标准双方约定为：合格。

五、工程建设适用的标准、规范与技术要求、法律及语言

1、本分包工程适用的工程建设标准、规范（包括但不限于）：《建筑装饰装修工程质量验收规范》（GB50210-2001）、《建筑地面工程施工质量验收规范》（GB50209-2010）《屋面工程施工质量验收规范》（GB50207-2012）等。

2、除以上工程建设标准、规范及技术要求外，总包合同中约定的与本分包工程相关的工程建设标准、规范及技术要求均适用于本分包工程。

3、甲方向乙方提出施工技术要求的内容和时间：开工前3天。

4、本合同需要明示的法律、行政法规和规章：无。

5、除总包合同规定的语言文字外，本合同使用语言为中文。

六、图纸

1、甲方向乙方提供图纸的日期：开工前3天；甲方向乙方提供图纸的套数：壹套。

2、甲方委托乙方进行深化施工图设计的委托范围及费用承担：乙方承担。

3、复制、重新绘制、翻译、购买标准图纸的责任和费用承担：乙方承担。

七、总包合同

1、甲方应为乙方查阅与分包工程相关的总包合同条款（有关工程的价格内容除外）供方便。当乙方要求时，甲方应向乙方提供一份总包合同中与本分包工程有关的内容的副本或复印件，但有关工程的价格细节的内容除外。

2、本合同签订前，乙方已经全面了解总包合同与本分包工程有关的各项规定（有关工程的价格内容除外）。

八、甲乙双方职责

（一）甲方项目经理及项目部主要成员

甲方委派担任驻工地履行本合同的项目经理为欧明启、技术负责人苏强、项目核算负责人葛国勇、质量管理人员程兵、安全管理人员王金明。

（二）乙方项目经理及项目部成员

1、乙方委派担任驻工地履行本合同的项目经理为郑耀贵、技术负责人刘琛、项目核算负责人王勇、质量管理人员叶冬桃、安全管理人员刘心国、熊中华。

2、乙方驻工地履行本合同的专职安全人员名，分别是刘心国、熊中华；兼职安全人员名李冬；上述人员均需持证上岗，进场前将相应证件原件与复印件交于项目部施工管理部门，核对一致后，返回原件，留作复印件存档。

3、乙方必须确保其上述项目经理部成员常驻现场组织施工，未经甲方许可不得更换和擅自离场。

1、根据合同约定应由甲方办理的与分包工程相关的施工所需的证件、批件和各种相关资料。

且应在开票之日起 3 天（说明：不得超过 21 天）之内送达甲方，送达日期以甲方签收日期为准。

(3)、甲方发票要素信息：

- 单位名称：中国核工业华兴建设有限公司
- 纳税人识别号：91320000134756540Y
- 单位地址及联系电话：江苏省南京市建邺区云龙山路 79
025-87796057
- 开户行名称及银行账号：中国建设银行股份有限公司南京新城科技园支行
32001590400052500016

(4) 如果乙方丢失增值税发票联或抵扣联，则乙方必须向甲方提供普通发票记账联复印件及乙方主管税务机关出具的《丢失增值税普通发票已报税证明单》或《丢失货物运输业增值税普通发票已报税证明单》。如果甲方丢失增值税发票联或抵扣联，则乙方有义务配合甲方向甲方提供普通发票记账联复印件及乙方主管税务机关出具的《丢失增值税普通发票已报税证明单》或《丢失货物运输业增值税普通发票已报税证明单》。

(5) 乙方不及时上述书面文件，甲方有权将当期工程款延期至下期支付。

(6) 甲方在向乙方支付工程进度款时，有权直接扣除乙方应承担的施工水电费、电费、违约金、乙方质量安全等保证金等乙方承担的费用。

4、双方有争议的工程款，甲方有权预先扣除，待双方达成一致意见后再行支付。

5、乙方应按国家有关规定依法缴纳税费，本合同项下甲方支付每笔款项前，乙方均应提交书面支付申请、正式发票，经甲方审核无误后方可支付。

6、本合同项下所有款项，付款方式为现金或银行承兑或支票，具体付款方式在付款时由甲方进行选择，乙方不得有异议。

乙方收款银行账户信息如下：

- 开户名称：中际建设（深圳）有限公司
- 开户银行：华夏银行建安支行
- 帐号：1088 4000 0001 68958

遗漏三次以上，除要求乙方支付违约金外，甲方还有权要求乙方撤换该专职安全员。

9、施工期间由于乙方违反国家安全文明施工的有关规定或由于乙方责任出现质量安全事故，被政府有关部门处罚，如通报批评、警告和罚款等，每发生一次，乙方应向甲方支付 5000 元/次的违约金，若违约金不足弥补甲方的损失的，甲方还有权要求乙方对不足部分进行赔偿。若被报刊、电视等媒体曝光，每发生一次，乙方应向甲方支付 50000 元/次的违约金。

10、甲方、业主或监理有权对乙方的安全隐患提出整改，乙方接书面整改通知后，在整改通知要求时间内未采取相应整改措施，每逾期一天，应向甲方支付 5000 元/天的违约金。若超出甲方限定的整改时间未整改合格或整改二次仍不合格的，乙方除应继续整改至符合质量要求外，还应向甲方支付 10000 元的违约金。

11、本工程安全施工管理具体要求详见附件 3 《建筑施工安全管理协议》。

十二、合同价款与支付

(一) 合同价款及调整

1、本合同价款（暂定总价）人民币 壹亿陆仟陆佰柒拾万元 整（小写：166700000 元）。本合同暂定价款包含所有税金。实际结算价款按双方确定的实际工程量和综合单价进行计算。

2、本合同价格（单价和总价）为含税价，包括乙方为完成本合同约定的全部分包范围、工作内容及履行本合同全部责任和义务所需的所有费用，包括但不限于人工费（含进、退场费）、材料费、机械设备费、施工配合费、施工措施费（包括夜间施工费）、管理费、质保费、安全文明施工措施费、利润、税金、行政规费和完成本合同分包工作的其他一切费用。

(二) 工程量的计量与确认

1、施工期内，乙方应于每月 5 日前向甲方提交当月已完工程量报告并附相关资料，甲方接到报告后于每月 20 日前审核完毕。甲方在计量前 24 小时应通知乙方，乙方应为计量提供便利条件并派人参加。乙方收到通知后不参加计量，计量结果有效，作为工程价款支付的依据；甲方不按约定时间通知乙方，致使乙方未能参加计量，计量结果无效。

2、计量完毕，甲方应出具工程量确认文件（如《工程量确认单》），《工程任务单》和《签证单》均需履行完备的签字手续，签字人员包括甲方现场施工员、

室内装饰工程合同

甲方：(公章)

住所：

法定代表人(或

委托代理人：

经办人：

日期： 年 月 日

Handwritten signatures for Party A: 邱明, 强, 知



乙方：(公章)

住所：

法定代表人(或

委托代理人：

经办人：

日期： 年 月 日

Handwritten signature for Party B



Vertical red stamp on the right edge of the page.

(2) 竣工验收证明

单位工程质量竣工验收报告

工程名称	凯达尔枢纽国际广场负二层至一层（一标段）裙楼商业部分精装修工程	结构类型	框架	建筑面积/建筑规模	约 50000 平方米
施工单位	中际建设（深圳）有限公司	建设单位	中国核工业华兴建设有限公司	开工日期	2019.8.26
项目地址	广州市增城区新塘镇内，规划路北侧，环城路南侧港口大道西侧			竣工日期	2021.9.10
序号	项目	验收记录	验收结论		
1	质量控制资料核查	资料齐全	符合要求		
2	安全和主要功能核查	满足规范要求	符合要求		
3	观感质量验收	经现场抽查观感质量达到验收标准	符合要求		
4	验收综合结论	按照规范和实际要求，完成合同约定的全部施工任务，工程质量合格，竣工资料完善。		符合要求	
5					
建设单位		监理单位		施工单位	
					
设计单位					

3. 沈阳 HD 文化旅游城项目 B17 地块 1#-9#楼室内及公区精装修工程
(1) 合同

分包合同一封面

沈阳HD文化旅游城项目B17地块1#-9#楼
室内及公区精装修工程施工合同

发包方（甲方）： 沈阳恒辽旅游发展有限公司

承包方（乙方）： 中际建设（深圳）有限公司

合同订立时间： 2023年4月3日

合同订立地点： 辽宁沈阳

合同编号： _____

第一部分 协议书

发包人（以下简称“甲方”）：沈阳恒辽旅游发展有限公司

承包人（以下简称“乙方”）：中际建设（深圳）有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程施工事项协商一致，订立本合同。

1 工程概况

- 1.1 项目名称：沈阳 HD 文化旅游城项目 B17 地块（以下简称“本项目”）
- 1.2 工程名称：沈阳 HD 文化旅游城项目 B17 地块 1#-9#楼室内及公区精装修工程（以下简称“本工程”）
- 1.3 工程地点：沈阳苏家屯区佟沟街道，沈阳恒大文化旅游城沈丹高速西 1 号（B17）地块
- 1.4 工程概况：本次招标范围为 9 栋住宅楼，其中首层室内毛坯交付

2 工程承包范围

承包方式：包工包料包验收合格 固定单价，计价方式：清单计价

- 2.1 执行：合同清单。
- 2.2 承包范围：沈阳 HD 文化旅游城项目 B17 地块 1#-9#楼室内及公区精装修工程。

3 合同工期

- 3.1 合同工期总日历天数 180 天；
- 3.2 计划开工日期：2023 年 4 月 5 日。实际开工日期以甲方的开工通知为准，开工后的工期节点同向调整，乙方不得因开工日期的调整而向甲方提出任何索赔。

4 质量标准

- 4.1 工程质量标准：合格，具体详见专用条款。

5 合同价款

5.1 合同总金额（合同总金额=合同价款+税金，即为价税合计金额）：

人民币肆仟零玖拾肆万零柒佰肆拾陆元柒角肆分（大写）

¥40940746.74元（小写）。

5.2 其中：

5.2.1 合同价款（不含税价）为：

人民币叁仟柒佰伍拾陆万零叁佰壹拾捌元壹角壹分（大写）；

¥37560318.11元（小写）。

以上价款为暂定合同价款，合同计价清单工程量为暂定工程量，综合单价为固定单价，除本合同另有约定外不得调整。其中，措施项目清单包干，结算不予调整）、。

5.2.2 税金

税金(增值税金额)为 3211043.76 元,适用税率(征收率)为 9 %。

(计税基数为 37560318.11 元)

5.2.3 其他：如遇国家税收法律、法规或政策变化，导致增值税税率调整，双方一致同意不含税价款不作任何调整，增值税金额根据调整后的增值税税率进行调整；合同含税总价款在不含税价款

保持不变的前提下，根据调整后的增值税金额进行调整。

6 合同文件组成及其优先解释顺序

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：

6.1 本合同签订后双方约定并共同签署的书面协议；

6.2 本合同的协议书；

6.3 本合同的专用条款及附表；

6.4 本合同附件；

6.5 本合同的通用条款；

6.6 现行标准、规范、工程技术要求和有关技术资料；

6.7 图纸；

6.8 本合同的合同计价清单；

- 6.9 招标文件及招标文件补遗、招标过程往来函件；
- 6.10 经双方认可的投标书。
- 7 本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中定义相同。
- 8 乙方向甲方承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。
- 9 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，乙方已充分理解其全部条款的内容，并对其无异议。
- 10 双方同意使用实体签章或电子签章的方式签署全部合同文件；乙方已充分知晓使用甲方电子签章系统需具备的一切必备条件及相应法律后果，乙方承诺同意并全力配合使用甲方的电子签章系统；乙方亦承诺无论甲方电子签章系统出现任何问题乙方将继续配合甲方并按照甲方认可的其他形式完成本合同全部合同文件的签署。
- 11 本合同自双方法定代表人(或授权代表人)签字并加盖公章(或合同专用章)之日起生效。

(以下无正文)

甲方：（盖章）

地址：

法定代表人：（法定代表人签章）

授权代表人：（签字）

电话：

传真：

乙方：（盖章）

地 址：

法定代表人：（法定代表人签章）

授权代表人：（签字）

电话：

传真：

(2) 竣工验收证明

工程竣工验收证明书

工程名称	沈阳 HD 文化旅游城项目 B17 地块 1#-9#楼室内及公区精装修工程		
施工单位(盖章)	中际建设深圳集团有限公司		
建设单位	沈阳恒辽旅游发展有限公司		
工程地址	沈阳苏家屯区佟沟街道, 沈阳恒大文化旅游城沈丹高速西		
建筑面积	约 65000 平方	合同金额	4094.074674 万元
工程类别	精装修	承包形式	包工包料
开工时间	2023.04.05	竣工时间	2023.10.08
工程概况	本装修工程包括本次招标范围为 9 栋住宅楼, 其中首层室内毛坯交付		
验收意见	按照规范和实际要求, 完成合同约定的全部施工任务, 工程质量合格, 竣工资料完善。		
验收单位	施工单位 (签字盖章) 		
	建设单位 (签字盖章): 		

4. 开立医疗大厦精装修工程

(1) 合同

SonoScape 开立

开立医疗大厦项目精装修工程

深圳市建筑装饰工程

施 工 合 同

工程名称：开立医疗大厦精装修工程

工程地点：深圳市光明区

合同编号：SS-jj-202105-001

建设单位：深圳开立生物医疗科技股份有限公司

施工单位：中际建设(深圳)有限公司



发包方（以下简称甲方）：深圳开立生物医疗科技股份有限公司

承包方（以下简称乙方）：中际建设（深圳）有限公司

本工程于邀请报价、协商议标确定由乙方承建，按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国合同法》和《建筑安装工程承包合同条例》的原则，依据建设部和国家工商管理局颁发的（GF—96—0205）《建筑装饰工程施工合同》示范文本，并结合深圳市有关规定及本工程的具体情况，签订本合同。

一、词语含义及合同文件

第一条 词语含义在本合同中，下列词语具有本条所赋予的含义：

1.1 合同：是指发包方和承包方之间为实施工程达成的明确相互权利和义务关系的协议，以及双方协商同意的与合同有关的全部文件。

1.2 发包方（简称甲方）：合同约定的具有工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人。

甲方的具体身份、发包范围、权限、性质均需在合同条款中约定。

1.3 承包方（简称乙方）：合同约定的具有工程承包主体资格并被甲方接受的当事人。

1.4 甲方驻工地代表（简称甲方代表）：合同约定甲方在相应条款内指定的履行合同的负责人。

1.5 乙方驻工地代表（简称乙方代表）：合同约定乙方在相应条款内指定的履行合同的负责人。

1.6 社会监理：合同约定甲方委托具备法定资格的工程建设监理单位对工程进行的监理。

1.7 总监理工程师：合同约定工程建设监理单位委派的监理总负责人。

1.8 设计单位：甲方委托的具备与工程相应资质等级的设计单位。

本合同装饰工程，甲方委托乙方部分或全部设计，且乙方具备相应设计资质，甲、乙双方另行签订设计合同。

1.9 装饰工程：是指为使建筑物、构筑物内、外空间达到一定的环境质量要求，使用装饰装修材料，对建筑物、构筑物外表和内部进行修饰处理的工程。包括对旧有建筑物及其设施表面的装饰处理。

1.10 工程造价管理部门：深圳市建设工程造价管理站。

1.11 工程质量监督部门：按《深圳经济特区建设工程质量条例》执行。

第二条 合同文件组成及解释顺序合同文件应能互相解释，互为说明。除合同另有约定外，其组成和解释顺序如下：

2. 1 协议条款；
2. 2 合同条款；
2. 3 建设工程施工合同，补充合同；
2. 4 洽商、变更等明确双方权利、义务的纪要、协议；
2. 5 合同约定的标准、规范和有关的技术经济标准、资料；
2. 6 询价发包工程的询价文件、报价书和中选通知书；
2. 7 工程量清单或确定工程造价的工程预算书和图纸；

第三条 合同使用标准及法律合同必须首先约定使用国家标准、规范。其次约定使用行业标准、规范；再次约定使用地方的标准、规范。甲方应按约定的时间向乙方提供一式两份标准、规范。

国内没有相应标准、规范时，设计方应提供施工工艺，经甲、乙双方代表批准后执行。设计要求使用国外标准、规范的，应负责提供中文译本。所发生购买、翻译的费用，均由甲方承担。

适用于合同文件的法律、法规是国家的法律、法规和深圳市的地方法规及规章。

深圳市建设主管部门的有关规定对双方也具有约束力。

第四条 工程概况

4. 1 工程名称：开立医疗大厦精装修工程。

工程地点：深圳市光明区

承包范围：本项目精装修图纸深化设计（已包含在合同内，不另计费），本项目含地面及墙面装修、新建隔墙、门窗、天花板装饰、灯具安装、电气施工给排水，其它安装项目由询价人另行委托、消防施工验收、包括二次装修时对原有设施的改动、移动、拆除及建筑垃圾的清运费等费用。

4. 2 承包方式：固定综合单价（含设计图纸及施工图预算清单综合单价。其中包括二次装修时对原有设施的改动、移动、拆除及建筑垃圾的清运费等费用）。

4. 2. 1 按综合单价，承包人包人工、包水电、包材料、包工期、包质量、包安全及消防验收。

4. 2. 2 按国家规定由乙方缴纳的各种税收已包含在本工程造价内，由乙方向税务机关缴纳。

4.2.3 询价工程除涉及变更且合同内无相应单价或者类似单价外，综合单价暂以《已标价工程量清单》为准，详见附件1相关约定。

4.3 工期：

(1) 开工日期：2021年05月28日（以甲方发文《开工令》通知为准）

(2) 竣工日期：2021年10月15日总日历工期天数：140天。

(3) 因甲方原因不能在约定日期开工的，以具备开工条件的时间为开工日期，工期相应顺延。具体以双方书面确认的《开工令》确认具体开工时间为准。因乙方原因不能在约定日期开工，工期不予顺延。

(4) 工程完工后，乙方通知甲方验收，甲方应在约定时间内进行验收，验收通过时间为竣工日期。

4.4 质量等级：合格

4.5 合同价款：以固定单价方式，本合同暂定合同价为人民币（大写）：叁仟捌佰伍拾万壹仟贰佰零壹元陆角伍分（¥38501201.65）。承包人包人工、包水电、包材料、包工期、包质量、包安全、消防验收及本项目精装修图纸深化设计（已包含在合同内，不另计费）。包括二次装修时对原有设施的改动、移动、拆除及建筑垃圾清运等费用。《已标价工程量清单》中所列的工程量为暂定量，最终由双方根据实际完成的工程量据实结算。计算工程时除双方书面明确的外，均按照实际完成后的净值计算，不包含任何损耗。《已标价工程量清单》中单价为乙方根据列明材料规格、档次、施工做法以及有关标准、规定完成单位工程内容的全部费用。乙方应在报价时提供相应的材料样本，作为材料供应和验收的依据。双方应就乙方提供的材料样本进行封存。

4.6 甲方于合同签订后3日内向乙方提供完整的装饰施工图纸4套（包括标准图及有关资料两套）。乙方需要超过双方约定的图纸份数，甲方应代为复制，复制费用由乙方承担。

二、双方一般责任

第五条 甲方代表

5.1 甲方代表姓名：林齐华； 职称（职务）：项目负责人

5.2 甲方代表可委派有关具体管理人员，对本合同约定的工程，行使自己部分权利和职责，并可在任何时候撤回这种委派。委派和撤回均应提前7天通知乙方。

5.3 甲方代表的指令、通知由其本人签字后，以书面形式交给乙方代表，乙方代表在回执上签署姓名和收到时间后生效。确有必要时，甲方代表可发出口头指令，并在

48 小时内给予书面确认，乙方对甲方代表的指令应予执行。甲方代表不能及时给予书面确认，乙方应于甲方代表发出口头指令后 7 天内提出书面确认要求，甲方代表在乙方提出确认要求 24 小时后不予答复，视为乙方要求已被确认。乙方认为甲方代表指令不合理，应在收到指令后 24 小时内提出书面申告，甲方代表在收到乙方申告后 24 小时内做出修改指令或继续执行原指令的决定，并以书面形式通知乙方。紧急情况下，甲方代表要求乙方立即执行的指令或乙方虽有异议，但甲方代表决定仍继续执行的指令，乙方应予执行。因指令错误而发生的追加合同价款和对乙方造成的损失由甲方承担，延误的工期相应顺延。

5.4 甲方代表应按合同约定，及时向乙方提供所需指令、批准、图纸并履行其它约定的义务。否则乙方在约定时间后 24 小时内将具体要求、需要的理由和延误的后果通知甲方代表，甲方代表收到通知后 48 小时内不予答复，应承担由此造成的追加合同价款，并赔偿乙方的有关损失，延误的工期相应顺延。

甲方代表易人，甲方应于易人前 7 天通知乙方，后任继续履行合同约定的前任的权利和义务。

第六条 乙方驻工地代表

6.1 乙方代表：李平（职务：项目负责人），徐倩（职务：技术负责人）。

6.2 乙方任命的驻工地负责人，按以下要求行使合同约定的权利，履行合同约定的义务：

6.3 乙方的要求、请求和通知，以书面形式由乙方代表签字后送甲方代表，甲方代表在回执上签署姓名及收到时间后生效。

6.4 乙方代表按甲方代表批准的施工组织设计（或施工方案）和依据合同发出的指令、要求组织施工。在情况紧急且无法与甲方代表联系的情况下，可采取保护人员生命和工程、财产安全的紧急措施，并在采取措施后 24 小时内向甲方代表送交报告。责任在甲方，由甲方承担由此发生的追加合同价款，相应顺延工期；责任在乙方，由乙方承担费用。

乙方代表易人，乙方应于易人前 7 天通知甲方，后任继续履行合同文件约定的前任的权利和义务。

第七条 甲方按该装饰工程合同约定的内容，一次或分阶段完成以下工作：

第四十一条 本合同一式 拾 份，其中甲方执 陆 份，乙方执 肆 份，每份具有同等法律效力。

以下无正文

发包方（公章）

统一社会信用代码：91440300743219767A

地址：深圳市南山区粤海街道麻岭社区高新中区科技中2路1号深圳软件园（2期）12栋201、202

法定代表人或委托代理人： 

电话：_0755-26722890_

传真：_0755-26722850_

开户银行：中国工商银行深圳麒麟支行

帐号：_4000023109200030730_

邮政编码：_518051_

承包方（公章）

统一社会信用代码：914403005670842684

地址：深圳市福田区福保街道福保社区市花路8号利合中心大厦仓储区一层 T8 旅游创意(保税)园 109A-1

法定代表人或委托代理人： 

电话：_0755-26565777_

传真：_0755-26565777_

开户银行：_中国建设银行股份有限公司深圳梅景支行_

帐号：_4425 0100 0147 0966 6888_

邮政编码：_____

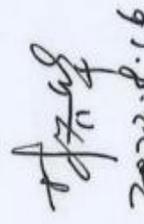
合同订立时间：_2021.5.10_

合同签字地点：_____

工程竣工验收报告

审批单编号:

合同编号: 89-11-202105-001

工程名称	开立医疗大厦精装修工程		工程地址	深圳市光明区华夏二路正北景嘉园斜对面	
开工日期		竣工日期	验收日期	2022-8-16	
施工单位	中际建设(深圳)有限公司		合同价款(单位元)	叁仟捌佰伍拾万壹仟贰佰零壹元陆角伍分 (¥38501201.65)	
工程验收内容	已完成开立医疗大厦负3至负1层电梯厅精装修工程; 1至24层室内精装修工程、建筑电气安装、给排水工程及合同约定的其他各项内容		验收评定意见 合格 胡毓		
施工单位(签章)			开立公司项目负责人:		
			开立公司(签章):		

备注: 金额分别按大小写填写, 不得涂改。

(2) 竣工验收证明

5. 大唐国际贸易中心项目装修装饰工程二标段
(1) 合同

正本

合同编号：ZJDT-2021--07

9-6

建设工程施工专业分包合同
(装修装饰工程二标段专业分包)

承包人：中国建筑技术集团有限公司
分包人：中际建设(深圳)有限公司

2021年6月



第一部分 协议书

承包人（全称）： 中国建筑技术集团有限公司

分包人（全称）： 中际建设（深圳）有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，鉴于 中国大唐集团国际贸易有限公司（以下简称为“发包人”）与承包人已经签订施工总承包合同（以下称为“总承包合同”），承包人和分包人双方就分包工程施工事项经协商达成一致，订立本合同。

一、分包工程概况

分包工程名称：大唐国际贸易中心项目装修装饰工程二标段专业分包

分包工程地点：位于海口市江东新区起步区，北临一横路，南临二横路，西临东五路，东临东六路。

分包工程承包范围：

一层、二层、三层、四层、五层（电梯间、卫生间，办公区域、会议室、多功能厅、设备间）精装修工程设计图纸范围内的全部工作内容，主要包括：精装部分：装饰工程为地面工程、墙面工程、天棚工程、门窗工程、固定家具工程、白蚁防治、防水工程、拆除及新建工程；电气工程为从图中各 AL 配电箱处算至各个用电点，包括室内强电系统配管、管内布线、灯具、开关插座及空调室内机调速开关的采购和安装（其中桥架由总包单位施工，空调室内机由通风空调单位施工）；给排水工程为从排水主管算至各用水点（给水管由总包施工至各用水点）、地漏、五金卫浴洁具及相关配件的供应及安装。详见施工图及工程量清单或采购清单。

品牌要求：符合国家现行行业标准，满足设计要求

13、承包人提供的材料：石材（或大理石）

本合同范围内的所有工作，包括但不限于下述内容：

- 1、招标范围内由中标方负责的材料、工机具的采购供应工作。
- 2、招标范围内的工程施工及组织管理工作。
- 3、施工材料的合格证等相关资料的移交以及材料进场前检验、材料复试等工作。
- 4、施工过程中的质量监控与检验试验、检测工作，负责过程中必须的各项检测费用。
- 5、负责本分项工程施工过程中的场地及垃圾清理工作。
- 6、按照《建设工程文件归档整理规范》（GB/T50328-2014）及《海南省建设工程档案归档范围》的要求整理归档过程验收资料。
- 7、负责本专业工程的竣工验收工作以及竣工资料的整理和移交工作。

8、负责本工程竣工交验前的成品保护工作及全部工程竣工交验后两年内的维修工作。

9、与上述工作有关的其他工作及技术资料的整理和移交工作。

10、以上施工费用均包含在投标综合单价中。

二、分包合同价款

金额：大写：人民币 贰仟柒佰零柒万玖仟伍佰捌拾玖元玖角捌分 元，

小写：27079589.98 元。

三、工期

开工日期：本分包工程暂定于 2021 年 6 月 1 日开工；（具体以开工令为准）

竣工日期：本分包工程定于 2021 年 12 月 31 日竣工；

合同工期总日历天数为：214 天。

四、工程质量标准

工程质量标准：合格，达到“国家现行建筑工程质量验收规范”合格标准。并满足发包人与承包人的验收要求。

五、组成分包合同的文件包括：

- 1、本合同协议书；
- 2、中标通知书；
- 3、本合同专用条款；
- 4、本合同通用条款；
- 5、本合同工程建设标准、图纸及有关技术文件；
- 6、分包人的报价书；
- 7、合同附表。

六、承包方式

工程承包方式：专业分包，包工、包料、包施工图深化设计、包机械施工、包水电、包工期、包质量、包文明施工、包安全、包市场风险、包垃圾清理外运、包政府验收合格、包检验试验的材料提供、送检、包验收合格及后续各项配合工作、包管理费、包利润、包风险、包税金等一切与完成本工程工作相关的所有费用。所有材料、机械、小型设备由分包人提供。

七、保修责任

分包人向承包人承诺负责交工前的成品保护工作及维修责任期 2 年内的维修工作并承担维修费用。

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

九、分包人向承包人承诺，履行总包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务，并与承包人承担履行分包工程合同以及确保分包工程质量的连带责任。

十、合同生效

本合同自双方签字盖章之日起生效。

承包人：中国建筑技术集团有限公司（公章）

住所：建行丰台支行

法定代表人：

委托代理人：

电话：010-84272355

传真：

开户银行：建行丰台支行

帐号：1100 1016 2000 5999 9888

邮政编码：

分包人：中际建设（深圳）有限公司（公章）

住所：深圳市福田区市花路8号合和大厦一层

法定代表人：

委托代理人：

电话：0755-26565777

传真：

开户银行：中国建设银行深圳梅景支行

帐号：4425 0100 0147 0966 6888

邮政编码：



李宏伟



第二部分 中标通知书

中标通知书

中际建设（深圳）有限公司：

大唐国际贸易中心项目精装修专业分包工程标段二（项目全称），建设内容及规模：项目建设规划根据《海口市国有建设用地使用权挂牌出让手册》（2019年60号）规定，本项目总用地面积12214.15平方米（约18.32亩）。项目用地拆迁补偿已经完成，具备进场施工条件。总建筑面积约38000m²。招标范围：一层、二层、三层、四层、五层（电梯间、卫生间、办公区域、会议室、多功能厅、设备间）精装修区域装饰工程，详见施工图及工程量清单或采购清单。评标工作于2021年05月14日已经结束，经评标委员会评定，确定贵单位为中标人。

中标价格（人民币）：（大写）贰仟柒佰零柒万玖仟伍佰捌拾玖元玖角捌分，（小写）27079589.98元，工期：2021年6月1日至2021年12月31日，具体开工时间以监理开工令为准，工程质量要求：合格。

请贵单位在收到本通知书后30天内，与招标人联系办理合同签订等有关事项。

特此通知。

招标人：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

2021年6月8日

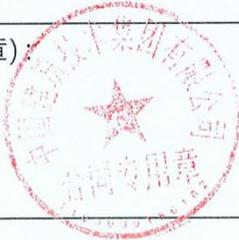
招标代理机构：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

2021年6月8日

(2) 竣工验收证明

工程竣工验收证明书

工程名称	大唐国际贸易中心项目装修装饰工程二标段专业分包		
施工单位	中际建设（深圳）有限公司		
建设单位	中国建筑技术集团有限公司		
工程地址	海口市江东新区起步区，北临一横路，南临二横路，西临东东路，东临东六路。		
建筑面积	38000 平方米	结构类型	框架
工程类别	精装修	承包形式	包工包料
开工时间	2021.6.1	竣工时间	2021.12.31
承包范围	承包范围：一层、二层、三层、四层、五层、（电梯间、卫生间、办公区域、会议室、多功能厅、设备间）精装修工程设计图纸范围内的全部工作内容，。		
验收意见	按照规范和实际要求，完成合同约定的全部施工任务，工程质量合格，竣工资料完善。		
验收单位	施工单位（盖章）： 		
	建设单位（盖章）： 		

6. 惠州恒大棕榈岛项目 5-8 栋户内批量装修工程

(1) 合同

10-72

PLZXDB202112-单价甲供

合同编号: _____

惠州恒大棕榈岛项目 5-8 栋户内批量装修工程施工合同

发 包 人: 惠州市广新房地产开发有限公司

承 包 人: 中际建设(深圳)有限公司

工程名称: 惠州恒大棕榈岛项目 5-8 栋户内批量装修工程

签约地点: 广州市天河区

签订日期: 2022 年 5 月 10 日

说明:

1. 合同中下划线空白部分可按照工程项目具体情况进行填写, 若无填写内容则注明“(无内容)”或“/”;
2. 应根据合同附件的具体名称及序号, 在合同目录或“第十五条: 附件”中填写附件目录。

第一部分 协议书

发包人：惠州市广新房地产开发有限公司（以下简称甲方）

承包人：中际建设（深圳）有限公司（以下简称乙方）

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》及其它有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方经协商一致订立本协议。

第一条：工程概况

一、工程名称：惠州恒大棕榈岛项目5-8栋户内批量装修工程

二、工程地点：广东省惠州市惠阳区内环路惠州恒大棕榈岛三期（紫荆学府）项目

三、工程内容：乙方负责按甲方确认的施工图纸及相关设计变更通知对惠州恒大棕榈岛项目5-8栋户内批量装修工程住宅室内、地下室电梯厅天花、入户门及门锁安装等装修工程进行施工。

其它工程内容：/

第二条：承包范围及承包方式

一、承包范围：惠州恒大棕榈岛项目5-8栋户内批量装修工程住宅室内、地下室电梯厅天花、入户门及门锁安装等装修工程的施工。具体内容包括各区域地面、天棚、墙面的装修，入户门、户内门、室内护窗栏杆制安、卫生洁具、卫生间挂件、橱柜、地柜、开关插座面板、电线（从大堂、电梯厅第一个接线盒之后，套内照明开关箱下桩之后）、灯具的供应及安装、卫生间等电位线路敷设及连接点安装、抽油烟机、煤气炉、消毒碗柜安装等。

其它范围：/

不包含在本工程承包范围的毛坯房和已施工的样板房：前期已施工的6-1#楼（A、B、C、D单元）、7-1#楼（A、B、C、D单元）4层样板房室内、所在样板层电梯厅、首层大堂及电梯厅、首层门廊、架空层部分不在本合同范围内。

二、承包方式：包人工、包材料（除甲供材料外）、包机械、包损耗、

包工期、包质量、包安全、包文明施工、包市场风险、包验收合格、包税金的形式承包本项目。

三、乙方须按甲方的要求，提供报建相关的资料，并配合甲方进行报建的相关工作，如因乙方原因影响甲方报建及验收的进度，由此增加的费用由乙方负责。因甲方报建而引起的需向政府相关部门缴纳的相关规费由甲方承担。

四、其它约定：/

第三条：工程质量标准

一、墙砖、地砖铺贴施工时须采用专用十字架控制缝宽，保证墙砖、地砖缝隙大小均匀，完成面缝宽分别为 1mm、2mm。

二、涂饰工程阴阳角施工时宜使用阴角线、阳角线，但必须保证阴阳角方正度及抗冲击性。

三、对天然石材厚度、加工尺寸允许偏差及检验要求约定如下：

(一) 天然石材厚度的要求

1. 湿贴天然石材厚度最薄不得小于 18mm；干挂室内饰面天然石材厚度最薄不得小于 20mm（粗面不得小于 23mm）；干挂室外饰面天然花岗岩厚度最薄不得小于 25mm（粗面不得小于 28mm）；干挂室外饰面天然大理石厚度最薄不得小于 35mm。最薄厚度不允许出现负偏差。

2. 在满足上述最薄厚度要求的前提下，如天然石材厚度要求不统一，优先等级从高到低依次为：

- (1) 补充协议；
- (2) 合同；
- (3) 设计图纸；
- (4) 国家标准、规范、规定。如相关国家标准、规范、规定有冲突的，按最高标准执行。

(二) 天然石材加工尺寸允许偏差

1. 湿贴天然石材：

项目	天然花岗石	天然大理石

场收货人，授权其在收货单上签字确认。乙方收货人若变更，必须在 12 个小时内书面告知甲方。乙方收货人应常驻现场，因收货人不在现场等乙方原因致验收与卸货不及时的，乙方按通用条款 6.4.2 款约定承担责任。

四、除协议书另有约定外，甲供材料的供应、申报、采购、验收、卸货、现场管理（含样板管理）及其他约定按通用条款第 6 条执行。

五、通用条款第 1.1 款第（7）项、第 6.4.4 款不再适用。

六、特殊情况甲供材料处理

因乙方原因核减工程范围或解除合同的，如存在已领用甲供材料需退货情况，退货产生的相关费用（包括但不限于运费、材料折损费等）由乙方承担。如甲供材料供应商不同意退货的，此部分材料由乙方负责处置并承担费用，构成超领的由甲方在应付乙方工程款中扣除超量领用材料款。

因甲方原因核减工程范围或解除合同的，退货产生的相关费用（包括但不限于运费、材料折损费等）由甲方承担。

因甲方原因导致退货的材料需要乙方代为管理的，管理费用由甲方承担。乙方在代管期间不得将材料随意挪用、变卖，如代管过程中出现丢失、损坏的，乙方须按该部分材料采购价的 2 倍向甲方支付违约金，违约金在工程款中扣除。

若在质量保期内维修工程需要甲供材料的，由甲方直接向材料供应商采购，如属于乙方责任原因，相应费用（包括甲方供材料款项）在质保金中扣除，不足部分乙方须在甲方通知后 5 天内补足，否则甲方有权在乙方承接的其他项目的工程款中扣除。

七、其它约定：/

第八条：合同价

一、暂定总价（不含甲供材料款在内）：人民币贰仟陆佰零柒万肆仟捌佰叁拾叁元陆角柒分（小写：26074833.67 元）。

二、计价方式

- 1、本工程采用含税单项单价包干方式。具体的包干单价详见附件。
- 2、工程量的计算：各单项子目按实际完成工程量计算。

价甲供
方之

PLZXDB202112-单价甲供

附件 12:《住宅室内材料出厂及成品保护标准》

附件 13:《施工范围图》

附件 14:《现场材料检测取样送检实施方案》

附件 15:《惠州恒大棕榈岛项目 5-8 栋户内批量装修工程施工合同》补充协议(赶工奖协议)

附件 16: 界面划分表

发包人(盖章):



签约代表:

通讯地址:

电话与传真:

日期:

2021-12-23



承包人(盖章):



签约代表:

通讯地址:

电话与传真:

日期:



20201PLZXDB202112-单价甲供



中标通知书

中际建设（深圳）有限公司：

根据《惠州恒大棕榈岛项目 5-8 栋户内批量装修工程》招标文件和贵司提交的投标文件及报价，经综合评定，我司确定贵司为本工程的中标单位。

请贵司自接到本中标通知书后 7 个日历天内指派投标授权人携带本通知书及工程招标文件与我司签订合同，并按我司工程部要求组织施工，合同签订后贵司应按合同约定向我司交纳履约保证金或提交合同履约银行保函。否则，我司将有权取消贵司中标资格并纳入我司黑名单，同时我司有权没收投标保证金，且贵司需赔偿我司由此遭受的所有损失。

进场施工事宜联系人及联系方式：

工程部经理：叶立健 15762813990

项目总经理：纪佳星 18841599990

综合管理部设计组设计师：彭丽君 18664675234

综合管理部设计组项目经理：王少飞 13826292759

综合管理部设计组专业总工：吴飞 18664681080

综合管理部设计组副经理：刘高瞻 15920104206

招采预决算部经办人（招标）：林超 15920808007

招采预决算部专业经理：简晓莹 13580445985

招采预决算部经办人（预决算）：明莉 13570474294

招采预决算部副经理：余毅源 13533139954

招采预决算部经理：符彩凤 13763304908

特此通知。

恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司招采预决算部

日期：2021 年 12 月 13 日



回执单

我司已收到恒大地产集团珠三角房地产开发有限公司的惠州恒大棕榈岛项目 5-8 栋户内批量装修工程项目《中标通知书》，并对通知书内容进行认真解读，完全理解并接受通知书中所有内容及要求。如我司未能按通知书要求执行，我司愿承担一切后果。

特此说明。

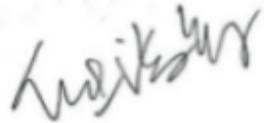
接收单位（盖章）：

日期：



(2) 竣工验收证明

工程竣工验收证明书

工程名称	惠州恒大棕榈岛项目 5-8 栋户内批量装修工程		
施工单位(盖章)	中际建设(深圳)有限公司		
建设单位	惠州市广新房地产开发有限公司		
工程地址	惠州恒大棕榈岛项目		
建筑面积	约 60478 平方米		
工程类别	装修		
开工时间	2021.12.13	合同金额	2607.48 万元
工程概况	本装修改造工程包括原室内部分墙体拆除工作, 安装给排水管道、防水施工、天花吊顶, 墙地面砖铺贴、洁具安装、隔断安装、电气照明及排风安装、窗帘安装等。	承包形式	包工包料
验收意见	按照规范和实际要求, 完成合同约定的全部施工任务, 工程质量合格, 竣工资料完善。	竣工时间	2023.02.01
验收单位	验收单位(盖章): 验收合格 刘友 		
施工单位	施工单位(盖章):  		

7. 琼中县教育医疗系统安居型商品房项目装修装饰专业分包工程

(1) 合同

合同编号:

琼中县教育医疗系统安居型商品房项目
专业分包合同



签订日期: 年 月 日

签订地点: 甲方公司所在地

第一部分协议书

甲方（承包人）：中国建筑第六工程局有限公司

乙方（分包人）：中际建设（深圳）有限公司

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就琼中县教育医疗系统安居型商品房项目装修装饰专业分包工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、分包工程概况

总包工程名称：琼中县教育医疗系统安居型商品房项目

分包工程名称：海南省琼中县教育医疗系统安居型商品房项目装修装饰专业分包工程

分包工程地点：海南省琼中黎族苗族自治县海榆中线与环城东路交汇处

分包工程工作内容：琼中县教育医疗系统安居型商品房项目装修装饰工程，完成本工程图纸显示内容和根据图纸内容可以合理推断出的具体工作内容。

包括但不限于：结构、建筑施工图纸、图纸会审纪要及涉及到设计变更的全部范围内的所有装修装饰工程等。

分包工程承包方式：专业分包

分包工程承包范围：本工程为本工程为 2 标段工作区（暂定）：地下室、5-8#塔楼包工包料包工包料，包括但不限于本项目施工图纸及设计变更范围内、清单及技术规范要求等与本项目装修装饰工程相关的所有明示暗示工作内容。（具体工作内容详见分包工程工作内容、图纸）。

本次分包工作内容：招标人指定范围内的装饰装修工程，具体工作内容详见《附件 1：工程量清单》。本分包工程为包工、包料、包机械、包质量、包安全、包文明施工、包工期、包验收、包竣工资料等分包工程。

特别说明：如乙方不能满足本工程的阶段进度要求，甲方有权对乙方的承包范围进行调整并另行委托其它单位进行施工，直至解除合同，对此乙方无异议。

二、分包合同工期

计划开工日期：以甲方通知为准。；

计划完工日期：以甲方通知为准。；

合同工期总日历天数：160 天。具体开工日期以承包人签发的开工指令为准。

工期节点要求：满足承包人的施工进度要求。

三、质量标准及安全创优

本分包工程质量标准双方约定为：满足《建筑工程施工质量验收统一标准（GB50300-2013）》、满足业主及第三方检测要求、施工图纸及国家相应规范。

本分包工程安全创优目标双方约定为：海南省安全文明工地。

四、合同价款与形式

合同价款（含税价）为人民币 18,017,700.00 元（大写：壹仟捌佰零壹万柒仟柒佰元整），不含税价格为 16,530,000.00 元，增值税率或征收率为 9 %，税额为 1,487,700.00 元。

其中：

安全文明施工费：

人民币 540,531 元（大写 伍拾肆万零伍佰叁拾壹元整）；

本分包合同总价的 3% 作为安全文明施工费

农民工工资：

总额不少于人民币 2,702,655.00 元（大写 贰佰柒拾万贰仟陆佰伍拾伍元整），即工程款总额的 15%，总包单位可视情况增加农民工工资占比以确保农民工工资 100% 足额代发。

合同价格形式：固定费率下浮合同（暂定合同总价）。

（1）本合同总价为暂定价，只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，最终以业主审核的安装工程结算金额*（1-13%）为准；工程量按施工图计算，在承包人提供施工图之前，分包人按合同工程量报价清单签订暂定总价合同；在下发施工图后按相应承包范围内甲方业主最终结算审计价（含变更签证）固定下浮结算，报价下浮率为 13 %，下浮率不随任何因素改变。

（2）材料包括但不限于 琼中县教育医疗系统安居型商品房项目装修装饰专业分包负责材料 等从采购、安装、竣工验收等所需的一切辅材。上述所有的费用均已包括在 产品制作安装清单 组成的合同总价中，承包人不会支付除合

同总价以外的其它任何费用。合同签订后，任何国家政策性调整以及人工费、材料费、机械费价格涨跌均不做调整。

(3)本 琼中县教育医疗系统安居型商品房项目装修装饰专业分包 工程的计价方式的合同价款为固定费率下浮总价（暂定合同总价），分包人不得以低于成本、出现亏损、市场人工费涨价、政府相关部门出台人工费调整文件等任何原因要求调高价款。其中包括但不限于以下费用：

1) 分包人为完成本合同承包内容达到合同约定的质量、工期、安全文明施工、成品保护、材料节约等目标所需要全部人工费、辅材、小型工器具及小型机具、赶工费、补贴、自有人员保险、劳动保护、上交各项管理费和地方证件费、暂住费、计划生育费、各种税金等全部税费。

2) 应由分包人向政府各部门交纳的相关费用，包括分包范围内施工中发生的环境保护、治理及采取措施等所发生的费用。

3) 为保证施工而引起的必要施工技术安全措施而发生的费用。

4) 因施工不良而支出的工程维修费及在合同期内规定的保修、保养费。

5) 生活及施工用临建费、水电费。

6) 其他分项工程与之配合发生的配合费。

7) 所有材料的场内运输及二次转运、堆码、装卸车费用以及人员的窝工费用；

8) 约定由分包人自备的工具；

9) 为满足质量、工期、施工便利或其他因素要求而采用的技术措施；为确保冬、雨季施工期间正常施工所发生的全部费用均已包括在合同综合单价内，不作任何调整；

10) 履约期间发生的任何窝工及因气候等原因造成冬季确实无法施工时，分包人必须根据工程实际情况并征得工程承包人同意后可调剂施工人员，由此发生的各项费用均已包括在合同综合单价内。

11) 施工期间的工完场清的清扫用工、CI 标化现场用工；迎接突击检查发生的用工；如分包人未按承包人的要求做到工完场清，则承包人将按实际发生的费用从分包人的工程款中扣除；并按 2000/次对分包人进行处罚；

12) 整体工程各工作面内的安全防护、文明施工用工；

13) 工程整改期及工程保修期内发生的以及在工程交验时自身施工范围内

的所有配合用工；

- 14) 分包人应按照政府有关部门规定需交纳的费用；
- 15) 自身施工范围内的成品保护用工；
- 16) 现场用电由工程承包人提供至二级分配电箱（指不能直接给用电设备供电的配电箱），三级分配电箱以后的开关箱、电缆、电线由分包人提供；
- 17) 工程超高、加层、增加高度的人工降效、机械降效；
- 18) 必要的场内外倒运费；
- 19) 各项创优、迎检、提高质量要求、节假日加班、成品保护增加的费用；
- 20) 因设备保养、故障维修、停电、停水造成误工增加的费用；
- 21) 夏采取降温措施、冬季采取取暖措施所增加的费用，如安装空调的成本及电费；
- 22) 人员、机具意外伤害险、职业“五险一金”等保险费用（承包人代交意外伤害险时，在工程款中扣除）；
- 23) 技术间隙、检查、验收及与其他分包人、工种、专业的配合管理费用；
- 24) 当地政府、建设单位、监理、承包人组织安排的现场参观、参加典礼、会议清扫与会场布置等用工，当地政府部门、机构摊派、赞助所发生的人工费；
- 25) 分包人已认真、详细的审阅了建设单位提供的施工图纸，勘察了施工现场，对工程概况、施工范围、工作内容、结构特征、现场状况、周边环境、施工工艺、质量标准、当地的气象特征、地质特征等都有比较详实的了解，报价中已综合考虑了各种可能发生的不利因素，分包人以最终完成图纸工作内容（含设计变更），其过程中发生明示或暗示的费用、不可预见可能发生的费用，分包人承认已考虑在分包人单价中，无论何种情况发生变化、发生与否均不要求进行价格调整及费用增加。
- 26) 分包人负责装修装饰专业分包资料的编制，确保资料备案合格，包验收通过并合格；装修装饰专业分包检测费用均由分包人负责。
- 27) 本次报价已包含装修装饰专业分包资料编制、检测、品牌价等包验收通过，包质量包合格的所有装修装饰。
- 28) 承包人提供的清单只作为分包人报价的依据，若清单中有漏项、错项、工程量错误等，承包人均不承担任何责任。分包人报价时需充分考虑清单编制不全或者漏项等风险，最终结算价均以业主最终审定价清单为准。分包人报价需考虑业主给的材料品牌价，在业主品牌定价前和定价中需协助承包人进行品牌询价工作和关系维护，费用已含在报价中。

五、合同文件组成及解释顺序

组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

- (1) 本协议书；
- (2) 中标通知书（如果有）；
- (3) 投标函及其附录（如果有）；
- (4) 专用合同条款及其附件；
- (5) 通用合同条款；
- (6) 技术标准和要求；
- (7) 图纸；
- (8) 已标价工作量清单或预算书（如果有）；
- (9) 甲方提供的各项管理制度；
- (10) 甲方与建设单位（项目建设单位）总承包合同文件相关内容。
- (11) 其他合同文件。

上述文件规定相互矛盾时，以序号在前的文件为准；同一序列的文件相互矛盾时，以最新签署的为准。

在分包合同订立及履行过程中分包合同当事人签署的与分包合同有关的文件均构成分包合同文件组成部分，并根据其性质确定优先解释顺序。

六、承诺

1. 承包人向分包人承诺，按照分包合同约定的期限和方式支付合同价款。
2. 分包人向承包人承诺，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. 分包人向承包人承诺，理解并接受承包人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承包人的所有义务。分包人承诺就分包工程质量和安全与承包人向发包人承担连带责任。
4. 分包人向承包人承诺，已收到并充分了解承包人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. 分包人向承包人承诺，服从承包人生产和资金安排，根据现场情况调整资源准备以满足承包人要求，不向承包人主张违约、合同约定外的利息、索赔等额外费用。

6. 分包人向承包人承诺,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. 分包人在本合同项下的权利不得转让,也不得用于对外提供担保,经甲方同意后,应收账款担保融资除外。

8. 合同当事人通过招投标形式签订分包合同的,双方理解并承诺不再另行签订与分包合同实质性内容相背离的合同。

9. 若甲方向乙方或乙方的关联方以发函方式主张权利,乙方收到函件三日未作出书面回复的,则视为乙方同意甲方函件内容。

七、其他

1. 协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

2. 未尽事宜,双方另行协商解决。

3. 本协议书自 双方盖章后 生效,一式 陆 份,承包人执 伍 份,分包人执 壹 份,均具有同等法律效力。

承包人: (盖章)

法定代表人:

或委托代理人:

签约日期: ____年__月__日

分包人: (盖章)

法定代表人:

或委托代理人:

3.1.6.7 在本工程实施过程中，分包人应积极配合其他相关分包工程的分包单位的工作，如配合进行预留预埋工作等。

3.1.6.8 做到已完工程部位的照管及施工场地的及时清理，确保工完场清。

3.1.6.9 因分包人原因不能完成所承包工程内的有关工作内容，承包人可另行安排其他分包单位完成，其发生的一切费用由分包人承担。

3.1.6.10 由于业主或其他第三方原因，导致停工或者延误，分包人协助承包人收集资料。

3.1.6.11 负责承担工程缺陷期内的一切责任。

3.1.6.12 为保证工程进度，如分包人没有按与本工程相关的第三方所合同约定的时间向第三方支付材料款等各种应付款项，致使本工程进度和承包人信誉受到影响，承包人有权在向分包人支付工程款时将分包人欠付款项扣除，直接支付给相关第三方。并根据情节严重性对分包人进行经济处罚。

3.1.6.13 临时用地

分包人应针对现场实际情况及本合同的要求，自行判断是否需要安排场外临时工程用地或施工用地。如果需要分包人应自费安排临时工程用地或施工用地，但应取得承包人的同意，符合承包人的统一规划。

3.1.6.14 现场施工和施工方法

分包人应对整个现场的施工组织 and 施工方案的适用性、稳定性和安全性负全部责任。

3.1.6.15 负责工程范围内的所有预留预埋管安装后的收口、封堵和修补。

3.1.6.16 自行清理承包作业产生的建筑垃圾，达到工完场清的标准。

3.2 分包人项目经理和其他主要项目管理人员

3.2.1 分包人提交项目管理机构及施工人员安排报告的期限：。

分包人项目经理：(任命书或授权委托书作为分包合同附件)

姓 名： 王强；

身份证号： 42100319791220201X；

联系电话： 15338753383；

电子信箱： 55510097@qq.com；

8. 龙华人才安居项目裙房及公配装饰装修工程

(1) 合同

CSCEC

中建

 中建五局三公司

广东分公司 龙华人才安居项目 裙房及公配装饰装修工程

专业分包合同



中建

合同编号: 中建五局 01-06-2020-023-03-023

承包人: 中建五局第三建设有限公司

分包人: 中际建设深圳集团有限公司

签约时间: 2024年01月26日

签约地点: 湖南省长沙市中意一路 158 号中建大厦

第一部分 协议书

承包人（全称）：中建五局第三建设有限公司（简称甲方）
纳税人身份：一般纳税人
统一社会信用代码：91430100183853582A
注册地址及电话：长沙市雨花区中意一路 158 号 1601(0731-85699196)
开户行及账号：中国建设银行股份有限公司长沙井湾子支行
4300 1531 0610 5000 0438
分包人（全称）：中际建设深圳集团有限公司（简称乙方）
法定代表人：熊海军
项目负责人：沈益学
资质专业及等级：建筑装修装饰工程专业承包一级、建筑幕墙工程专业承包一级、防水防腐保温工程专业承包一级；地基基础工程专业承包三级、古建筑工程专业承包三级、消防设施工程专业承包二级、建筑机电安装工程专业承包三级、环保工程专业承包三级、城市及道路照明工程专业承包三级、建筑工程施工总承包三级、市政公用工程施工总承包三级；建筑装饰工程设计专项甲级、建筑幕墙工程设计专项乙级
复审时间及有效期：2023 年 11 月 1 日、2023 年 12 月 31 日
安全生产许可证号码：(粤)JZ 安许证字[2023]023612
纳税人身份：一般纳税人 小规模纳税人 其他纳税人
纳税人识别号/统一社会信用代码：914403005670842684
注册地址及电话：深圳市福田区福保街道福保社区市花路 8 号和合仓储区一层 T8 旅游创意(保税)园 109A-1
开户行及账号：中国建设银行股份有限公司深圳梅景支行、44250100014709666888

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方就分包工程施工事项经协商达成一致，订立本合同。

一、分包工程概况

工程名称： 龙华人才安居项目

工程地点： 深圳市龙华区中华路

分包范围： 龙华人才安居项目甲方指定区域裙房及公配装饰装修工程所有工作

二、分包合同价款

本合同货币单位为人民币。

本合同暂定金额（含增值税） 15600000 元（大写： 壹仟伍佰陆拾万元）。其中不含增值税暂定金额为 14311926.61 元（大写： 壹仟肆佰叁拾壹万壹仟玖佰贰拾陆元陆角壹分）；增值税单列税率为 9%，税金 1288073.39 元（大写： 壹佰贰拾捌万捌仟零柒拾叁元叁角玖分）。

三、工期

计划开工日期： 2023 年 12 月 04 日

计划完工日期： 2024 年 03 月 31 日

合同工期总日历天数为： 118 天

具体分包工作期限根据甲方施工进度计划调整。

四、工程质量标准

本分包工程质量标准双方约定为： 达到国家、地方、及业主方质量验收合格标准，并按最高标准执行，材料及做法符合我项目相关图纸及规范要求，且龙华人才项目获得“深圳市优质工程奖”。

五、安全文明施工标准

本分包工程安全文明施工标准双方约定为： 配合龙华人才安居项

目获得“深圳市双优工地”奖，并要求达到_/安全奖项的评定标准，否则按专用条款相关要求进行扣款。

六、合同文件及解释顺序

1. 本合同协议书；
2. 中标通知书（如有时）；
3. 标前交底及答疑资料；
4. 本合同专用条款；
5. 乙方的报价书；
6. 除总包合同工程价款之外的总包合同文件；
7. 本合同通用条款；
8. 本合同工程建设标准、图纸及有关技术文件；
9. 合同履行过程中，甲乙双方协商一致的其他书面文件；
10. 甲方的各项管理制度。

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

八、甲方向乙方承诺，按照合同约定的期限和方式，支付本协议书第二条约定的合同价款（以下简称“分包合同价”），以及其他应当支付的款项。

九、乙方向甲方承诺，履行总包合同中与分包工程有关的甲方的所有义务，并与甲方承担履行分包工程合同以及确保分包工程质量的连带责任。

十、乙方向甲方承诺提交工程履约保证金。

十一、合同的生效

2024年01月26日
合同订立时间：_____年____月____日

合同订立地点：湖南省长沙市中意一路 158 号中建大厦

本合同约定双方加盖公章，乙方向甲方交纳履约保证金后生效

甲方：(公章)

乙方：(公章)

法定代表人：

法定代表人：熊海军

委托代理人：

委托代理人：

电话：

电话：

邮政编码：

邮政编码：



子

第三部分 专用条款

(注：本条件序号与通用条款一一对应)

2.3 甲方项目经理

2.3.1 甲方项目经理

姓名：冯建周 职称：项目经理

2.3.2 拖欠线索受理

姓名：冯建周；

职务：项目经理；

联系电话：18702849648；

姓名：吴澄宇；

职务：项目财务；

联系电话：17866636828；

姓名：黄思佳；

职务：分公司商务部法务管理；

联系电话：15229092625；

2.4 乙方项目经理

2.4.1 乙方委派的担任驻工地履行本合同的项目经理信息如下：

姓名：李平；

身份证号：421083198012223217；

职务：项目经理；

联系电话：13733766491；

电子信箱：55510097@qq.com；

通讯地址：深圳市福田区福保街道福保社区市花路8号和合仓储区一层T8旅游创意(保税)园109A-1；

乙方单位通讯地址为：深圳市福田区福保街道福保社区市花路8

人次违约金 50 元；施工现场、生活区、办公室内不乱丢脏物，否则一人次违约金 50 元；施工现场、浴室内禁止便溺，否则一人次违约金 50 元；凡故意不关掉水龙头者违约金 50 元。

(3) 爱护公物，不损坏公物，否则按原价加倍计取违约金。

(4) 不允许在工地内养狗，发现一只，违约金 500 元。

(5) 不使用大灯泡（100W 以上）照明，不用可燃材料做灯罩，不乱搭炉灶、不烧电炉、汽油炉、柴油炉，不用汽油、煤油等易燃液体引火，不乱放烟花爆竹等引火物，爱护消防器材和设施，否则每发生一项一人次违约金 50 元。

(6) 工地内严禁赌博，一经发现没收赌具赌金，并处以 100 元的违约金；性质恶劣，金额较大的，交公安机关处理。

分包方达到以下要求，将给予奖励：

总包方对工程项目施工的所有分包每月进行一次综合检查评比，评比结论中最后第一名处以 1000 元的违约金，最后第二名处以 800 元的违约金，第一名奖励 1000 元，第二名奖励 800 元。

有关的奖罚分包方必须无条件接受。

三、其他：

1、本协议书的签订并不免除分包方应承担的协议中没有提及而国家法律、法规有相关规定的责任。

2、本协议书一式四份，总包方三份，分包方存一份。四份具有同等效力，有效期为签订之日起至分包方退场时终止。

总包方：
委托代理人：
项目经理：



2024年01月26日

分包方：
法定代表人：熊海军
项目负责人：



2024年01月26日



中际建设深圳集团有限公司

[2023]1204-1号

任命书

经公司研究决定：

任命 李平 同志为 龙华人才安居项目裙房及公配装饰装修工程 的 项目经理，以上任命自宣布之日起执行，任期到项目竣工验收结束。望公司全体员工通力合作，在工作上给予大力支持和协助，以确保本工程各项工作的顺利开展。

中际建设深圳集团有限公司

二〇二三年十二月四日





中际建设深圳集团有限公司

[2023]1204-2号

任命书

经公司研究决定：

任命 徐倩 同志为 龙华人才安居项目裙房及公配装饰装修工程 的 技术负责人，以上任命自宣布之日起执行，任期到项目竣工验收结束。望公司全体员工通力合作，在工作上给予大力支持和协助，以确保本工程各项工作的顺利开展。

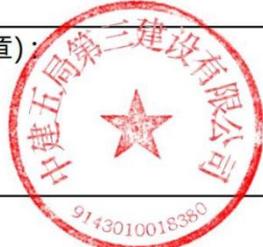
中际建设深圳集团有限公司

二〇二三年十二月四日

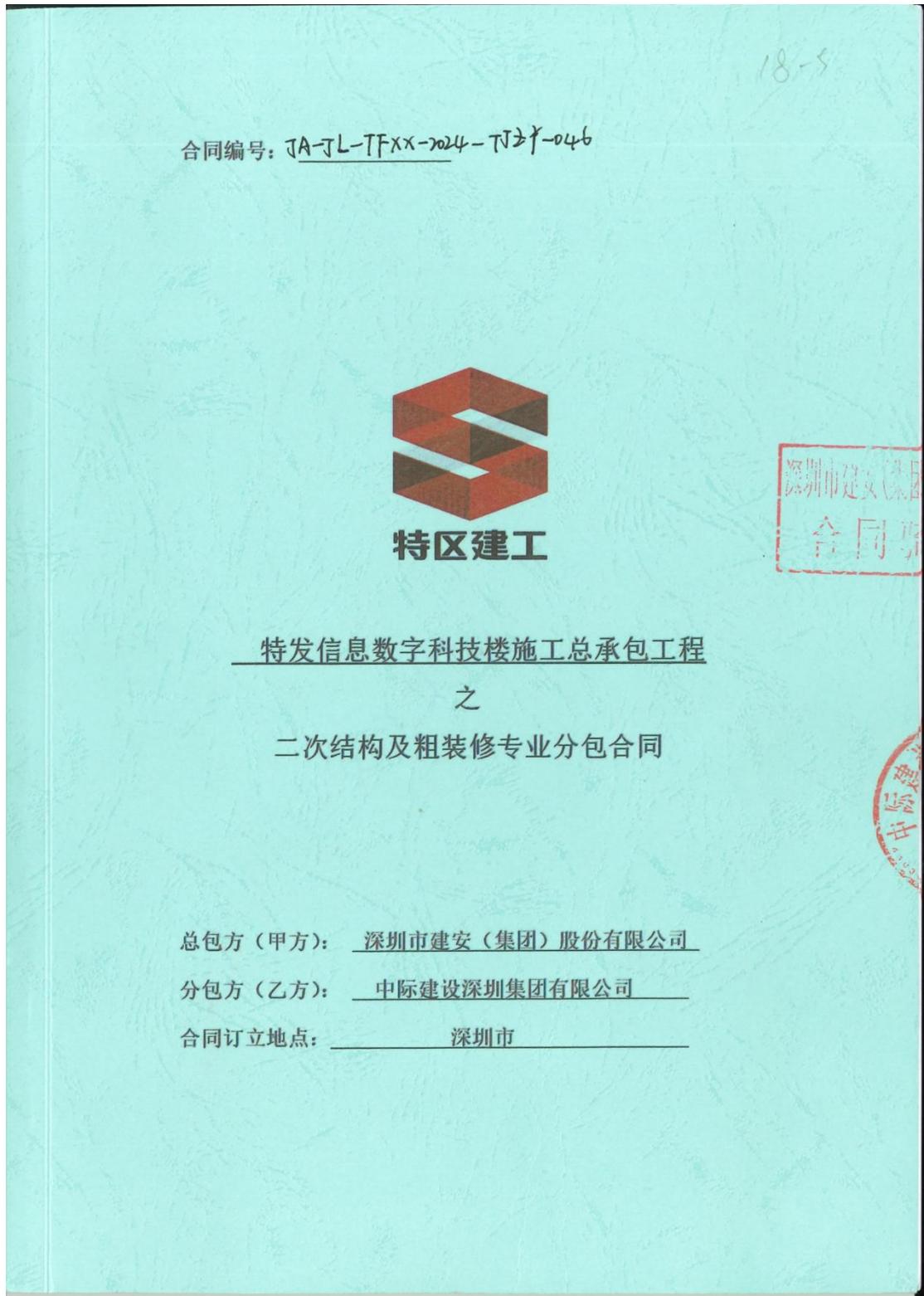


(2) 竣工验收证明

工程竣工验收证明书

工程名称	龙华人才安居项目		
施工单位	中际建设深圳集团有限公司		
建设单位	中建五局第三建设有限公司		
工程地址	深圳市龙华区中华路		
建筑面积	36000 平方米	结构类型	框架
工程类别	精装修	承包形式	包工包料
开工时间	2023.12.4	竣工时间	2024.3.1
承包范围	承包范围:龙华人才安居项目甲方指定区域裙房及公配装饰装修工程所有工作。		
验收意见	按照规范和实际要求,完成合同约定的全部施工任务,工程质量合格,竣工资料完善。		
验收单位	施工单位 (盖章): 		
	建设单位 (盖章): 		

9. 特发信息数字科技楼施工总承包工程二次结构及粗装修
(1) 合同



二次结构及粗装修合同

总包方（甲方）：深圳市建安（集团）股份有限公司

分包方（乙方）：中际建设深圳集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑工程质量保修办法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就特发信息数字科技楼施工总承包工程（必须与在当地备案名称一致，也须与发票上备注工程名称一致，下同）二次结构及粗装修施工事宜达成如下协议：

第一条：工程概况

- 1.1 工程名称：特发信息数字科技楼施工总承包工程工程地点：
- 1.2 建筑面积：本项目建设用地面积 9866.4m²，容积率 2.9，总建筑面积 41173.18m²，计容建筑面积 28612.48m²。
- 1.3 结构形式：框架-剪力墙结构

第二条：分包内容及承包方式

- 2.1 分包范围：本工程二次结构及粗装修工程
- 2.2 承包方式：包人工、包材料、包机械、包工期、包安全、包质量、包文明施工等完成本合同约定的所有施工内容。
- 2.3 分包内容：
 - 10.1 为完成工程之所有项目包括图纸（含甲方 BIM 单位深化设计图纸）显示和根据图纸（含甲方 BIM 单位深化设计图纸）内容可合理推断出的内容，包括但不限于所罗列之项目：
 - (1) 与结构乙方移交工作面，移交前与结构乙方共同对工作面进行验收，移交后对可能存在的不利因素进行必要的完善；
 - (2) 所有砌筑工程，完成该项工程所需要的所有植筋、钢筋绑扎、支模、浇筑混凝土；包括砌体、构造柱模板、过梁、圈梁（板带）、构造柱（芯柱）、预制过梁、预制盖板等支模、浇筑、安装及二次结构中钢筋加工、绑扎、植筋（含植筋拉拔试验）、隔墙砼导墙、反坎、门洞抱框、加筋带、所有洞口的后塞口（塞口用砂浆及发泡胶等塞口）、所有预留洞口的开凿、封堵或收口（含外门窗收口），外窗口防水处理（聚氨酯或防水砂浆处理）；
 - (3) 室内装修工程：卫生间、厨房及图纸中注明有防水做法的房间均施工至防水保护层

- (不包括防水);地面施工至装修找平层;墙面(如涉及内墙保温,则含试验)、混凝土墙面和柱面、砌体墙面有抹灰、防水、防潮要求的按防水、防潮、抹灰做法施工(不包括防水);
- (4) 屋面工程:包括找坡层、找平层、保温层、面层、屋面变形缝施工(不包括屋面防水层施工);
- (5) 外墙工程:包括外墙基层抹灰、外墙涂料面层、外墙贴砖面层、外墙变形缝施工;
- (6) 电梯机房基础施工,挡水台施工及有关电梯机房的相关施工作业;
- (7) 机电穿墙管道的二次堵洞、堵缝、修补、开凿挂网,设备预留通道的事后补砌封堵,门、窗框、消防栓箱与墙体缝隙封堵,电梯门套背后的封堵等所有事后墙体封堵;
- (8) 水泥成品烟道安装,包含止逆阀及风帽的安装,包括为满足设计、验收规范要求施工所需的一切工序;
- (9) 施工脚手架的搭拆、洞口临边等的防护;
- (10) 甲供材料的卸车、倒运;现场垃圾清理到指定地点;
- (11) 与其他分包的配合,搭设的脚手架应免费提供给其他分包使用;
- (12) 其他工程:室外台阶、散水、坡道施工,外用电梯基础的施工,外用电梯拆除后预留孔洞的封堵;
- (13) 本合同与招标文件描述不一致时,乙方的工作内容互为补充,均包含在合同清单综合单价中,不另行支付费用。

第三条:乙方资质情况

- 3.1 乙方资质证书号码: D244007062
- 3.2 发证机关: 广东省住房和城乡建设厅
- 3.3 乙方资质专业及等级: 建筑装饰装修工程专业承包一级
复审时间及有效期: 至 2028 年 12 月 05 日
- 3.4 安全生产许可证号码: (粤) JZ 安许证字【2023】023612
复审时间及有效期: 至 2024 年 09 月 02 日
- 3.5 乙方属于: 一般纳税人 小规模纳税人 其他
- 3.6 乙方适用税率: 3% 6% 9% 13% 其他 _____ %
- 3.7 乙方应向甲方提供适用税率/征收率为9%的合规增值税专用发票,并准确填写发票项目,发票备注必须注明建筑服务发生地所在县(市、区)、项目名称(项目名称为当地政

府备案名称)。乙方在给甲方提供发票时,应提供项目所在地备案建筑服务、当地预缴税款等相关资料,否则甲方将不予付款。因乙方发票问题(包括开错、假发票、未及时提交甲方等),造成甲方增值税抵扣税额损失的,由乙方全额进行赔偿。开具的增值税发票提交我司后,如未经甲方允许,私自红冲或作废已开具增值税发票,每出现一次罚款10万元。

第四条:价款与计量

4.1 合同清单:(详见附件一)

10.2 合同清单所列数量为暂估量,暂定含税总价:10,252,662.64元(人民币大写:壹仟零贰拾伍万贰仟陆佰陆拾贰元陆角肆分),

其中:不含税价款:9,406,112.51元(人民币大写:玖佰肆拾万零陆仟壹佰壹拾贰元伍角壹分);

人工费:6,492,852.11元(人民币大写:陆佰肆拾玖万贰仟捌佰伍拾贰元壹角壹分);

增值税税金:846,550.13元(人民币大写:捌拾肆万陆仟伍佰伍拾元壹角叁分)。

暂定总价并不作为结算依据,双方结算根据本合同相关约定条款进行。

最终含税合同总价=结算价-其他应扣款或罚款。

其他代扣代缴的费用包括:

- (1) 甲方提供住宿,但住宿水电费由乙方自行承担,按实缴纳,床、空调等生活家具设备用品甲方不提供,由乙方自行提供;
- (2) 现场施工水电费按合同价的1%缴纳。
- (3) 施工过程中的各种罚款或代扣款。

10.3 合同清单单价为固定综合单价,该单价含乙方包工包料包机械包工期包安全包质量等费用,包括乙方为履行本合同约定的义务,完成合同工作内容,承担自身经营风险,满足国家规范、规程、标准和设计要求,达到业主、监理、甲方满意所发生的一切相关费用。

10.4 本合同固定综合单价不再做任何调整。任何因市场物价波动、生活费用提高、人员工资的提高、政府税收与收费的调整以及政府与行业主管部门红头文件的颁发等因素引起的乙方的成本的增减,均属于乙方自身经营风险,视为已经事先充分估计并已经包

累计应支付额 90% 的金额直接发放到分包人工人，视为已支付乙方相应款项，其余款支付至乙方指定的法人账户上；同时，如发现其未及时发放工人工资，初次发现，甲方监督其改正；再次发现，则视为乙方违约，计取 10 万元/次的违约金并从结算款中扣除。

5.6.5 若乙方集结人员到甲方及其上级单位、业主单位、政府部门等处讨要人工费导致甲方支付的费用（包括超额支付的费用），由乙方承担，甲方将从乙方的结算款中扣除，结算款不足的，乙方应将不足部分支付给甲方。

5.6.6 本合同履行过程中，如果政府部门要求工人工资由甲方集中支付，甲方和乙方应按照政府要求执行。

第六条：工期要求

6.1 开工日期：2024 年 7 月 15 日，开工日期是指建设工程开始施工的日期，工程计划开工时间由甲乙双方在合同协议条款中约定，甲方另有书面通知的，以甲方书面通知为准，乙方应在收到甲方通知后 7 天内，组织合格的施工队伍进驻现场并开始施工。工程实际开工日期以甲方书面通知为准，无论实际开工日期与本合同约定计划开工时间是否一致，乙方已在投标及本合同签订前考虑了该项风险，不得再就此向甲方提出任何索赔。

6.2 完工日期：2024 年 10 月 30 日，共计 107 日历天，完工日期指满足甲方的验收标准或其他要求后的日期。以上总工期和阶段工期已经考虑下列因素：

- (1) 法定节假日或公休日；
- (2) 因雾霾、台风、暴雨等不利的气候条件导致的停工【不可抗力除外】；
- (3) 高考、中考期间政府对施工的限制；
- (4) 与其它施工工序间不可避免的交叉作业影响；
- (5) 政府职能部门的执法检查、各种奖项的评比检查、政府会议、政府行政命令等导致的停工影响；
- (6) 分阶段、分区域检查验收；
- (7) 合理压缩工期 15% 以内的风险；
- (8) 因扰民、围堵等原因产生的影响。
- (9) 必须服从甲方分区域、分段、分层的施工组织安排。

6.3 乙方必须按甲方总控进度计划施工，确保每周之工作均在甲方之总控进度计划内完成；如果乙方不能按甲方总控计划完成其工作，乙方必须按甲方指令无偿追加各项投入，

安全、消防、文明施工设施的位置。

- (8) 甲方负责工程的整体进度及各分包单位的进度协调，负责组织有关工程会议。
- (9) 甲方负责与建设单位、监理、设计等单位和有关部门的工作联系，协调现场有关单位的关系。
- (10) 甲方随时检查乙方施工设备的运行、材料保管使用情况，检查乙方现场管理人员和操作人员的有效证件及持证上岗情况；当乙方工作达不到合同约定的标准时，甲方有权要求乙方进行整改、返修。
- (11) 甲方负责审核乙方编制的报量及材料计划、进度计划等，并办理款项支付。
- (12) 甲方负责施工现场的CI标准的设计、检查，监督现场各单位落实CI标准。
- (13) 甲方协调处理施工场地周围地下管线和临近建筑物(含文物保护单位)、古树名木、文物保护。甲方负责定期召开的现场协调例会，乙方驻工地负责人必须准时参加，并服从于会议决议以及甲方的协调管理。若乙方驻工地负责人无法正常参加，需事先向甲方负责人请假，并指定全权代表参加。
- (14) 若有甲方提供安全帽、安全带等劳保用品，按实际发生金额从工程款中扣除。

第十五条：乙方一般职责

15.1 乙方代表

- (1) 乙方驻现场代表 【项目经理】，姓名：李平，【技术负责人】，姓名：徐倩
(必须到现场履职，如现场履职人员与名单不一致，则甲方有权进行处罚并更换人员，且因为履职人员与名单不一致造成的一切后果由乙方承担)。
- (2) 乙方进场前应向甲方提供一份分包管理人员名单（名单详见合同附件四 合同相对方有权签字人授权书。乙方项目经理和其他管理人员必须具备相应的执业资格，注册单位与乙方单位一致），并提供乙方代表、技术负责人、质量负责人、安全负责人的劳动合同、养老保险及工资发放凭证、身份证复印件及岗位证书复印件，其中养老保险及工资发放凭证在合同履行期间每季度提供一次且确保真实、有效，直至合同履行完成。
- (3) 在政府部门的相关检查时，乙方应能够提供相关资料，如乙方无法提供，造成的一切后果均由乙方承担，乙方派驻现场的上述人员必须在现场实际履职，如甲方发现乙方现场履职人员与提供名单不一致
- (4) 如乙方派驻现场的代表为二人的，其中任何一名代表的行为均可代表乙方，乙方无条

附件

- 附件一：工程量清单及工作界面划分表
- 附件二：安全生产与消防保卫协议书
- 附件三：廉洁自律承诺书
- 附件四：合同相对方项目部有权签字人授权书
- 附件五：项目部印章模板
- 附件六：深圳市建筑工地分账制工人工资委托发放协议
- 附件七：施工安全生产管理协议
- 附件八：施工临时用电安全管理协议
- 附件九：施工消防治安管理协议
- 附件十：职业安全卫生与环境管理协议
- 附件十一：工作界面划分及资源界定表

甲方：深圳建安（集团）股份有限公司（盖章） 乙方：中际建设深圳集团有限公司（盖章）

地址：深圳市宝安区新安街道海滨社区宝兴路 6 号海纳百川总部大厦 B 座 5 层 地址：深圳市福田区福保街道福保社区市花路 8 号和合仓储大厦仓储区一层 T8 旅游创意（保税）园 109A-1

邮政编码：

邮政编码：518045

法定代表人：

法定代表人：

或委托代理人：

或委托代理人：

联系电话：0755-83138215

联系电话：0755-26565777

传真：

传真：0755-26565016

电子邮箱：

电子邮箱：Zjjs168@126.com

开户银行：中国建设银行股份有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳梅景支行

账号：44201503500051017470

账号：4425 0100 0147 0966 6888

纳税人识别号：9144030019219737XM

纳税人识别号：914403005670842684

日期：2024-07-01

日期：2024-07-01

(2) 竣工验收证明

单位工程质量竣工验收报告

工程名称	特发信息数字科技楼施工总承包工程之二次结构及粗装修				
建设单位	深圳市建安(集团)股份有限公司	合同金额	10250000.00	开工日期	2024年7月15日
施工单位	中际建设深圳集团有限公司	承包形式	专业分包	竣工日期	2024年10月30日
序号	项目	验收记录	验收结论		
1	质量控制资料核查	资料齐全	符合要求		
2	安全和主要功能核查	满足规范要求	符合要求		
3	观感质量验收	经现场抽查观感质量达到验收标准	符合要求		
4	验收综合结论	合格	符合要求		
5	/	/	/		
建设单位	施工单位				
(公章)  单位项目负责人: 王博	(公章)  单位项目负责人: 李平				
2024年10月30日	2024年10月30日				

10. 壹湾府项目保障住房装修工程
(1) 合同

XSD-2024-065

壹湾府项目保障房装修工程

合同

发包人：深圳市星时代投资发展有限公司

承包人：中际建设深圳集团有限公司

签约地点：广东·深圳

签约时间：2024年03月12日

壹湾府项目保障房装修工程

施 工 合 同

发包人(全称): 深圳市星时代投资发展有限公司(简称甲方)

承包人(全称): 中际建设深圳集团有限公司(简称乙方)

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

第一条: 工程概况

1.1 工程承包范围: 本项目 120 套保障房精装修工程,包括但不限于: 装饰装修、给排水、电气、通风空调等各专业工程内容,具体内容以发包人提供的设计施工图纸、工程量清单内容为准。

1.2 承包方式: 包工包料,工程承包范围内采用固定总价包干,总价包括但不限于总包配合费、水电费、材料费(含主材、辅材及材料损耗)、人工费、机械费、管理费、保险费、规费、税金、利润、措施费(包括但不限于安全文明施工措施费、已完工程及设备保护费、二次搬运费、脚手架费、垂直运输机械费、工程保险费、异地食宿租赁费、拆除及垃圾外运费、一切资料及一切图纸费、一切材料样板费、红线内可能发生的各种协调配合费等)、各种材料及设备检测检验费、室内环境(氨、甲醛浓度等)达标所产生的一切措施费及检验检测费、总承包服务费、售后服务费、因政策、法律法规及市场变化带来的主材及人工价格波动的风险、责任等。

特别提示: 本工程主材样板需要经龙华区住建局保障科确认并封样, 承包人必须准备好样板及汇报文本等相关资料,并与政府相关部门做好沟通工作,保证材料样板封样及验收工作顺利完成,该项工作 承包人已充分考虑风险、成本,所需费用已包含在合同总价中。

第二条 工期

2.1 本工程总工期 35+120 日历天,暂定开工日期分为两次:

2.1.1 保障房样板楼层施工 2024 年 03 月 10 日,工期为 35 个日历天,暂定为项目一栋二单元 7 楼,为五套房,含楼层所在电梯厅、通道以及一楼大堂、负一楼电梯厅;

2.1.2 剩余部分施工时间暂定为 2024 年 05 月 01 日,工期为 120 个日历天。

具体开工日期及施工范围以发包人或监理的书面通知为准。整体过程中因存在配合发包人的营销、工程进度或设计变更而引起的停工或进退场，承包人须无条件接受，并按发包人规定时间内执行完成。为此带来的相应风险和费用支出已包含在合同价中，合同价不予调整。

承包人必须服从发包人统一进度安排，分段分区施工，积极协调配合总包及其他分包工程的交叉施工，保证按时达到验收条件。

2.2 本合同所涉及的工期是指：从发包人或监理签发的书面开工令之日起至竣工验收合格之日。工期已包含与总包及其他分包的交叉施工时间，但不包含主材及设备的备料、生产、加工、包装、运输等时间。

主材及设备的备料、生产、加工、包装、运输等内容必须在发包人或监理签发的正式开工通知之日前由承包人完成，发包人或监理一旦发出书面开工通知，承包人必须保证能立即组织施工，所有半成品及需要备料生产加工的材料必须能根据施工进度随时进场。如施工过程中，因为材料设备未能及时进场而影响工程进度的，发包人将提前发出书面预警通知。如承包人仍未能在发包人书面预警通知要求的时间节点内完成的，则承包人每延误1日历天承担违约金¥5000元；延误超过5日历天的，发包人有权委托第三方进行余下工程施工或单方解除合同。发包人单方解除合同的，承包人除须支付延误工期的违约金即¥5000元/天外，另须向发包人支付合同总价5%的违约金；发包人委托第三方进行施工的，所产生的一切费用（按定额计取且不得下浮）由承包人承担。以上违约金及支付第三方一切费用，发包人将直接从支付给承包人的任何一笔工程款中扣除且不须得到承包人同意。

2.3 除第2.4款情形外，承包人必须在第2.1款约定工期内竣工且保证工程质量达到合格标准，并通过发包人的验收。

2.4 延长工期的情形。在本工程任何阶段，若发生下列之一的情形，则工期应相应顺延（合同价款不作变更），具体顺延期限由甲乙双方根据实际情况协商一致后以书面形式确定。

- (1) 不可抗力（10级以上台风、水灾、地震，不包括对施工无实质影响的恶劣天气）；
- (2) 发包人提出修改设计图纸或增加工程内容等重大工程变更；
- (3) 承包人未能及时从发包人处获得必需的指示、图纸、细节或标高。

2.5 工期延误的赔偿。若承包人不能在第2.1款、2.2款或按第2.4款延展的工期内竣工或按发包人的书面指令要求的时间内完工，每延期1日历天承担违约金¥5000元整。若因承包人原因造成本工程工期延误5个日历天以上，发包人有权委托第三方进行余下工程施工或单方解除合同。发包人单方解除合同的，承包人除须支付延误工期的违约金即¥5000元/天外，另须向发包人支付合同总价5%的违约金；发包人委托第三方进行施工的，所产生的一切费用（按定额计取且不得下浮）由承包人承担。以上违约金及支付第三方一切费用，发包人将直接从支付给承包人的任何一笔工程款中扣除且不须得到承包人同意。

2.6 在开工令指定的开工日期之前，承包人必须按照国家有关法律法规、地方政府有关规定以及

人未完成手续办理或款项缴纳，则由此造成的一切经济损失（包括由此导致发包人产生的经济损失）和工期损失均由承包人承担。

第三条 合同价款与支付办法

3.1 本合同暂定含税总价为¥7,222,425.45元(大写:柒佰贰拾贰万贰仟肆佰贰拾伍元肆角伍分);其中开具发票的不含税价为¥6,626,078.39元(大写:陆佰陆拾贰万陆仟零柒拾捌元叁角玖分)、增值税税率为9%、税金为¥596,347.06元(大写:伍拾玖万陆仟叁佰肆拾柒元零陆分)。

3.2 本工程采用固定总价包干合同,增值税综合应纳税费率为3.02%,该税率作为本合同结算及设计变更造成价款变更的计税依据。合同价款形式:总价包括但不限于总包配合费、水电费、材料费(含主材、辅材及材料损耗)、人工费、机械费、管理费、保险费、规费、税金、利润、措施费(包括但不限于安全文明施工措施费、已完工程及设备保护费、二次搬运费、脚手架费、垂直运输机械费、工程保险费、异地食宿租赁费、拆除及垃圾外运费、一切资料及一切图纸费、一切材料样板费、红线内可能发生的各种协调配合费等)、各种材料及设备检测检验费、室内环境(氡、甲醛浓度等)达标所产生的一切措施费及检验检测费、总承包服务费、售后服务费、因政策、法律法规及市场变化带来的主材及人工价格波动的风险、责任等。其中:

(1) 承包人承诺按以下品牌及规格材料进行施工,下列品牌型号必须通过政府相关部门确认、同意并进行封样,并保证全部材料通过竣工验收。材料品牌型号详见下表:

房间名称	序号	装修部位	材料品牌	规格尺寸	选用型号	单位	主材价/元
客厅餐厅	1	地面	马可波罗	600*600mm	-	m ²	45
	2	踢脚线	马可波罗	50mm*600mm	-	M	10
	3	墙面	立邦	乳胶漆	高级内墙抗碱底漆 EAN203-SLM;内墙 工程乳胶漆 EAN105-SLM	桶	180
	4	天花	立邦	乳胶漆	高级内墙抗碱底漆 EAN203-SLM;内墙 工程乳胶漆 EAN105-SLM	桶	180
	5	门槛石	-	-	新德里灰 20mm厚	m ²	480
	6	灯具	佛山照明	节能吸顶灯	LED吸顶灯 柔影 II 24W 4000K φ 375x68mm 白色	套	45
	7	玄关	佛山照明	明装筒灯	7W4000K4寸明装白 色直径102*38mm	套	45
	8	插座	施耐德	单相二、三极	畅意磨砂面白色	个	5
	9	插座	施耐德	单相三极	畅意磨砂面白色	个	5.5
	10	开关	施耐德		畅意磨砂面白色	个	6
	11	天花	可耐福	石膏板	厚度9.5mm	块	28
12	天花	可耐福	轻钢龙骨	-	条	15	

4.6.5 在施工过程中，承包人认为某些承包范围、技术要求、产品品牌规格在招标文件、合同、清单或图纸中没有任何提及，但承包人也不能提出明确有效的文字依据的，以发包人的现场解释为准。

第五条 工程质量

5.1 本工程质量标准：合格。

5.2 工程质量要求：承包人保证工程质量符合设计要求，达到国家及地方、行业等具体规范要求，并满足政府相关部门及发包人的要求。如达不到上述质量要求必须在工期要求范围内进行整改。若在工期要求范围内未整改完毕或整改后仍达不到质量要求，发包人可按整改所需费用的 5 倍对承包人追究违约责任。

5.3 施工要求：承包人必须按照相关施工规范、施工标准以及工程图纸施工。如承包人不按施工规范、施工标准、工程图纸施工，则发包人不予认可，承包人必须返工并承担自己的经济损失和工期损失，造成发包人经济损失的，承包人须予以赔偿。

5.4 竣工标志：本工程按图纸清单内容完成，工程质量达到本合同约定的合格标准且经过发包人及建设主管部门验收合格，才视为竣工。

5.5 为保证工程进度及质量，承包人与发包人签订施工合同后一个月内，承包人必须与各材料设备供应商签订采购协议，并及时将采购协议提交发包人备案。由于承包人原因逾期不签订的，视为承包人违约，发包人将有权对承包人处以合同金额 5% 的违约金。

第六条 指示及变更

6.1 发包人指示

6.1.1 发包人及其授权代表可就本工程任何向承包人发出指示。承包人须立即执行发包人指示，若承包人在收到发包人催促执行指示的书面通知后 5 日内仍未执行，发包人有权指示他人执行该指示，为执行该指示的所有费用均由承包人承担，且发包人有权在工程价款中予以扣除且无需征得承包人同意。

6.1.2 发包人所有指示均应以书面形式作出，以口头形式发出的指示应在 两 天内由发包人书面予以确认，否则该口头指示对承包人不发生任何效力。

6.1.3 承包人应组建固定的工程管理组织，以便接收发包人指示并即时传输到工地现场执行。承包人应只从发包人或其书面授权的授权代表处接收指示。

6.1.4 承包人须把发包人或其授权的授权代表发出的指示记载在专门日记中，并在即日取得发包人或其授权的授权代表的签名确认。

6.1.5 发包人或其监理单位可以在任何合理时间查阅上述日记。

6.2 审批

行。发包人的任何批准、不批准或修改建议皆不减轻承包人的合同责任。

6.3 工程变更

发包人可随时提出对设计、品质或数量作出更改或修订。因工程变更而需调整合同价款金额的按第3.3款约定执行。在就合同价款金额变更形成一致意见前，本工程施工进度应按施工计划继续进行，承包人不得违反合同约定故意停工或怠工，否则视为违约且按第2.5款约定处罚。

6.4 工程量只限于设计施工图纸（经发包人确认的设计变更或现场签证的除外）范围，进度款及结算款支付以该工程量为准，其他的一概不予确认，工程量超出部分产生的一切费用由承包人自行承担。

第七条 工程保险

7.1 本工程一切险和第三者责任险由承包人投保并承担保险费。每次事故的免赔额（依据保险单确定）由承包人承担。

7.2 承包人与其雇员存在劳动关系，其雇员与发包人不存在任何劳动关系。若承包人和雇员间发生任何劳动纠纷、争议均由承包人自行承担，与发包人无关。若因承包人与其自身雇员中发生任何劳动争议导致发包人工程延误等，承包人应赔偿发包人一切损失。承包人应自行为其雇员购买社会保险、劳工保险、机械或设备保险及其他类别的保险。

7.3 如因承包人未购买本合同中约定须购买的保险而导致的任何损失，均由承包人承担相关的责任和赔偿。

第八条 施工管理

8.1 工程监理：本工程现场施工管理由 深圳市昊源建设监理有限公司 负责，承包人应接受和积极配合该监理单位的各项管理。

8.2 项目经理及项目管理人员：承包人指派李平为项目经理，徐值为技术负责人。该项目经理应具有二级建造师资质或中级工程师职称和丰富的装修工程施工管理经验，其具体负责承包人施工现场的管理、组织、协调等工作。施工期间，该项目经理必须随时在岗并及时处理有关事务。如未经发包人同意，承包人擅自变更该项目经理的，承包人须向发包人支付合同总价款 5% 的违约金。若发包人认为承包人委派的项目管理人员不称职，有权要求更换，否则发包人收取承包人违约金 5 万元/人次。

8.3 施工整改：施工过程中，如承包人不按照本合同约定施工、或施工不符合质量要求，发包人或监理单位有权要求承包人整改，承包人必须在规定期限内完成整改并达到规定要求。如非因发包人过错而返工的工程，施工整改期限包含在工程总工期内，整改费用由承包人承担。如承包人超过规定的整改期限 5 日未能完成整改的，发包人有权单方解除本合同，并按合同总价的 5% 追究承包人的违约责任。

8.4 工程停工：施工过程中，如因发包人原因造成工程停工，则工期顺延；如承包人不按照合同约定施工且情形较为严重，发包人或监理单位有权要求承包人停工。停工的工期损失和经济损失均由承包人承担。承包人对存在的问题作出妥善处理并得到发包人或监理单位允许后，工程恢复开工。

合同签署页:

发包人(公章):

深圳市星时代投资发展有
限公司

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

开 户 银 行:

账 号:

承包人(公章):

中际建设深圳集团有限公
司

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

开 户 银 行:

账 号:



(2) 竣工验收证明

单位工程质量竣工验收报告

工程名称	壹湾府项目保障住房装修工程				
建设单位	深圳市星时代投资发展有限公司	合同金额	7222425.45	开工日期	2024年03月10日
施工单位	中际建设深圳集团有限公司	承包形式	包工包料	竣工日期	2024年05月01日
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	质量控制资料核查	资料齐全		符合要求	
2	安全和主要功能核查	满足规范要求		符合要求	
3	观感质量验收	经现场抽查观感质量达到验收标准		符合要求	
4	验收综合结论	合格		符合要求	
5	/	/		/	
建设单位			施工单位		
<p>(公章)</p>  <p>单位项目负责人: 罗强</p> <p>2024年05月01日</p>			<p>(公章)</p>  <p>单位项目负责人: 李平</p> <p>2024年5月1日</p>		

二、项目经理业绩

姓名	李平	性 别	男	年 龄	45
职务	项目经理	职 称	工程师	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	421083198012223217	手机号码	18627777728
参加工作时间	2002 年 6 月		从事项目经理（建造师）年限		12
项目经理（建造师） 资格证书编号		粤 1442020202109409			
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
深圳开立生物 医疗科技股份 有限公司	开立医疗大 厦精装修工 程	3850 万元	2021. 5. 10-2021. 10. 1 5	已完工	合格
中建五局第三 建设有限公司	龙华人才安 居项目裙房 及公配装饰 装修工程	1560 万元	2023. 12. 04/2024. 03. 1	已完工	合格
深圳市建安（集 团）股份有限公 司	特发信息数 字科技楼施 工总承包工 程二次结构 及粗装修	1025 万元	2024. 7. 15-2024. 9. 15	已完工	合格
深圳市星时代 投资发展有限 公司	壹湾府项目 保障住房装 修工程	722 万元	2024. 3. 10-2024. 5. 1	已完工	合格
深圳市壹陆零 居家服务有限 公司	沿河南路 1064 号国旅 大厦改造项 目	660 万元	2022. 12. 26/2023. 4. 7	已完工	合格

1. 开立医疗大厦精装修工程

(1) 合同

SonoScape 开立

开立医疗大厦项目精装修工程

深圳市建筑装饰工程

施 工 合 同

工程名称：开立医疗大厦精装修工程

工程地点：深圳市光明区

合同编号：SS-jj-202105-001

建设单位：深圳开立生物医疗科技股份有限公司

施工单位：中际建设(深圳)有限公司



发包方（以下简称甲方）：深圳开立生物医疗科技股份有限公司

承包方（以下简称乙方）：中际建设（深圳）有限公司

本工程于邀请报价、协商议标确定由乙方承建，按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国合同法》和《建筑安装工程承包合同条例》的原则，依据建设部和国家工商管理局颁发的（GF—96—0205）《建筑装饰工程施工合同》示范文本，并结合深圳市有关规定及本工程的具体情况，签订本合同。

一、词语含义及合同文件

第一条 词语含义在本合同中，下列词语具有本条所赋予的含义：

1.1 合同：是指发包方和承包方之间为实施工程达成的明确相互权利和义务关系的协议，以及双方协商同意的与合同有关的全部文件。

1.2 发包方（简称甲方）：合同约定的具有工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人。

甲方的具体身份、发包范围、权限、性质均需在合同条款中约定。

1.3 承包方（简称乙方）：合同约定的具有工程承包主体资格并被甲方接受的当事人。

1.4 甲方驻工地代表（简称甲方代表）：合同约定甲方在相应条款内指定的履行合同的负责人。

1.5 乙方驻工地代表（简称乙方代表）：合同约定乙方在相应条款内指定的履行合同的负责人。

1.6 社会监理：合同约定甲方委托具备法定资格的工程建设监理单位对工程进行的监理。

1.7 总监理工程师：合同约定工程建设监理单位委派的监理总负责人。

1.8 设计单位：甲方委托的具备与工程相应资质等级的设计单位。

本合同装饰工程，甲方委托乙方部分或全部设计，且乙方具备相应设计资质，甲、乙双方另行签订设计合同。

1.9 装饰工程：是指为使建筑物、构筑物内、外空间达到一定的环境质量要求，使用装饰装修材料，对建筑物、构筑物外表和内部进行修饰处理的工程。包括对旧有建筑物及其设施表面的装饰处理。

1.10 工程造价管理部门：深圳市建设工程造价管理站。

1.11 工程质量监督部门：按《深圳经济特区建设工程质量条例》执行。

第二条 合同文件组成及解释顺序合同文件应能互相解释，互为说明。除合同另有约定外，其组成和解释顺序如下：

2. 1 协议条款；
2. 2 合同条款；
2. 3 建设工程施工合同，补充合同；
2. 4 洽商、变更等明确双方权利、义务的纪要、协议；
2. 5 合同约定的标准、规范和有关的技术经济标准、资料；
2. 6 询价发包工程的询价文件、报价书和中选通知书；
2. 7 工程量清单或确定工程造价的工程预算书和图纸；

第三条 合同使用标准及法律合同必须首先约定使用国家标准、规范。其次约定使用行业标准、规范；再次约定使用地方的标准、规范。甲方应按约定的时间向乙方提供一式两份标准、规范。

国内没有相应标准、规范时，设计方应提供施工工艺，经甲、乙双方代表批准后执行。设计要求使用国外标准、规范的，应负责提供中文译本。所发生购买、翻译的费用，均由甲方承担。

适用于合同文件的法律、法规是国家的法律、法规和深圳市的地方法规及规章。

深圳市建设主管部门的有关规定对双方也具有约束力。

第四条 工程概况

4. 1 工程名称：开立医疗大厦精装修工程。

工程地点：深圳市光明区

承包范围：本项目精装修图纸深化设计（已包含在合同内，不另计费），本项目含地面及墙面装修、新建隔墙、门窗、天花板装饰、灯具安装、电气施工给排水，其它安装项目由询价人另行委托、消防施工验收、包括二次装修时对原有设施的改动、移动、拆除及建筑垃圾的清运费等费用。

4. 2 承包方式：固定综合单价（含设计图纸及施工图预算清单综合单价。其中包括二次装修时对原有设施的改动、移动、拆除及建筑垃圾的清运费等费用）。

4. 2. 1 按综合单价，承包人包人工、包水电、包材料、包工期、包质量、包安全及消防验收。

4. 2. 2 按国家规定由乙方缴纳的各种税收已包含在本工程造价内，由乙方向税务机关缴纳。

4.2.3 询价工程除涉及变更且合同内无相应单价或者类似单价外，综合单价暂以《已标价工程量清单》为准，详见附件1相关约定。

4.3 工期：

(1) 开工日期：2021年05月28日（以甲方发文《开工令》通知为准）

(2) 竣工日期：2021年10月15日总日历工期天数：140天。

(3) 因甲方原因不能在约定日期开工的，以具备开工条件的时间为开工日期，工期相应顺延。具体以双方书面确认的《开工令》确认具体开工时间为准。因乙方原因不能在约定日期开工，工期不予顺延。

(4) 工程完工后，乙方通知甲方验收，甲方应在约定时间内进行验收，验收通过时间为竣工日期。

4.4 质量等级：合格

4.5 合同价款：以固定单价方式，本合同暂定合同价为人民币（大写）：叁仟捌佰伍拾万壹仟贰佰零壹元陆角伍分（¥38501201.65）。承包人包人工、包水电、包材料、包工期、包质量、包安全、消防验收及本项目精装修图纸深化设计（已包含在合同内，不另计费）。包括二次装修时对原有设施的改动、移动、拆除及建筑垃圾清运等费用。《已标价工程量清单》中所列的工程量为暂定量，最终由双方根据实际完成的工程量据实结算。计算工程时除双方书面明确的外，均按照实际完成后的净值计算，不包含任何损耗。《已标价工程量清单》中单价为乙方根据列明材料规格、档次、施工做法以及有关标准、规定完成单位工程内容的全部费用。乙方应在报价时提供相应的材料样本，作为材料供应和验收的依据。双方应就乙方提供的材料样本进行封存。

4.6 甲方于合同签订后3日内向乙方提供完整的装饰施工图纸4套（包括标准图及有关资料两套）。乙方需要超过双方约定的图纸份数，甲方应代为复制，复制费用由乙方承担。

二、双方一般责任

第五条 甲方代表

5.1 甲方代表姓名：林齐华； 职称（职务）：项目负责人

5.2 甲方代表可委派有关具体管理人员，对本合同约定的工程，行使自己部分权利和职责，并可在任何时候撤回这种委派。委派和撤回均应提前7天通知乙方。

5.3 甲方代表的指令、通知由其本人签字后，以书面形式交给乙方代表，乙方代表在回执上签署姓名和收到时间后生效。确有必要时，甲方代表可发出口头指令，并在

48 小时内给予书面确认，乙方对甲方代表的指令应予执行。甲方代表不能及时给予书面确认，乙方应于甲方代表发出口头指令后 7 天内提出书面确认要求，甲方代表在乙方提出确认要求 24 小时后不予答复，视为乙方要求已被确认。乙方认为甲方代表指令不合理，应在收到指令后 24 小时内提出书面申告，甲方代表在收到乙方申告后 24 小时内做出修改指令或继续执行原指令的决定，并以书面形式通知乙方。紧急情况下，甲方代表要求乙方立即执行的指令或乙方虽有异议，但甲方代表决定仍继续执行的指令，乙方应予执行。因指令错误而发生的追加合同价款和对乙方造成的损失由甲方承担，延误的工期相应顺延。

5.4 甲方代表应按合同约定，及时向乙方提供所需指令、批准、图纸并履行其它约定的义务。否则乙方在约定时间后 24 小时内将具体要求、需要的理由和延误的后果通知甲方代表，甲方代表收到通知后 48 小时内不予答复，应承担由此造成的追加合同价款，并赔偿乙方的有关损失，延误的工期相应顺延。

甲方代表易人，甲方应于易人前 7 天通知乙方，后任继续履行合同约定的前任的权利和义务。

第六条 乙方驻工地代表

6.1 乙方代表：李平（职务：项目负责人），徐倩（职务：技术负责人）。

6.2 乙方任命的驻工地负责人，按以下要求行使合同约定的权利，履行合同约定的义务：

6.3 乙方的要求、请求和通知，以书面形式由乙方代表签字后送甲方代表，甲方代表在回执上签署姓名及收到时间后生效。

6.4 乙方代表按甲方代表批准的施工组织设计（或施工方案）和依据合同发出的指令、要求组织施工。在情况紧急且无法与甲方代表联系的情况下，可采取保护人员生命和工程、财产安全的紧急措施，并在采取措施后 24 小时内向甲方代表送交报告。责任在甲方，由甲方承担由此发生的追加合同价款，相应顺延工期；责任在乙方，由乙方承担费用。

乙方代表易人，乙方应于易人前 7 天通知甲方，后任继续履行合同文件约定的前任的权利和义务。

第七条 甲方按该装饰工程合同约定的内容，一次或分阶段完成以下工作：

第四十一条 本合同一式 拾 份，其中甲方执 陆 份，乙方执 肆 份，每份具有同等法律效力。

以下无正文

发包方（公章）

统一社会信用代码：91440300743219767A

地址：深圳市南山区粤海街道麻岭社区高新中区科技中2路1号深圳软件园（2期）12栋201、202

法定代表人或委托代理人： 

电话：_0755-26722890_

传真：_0755-26722850_

开户银行：中国工商银行深圳麒麟支行

帐号：_4000023109200030730_

邮政编码：_518051_

承包方（公章）

统一社会信用代码：914403005670842684

地址：深圳市福田区福保街道福保社区市花路8号利合中心大厦仓储区一层 T8 旅游创意(保税)园 109A-1

法定代表人或委托代理人： 

电话：_0755-26565777_

传真：_0755-26565777_

开户银行：_中国建设银行股份有限公司深圳梅景支行_

帐号：_4425 0100 0147 0966 6888_

邮政编码：_____

合同订立时间：_2021.5.10_

合同签字地点：_____

中标通知书

SonoScape 开立

中选通知书

深圳开立生物医疗科技股份有限公司的 开立医疗大厦精装修工程，
经评、定委员会评定，确定 中际建设（深圳）有限公司 为中选人，中
选标价为：

币种：人民币 金额（大写）：38501201.65 元

中选工期自 2021 年 5 月 28 日开工，2021 年 10 月 15 日竣工，工期 140 日历天，工程质量达到询价文件规定的标准。

中选人收到中选通知书后，应在 2021 年 5 月 12 日前按照询价
文件和中选人的报价文件与询价人签订本询价工程承发包施工合同，签
订合同的地点为 深圳市。

询价人（盖章）：

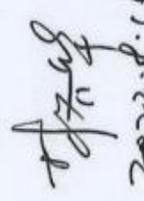
法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

日期：2021 年 4 月 12 日

工程竣工验收报告

审批单编号:

合同编号: 89-11-202105-001

工程名称	开立医疗大厦精装修工程		工程地址	深圳市光明区华夏二路正北景嘉园斜对面	
开工日期		竣工日期	验收日期	2022-8-16	
施工单位	中际建设(深圳)有限公司		合同价款(单位:元)	叁仟捌佰伍拾万零壹元陆角伍分 (¥38501201.65)	
工程验收内容	已完成开立医疗大厦负3至负1层电梯厅精装修工程; 1至24层室内精装修工程、建筑电气安装、给排水工程及合同约定的其他各项内容		验收评定意见 <p style="text-align: center;">合格</p> <p style="text-align: right;">胡毓</p>		
施工单位(签章)			开立公司项目负责人:	 2022.8.16	
			开立公司(签章):		

备注: 金额分别按大小写填写, 不得涂改。

(2) 竣工验收证明

2. 龙华人才安居项目裙房及公配装饰装修工程

(1) 合同

CSCEC

中建

 中建五局三公司

广东分公司 龙华人才安居项目 裙房及公配装饰装修工程

专业分包合同



中建

合同编号: 中建五局 01-06-2020-023-03-023

承包人: 中建五局第三建设有限公司

分包人: 中际建设深圳集团有限公司

签约时间: 2024年01月26日

签约地点: 湖南省长沙市中意一路 158 号中建大厦

第一部分 协议书

承包人（全称）：中建五局第三建设有限公司（简称甲方）
纳税人身份：一般纳税人
统一社会信用代码：91430100183853582A
注册地址及电话：长沙市雨花区中意一路 158 号 1601(0731-85699196)
开户行及账号：中国建设银行股份有限公司长沙井湾子支行
4300 1531 0610 5000 0438
分包人（全称）：中际建设深圳集团有限公司（简称乙方）
法定代表人：熊海军
项目负责人：沈益学
资质专业及等级：建筑装修装饰工程专业承包一级、建筑幕墙工程专业承包一级、防水防腐保温工程专业承包一级；地基基础工程专业承包三级、古建筑工程专业承包三级、消防设施工程专业承包二级、建筑机电安装工程专业承包三级、环保工程专业承包三级、城市及道路照明工程专业承包三级、建筑工程施工总承包三级、市政公用工程施工总承包三级；建筑装饰工程设计专项甲级、建筑幕墙工程设计专项乙级
复审时间及有效期：2023 年 11 月 1 日、2023 年 12 月 31 日
安全生产许可证号码：(粤)JZ 安许证字[2023]023612
纳税人身份：一般纳税人 小规模纳税人 其他纳税人
纳税人识别号/统一社会信用代码：914403005670842684
注册地址及电话：深圳市福田区福保街道福保社区市花路 8 号和合仓储区一层 T8 旅游创意(保税)园 109A-1
开户行及账号：中国建设银行股份有限公司深圳梅景支行、44250100014709666888

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方就分包工程施工事项经协商达成一致，订立本合同。

一、分包工程概况

工程名称： 龙华人才安居项目

工程地点： 深圳市龙华区中华路

分包范围： 龙华人才安居项目甲方指定区域裙房及公配装饰装修工程所有工作

二、分包合同价款

本合同货币单位为人民币。

本合同暂定金额（含增值税） 15600000 元（大写： 壹仟伍佰陆拾万元）。其中不含增值税暂定金额为 14311926.61 元（大写： 壹仟肆佰叁拾壹万壹仟玖佰贰拾陆元陆角壹分）；增值税单列税率为 9%，税金 1288073.39 元（大写： 壹佰贰拾捌万捌仟零柒拾叁元叁角玖分）。

三、工期

计划开工日期： 2023 年 12 月 04 日

计划完工日期： 2024 年 03 月 31 日

合同工期总日历天数为： 118 天

具体分包工作期限根据甲方施工进度计划调整。

四、工程质量标准

本分包工程质量标准双方约定为： 达到国家、地方、及业主方质量验收合格标准，并按最高标准执行，材料及做法符合我项目相关图纸及规范要求，且龙华人才项目获得“深圳市优质工程奖”。

五、安全文明施工标准

本分包工程安全文明施工标准双方约定为： 配合龙华人才安居项

目获得“深圳市双优工地”奖，并要求达到_/安全奖项的评定标准，否则按专用条款相关要求进行扣款。

六、合同文件及解释顺序

1. 本合同协议书；
2. 中标通知书（如有时）；
3. 标前交底及答疑资料；
4. 本合同专用条款；
5. 乙方的报价书；
6. 除总包合同工程价款之外的总包合同文件；
7. 本合同通用条款；
8. 本合同工程建设标准、图纸及有关技术文件；
9. 合同履行过程中，甲乙双方协商一致的其他书面文件；
10. 甲方的各项管理制度。

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

八、甲方向乙方承诺，按照合同约定的期限和方式，支付本协议书第二条约定的合同价款（以下简称“分包合同价”），以及其他应当支付的款项。

九、乙方向甲方承诺，履行总包合同中与分包工程有关的甲方的所有义务，并与甲方承担履行分包工程合同以及确保分包工程质量的连带责任。

十、乙方向甲方承诺提交工程履约保证金。

十一、合同的生效

2024年01月26日

合同订立时间：_____年____月____日

合同订立地点：湖南省长沙市中意一路 158 号中建大厦

本合同约定双方加盖公章，乙方向甲方交纳履约保证金后生效

甲方：(公章)

乙方：(公章)

法定代表人：

法定代表人：熊海军

委托代理人：

委托代理人：

电话：

电话：

邮政编码：

邮政编码：



子

第三部分 专用条款

(注：本条件序号与通用条款一一对应)

2.3 甲方项目经理

2.3.1 甲方项目经理

姓名：冯建周 职称：项目经理

2.3.2 拖欠线索受理

姓名：冯建周；

职务：项目经理；

联系电话：18702849648；

姓名：吴澄宇；

职务：项目财务；

联系电话：17866636828；

姓名：黄思佳；

职务：分公司商务部法务管理；

联系电话：15229092625；

2.4 乙方项目经理

2.4.1 乙方委派的担任驻工地履行本合同的项目经理信息如下：

姓名：李平；

身份证号：421083198012223217；

职务：项目经理；

联系电话：13733766491；

电子信箱：55510097@qq.com；

通讯地址：深圳市福田区福保街道福保社区市花路8号和合仓储区一层T8旅游创意(保税)园109A-1；

乙方单位通讯地址为：深圳市福田区福保街道福保社区市花路8

人次违约金 50 元；施工现场、生活区、办公室内不乱丢脏物，否则一人次违约金 50 元；施工现场、浴室内禁止便溺，否则一人次违约金 50 元；凡故意不关掉水龙头者违约金 50 元。

(3) 爱护公物，不损坏公物，否则按原价加倍计取违约金。

(4) 不允许在工地内养狗，发现一只，违约金 500 元。

(5) 不使用大灯泡（100W 以上）照明，不用可燃材料做灯罩，不乱搭炉灶、不烧电炉、汽油炉、柴油炉，不用汽油、煤油等易燃液体引火，不乱放烟花爆竹等引火物，爱护消防器材和设施，否则每发生一项一人次违约金 50 元。

(6) 工地内严禁赌博，一经发现没收赌具赌金，并处以 100 元的违约金；性质恶劣，金额较大的，交公安机关处理。

分包方达到以下要求，将给予奖励：

总包方对工程项目施工的所有分包每月进行一次综合检查评比，评比结论中最后第一名处以 1000 元的违约金，最后第二名处以 800 元的违约金，第一名奖励 1000 元，第二名奖励 800 元。

有关的奖罚分包方必须无条件接受。

三、其他：

1、本协议书的签订并不免除分包方应承担的协议中没有提及而国家法律、法规有相关规定的责任。

2、本协议书一式四份，总包方三份，分包方存一份。四份具有同等效力，有效期为签订之日起至分包方退场时终止。

总包方：
委托代理人：
项目经理：



分包方：
法定代表人：熊海军
项目负责人：



2024年01月26日

2024年01月26日



中际建设深圳集团有限公司

[2023]1204-1号

任命书

经公司研究决定：

任命 李平 同志为 龙华人才安居项目裙房及公配装饰装修工程 的 项目经理，以上任命自宣布之日起执行，任期到项目竣工验收结束。望公司全体员工通力合作，在工作上给予大力支持和协助，以确保本工程各项工作的顺利开展。

中际建设深圳集团有限公司

二〇二三年十二月四日





中际建设深圳集团有限公司

[2023]1204-2号

任命书

经公司研究决定：

任命 徐倩 同志为 龙华人才安居项目裙房及公配装饰装修工程 的 技术负责人，以上任命自宣布之日起执行，任期到项目竣工验收结束。望公司全体员工通力合作，在工作上给予大力支持和协助，以确保本工程各项工作的顺利开展。

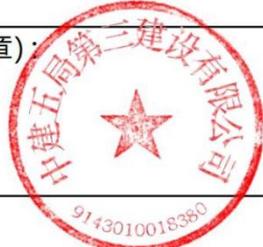
中际建设深圳集团有限公司

二〇二三年十二月四日

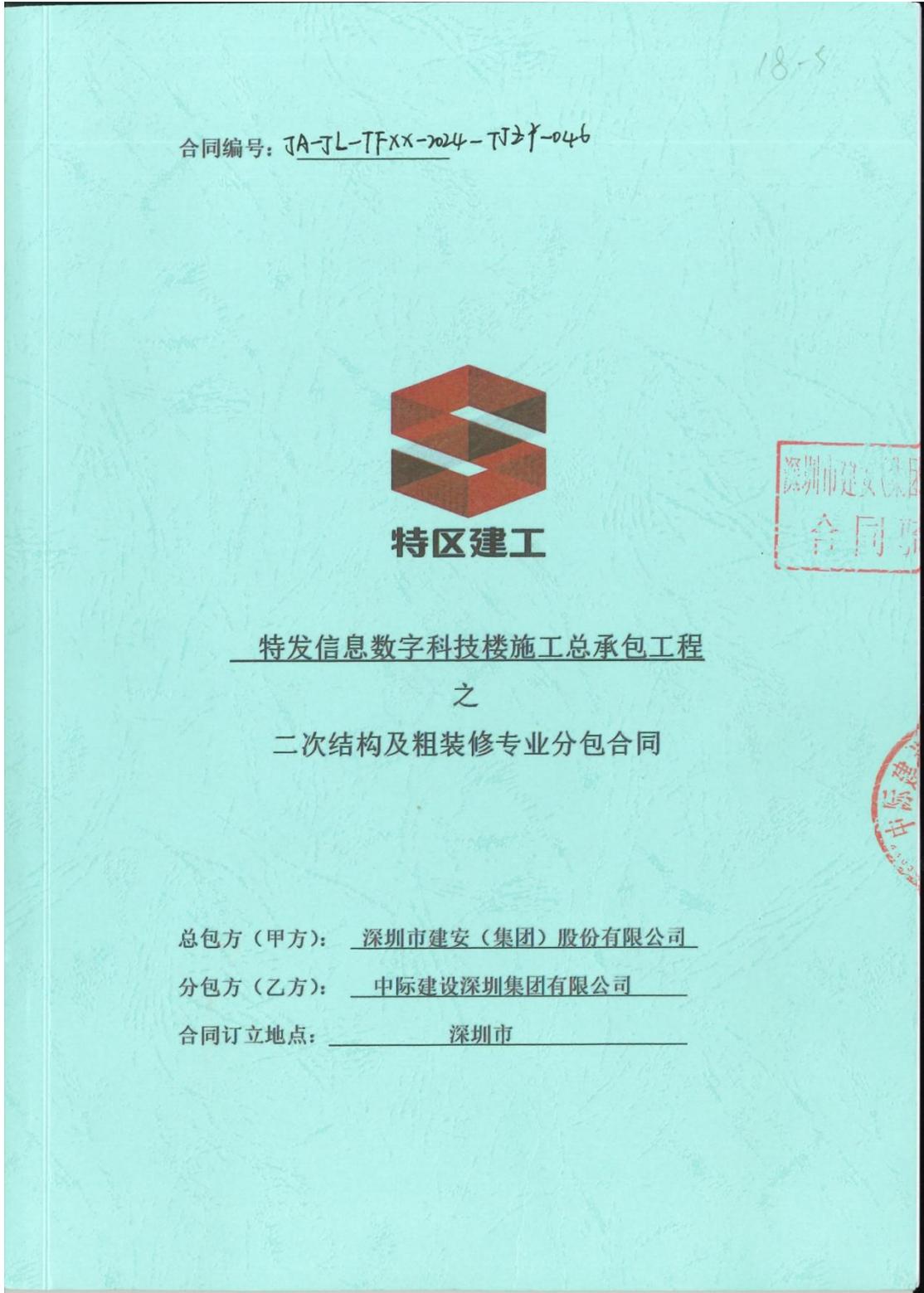


(2) 竣工验收证明

工程竣工验收证明书

工程名称	龙华人才安居项目		
施工单位	中际建设深圳集团有限公司		
建设单位	中建五局第三建设有限公司		
工程地址	深圳市龙华区中华路		
建筑面积	36000 平方米	结构类型	框架
工程类别	精装修	承包形式	包工包料
开工时间	2023.12.4	竣工时间	2024.3.1
承包范围	承包范围:龙华人才安居项目甲方指定区域裙房及公配装饰装修工程所有工作。		
验收意见	按照规范和实际要求,完成合同约定的全部施工任务,工程质量合格,竣工资料完善。		
验收单位	施工单位 (盖章): 		
	建设单位 (盖章): 		

3. 特发信息数字科技楼施工总承包工程二次结构及粗装修
(1) 合同



二次结构及粗装修合同

总包方（甲方）：深圳市建安（集团）股份有限公司

分包方（乙方）：中际建设深圳集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑工程质量保修办法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就特发信息数字科技楼施工总承包工程（必须与在当地备案名称一致，也须与发票上备注工程名称一致，下同）二次结构及粗装修施工事宜达成如下协议：

第一条：工程概况

- 1.1 工程名称：特发信息数字科技楼施工总承包工程工程地点：
- 1.2 建筑面积：本项目建设用地面积 9866.4m²，容积率 2.9，总建筑面积 41173.18m²，计容建筑面积 28612.48m²。
- 1.3 结构形式：框架-剪力墙结构

第二条：分包内容及承包方式

- 2.1 分包范围：本工程二次结构及粗装修工程
- 2.2 承包方式：包人工、包材料、包机械、包工期、包安全、包质量、包文明施工等完成本合同约定的所有施工内容。
- 2.3 分包内容：
 - 10.1 为完成工程之所有项目包括图纸（含甲方 BIM 单位深化设计图纸）显示和根据图纸（含甲方 BIM 单位深化设计图纸）内容可合理推断出的内容，包括但不限于所列之项目：
 - (1) 与结构乙方移交工作面，移交前与结构乙方共同对工作面进行验收，移交后对可能存在的不利因素进行必要的完善；
 - (2) 所有砌筑工程，完成该项工程所需要的所有植筋、钢筋绑扎、支模、浇筑混凝土；包括砌体、构造柱模板、过梁、圈梁（板带）、构造柱（芯柱）、预制过梁、预制盖板等支模、浇筑、安装及二次结构中钢筋加工、绑扎、植筋（含植筋拉拔试验）、隔墙砼导墙、反坎、门洞抱框、加筋带、所有洞口的后塞口（塞口用砂浆及发泡胶等塞口）、所有预留洞口的开凿、封堵或收口（含外门窗收口），外窗口防水处理（聚氨酯或防水砂浆处理）；
 - (3) 室内装修工程：卫生间、厨房及图纸中注明有防水做法的房间均施工至防水保护层

- (不包括防水);地面施工至装修找平层;墙面(如涉及内墙保温,则含试验)、混凝土墙面和柱面、砌体墙面有抹灰、防水、防潮要求的按防水、防潮、抹灰做法施工(不包括防水);
- (4) 屋面工程:包括找坡层、找平层、保温层、面层、屋面变形缝施工(不包括屋面防水层施工);
- (5) 外墙工程:包括外墙基层抹灰、外墙涂料面层、外墙贴砖面层、外墙变形缝施工;
- (6) 电梯机房基础施工,挡水台施工及有关电梯机房的相关施工作业;
- (7) 机电穿墙管道的二次堵洞、堵缝、修补、开凿挂网,设备预留通道的事后补砌封堵,门、窗框、消防栓箱与墙体缝隙封堵,电梯门套背后的封堵等所有事后墙体封堵;
- (8) 水泥成品烟道安装,包含止逆阀及风帽的安装,包括为满足设计、验收规范要求施工所需的一切工序;
- (9) 施工脚手架的搭拆、洞口临边等的防护;
- (10) 甲供材料的卸车、倒运;现场垃圾清理到指定地点;
- (11) 与其他分包的配合,搭设的脚手架应免费提供给其他分包使用;
- (12) 其他工程:室外台阶、散水、坡道施工,外用电梯基础的施工,外用电梯拆除后预留孔洞的封堵;
- (13) 本合同与招标文件描述不一致时,乙方的工作内容互为补充,均包含在合同清单综合单价中,不另行支付费用。

第三条:乙方资质情况

- 3.1 乙方资质证书号码: D244007062
- 3.2 发证机关: 广东省住房和城乡建设厅
- 3.3 乙方资质专业及等级: 建筑装饰装修工程专业承包一级
复审时间及有效期: 至 2028 年 12 月 05 日
- 3.4 安全生产许可证号码: (粤) JZ 安许证字【2023】023612
复审时间及有效期: 至 2024 年 09 月 02 日
- 3.5 乙方属于: 一般纳税人 小规模纳税人 其他
- 3.6 乙方适用税率: 3% 6% 9% 13% 其他 _____ %
- 3.7 乙方应向甲方提供适用税率/征收率为9%的合规增值税专用发票,并准确填写发票项目,发票备注必须注明建筑服务发生地所在县(市、区)、项目名称(项目名称为当地政

府备案名称)。乙方在给甲方提供发票时,应提供项目所在地备案建筑服务、当地预缴税款等相关资料,否则甲方将不予付款。因乙方发票问题(包括开错、假发票、未及时提交甲方等),造成甲方增值税抵扣税额损失的,由乙方全额进行赔偿。开具的增值税发票提交我司后,如未经甲方允许,私自红冲或作废已开具增值税发票,每出现一次罚款 10 万元。

第四条:价款与计量

4.1 合同清单:(详见附件一)

10.2 合同清单所列数量为暂估量,暂定含税总价: 10,252,662.64 元(人民币大写:壹仟零贰拾伍万贰仟陆佰陆拾贰元陆角肆分),

其中:不含税价款: 9,406,112.51 元(人民币大写:玖佰肆拾万零陆仟壹佰壹拾贰元伍角壹分);

人工费: 6,492,852.11 元(人民币大写:陆佰肆拾玖万贰仟捌佰伍拾贰元壹角壹分);

增值税税金: 846,550.13 元(人民币大写:捌拾肆万陆仟伍佰伍拾元壹角叁分)。

暂定总价并不作为结算依据,双方结算根据本合同相关约定条款进行。

最终含税合同总价=结算价-其他应扣款或罚款。

其他代扣代缴的费用包括:

- (1) 甲方提供住宿,但住宿水电费由乙方自行承担,按实缴纳,床、空调等生活家具设备用品甲方不提供,由乙方自行提供;
- (2) 现场施工水电费按合同价的 1% 缴纳。
- (3) 施工过程中的各种罚款或代扣款。

10.3 合同清单单价为固定综合单价,该单价含乙方包工包料包机械包工期包安全包质量等费用,包括乙方为履行本合同约定的义务,完成合同工作内容,承担自身经营风险,满足国家规范、规程、标准和设计要求,达到业主、监理、甲方满意所发生的一切相关费用。

10.4 本合同固定综合单价不再做任何调整。任何因市场物价波动、生活费用提高、人员工资的提高、政府税收与收费的调整以及政府与行业主管部门红头文件的颁发等因素引起的乙方的成本的增减,均属于乙方自身经营风险,视为已经事先充分估计并已经包

累计应支付额 90% 的金额直接发放到分包人工人，视为已支付乙方相应款项，其余款支付至乙方指定的法人账户上；同时，如发现其未及时发放工人工资，初次发现，甲方监督其改正；再次发现，则视为乙方违约，计取 10 万元/次的违约金并从结算款中扣除。

5.6.5 若乙方集结人员到甲方及其上级单位、业主单位、政府部门等处讨要人工费导致甲方支付的费用（包括超额支付的费用），由乙方承担，甲方将从乙方的结算款中扣除，结算款不足的，乙方应将不足部分支付给甲方。

5.6.6 本合同履行过程中，如果政府部门要求工人工资由甲方集中支付，甲方和乙方应按照政府要求执行。

第六条：工期要求

6.1 开工日期：2024 年 7 月 15 日，开工日期是指建设工程开始施工的日期，工程计划开工时间由甲乙双方在合同协议条款中约定，甲方另有书面通知的，以甲方书面通知为准，乙方应在收到甲方通知后 7 天内，组织合格的施工队伍进驻现场并开始施工。工程实际开工日期以甲方书面通知为准，无论实际开工日期与本合同约定计划开工时间是否一致，乙方已在投标及本合同签订前考虑了该项风险，不得再就此向甲方提出任何索赔。

6.2 完工日期：2024 年 10 月 30 日，共计 107 日历天，完工日期指满足甲方的验收标准或其他要求后的日期。以上总工期和阶段工期已经考虑下列因素：

- (1) 法定节假日或公休日；
- (2) 因雾霾、台风、暴雨等不利的气候条件导致的停工【不可抗力除外】；
- (3) 高考、中考期间政府对施工的限制；
- (4) 与其它施工工序间不可避免的交叉作业影响；
- (5) 政府职能部门的执法检查、各种奖项的评比检查、政府会议、政府行政命令等导致的停工影响；
- (6) 分阶段、分区域检查验收；
- (7) 合理压缩工期 15% 以内的风险；
- (8) 因扰民、围堵等原因产生的影响。
- (9) 必须服从甲方分区域、分段、分层的施工组织安排。

6.3 乙方必须按甲方总控进度计划施工，确保每周之工作均在甲方之总控进度计划内完成；如果乙方不能按甲方总控计划完成其工作，乙方必须按甲方指令无偿追加各项投入，

安全、消防、文明施工设施的位置。

- (8) 甲方负责工程的整体进度及各分包单位的进度协调，负责组织有关工程会议。
- (9) 甲方负责与建设单位、监理、设计等单位和有关部门的工作联系，协调现场有关单位的关系。
- (10) 甲方随时检查乙方施工设备的运行、材料保管使用情况，检查乙方现场管理人员和操作人员的有效证件及持证上岗情况；当乙方工作达不到合同约定的标准时，甲方有权要求乙方进行整改、返修。
- (11) 甲方负责审核乙方编制的报量及材料计划、进度计划等，并办理款项支付。
- (12) 甲方负责施工现场的CI标准的设计、检查，监督现场各单位落实CI标准。
- (13) 甲方协调处理施工场地周围地下管线和临近建筑物(含文物保护建筑物)、古树名木、文物保护。甲方负责定期召开的现场协调例会，乙方驻工地负责人必须准时参加，并服从于会议决议以及甲方的协调管理。若乙方驻工地负责人无法正常参加，需事先向甲方负责人请假，并指定全权代表参加。
- (14) 若有甲方提供安全帽、安全带等劳保用品，按实际发生金额从工程款中扣除。

第十五条：乙方一般职责

15.1 乙方代表

- (1) 乙方驻现场代表 【项目经理】，姓名：李平，【技术负责人】，姓名：徐倩
(必须到现场履职，如现场履职人员与名单不一致，则甲方有权进行处罚并更换人员，且因为履职人员与名单不一致造成的一切后果由乙方承担)。
- (2) 乙方进场前应向甲方提供一份分包管理人员名单（名单详见合同附件四 合同相对方有权签字人授权书。乙方项目经理和其他管理人员必须具备相应的执业资格，注册单位与乙方单位一致），并提供乙方代表、技术负责人、质量负责人、安全负责人的劳动合同、养老保险及工资发放凭证、身份证复印件及岗位证书复印件，其中养老保险及工资发放凭证在合同履行期间每季度提供一次且确保真实、有效，直至合同履行完成。
- (3) 在政府部门的相关检查时，乙方应能够提供相关资料，如乙方无法提供，造成的一切后果均由乙方承担，乙方派驻现场的上述人员必须在现场实际履职，如甲方发现乙方现场履职人员与提供名单不一致
- (4) 如乙方派驻现场的代表为二人的，其中任何一名代表的行为均可代表乙方，乙方无条

附件

- 附件一：工程量清单及工作界面划分表
- 附件二：安全生产与消防保卫协议书
- 附件三：廉洁自律承诺书
- 附件四：合同相对方项目部有权签字人授权书
- 附件五：项目部印章模板
- 附件六：深圳市建筑工地分账制工人工资委托发放协议
- 附件七：施工安全生产管理协议
- 附件八：施工临时用电安全管理协议
- 附件九：施工消防治安管理协议
- 附件十：职业安全卫生与环境管理协议
- 附件十一：工作界面划分及资源界定表

甲方：深圳建安（集团）股份有限公司（盖章） 乙方：中际建设深圳集团有限公司（盖章）

地址：深圳市宝安区新安街道海滨社区宝兴路 6 号海纳百川总部大厦 B 座 5 层 地址：深圳市福田区福保街道福保社区市花路 8 号和合仓储大厦仓储区一层 T8 旅游创意（保税）园 109A-1

邮政编码：

邮政编码：518045

法定代表人：

法定代表人：

或委托代理人：

或委托代理人：

联系电话：0755-83138215

联系电话：0755-26565777

传真：

传真：0755-26565016

电子邮箱：

电子邮箱：Zjjs168@126.com

开户银行：中国建设银行股份有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳梅景支行

账号：44201503500051017470

账号：4425 0100 0147 0966 6888

纳税人识别号：9144030019219737XM

纳税人识别号：914403005670842684

日期：2024-07-01

日期：2024-07-01

(2) 竣工验收证明

单位工程质量竣工验收报告

工程名称	特发信息数字科技楼施工总承包工程之二次结构及粗装修				
建设单位	深圳市建安(集团)股份有限公司	合同金额	10250000.00	开工日期	2024年7月15日
施工单位	中际建设深圳集团有限公司	承包形式	专业分包	竣工日期	2024年10月30日
序号	项目	验收记录	验收结论		
1	质量控制资料核查	资料齐全	符合要求		
2	安全和主要功能核查	满足规范要求	符合要求		
3	观感质量验收	经现场抽查观感质量达到验收标准	符合要求		
4	验收综合结论	合格	符合要求		
5	/	/	/		
建设单位	施工单位				
(公章)  单位项目负责人: 王博	(公章)  单位项目负责人: 李平				
2024年10月30日	2024年10月30日				

4. 壹湾府项目保障住房装修工程
(1) 合同

XSD-2024-065

壹湾府项目保障房装修工程

合同

发包人：深圳市星时代投资发展有限公司

承包人：中际建设深圳集团有限公司

签约地点：广东·深圳

签约时间：2024年03月12日

壹湾府项目保障房装修工程

施 工 合 同

发包人(全称): 深圳市星时代投资发展有限公司(简称甲方)

承包人(全称): 中际建设深圳集团有限公司(简称乙方)

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

第一条: 工程概况

1.1 工程承包范围: 本项目 120 套保障房精装修工程,包括但不限于: 装饰装修、给排水、电气、通风空调等各专业工程内容,具体内容以发包人提供的设计施工图纸、工程量清单内容为准。

1.2 承包方式: 包工包料,工程承包范围内采用固定总价包干,总价包括但不限于总包配合费、水电费、材料费(含主材、辅材及材料损耗)、人工费、机械费、管理费、保险费、规费、税金、利润、措施费(包括但不限于安全文明施工措施费、已完工程及设备保护费、二次搬运费、脚手架费、垂直运输机械费、工程保险费、异地食宿租赁费、拆除及垃圾外运费、一切资料及一切图纸费、一切材料样板费、红线内可能发生的各种协调配合费等)、各种材料及设备检测检验费、室内环境(氨、甲醛浓度等)达标所产生的一切措施费及检验检测费、总承包服务费、售后服务费、因政策、法律法规及市场变化带来的主材及人工价格波动的风险、责任等。

特别提示: 本工程主材样板需要经龙华区住建局保障科确认并封样, 承包人必须准备好样板及汇报文本等相关资料,并与政府相关部门做好沟通工作,保证材料样板封样及验收工作顺利完成,该项工作承包人已充分考虑风险、成本,所需费用已包含在合同总价中。

第二条 工期

2.1 本工程总工期 35+120 日历天,暂定开工日期分为两次:

2.1.1 保障房样板楼层施工 2024 年 03 月 10 日,工期为 35 个日历天,暂定为项目一栋二单元 7 楼,为五套房,含楼层所在电梯厅、通道以及一楼大堂、负一楼电梯厅;

2.1.2 剩余部分施工时间暂定为 2024 年 05 月 01 日,工期为 120 个日历天。

具体开工日期及施工范围以发包人或监理的书面通知为准。整体过程中因存在配合发包人的营销、工程进度或设计变更而引起的停工或进退场，承包人须无条件接受，并按发包人规定时间内执行完成。为此带来的相应风险和费用支出已包含在合同价中，合同价不予调整。

承包人必须服从发包人统一进度安排，分段分区施工，积极协调配合总包及其他分包工程的交叉施工，保证按时达到验收条件。

2.2 本合同所涉及的工期是指：从发包人或监理签发的书面开工令之日起至竣工验收合格之日。工期已包含与总包及其他分包的交叉施工时间，但不包含主材及设备的备料、生产、加工、包装、运输等时间。

主材及设备的备料、生产、加工、包装、运输等内容必须在发包人或监理签发的正式开工通知之日前由承包人完成，发包人或监理一旦发出书面开工通知，承包人必须保证能立即组织施工，所有半成品及需要备料生产加工的材料必须能根据施工进度随时进场。如施工过程中，因为材料设备未能及时进场而影响工程进度的，发包人将提前发出书面预警通知。如承包人仍未能在发包人书面预警通知要求的时间节点内完成的，则承包人每延误1日历天承担违约金¥5000元；延误超过5日历天的，发包人有权委托第三方进行余下工程施工或单方解除合同。发包人单方解除合同的，承包人除须支付延误工期的违约金即¥5000元/天外，另须向发包人支付合同总价5%的违约金；发包人委托第三方进行施工的，所产生的一切费用（按定额计取且不得下浮）由承包人承担。以上违约金及支付第三方一切费用，发包人将直接从支付给承包人的任何一笔工程款中扣除且不须得到承包人同意。

2.3 除第2.4款情形外，承包人必须在第2.1款约定工期内竣工且保证工程质量达到合格标准，并通过发包人的验收。

2.4 延长工期的情形。在本工程任何阶段，若发生下列之一的情形，则工期应相应顺延（合同价款不作变更），具体顺延期限由甲乙双方根据实际情况协商一致后以书面形式确定。

- (1) 不可抗力（10级以上台风、水灾、地震，不包括对施工无实质影响的恶劣天气）；
- (2) 发包人提出修改设计图纸或增加工程内容等重大工程变更；
- (3) 承包人未能及时从发包人处获得必需的指示、图纸、细节或标高。

2.5 工期延误的赔偿。若承包人不能在第2.1款、2.2款或按第2.4款延展的工期内竣工或按发包人的书面指令要求的时间内完工，每延期1日历天承担违约金¥5000元整。若因承包人原因造成本工程工期延误5个日历天以上，发包人有权委托第三方进行余下工程施工或单方解除合同。发包人单方解除合同的，承包人除须支付延误工期的违约金即¥5000元/天外，另须向发包人支付合同总价5%的违约金；发包人委托第三方进行施工的，所产生的一切费用（按定额计取且不得下浮）由承包人承担。以上违约金及支付第三方一切费用，发包人将直接从支付给承包人的任何一笔工程款中扣除且不须得到承包人同意。

2.6 在开工令指定的开工日期之前，承包人必须按照国家有关法律法规、地方政府有关规定以及

人未完成手续办理或款项缴纳，则由此造成的一切经济损失（包括由此导致发包人产生的经济损失）和工期损失均由承包人承担。

第三条 合同价款与支付办法

3.1 本合同暂定含税总价为¥7,222,425.45元(大写:柒佰贰拾贰万贰仟肆佰贰拾伍元肆角伍分);其中开具发票的不含税价为¥6,626,078.39元(大写:陆佰陆拾贰万陆仟零柒拾捌元叁角玖分)、增值税税率为9%、税金为¥596,347.06元(大写:伍拾玖万陆仟叁佰肆拾柒元零陆分)。

3.2 本工程采用固定总价包干合同,增值税综合应纳税费率为3.02%,该税率作为本合同结算及设计变更造成价款变更的计税依据。合同价款形式:总价包括但不限于总包配合费、水电费、材料费(含主材、辅材及材料损耗)、人工费、机械费、管理费、保险费、规费、税金、利润、措施费(包括但不限于安全文明施工措施费、已完工程及设备保护费、二次搬运费、脚手架费、垂直运输机械费、工程保险费、异地食宿租赁费、拆除及垃圾外运费、一切资料及一切图纸费、一切材料样板费、红线内可能发生的各种协调配合费等)、各种材料及设备检测检验费、室内环境(氡、甲醛浓度等)达标所产生的一切措施费及检验检测费、总承包服务费、售后服务费、因政策、法律法规及市场变化带来的主材及人工价格波动的风险、责任等。其中:

(1) 承包人承诺按以下品牌及规格材料进行施工,下列品牌型号必须通过政府相关部门确认、同意并进行封样,并保证全部材料通过竣工验收。材料品牌型号详见下表:

房间名称	序号	装修部位	材料品牌	规格尺寸	选用型号	单位	主材价/元
客厅餐厅	1	地面	马可波罗	600*600mm	-	m ²	45
	2	踢脚线	马可波罗	50mm*600mm	-	M	10
	3	墙面	立邦	乳胶漆	高级内墙抗碱底漆 EAN203-SLM;内墙 工程乳胶漆 EAN105-SLM	桶	180
	4	天花	立邦	乳胶漆	高级内墙抗碱底漆 EAN203-SLM;内墙 工程乳胶漆 EAN105-SLM	桶	180
	5	门槛石	-	-	新德里灰 20mm厚	m ²	480
	6	灯具	佛山照明	节能吸顶灯	LED吸顶灯 柔影 II 24W 4000K φ 375x68mm 白色	套	45
	7	玄关	佛山照明	明装筒灯	7W4000K4寸明装白 色直径102*38mm	套	45
	8	插座	施耐德	单相二、三极	畅意磨砂面白色	个	5
	9	插座	施耐德	单相三极	畅意磨砂面白色	个	5.5
	10	开关	施耐德		畅意磨砂面白色	个	6
	11	天花	可耐福	石膏板	厚度9.5mm	块	28
12	天花	可耐福	轻钢龙骨	-	条	15	

4.6.5 在施工过程中，承包人认为某些承包范围、技术要求、产品品牌规格在招标文件、合同、清单或图纸中没有任何提及，但承包人也不能提出明确有效的文字依据的，以发包人的现场解释为准。

第五条 工程质量

5.1 本工程质量标准：合格。

5.2 工程质量要求：承包人保证工程质量符合设计要求，达到国家及地方、行业等具体规范要求，并满足政府相关部门及发包人的要求。如达不到上述质量要求必须在工期要求范围内进行整改。若在工期要求范围内未整改完毕或整改后仍达不到质量要求，发包人可按整改所需费用的 5 倍对承包人追究违约责任。

5.3 施工要求：承包人必须按照相关施工规范、施工标准以及工程图纸施工。如承包人不按施工规范、施工标准、工程图纸施工，则发包人不予认可，承包人必须返工并承担自己的经济损失和工期损失，造成发包人经济损失的，承包人须予以赔偿。

5.4 竣工标志：本工程按图纸清单内容完成，工程质量达到本合同约定的合格标准且经过发包人及建设主管部门验收合格，才视为竣工。

5.5 为保证工程进度及质量，承包人与发包人签订施工合同后一个月内，承包人必须与各材料设备供应商签订采购协议，并及时将采购协议提交发包人备案。由于承包人原因逾期不签订的，视为承包人违约，发包人将有权对承包人处以合同金额 5% 的违约金。

第六条 指示及变更

6.1 发包人指示

6.1.1 发包人及其授权代表可就本工程任何向承包人发出指示。承包人须立即执行发包人指示，若承包人在收到发包人催促执行指示的书面通知后 5 日内仍未执行，发包人有权指示他人执行该指示，为执行该指示的所有费用均由承包人承担，且发包人有权在工程价款中予以扣除且无需征得承包人同意。

6.1.2 发包人所有指示均应以书面形式作出，以口头形式发出的指示应在 两 天内由发包人书面予以确认，否则该口头指示对承包人不发生任何效力。

6.1.3 承包人应组建固定的工程管理组织，以便接收发包人指示并即时传输到工地现场执行。承包人应只从发包人或其书面授权的授权代表处接收指示。

6.1.4 承包人须把发包人或其授权的授权代表发出的指示记载在专门日记中，并在即日取得发包人或其授权的授权代表的签名确认。

6.1.5 发包人或其监理单位可以在任何合理时间查阅上述日记。

6.2 审批

行。发包人的任何批准、不批准或修改建议皆不减轻承包人的合同责任。

6.3 工程变更

发包人可随时提出对设计、品质或数量作出更改或修订。因工程变更而需调整合同价款金额的按第3.3款约定执行。在就合同价款金额变更形成一致意见前，本工程施工进度应按施工计划继续进行，承包人不得违反合同约定故意停工或怠工，否则视为违约且按第2.5款约定处罚。

6.4 工程量只限于设计施工图纸（经发包人确认的设计变更或现场签证的除外）范围，进度款及结算款支付以该工程量为准，其他的一概不予确认，工程量超出部分产生的一切费用由承包人自行承担。

第七条 工程保险

7.1 本工程一切险和第三者责任险由承包人投保并承担保险费。每次事故的免赔额（依据保险单确定）由承包人承担。

7.2 承包人与其雇员存在劳动关系，其雇员与发包人不存在任何劳动关系。若承包人和雇员间发生任何劳动纠纷、争议均由承包人自行承担，与发包人无关。若因承包人与其自身雇员中发生任何劳动争议导致发包人工程延误等，承包人应赔偿发包人一切损失。承包人应自行为其雇员购买社会保险、劳工保险、机械或设备保险及其他类别的保险。

7.3 如因承包人未购买本合同中约定须购买的保险而导致的任何损失，均由承包人承担相关的责任和赔偿。

第八条 施工管理

8.1 工程监理：本工程现场施工管理由 深圳市昊源建设监理有限公司 负责，承包人应接受和积极配合该监理单位的各项管理。

8.2 项目经理及项目管理人员：承包人指派李平为项目经理，徐值为技术负责人。该项目经理应具有二级建造师资质或中级工程师职称和丰富的装修工程施工管理经验，其具体负责承包人施工现场的管理、组织、协调等工作。施工期间，该项目经理必须随时在岗并及时处理有关事务。如未经发包人同意，承包人擅自变更该项目经理的，承包人须向发包人支付合同总价款 5% 的违约金。若发包人认为承包人委派的项目管理人员不称职，有权要求更换，否则发包人收取承包人违约金 5 万元/人次。

8.3 施工整改：施工过程中，如承包人不按照本合同约定施工、或施工不符合质量要求，发包人或监理单位有权要求承包人整改，承包人必须在规定期限内完成整改并达到规定要求。如非因发包人过错而返工的工程，施工整改期限包含在工程总工期内，整改费用由承包人承担。如承包人超过规定的整改期限 5 日未能完成整改的，发包人有权单方解除本合同，并按合同总价的 5% 追究承包人的违约责任。

8.4 工程停工：施工过程中，如因发包人原因造成工程停工，则工期顺延；如承包人不按照合同约定施工且情形较为严重，发包人或监理单位有权要求承包人停工。停工的工期损失和经济损失均由承包人承担。承包人对存在的问题作出妥善处理并得到发包人或监理单位允许后，工程恢复开工。

合同签署页:

发包人(公章):

深圳市星时代投资发展有
限公司

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

开 户 银 行:

账 号:

承包人(公章):

中际建设深圳集团有限公
司

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

开 户 银 行:

账 号:



(2) 竣工验收证明

单位工程质量竣工验收报告

工程名称	壹湾府项目保障住房装修工程				
建设单位	深圳市星时代投资发展有限公司	合同金额	7222425.45	开工日期	2024年03月10日
施工单位	中际建设深圳集团有限公司	承包形式	包工包料	竣工日期	2024年05月01日
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	质量控制资料核查	资料齐全		符合要求	
2	安全和主要功能核查	满足规范要求		符合要求	
3	观感质量验收	经现场抽查观感质量达到验收标准		符合要求	
4	验收综合结论	合格		符合要求	
5	/	/		/	
建设单位			施工单位		
<p>(公章)</p>  <p>单位项目负责人: 罗强</p> <p>2024年05月01日</p>			<p>(公章)</p>  <p>单位项目负责人: 李平</p> <p>2024年5月1日</p>		

5. 沿河南路 1064 号国旅大厦改造项目

(1) 合同

合同编号：20221230

施工合同

工程名称： 沿河南路 1064 号国旅大厦改造项目

工程地点： 深圳. 罗湖

发包单位： 深圳市壹陆零居家服务有限公司

承包单位： 中际建设（深圳）有限公司

签订日期： 2022. 12 月

施工合同

发包单位（以下简称甲方）： 深圳市壹陆零居家服务有限公司
法定代表人：詹得志
地址：深圳市盐田区沙头角保税区7栋6楼

承包单位（以下简称乙方）： 中际建设(深圳)有限公司
法定代表人：熊海军
地址：深圳市福田区市花路8号和合大厦一、二层

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他相关法律法规，结合本工程的实际情况，甲、乙双方本着平等互利、自愿公平和诚实信用的原则，就甲方将深圳市罗湖区沿河南路1064号国旅大厦改造项目的室内外装修工程发包给乙方施工事宜，经双方协商一致特签订本合同，以资双方共同信守。

第一条 工程概况

1. 工程名称：沿河南路1064号国旅大厦改造项目
2. 工程地点：深圳市罗湖区沿河南路1064号
3. 工程规模：建筑面积6518.32 m²

第二条 承包范围与承包方式

1. 承包范围：施工工程项目装修施工图纸（详见附件1；以下简称《施工图》）和室内装修施工工程项目报价书（详见附件2；以下简称《报价书》）所包含的全部工程内容及其他为实现合同目的所涉及的范围；以包工包料的形式由乙方承包施工。

2. 具体承包范围如下：

- (1) 装修工程：室内所有装修工程，外墙防水及粉刷。

(2) 安装工程：强、弱电开槽、穿线及末端（含各种开关、插座、灯具）；给排水工程（含水龙头、闸阀、卫生洁具）；协助智能化管穿线、设备安装。

(3) 工程移交前的室内保洁清理。

3. 承包方式：

(1) 本工程合同采用暂定总价，综合单价固定，工程量根据图纸、《报价书》之“清单计量和计价说明”规则按实际发生的工程量计算，《报价书》之“清单计量和计价说明”规则中未提及部分执行“GB50500-2013《建设工程工程量清单计价规范》，调整合同总价。

(2) 暂定价的材料可以调差，暂定价的材料在采购前由乙方方向甲方申报材料认价，甲方收到乙方的材料认价文件，须在10天内完成材料认价审批并发乙方确认。

(3) 设计变更、签证的价款：依据甲乙双方共同确认的工程数量，按照合同约定计价方法，计算汇总得出。

第三条 工期

1. 本工程施工总工期为105日。

开工日期为：2022年12月26日，具体以甲方签发的开工通知书确定的日期为准；若甲方无另行开工通知的，乙方应按照前述约定日期开工。

竣工日期为：2023年4月9日，由乙方提出竣工验收申请，在乙方移交合格的竣工资料后，以甲方签发的竣工验收证明书为准；竣工验收合格日期应在上述工期限定时间内。

2. 乙方应根据甲方工程的进度，合理安排工程施工，配合甲方的进度；并应配合总包工程的进度进行施工，不得影响总包工程的进度。

3. 因下列原因，乙方工期可相应顺延：

(1) 甲方未能履行本合同规定之责任；

(2) 甲方对设计方案进行变更导致施工无法正常进行而影响进度；

(3) 人力不可抗拒的自然灾害；

(4) 施工中可能遇到的交叉作业、现场配合、国家政策（如疫情防控等）、政治性及其他社会活动等因素引起的工期延误。

4. 经甲方签字确认工期是因甲方造成相应顺延的，甲方补偿乙方误工机械费、误工人工费等相关费用。

5. 如因甲方原因造成工期延误进度缓慢，乙方概不负责。

第四条 工程质量技术要求

1. 本工程应达到国家或专业的质量检验评定标准的合格标准。
2. 本工程采用的所有建筑材料必须达到国家或行业质量检验评定的合格标准。

第五条 合同价款

1. 合同总价暂定为：(含税)为小写：人民币 6600000.00 元 (大写：陆佰陆拾万元整)。其中：不含增值税总价为人民币陆佰万陆仟元整 含税价/(1+税率)陆佰陆拾万元整元，增值税率为 9%，增值税额为伍拾玖万肆仟元人民币。增值税额按业务发生时国家政策规定增值税率计算。

合同之固定综合单价为包工包料单价，包括但不限于：

(1) 人工费、设备费、材料及辅材费、运输及装卸费、图纸的深化设计费、安装及调试费、税金（增值税按国家政策规定实际税率计算）等所有税费；

(2) 乙方所有施工开支，如施工人员的工资、住、食、交通费、加班、补助、工具及损耗、水电管理、工商税收费用、施工报建有关的一切费用；但施工许可证等有关的报批、报建手续及验收合格证的审批所需费用由甲方负责；

(3) 为完成本工程的成本、利润、税金（增值税按国家政策规定实际税率计算）、开办费、技术措施费、风险费、现行政策性文件规定费用等所有费用；

2. 乙方在本合同签订前已到工地现场踏勘，已充分了解工地位置、情况、道路、储存空间、装卸限制及任何其他足以影响承包价的情况，任何因忽视或误解工地情况导致的索赔（增补）或工期延长申请将不被批准。

3. 如因本合同第三条第 3 点原因导致工期延误超过 30 日，本合同的工程价款（不含税价格）可因以下因素而上调：

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

(2) 本工程施工中遇到或克服各种困难和风险引起的费用增加的;

(3) 其他可能会引起价格增加的因素。

4. 按业务发生时国家政策规定增值税率计算增值税。

第六条 合同组成文件

组成本合同的文件包括:

- 1、本合同协议书
- 2、标准、规范及有关技术文件
- 3、图纸(全套效果图、施工图等)
- 4、工程报价单或预算书(约定装修内容、材料档次)
- 5、乙方提供的资质证明文件
- 6、双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

第七条 工程变更

1、工程设计变更

施工中甲方需对原工程设计进行变更,应提前3天以书面形式向乙方发出变更通知。变更超过原设计标准或批准的建设规模时,甲方应报规划管理部门和其他有关部门重新审查批准,并由原设计单位提供变更的相应图纸和说明。乙方发出的变更通知及有关要求,进行下列需要的变更:

- (1)更改工程有关部分的标高、基线、位置和尺寸;
- (2)增减合同中约定的工程量;
- (3)改变有关工程的施工时间和顺序;
- (4)其他有关工程变更需要的附加工作。

因变更导致合同价款的增减及造成的乙方直接损失由甲方承担,延误的工期相应顺延。

施工中乙方无正当理由不得对原工程设计进行变更。因乙方擅自变更设计发生的费用和由此导致甲方的直接损失,由乙方承担,延误的工期不予顺延。

乙方在施工中提出的合理化建议涉及到对设计图纸或施工组织设计的更改及对材料、设备的换用，须经甲方同意。未经甲方同意擅自更改或换用时，乙方承担由此发生的费用，并赔偿甲方的有关损失，延误的工期不予顺延。甲方同意采用乙方合理化建议，所发生的费用和获得的收益，甲方乙方另行约定分担或分享。

2、其他变更

合同履行中甲方要求变更工程质量标准及发生其他实质性变更，由双方协商解决。

3、确定变更价款

乙方在工程变更确定后3天内，提出变更工程价款的报告，经甲方确认后调整合同价款。变更合同价款按下列方法进行：

- (1) 合同中已有适用于变更工程的价格，按合同已有的价格变更合同价款；
- (2) 合同中只有类似于变更工程的价格，可以参照类似价格变更合同价款；
- (3) 合同中没有适用或类似于变更工程的价格，由乙方提出适当的变更价格，经甲方确认后执行。
- (4) 乙方在双方确定变更后3天内不向现场工程师提出变更工程价款报告时，视为该项变更不涉及合同价款的变更。
- (5) 甲方应在收到变更工程价款报告之日起3天内予以确认。
- (6) 甲方确认增加的工程变更价款作为追加合同价款，与工程款同期支付。
- (7) 因乙方自身原因导致的工程变更，乙方无权要求追加合同价款。

第八条 双方一般的权利和义务

1. 甲方的权利与义务

(1) 甲方指派 林满峰，身份证号码为：440923199711292430 为现场代表，负责对工程质量、进度进行监督检查，与乙方、监理联系以及对设备、材料的现场审验工作。甲方中途更换现场代表，应在更换之日起3日内书面通知乙方。

(2) 负责协调处理乙方在施工过程中与友邻工程单位的关系，以便使乙方施工能够顺利进行。

(3) 施工过程中如施工方案有修改应由甲方和监理单位的书面核准并出具相应变更方案图(须加盖甲方、监理单位公章和意见)后方可实施。

(4) 按时验收,按本合同约定按期支付工程进度款和结算款。

(5) 有权对甲方认为不称职的乙方现场代表提出要求更换的权利,乙方须在 10 日内进行更换。

(6) 有权随时对乙方的施工质量进行抽检,如不合格,乙方需无条件进行整改,并按本合同约定承担违约责任。

(7) 甲方有权对各种设备、材料进行抽检及送检,如发现设备、材料不合格,或不是按投标报价单中规定的产品规格型号通过正规渠道采购的,乙方应无条件进行更换至合格,承担此次抽检费用,并按本合同约定承担违约责任;如抽检及送检为合格,抽检费用由甲方承担。

(8) 有权监督乙方办理生产工人意外保险和工伤保险,费用由乙方自行承担。

(9) 有权监控乙方现场劳务工的工资发放情况,对出现的劳资纠纷甲方有权出面进行处理,并有权在支付工程进度款时直接扣留相应的工资优先发放给被拖欠工资的人员,同时乙方应按本合同约定承担违约责任。

2、乙方的工作

(1) 指派涂延龄,身份证号码:421125198709097996 为现场代表,负责合同履行,按要求组织施工,解决由乙方负责的各项事宜。乙方中途更换驻工地代表,应提出书面申请征得甲方和监理单位同意后方可换人。

(2) 参加有关施工图纸或者作法说明会议或现场交底,拟定施工方案和计划交由甲方审定确认;

(3) 施工中严格执行安全施工规范、防火规定,按期按质完成施工;

(4) 未经甲方同意或者有关部门批准,不得随意试试拆改原建筑物主结构及各设备管线;

(5) 对于施工过程中的在关事项(如材料的进场、隐蔽工程的验收、竣工验收等)需要甲方确认的,应当及时并给予其必要的准备时间;

(6) 施工期间,乙方要加强施工安全管理,严格执行施工规范、室内环境污染控制规范、安全操作规程、防火安全规定、环境保护规定。严格按照图纸或作法说明进行施工,

做好各项质量检查记录。因乙方施工不当、管理不善而出现安全事故的，无论事故重大程度均与甲方无关，并由乙方承担一切损失；并保证施工现场的整洁，工程完工后负责清扫施工现场；

(7) 工程竣工未移交甲方之前，负责对现场的设施和工程成品进行保护。

(8) 经过甲方同意的分包，乙方应当就分包方对甲方承担连带责任，乙方应当积极配合甲方直接发包给第三方的工程施工，协调各施工方的工程进度，以保证工程质量及工程的顺利完成。未经甲方同意不得转包、分包，否则乙方应当承担一切法律责任以及产生的相关费用。

(9) 妥善保护施工现场，工程竣工未移交甲方之前，乙方负责对现场的一切设施和工程成品进行保护。甲方验收前，施工场地的一切设施及成品均由乙方负责，若有损失由乙方自行承担。

(10) 乙方应当在其与甲方合作期间保证其具有甲方委托事项的相关资质，因为乙方资质不全等原因造成的一切损失均由乙方承担，包括但不限于甲方被第三方追偿的部分。

(11) 乙方需按时支付工人工资，不得拖欠。乙方拖欠工人工资，导致工人向甲方追讨，如果甲方向工人支付，甲方有权向乙方追偿。

(12) 乙方不得因为拖欠工人工资导致工期顺延，如因此无法按时竣工的，乙方须向甲方承担违约责任。

(13) 施工全过程必须符合大楼物业管理要求，由于乙方施工过程违反物业管理要求所形成的责任及费用由乙方承担。

(14) 乙方临时设施（现场办公及工人生活等临时设施）所需费用由乙方负责。

(15) 负责为施工现场人员和机械设备等办理意外保险、工伤保险和第三者责任险。施工期间乙方应负责施工人员的人身安全与其它财产安全，发生安全事故的由乙方承担责任。造成第三人（包括甲方）人身或财产损失的，乙方应负责赔偿。

第九条 有关材料的约定

1、任何一方负责提供的材料和设备，均是符合法律、法规规定的合格产品，还必须符合本合同约定的标准和设计的要求。

2、对于任何一方提供的材料和设备，如不符合质量要求或者规格有差异的，对方有权要求更换，提供方应当予以更换。由此增加费用，由提供方承担。

3、材料和设备进场后，统一由乙方负责保管和使用，如因乙方在保管过程中有重大失误而造成的材料损失，应由乙方负责。

4、材料运输费用，由材料提供方承担。

5、甲方应将材料和设备按时、按量运送到施工现场，并通知对乙方现场负责人验收签字确认。

第十条 有关施工和工期的约定

1、开工及延期开工

(1) 承包人应当按照协议书约定的开工日期开工。承包人不能按时开工，应当不迟于协议书约定的开工日期前 3 天，以书面的方式向发包人提出延期开工的理由和要求。发包人应当在接到延期开工申请后的 48 小时内以书面形式答复承包人。发包人不同意延期要求或承包人未在规定时间内提出延期开工要求，工期不予顺延；

(2) 因发包人原因不能按照协议书约定的开工日期开工，应以书面形式通知承包人，推迟开工日期，并相应顺延工期。

2、暂停施工

发包人认为确有必要暂停施工时，应当以书面形式要求承包人暂停施工，并在提出要求后 48 小时内提出书面处理意见。承包人应当按发包人要求停止施工，并妥善保护已完工程。承包人实施发包人作出的处理意见后，可以书面形式提出复工要求，发包人应当在 48 小时内给予答复。因发包人原因造成停工的，由发包人承担所发生的追加合同价款，赔偿承包人由此造成的直接损失，相应顺延工期；因承包人原因造成停工的，由承包人承担发生的费用，工期不予顺延。

3、工期延误

因以下原因造成工期延误，经发包人确认，工期相应顺延：

- (1) 发包人未能按合同的约定提供图纸及开工条件；
- (2) 发包人未能按约定日期支付工程预付款、进度款，致使施工不能正常进行；
- (3) 甲方未按合同约定提供所需指令、批准等，致使施工不能正常进行；
- (4) 设计变更和工程量增加；

(5)一周内非承包人原因停水、停电、停气造成停工累计超过8小时；

(6)不可抗力；

(7)另行约定或甲方同意工期顺延的其他情况。

4、工程竣工

(1) 承包人必须按照协议书约定的竣工日期或甲方同意顺延的工期竣工。

(2) 因承包人原因不能按照协议书约定的竣工日期或甲方同意顺延的工期竣工的，承包人承担违约责任。

(3) 施工中发包人如需提前竣工，双方协商一致后应签订提前竣工协议，作为合同文件组成部分。提前竣工协议应包括承包人为保证工程质量和安全采取的措施、发包人为提前竣工提供的条件以及提前竣工所需的追加合同价款等内容。

第十一条 关于质量和中间验收的约定

1、工程质量

(1) 工程质量应当达到约定的质量标准，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。因承包人原因工程质量达不到约定的质量标准，承包人承担违约责任。

(2) 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，所需费用及因此造成的损失，由责任方承担。双方均有责任，由双方根据其责任分别承担。

2、检查和返工

(1) 承包人应认真按照标准、规范和设计图纸要求以及甲方依据合同发出的指令施工，随时接受甲方现场负责人的检查检验，为检查检验提供便利条件。

(2) 工程质量达不到约定标准的部分，发包方现场负责人一经发现，应要求承包人拆除和重新施工，承包人应按甲方现场负责人的要求拆除和重新施工，直到符合约定标准。因承包人原因达不到约定标准，由承包人承担拆除和重新施工的费用，工期不予顺延。

(3) 发包方现场负责人的检查检验不应影响施工正常进行。如影响施工正常进行，检查检验不合格时，影响正常施工的费用由承包人承担。除此之外影响正常施工的追加合同价款由发包人承担，相应顺延工期。

3、隐蔽工程和中间验收

(1) 工程具备隐蔽条件或达到专用条款约定的中间验收部位，承包人进行自检，并在隐蔽或中间验收前 48 小时以书面书式通知发包方现场负责人验收。通知包括隐蔽和中间验收的内容、验收时间和地点。承包人准备验收记录，验收合格，发包方现场负责人在验收记录上签字后，承包人可进行隐蔽和继续施工。验收不合格，承包人在发包人限定的时间内修改后重新验收。

(2) 发包方现场负责人不能按时进行验收，应在验收前 24 小时以书面形式向承包人提出延期要求，延期不能超过 48 小时。

(3) 经发包方现场负责人验收，工程质量符合标准、规范和设计图纸等要求，验收 24 小时后，发包方现场负责人不在验收记录上签字，视为发包方现场负责人已经认可验收记录，承包人可进行隐蔽或继续施工。

4、重新检验

无论发包方现场负责人是否进行验收，当其要求对已经隐蔽的工程重新检验时，承包人应按要求进行剥离或开孔，并在检验后重新覆盖或修复。检验合格，发包人承担由此发生的全部追加合同价款，并相应顺延工期。检验不合格，承包人承担发生的全部费用，工期不予顺延。

第十二条、现场施工管理

1. 无论任何一方提出设计变更（如：改变设备、材料、规格、型号、产地、功能等；或需要更改施工路线，设备安装位置，改变系统功能等），均需先由提出设计变更要求的一方提出变更方案，交监理单位审核后报甲方及相关部门审批确认后方可实施。设计变更一律使用书面通知形式，任何口头通知都属无效。

2. 乙方在进场施工前应编制书面进场报告给甲方，进场报告中应包括：施工组织与设计、组织安排、施工方案、项目负责人、公司负责人、详细的工程进度计划及相关的联络、投诉电话等。

3. 乙方应服从甲方现场工程师（监理）的监督、管理，接受合理的、先进的施工方法建议。

4. 乙方在实施工程方案时，发现问题应及时向甲方及监理单位汇报与沟通，确实需要更改原工程施工方案的，应书面报经监理单位确认并经甲方及相关部门审批后方可实施，不得擅自作修改。

5. 因甲方原因，工程需要中途停工，乙方应服从甲方安排并配合办理停工手续。

6. 乙方在施工中应严格按照国家标准规范或专业的技术规范施工，并最终通过相关部门验收合格。

7. 乙方在施工过程中，应做好各种工程施工记录，填写各种工程验收所必须的工程资料。

8. 乙方施工过程中，应遵守甲方、监理单位制定的《项目施工管理制度》，乙方违反现场施工管理制度的，应接受相关单位的罚款等处罚。

9. 乙方应按照甲方工程管理中心制定的相关《施工作业指引》进行施工。

10. 乙方在领到图纸及施工过程中有义务对施工蓝图进行深化，提出合理化建议，并提出图纸设计不合理的地方，工期不顺延，如乙方提出合理化建议后，由于甲方、监理及设计单位没有及时处理造成的损失由责任方承担。

11. 乙方应无条件执行甲方、监理公司的工程指令，按照施工图纸、设计变更单、图纸会审纪要、施工及验收规范进行施工，按合同约定按时保质地完成全部承建内容。合同约定由乙方完成的施工内容和配合工作（包括合同约定、会议纪要、设计变更工程指令、安全文明施工、成品保护、示范区或样板房的开放等），乙方应全面完成。

第十三条、验收

1. 材料设备检查、验收及交货

(1) 乙方提供的材料及设备，质量应达到国家技术标准或行业技术标准（无国家标准时）规定。

(2) 乙方自购的材料、设备必须先定“样板”和品牌，由甲方和乙方共同确认材料样板，在定好的样板上由双方签名封存，材料进场以双方确定的样板为验收标准，未经甲方确认样板乙方擅自定样施工的，由此造成的一切后果由乙方承担。

(3) 乙方应按照国家及省市相关规范要求，对材料设备进行送检，送检材料应由甲方现场工程师取样。

(4) 进场验收合格后的设备及材料不能及时安装的，应由乙方自行负责保管，并承担保管风险。在未办理移交手续前，乙方均应承担产品的保管风险。

2. 工程验收

(1) 全部工程完工以后，乙方应以书面形式向甲方报告，申请验收；甲方收到乙方的申请后，应在 10 日内完成验收，不得无故拖延。

(2) 工程在未经甲方验收通过前，甲方不得擅自启用，如若甲方单方面启用，视为验收合格。确因特殊需要启用，应经乙方同意，同时办理移交手续。

(3) 乙方在工程验收合格移交甲方之前自行承担现场保管责任。

(4) 工程经甲乙双方验收合格后，及时与甲方办理移交，将竣工资料（壹式肆份）交给甲方。同时，乙方应及时请相关部门进行验收，并保证办到相关证书。

(5) 技术文档壹式叁份交送甲方保管。

(6) 自本工程移交给甲方后 3 日内，乙方人员应从施工现场撤离并清理运出乙方剩余材料、设备、垃圾和各种临时设施，保持整个现场清洁、美观，达到竣工使用状态。

第十四条、工程保修

1. 工程保修期为 贰 年，自竣工验收合格并交付给甲方之日起计。

2. 保修期内，乙方接到甲方保修通知后，应在 72 小时内到达现场处理，并于 20 日内维修完毕并负担有关费用。乙方未在上述时间内到达现场进行处理或未在规定时间内维修完成的，甲方有权委托第三方处理，费用由乙方负责，维修费自质量保修金中直接扣除。

第十五条 关于工程价款支付的约定

1、双方同意工程价款按下列方式进行确定：

(1) 固定价格：本工程总价款为（大写）陆佰陆拾万元整；

(2) 其他方式：

2、双方同意按下表执行工程款的支付：

支付次数	支付金额	支付时间
第一次：20%	1320000.00 元 大写：壹佰叁拾贰万元	全部拆除清运工程完成，预计 2023. 1. 10
第二次：20%	1320000.00 元 大写：壹佰叁拾贰万元	新砌墙隔断完成、水电基础工程完成，外墙工程完工，样板房完工。预计 2023. 2. 5
第三次：15%	990000.00 元 大写：玖拾玖万元	地板地砖油漆天花等非隐蔽工程完工，预计 2023. 3. 5
第四次：15%	990000.00 元 大写：玖拾玖万元	家具家电进场完工，灯具洁具门锁电表等配套安装完工，预计 2023. 3. 31

第五次：20%	1320000.00 元 大写：壹佰叁拾贰万元	验收合格，预计 2023. 4. 15
第六次：5%	330000.00 元 大写：叁拾叁万元	工程验收合格后 60 天内付清。预计 2023. 6. 15
第七次：5%	330000.00 元 大写：叁拾叁万元	工程验收合格后 120 天内付清。预计 2023. 8. 15

以上款项涉及的施工进度均应等甲方确认无误后，乙方才可要求甲方支付相应款项。

3、特别费用的约定：

(1) 施工过程中，施工现场发生的一切水、电费用由甲方承担；

(2) 施工过程中，因为乙方的因素违规被执法机构或者管理机构罚款的，罚款由乙方支付，如乙方行为是在甲方强行要求或者指挥下发生的，则罚款由甲方负责；

(3) 合同附件预算表中没有列明税费，税费由甲方按实际征收税额向有关部门交纳，已经列明税费的，由乙方负责交纳。

4、增加的工程项目，经双方签署增加协议确认后，甲方应就该增加工程项目支付预付款，预付款的金额为增加项目总造价的 30%，另外的 70%实行分期付款，甲方应在每个月的前三天内支付给乙方。如增加的工程项目造价大于人民币壹万元的，则甲方应按上述比例支付给乙方。

第十六条 违约责任

1、当发生下列情况时发包人违约：

(1) 发包人不按时支付工程预付款；

(2) 发包人不按合同约定支付工程款，导致施工无法进行；

(3) 发包人无正当理由不支付工程竣工结算价款；

(4) 发包人不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况。发包人承担违约责任，赔偿因其违约给承包人造成的直接经济损失，顺延延误的工期。

2、发包方以上违约行为构成了一般违约，应承担的违约责任：未能按合同条款约定的时间内支付预付款、工程款，发包方向承包方支付的违约金为：/元，合同继续履行。发包方其他违约行为应承担的违约金为/元。

3、当发生下列情况时承包人违约：

(1)因承包人原因不能按照约定的竣工日期或甲方同意顺延的工期竣工；

(2)因承包人原因工程质量达不到约定的质量标准；

(3)承包人不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况。

4、承包方每拖延一天竣工，应向发包人承担本合同金额5%的违约金；其他违约行为应向发包人承担/元的违约金。

5、一方违约后，另一方要求违约方继续履行合同时，违约方承担上述违约责任后仍应继续履行合同。签订本合同后，任何一方无正当理由而擅自解除本合同的，应向对方支付本合同暂定总价款百分之二十的违约金。

6、其他约定：

第十七条 争议解决

1、发包人承包人在履行合同时发生争议，应当协商解决。当事人不愿协商或者协商不成的，双方可以向工程所在地的人民法院起诉，违约方承担守约方为采取法律行动而支出的律师费、诉讼费、保全费等。

2、发生争议后，除非出现下列情况的，双方都应继续履行合同，保持施工连续，保护好已完工程：

(1)单方违约导致合同确已无法履行，双方协议停止施工；

(2)经过协商停止施工，且为双方接受；

(3)法院要求停止施工。

第十八条 不可抗力

1、不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或其他非发包人承包人责任造成的爆炸、火灾，以及专用条款约定的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

2、乙方在遭遇不可抗力影响施工的，应当及时采取措施避免损失的扩大，并将有关情况通知甲方。否则，应当就扩大部分的损失承担赔偿责任。

第十九条 合同附件

- 1、工程施工项目确认书
- 2、施工图纸或工艺说明确认书
- 3、项目变更单
- 4、分项工程，隐蔽工程验收单
- 5、承包人提供的材料明细表
- 6、发包人提供的材料明细表
- 7、工程验收单
- 8、工程结算单
- 9、工程保修单
- 10、发包方身份证或营业执照复印件
- 11、承包方身份证或营业执照复印件

第二条 附则

- 1、本合同一式两份，双方各执一份，具有同等的法律效力
- 2、本合同的附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

（以下无正文，为签字盖章页）



甲方：
法定代表人或授权代表：



乙方：
法定代表人或授权代表：

合同签订时间： 年 月 日

合同签订地：



(2) 竣工验收证明

工程项目竣工验收报告书

工程项目名称	沿河南路1064号国 旅大厦改造项目	施工内容	装修工程
建设单位	深圳市壹陆零居 家服务有限公司	施工单位	中际建设(深圳) 公司
开工时间	2022年12月26日	工期	105天
验收 内容	1、装修工程,外墙防水及粉刷验收合格 2、安装工程,给排水,机电,设备安装卫生洁具验 收合格 3、保洁清洁验收合格		
验收意见	施工符合国家建筑要求,验收合格、质量合格。		
建设单位(盖章) 深圳市壹陆零居 家服务有限公司单位 负责人 2023年4月9日	施工单位(盖章) 中际建设(深圳) 公司 项目负责人 2023年4月9日		

1. 开立医疗大厦精装修工程

(1) 合同

SonoScape 开立

开立医疗大厦项目精装修工程

深圳市建筑装饰工程

施
工
合
同

工程名称：开立医疗大厦精装修工程

工程地点：深圳市光明区

合同编号：SS-jj-202105-001

建设单位：深圳开立生物医疗科技股份有限公司

施工单位：中际建设(深圳)有限公司



发包方（以下简称甲方）：深圳开立生物医疗科技股份有限公司

承包方（以下简称乙方）：中际建设（深圳）有限公司

本工程于邀请报价、协商议标确定由乙方承建，按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国合同法》和《建筑安装工程承包合同条例》的原则，依据建设部和国家工商管理局颁发的（GF—96—0205）《建筑装饰工程施工合同》示范文本，并结合深圳市有关规定及本工程的具体情况，签订本合同。

一、词语含义及合同文件

第一条 词语含义在本合同中，下列词语具有本条所赋予的含义：

1.1 合同：是指发包方和承包方之间为实施工程达成的明确相互权利和义务关系的协议，以及双方协商同意的与合同有关的全部文件。

1.2 发包方（简称甲方）：合同约定的具有工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人。

甲方的具体身份、发包范围、权限、性质均需在合同条款中约定。

1.3 承包方（简称乙方）：合同约定的具有工程承包主体资格并被甲方接受的当事人。

1.4 甲方驻工地代表（简称甲方代表）：合同约定甲方在相应条款内指定的履行合同的负责人。

1.5 乙方驻工地代表（简称乙方代表）：合同约定乙方在相应条款内指定的履行合同的负责人。

1.6 社会监理：合同约定甲方委托具备法定资格的工程建设监理单位对工程进行的监理。

1.7 总监理工程师：合同约定工程建设监理单位委派的监理总负责人。

1.8 设计单位：甲方委托的具备与工程相应资质等级的设计单位。

本合同装饰工程，甲方委托乙方部分或全部设计，且乙方具备相应设计资质，甲、乙双方另行签订设计合同。

1.9 装饰工程：是指为使建筑物、构筑物内、外空间达到一定的环境质量要求，使用装饰装修材料，对建筑物、构筑物外表和内部进行修饰处理的工程。包括对旧有建筑物及其设施表面的装饰处理。

1.10 工程造价管理部门：深圳市建设工程造价管理站。

1.11 工程质量监督部门：按《深圳经济特区建设工程质量条例》执行。

第二条 合同文件组成及解释顺序合同文件应能互相解释，互为说明。除合同另有约定外，其组成和解释顺序如下：

2. 1 协议条款；
2. 2 合同条款；
2. 3 建设工程施工合同，补充合同；
2. 4 洽商、变更等明确双方权利、义务的纪要、协议；
2. 5 合同约定的标准、规范和有关的技术经济标准、资料；
2. 6 询价发包工程的询价文件、报价书和中选通知书；
2. 7 工程量清单或确定工程造价的工程预算书和图纸；

第三条 合同使用标准及法律合同必须首先约定使用国家标准、规范。其次约定使用行业标准、规范；再次约定使用地方的标准、规范。甲方应按约定的时间向乙方提供一式两份标准、规范。

国内没有相应标准、规范时，设计方应提供施工工艺，经甲、乙双方代表批准后执行。设计要求使用国外标准、规范的，应负责提供中文译本。所发生购买、翻译的费用，均由甲方承担。

适用于合同文件的法律、法规是国家的法律、法规和深圳市的地方法规及规章。

深圳市建设主管部门的有关规定对双方也具有约束力。

第四条 工程概况

4. 1 工程名称：开立医疗大厦精装修工程。

工程地点：深圳市光明区

承包范围：本项目精装修图纸深化设计（已包含在合同内，不另计费），本项目含地面及墙面装修、新建隔墙、门窗、天花板装饰、灯具安装、电气施工给排水，其它安装项目由询价人另行委托、消防施工验收、包括二次装修时对原有设施的改动、移动、拆除及建筑垃圾的清运费等费用。

4. 2 承包方式：固定综合单价（含设计图纸及施工图预算清单综合单价。其中包括二次装修时对原有设施的改动、移动、拆除及建筑垃圾的清运费等费用）。

4. 2. 1 按综合单价，承包人包人工、包水电、包材料、包工期、包质量、包安全及消防验收。

4. 2. 2 按国家规定由乙方缴纳的各种税收已包含在本工程造价内，由乙方向税务机关缴纳。

4.2.3 询价工程除涉及变更且合同内无相应单价或者类似单价外，综合单价暂以《已标价工程量清单》为准，详见附件1相关约定。

4.3 工期：

(1) 开工日期：2021年05月28日（以甲方发文《开工令》通知为准）

(2) 竣工日期：2021年10月15日总日历工期天数：140天。

(3) 因甲方原因不能在约定日期开工的，以具备开工条件的时间为开工日期，工期相应顺延。具体以双方书面确认的《开工令》确认具体开工时间为准。因乙方原因不能在约定日期开工，工期不予顺延。

(4) 工程完工后，乙方通知甲方验收，甲方应在约定时间内进行验收，验收通过时间为竣工日期。

4.4 质量等级：合格

4.5 合同价款：以固定单价方式，本合同暂定合同价为人民币（大写）：叁仟捌佰伍拾万壹仟贰佰零壹元陆角伍分（¥38501201.65）。承包人包人工、包水电、包材料、包工期、包质量、包安全、消防验收及本项目精装修图纸深化设计（已包含在合同内，不另计费）。包括二次装修时对原有设施的改动、移动、拆除及建筑垃圾清运等费用。《已标价工程量清单》中所列的工程量为暂定量，最终由双方根据实际完成的工程量据实结算。计算工程时除双方书面明确的外，均按照实际完成后的净值计算，不包含任何损耗。《已标价工程量清单》中单价为乙方根据列明材料规格、档次、施工做法以及有关标准、规定完成单位工程内容的全部费用。乙方应在报价时提供相应的材料样本，作为材料供应和验收的依据。双方应就乙方提供的材料样本进行封存。

4.6 甲方于合同签订后3日内向乙方提供完整的装饰施工图纸4套（包括标准图及有关资料两套）。乙方需要超过双方约定的图纸份数，甲方应代为复制，复制费用由乙方承担。

二、双方一般责任

第五条 甲方代表

5.1 甲方代表姓名：林齐华； 职称（职务）：项目负责人

5.2 甲方代表可委派有关具体管理人员，对本合同约定的工程，行使自己部分权利和职责，并可在任何时候撤回这种委派。委派和撤回均应提前7天通知乙方。

5.3 甲方代表的指令、通知由其本人签字后，以书面形式交给乙方代表，乙方代表在回执上签署姓名和收到时间后生效。确有必要时，甲方代表可发出口头指令，并在

48 小时内给予书面确认，乙方对甲方代表的指令应予执行。甲方代表不能及时给予书面确认，乙方应于甲方代表发出口头指令后 7 天内提出书面确认要求，甲方代表在乙方提出确认要求 24 小时后不予答复，视为乙方要求已被确认。乙方认为甲方代表指令不合理，应在收到指令后 24 小时内提出书面申告，甲方代表在收到乙方申告后 24 小时内做出修改指令或继续执行原指令的决定，并以书面形式通知乙方。紧急情况下，甲方代表要求乙方立即执行的指令或乙方虽有异议，但甲方代表决定仍继续执行的指令，乙方应予执行。因指令错误而发生的追加合同价款和对乙方造成的损失由甲方承担，延误的工期相应顺延。

5.4 甲方代表应按合同约定，及时向乙方提供所需指令、批准、图纸并履行其它约定的义务。否则乙方在约定时间后 24 小时内将具体要求、需要的理由和延误的后果通知甲方代表，甲方代表收到通知后 48 小时内不予答复，应承担由此造成的追加合同价款，并赔偿乙方的有关损失，延误的工期相应顺延。

甲方代表易人，甲方应于易人前 7 天通知乙方，后任继续履行合同约定的前任的权利和义务。

第六条 乙方驻工地代表

6.1 乙方代表：李平（职务：项目负责人），徐倩（职务：技术负责人）。

6.2 乙方任命的驻工地负责人，按以下要求行使合同约定的权利，履行合同约定的义务：

6.3 乙方的要求、请求和通知，以书面形式由乙方代表签字后送甲方代表，甲方代表在回执上签署姓名及收到时间后生效。

6.4 乙方代表按甲方代表批准的施工组织设计（或施工方案）和依据合同发出的指令、要求组织施工。在情况紧急且无法与甲方代表联系的情况下，可采取保护人员生命和工程、财产安全的紧急措施，并在采取措施后 24 小时内向甲方代表送交报告。责任在甲方，由甲方承担由此发生的追加合同价款，相应顺延工期；责任在乙方，由乙方承担费用。

乙方代表易人，乙方应于易人前 7 天通知甲方，后任继续履行合同文件约定的前任的权利和义务。

第七条 甲方按该装饰工程合同约定的内容，一次或分阶段完成以下工作：

第四十一条 本合同一式 拾 份，其中甲方执 陆 份，乙方执 肆 份，每份具有同等法律效力。

以下无正文

发包方（公章）

统一社会信用代码：91440300743219767A

地址：深圳市南山区粤海街道麻岭社区高新中区科技中2路1号深圳软件园（2期）12栋201、202

法定代表人或委托代理人： [Signature]

电话：_0755-26722890_

传真：_0755-26722850_

开户银行：中国工商银行深圳麒麟支行

帐号：_4000023109200030730_

邮政编码：_518051_

承包方（公章）

统一社会信用代码：914403005670842684

地址：深圳市福田区福保街道福保社区市花路8号利合大厦仓储区一层 T8 旅游创意(保税)园 109A-1

法定代表人或委托代理人： [Signature]

电话：_0755-26565777_

传真：_0755-26565777_

开户银行：_中国建设银行股份有限公司深圳梅景支行_

帐号：_4425 0100 0147 0966 6888_

邮政编码：_____

合同订立时间：_2021.5.10_

合同签字地点：_____

中标通知书

SonoScape 开立

中选通知书

深圳开立生物医疗科技股份有限公司的 开立医疗大厦精装修工程，
经评、定委员会评定，确定 中际建设（深圳）有限公司 为中选人，中
选标价为：

币种：人民币 金额（大写）：38501201.65 元

中选工期自 2021 年 5 月 28 日开工，2021 年 10 月 15 日竣工，工期 140 日历天，工程质量达到询价文件规定的标准。

中选人收到中选通知书后，应在 2021 年 5 月 12 日前按照询价文件和中选人的报价文件与询价人签订本询价工程承发包施工合同，签订合同的地点为 深圳市。

询价人（盖章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

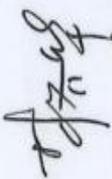
日期：2021 年 4 月 12 日



工程竣工验收报告

审批单编号:

合同编号: 89-11-202105-001

工程名称	开立医疗大厦精装修工程		工程地址	深圳市光明区华夏二路正北景嘉园斜对面	
开工日期		竣工日期	验收日期	2022-8-16	
施工单位	中际建设(深圳)有限公司		合同价款(单位:元)	叁仟捌佰伍拾万壹仟贰佰零壹元陆角伍分 (¥38501201.65)	
工程验收内容	已完成开立医疗大厦负3至负1层电梯厅精装修工程; 1至24层室内精装修工程、建筑电气安装、给排水工程及合同约定的其他各项内容		验收评定意见 合格 胡毓		
施工单位(签章)			开立公司项目负责人:  2022.8.16		开立公司(签章): 

备注: 金额分别按大小写填写, 不得涂改。

(2) 竣工验收证明

2. 龙华人才安居项目裙房及公配装饰装修工程

(1) 合同

CSCEC

中建

 中建五局三公司

广东分公司 龙华人才安居项目 裙房及公配装饰装修工程

专业分包合同



中建

合同编号：中建五局 01-06-2020-023-03-023

承包人：中建五局第三建设有限公司

分包人：中际建设深圳集团有限公司

签约时间：2024年01月26日

签约地点：湖南省长沙市中意一路 158 号中建大厦

第一部分 协议书

承包人（全称）：中建五局第三建设有限公司（简称甲方）
纳税人身份：一般纳税人
统一社会信用代码：91430100183853582A
注册地址及电话：长沙市雨花区中意一路 158 号 1601(0731-85699196)
开户行及账号：中国建设银行股份有限公司长沙井湾子支行
4300 1531 0610 5000 0438
分包人（全称）：中际建设深圳集团有限公司（简称乙方）
法定代表人：熊海军
项目负责人：沈益学
资质专业及等级：建筑装修装饰工程专业承包一级、建筑幕墙工程专业承包一级、防水防腐保温工程专业承包一级；地基基础工程专业承包三级、古建筑工程专业承包三级、消防设施工程专业承包二级、建筑机电安装工程专业承包三级、环保工程专业承包三级、城市及道路照明工程专业承包三级、建筑工程施工总承包三级、市政公用工程施工总承包三级；建筑装饰工程设计专项甲级、建筑幕墙工程设计专项乙级
复审时间及有效期：2023 年 11 月 1 日、2023 年 12 月 31 日
安全生产许可证号码：(粤)JZ 安许证字[2023]023612
纳税人身份：一般纳税人 小规模纳税人 其他纳税人
纳税人识别号/统一社会信用代码：914403005670842684
注册地址及电话：深圳市福田区福保街道福保社区市花路 8 号和合仓储区一层 T8 旅游创意(保税)园 109A-1
开户行及账号：中国建设银行股份有限公司深圳梅景支行、44250100014709666888

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方就分包工程施工事项经协商达成一致，订立本合同。

一、分包工程概况

工程名称： 龙华人才安居项目

工程地点： 深圳市龙华区中华路

分包范围： 龙华人才安居项目甲方指定区域裙房及公配装饰装修工程所有工作

二、分包合同价款

本合同货币单位为人民币。

本合同暂定金额（含增值税） 15600000 元（大写： 壹仟伍佰陆拾万元）。其中不含增值税暂定金额为 14311926.61 元（大写： 壹仟肆佰叁拾壹万壹仟玖佰贰拾陆元陆角壹分）；增值税单列税率为 9%，税金 1288073.39 元（大写： 壹佰贰拾捌万捌仟零柒拾叁元叁角玖分）。

三、工期

计划开工日期： 2023 年 12 月 04 日

计划完工日期： 2024 年 03 月 31 日

合同工期总日历天数为： 118 天

具体分包工作期限根据甲方施工进度计划调整。

四、工程质量标准

本分包工程质量标准双方约定为： 达到国家、地方、及业主方质量验收合格标准，并按最高标准执行，材料及做法符合我项目相关图纸及规范要求，且龙华人才项目获得“深圳市优质工程奖”。

五、安全文明施工标准

本分包工程安全文明施工标准双方约定为： 配合龙华人才安居项

目获得“深圳市双优工地”奖，并要求达到_/安全奖项的评定标准，否则按专用条款相关要求进行扣款。

六、合同文件及解释顺序

1. 本合同协议书；
2. 中标通知书（如有时）；
3. 标前交底及答疑资料；
4. 本合同专用条款；
5. 乙方的报价书；
6. 除总包合同工程价款之外的总包合同文件；
7. 本合同通用条款；
8. 本合同工程建设标准、图纸及有关技术文件；
9. 合同履行过程中，甲乙双方协商一致的其他书面文件；
10. 甲方的各项管理制度。

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

八、甲方向乙方承诺，按照合同约定的期限和方式，支付本协议书第二条约定的合同价款（以下简称“分包合同价”），以及其他应当支付的款项。

九、乙方向甲方承诺，履行总包合同中与分包工程有关的甲方的所有义务，并与甲方承担履行分包工程合同以及确保分包工程质量的连带责任。

十、乙方向甲方承诺提交工程履约保证金。

十一、合同的生效

2024年01月26日
合同订立时间：_____年____月____日

合同订立地点：湖南省长沙市中意一路 158 号中建大厦

本合同约定双方加盖公章，乙方向甲方交纳履约保证金后生效

甲 方：(公章)

乙 方：(公章)

法定代表人：

法定代表人：熊海军

委托代理人：

委托代理人：

电 话：

电 话：

邮 政 编 码：

邮 政 编 码：



子

第三部分 专用条款

(注：本条件序号与通用条款一一对应)

2.3 甲方项目经理

2.3.1 甲方项目经理

姓名：冯建周 职称：项目经理

2.3.2 拖欠线索受理

姓名：冯建周；

职务：项目经理；

联系电话：18702849648；

姓名：吴澄宇；

职务：项目财务；

联系电话：17866636828；

姓名：黄思佳；

职务：分公司商务部法务管理；

联系电话：15229092625；

2.4 乙方项目经理

2.4.1 乙方委派的担任驻工地履行本合同的项目经理信息如下：

姓名：李平；

身份证号：421083198012223217；

职务：项目经理；

联系电话：13733766491；

电子信箱：55510097@qq.com；

通讯地址：深圳市福田区福保街道福保社区市花路8号和合仓储区一层T8旅游创意(保税)园109A-1；

乙方单位通讯地址为：深圳市福田区福保街道福保社区市花路8

人次违约金 50 元；施工现场、生活区、办公室内不乱丢脏物，否则一人次违约金 50 元；施工现场、浴室内禁止便溺，否则一人次违约金 50 元；凡故意不关掉水龙头者违约金 50 元。

(3) 爱护公物，不损坏公物，否则按原价加倍计取违约金。

(4) 不允许在工地内养狗，发现一只，违约金 500 元。

(5) 不使用大灯泡（100W 以上）照明，不用可燃材料做灯罩，不乱搭炉灶、不烧电炉、汽油炉、柴油炉，不用汽油、煤油等易燃液体引火，不乱放烟花爆竹等引火物，爱护消防器材和设施，否则每发生一项一人次违约金 50 元。

(6) 工地内严禁赌博，一经发现没收赌具赌金，并处以 100 元的违约金；性质恶劣，金额较大的，交公安机关处理。

分包方达到以下要求，将给予奖励：

总包方对工程项目施工的所有分包每月进行一次综合检查评比，评比结论中最后第一名处以 1000 元的违约金，最后第二名处以 800 元的违约金，第一名奖励 1000 元，第二名奖励 800 元。

有关的奖罚分包方必须无条件接受。

三、其他：

1、本协议书的签订并不免除分包方应承担的协议中没有提及而国家法律、法规有相关规定的责任。

2、本协议书一式四份，总包方三份，分包方存一份。四份具有同等效力，有效期为签订之日起至分包方退场时终止。

总包方：
委托代理人：
项目经理：



分包方：
法定代表人：熊海军
项目负责人：



2024年01月26日

2024年01月26日



中际建设深圳集团有限公司

[2023]1204-1号

任命书

经公司研究决定：

任命 李平 同志为 龙华人才安居项目裙房及公配装饰装修工程 的 项目经理，以上任命自宣布之日起执行，任期到项目竣工验收结束。望公司全体员工通力合作，在工作上给予大力支持和协助，以确保本工程各项工作的顺利开展。

中际建设深圳集团有限公司

二〇二三年十二月四日





中际建设深圳集团有限公司

[2023]1204-2号

任命书

经公司研究决定：

任命 徐倩 同志为 龙华人才安居项目裙房及公配装饰装修工程 的 技术负责人，以上任命自宣布之日起执行，任期到项目竣工验收结束。望公司全体员工通力合作，在工作上给予大力支持和协助，以确保本工程各项工作的顺利开展。

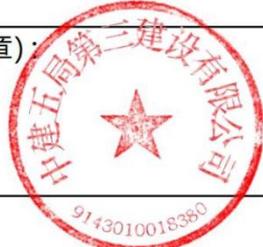
中际建设深圳集团有限公司

二〇二三年十二月四日

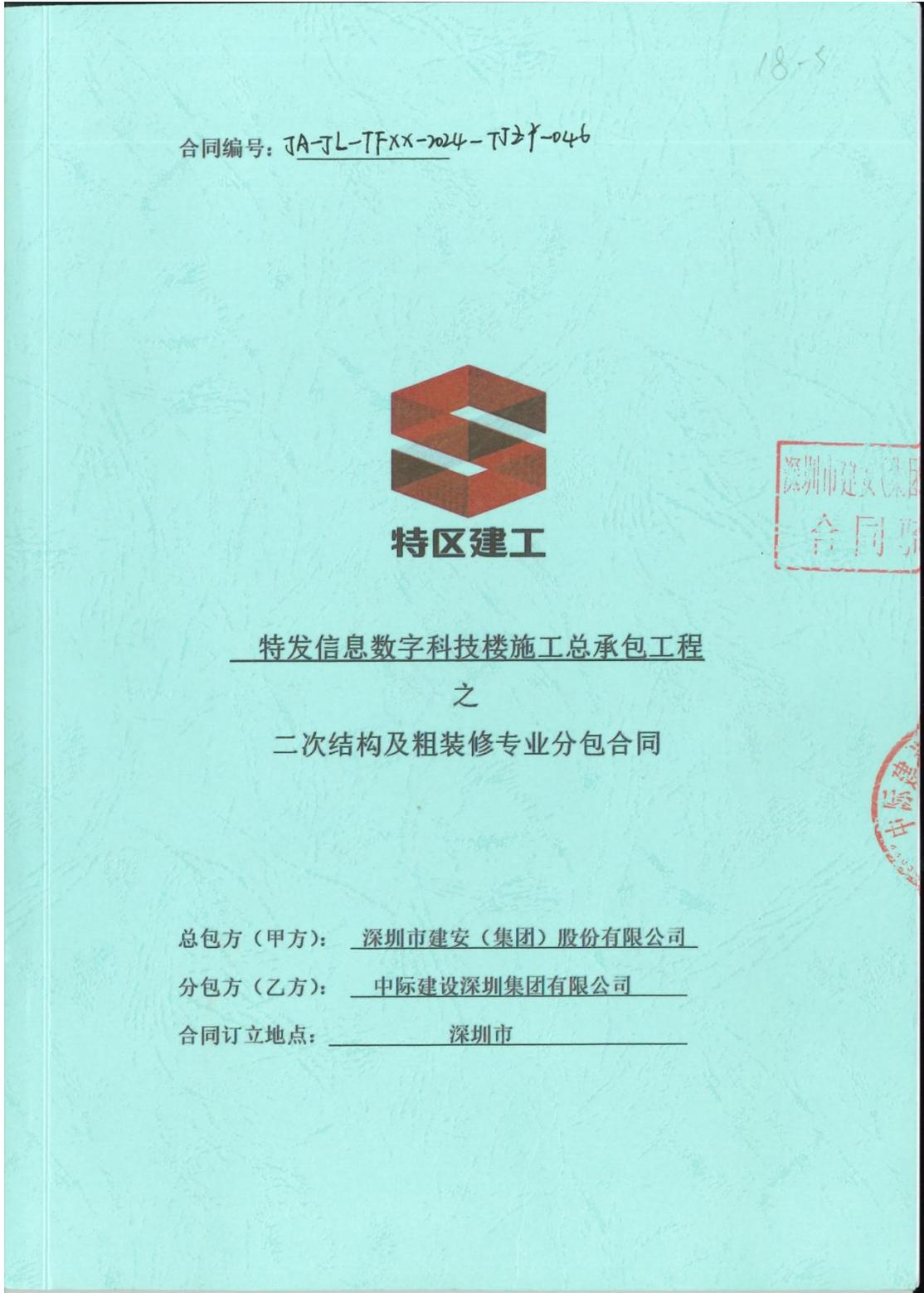


(2) 竣工验收证明

工程竣工验收证明书

工程名称	龙华人才安居项目		
施工单位	中际建设深圳集团有限公司		
建设单位	中建五局第三建设有限公司		
工程地址	深圳市龙华区中华路		
建筑面积	36000 平方米	结构类型	框架
工程类别	精装修	承包形式	包工包料
开工时间	2023.12.4	竣工时间	2024.3.1
承包范围	承包范围:龙华人才安居项目甲方指定区域裙房及公配装饰装修工程所有工作。		
验收意见	按照规范和实际要求,完成合同约定的全部施工任务,工程质量合格,竣工资料完善。		
验收单位	施工单位 (盖章): 		
	建设单位 (盖章): 		

3. 特发信息数字科技楼施工总承包工程二次结构及粗装修
(1) 合同



二次结构及粗装修合同

总包方（甲方）：深圳市建安（集团）股份有限公司

分包方（乙方）：中际建设深圳集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑工程质量保修办法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就特发信息数字科技楼施工总承包工程（必须与在当地备案名称一致，也须与发票上备注工程名称一致，下同）二次结构及粗装修施工事宜达成如下协议：

第一条：工程概况

- 1.1 工程名称：特发信息数字科技楼施工总承包工程工程地点：
- 1.2 建筑面积：本项目建设用地面积 9866.4m²，容积率 2.9，总建筑面积 41173.18m²，计容建筑面积 28612.48m²。
- 1.3 结构形式：框架-剪力墙结构

第二条：分包内容及承包方式

- 2.1 分包范围：本工程二次结构及粗装修工程
- 2.2 承包方式：包人工、包材料、包机械、包工期、包安全、包质量、包文明施工等完成本合同约定的所有施工内容。
- 2.3 分包内容：
 - 10.1 为完成工程之所有项目包括图纸（含甲方 BIM 单位深化设计图纸）显示和根据图纸（含甲方 BIM 单位深化设计图纸）内容可合理推断出的内容，包括但不限于所罗列之项目：
 - (1) 与结构乙方移交工作面，移交前与结构乙方共同对工作面进行验收，移交后对可能存在的不利因素进行必要的完善；
 - (2) 所有砌筑工程，完成该项工程所需要的所有植筋、钢筋绑扎、支模、浇筑混凝土；包括砌体、构造柱模板、过梁、圈梁（板带）、构造柱（芯柱）、预制过梁、预制盖板等支模、浇筑、安装及二次结构中钢筋加工、绑扎、植筋（含植筋拉拔试验）、隔墙砼导墙、反坎、门洞抱框、加筋带、所有洞口的后塞口（塞口用砂浆及发泡胶等塞口）、所有预留洞口的开凿、封堵或收口（含外门窗收口），外窗口防水处理（聚氨酯或防水砂浆处理）；
 - (3) 室内装修工程：卫生间、厨房及图纸中注明有防水做法的房间均施工至防水保护层

- (不包括防水);地面施工至装修找平层;墙面(如涉及内墙保温,则含试验)、混凝土墙面和柱面、砌体墙面有抹灰、防水、防潮要求的按防水、防潮、抹灰做法施工(不包括防水);
- (4) 屋面工程:包括找坡层、找平层、保温层、面层、屋面变形缝施工(不包括屋面防水层施工);
- (5) 外墙工程:包括外墙基层抹灰、外墙涂料面层、外墙贴砖面层、外墙变形缝施工;
- (6) 电梯机房基础施工,挡水台施工及有关电梯机房的相关施工作业;
- (7) 机电穿墙管道的二次堵洞、堵缝、修补、开凿挂网,设备预留通道的事后补砌封堵,门、窗框、消防栓箱与墙体缝隙封堵,电梯门套背后的封堵等所有事后墙体封堵;
- (8) 水泥成品烟道安装,包含止逆阀及风帽的安装,包括为满足设计、验收规范要求施工所需的一切工序;
- (9) 施工脚手架的搭拆、洞口临边等的防护;
- (10) 甲供材料的卸车、倒运;现场垃圾清理到指定地点;
- (11) 与其他分包的配合,搭设的脚手架应免费提供给其他分包使用;
- (12) 其他工程:室外台阶、散水、坡道施工,外用电梯基础的施工,外用电梯拆除后预留孔洞的封堵;
- (13) 本合同与招标文件描述不一致时,乙方的工作内容互为补充,均包含在合同清单综合单价中,不另行支付费用。

第三条:乙方资质情况

- 3.1 乙方资质证书号码: D244007062
- 3.2 发证机关: 广东省住房和城乡建设厅
- 3.3 乙方资质专业及等级: 建筑装饰装修工程专业承包一级
复审时间及有效期: 至 2028 年 12 月 05 日
- 3.4 安全生产许可证号码: (粤) JZ 安许证字【2023】023612
复审时间及有效期: 至 2024 年 09 月 02 日
- 3.5 乙方属于: 一般纳税人 小规模纳税人 其他
- 3.6 乙方适用税率: 3% 6% 9% 13% 其他 _____ %
- 3.7 乙方应向甲方提供适用税率/征收率为9%的合规增值税专用发票,并准确填写发票项目,发票备注必须注明建筑服务发生地所在县(市、区)、项目名称(项目名称为当地政

府备案名称)。乙方在给甲方提供发票时,应提供项目所在地备案建筑服务、当地预缴税款等相关资料,否则甲方将不予付款。因乙方发票问题(包括开错、假发票、未及时提交甲方等),造成甲方增值税抵扣税额损失的,由乙方全额进行赔偿。开具的增值税发票提交我司后,如未经甲方允许,私自红冲或作废已开具增值税发票,每出现一次罚款10万元。

第四条:价款与计量

4.1 合同清单:(详见附件一)

10.2 合同清单所列数量为暂估量,暂定含税总价:10,252,662.64元(人民币大写:壹仟零贰拾伍万贰仟陆佰陆拾贰元陆角肆分),

其中:不含税价款:9,406,112.51元(人民币大写:玖佰肆拾万零陆仟壹佰壹拾贰元伍角壹分);

人工费:6,492,852.11元(人民币大写:陆佰肆拾玖万贰仟捌佰伍拾贰元壹角壹分);

增值税税金:846,550.13元(人民币大写:捌拾肆万陆仟伍佰伍拾元壹角叁分)。

暂定总价并不作为结算依据,双方结算根据本合同相关约定条款进行。

最终含税合同总价=结算价-其他应扣款或罚款。

其他代扣代缴的费用包括:

- (1) 甲方提供住宿,但住宿水电费由乙方自行承担,按实缴纳,床、空调等生活家具设备用品甲方不提供,由乙方自行提供;
- (2) 现场施工水电费按合同价的1%缴纳。
- (3) 施工过程中的各种罚款或代扣款。

10.3 合同清单单价为固定综合单价,该单价含乙方包工包料包机械包工期包安全包质量等费用,包括乙方为履行本合同约定的义务,完成合同工作内容,承担自身经营风险,满足国家规范、规程、标准和设计要求,达到业主、监理、甲方满意所发生的一切相关费用。

10.4 本合同固定综合单价不再做任何调整。任何因市场物价波动、生活费用提高、人员工资的提高、政府税收与收费的调整以及政府与行业主管部门红头文件的颁发等因素引起的乙方的成本的增减,均属于乙方自身经营风险,视为已经事先充分估计并已经包

累计应支付额 90% 的金额直接发放到分包人工人，视为已支付乙方相应款项，其余款支付至乙方指定的法人账户上；同时，如发现其未及时发放工人工资，初次发现，甲方监督其改正；再次发现，则视为乙方违约，计取 10 万元/次的违约金并从结算款中扣除。

5.6.5 若乙方集结人员到甲方及其上级单位、业主单位、政府部门等处讨要人工费导致甲方支付的费用（包括超额支付的费用），由乙方承担，甲方将从乙方的结算款中扣除，结算款不足的，乙方应将不足部分支付给甲方。

5.6.6 本合同履行过程中，如果政府部门要求工人工资由甲方集中支付，甲方和乙方应按照政府要求执行。

第六条：工期要求

6.1 开工日期：2024 年 7 月 15 日，开工日期是指建设工程开始施工的日期，工程计划开工时间由甲乙双方在合同协议条款中约定，甲方另有书面通知的，以甲方书面通知为准，乙方应在收到甲方通知后 7 天内，组织合格的施工队伍进驻现场并开始施工。工程实际开工日期以甲方书面通知为准，无论实际开工日期与本合同约定计划开工时间是否一致，乙方已在投标及本合同签订前考虑了该项风险，不得再就此向甲方提出任何索赔。

6.2 完工日期：2024 年 10 月 30 日，共计 107 日历天，完工日期指满足甲方的验收标准或其他要求后的日期。以上总工期和阶段工期已经考虑下列因素：

- (1) 法定节假日或公休日；
- (2) 因雾霾、台风、暴雨等不利的气候条件导致的停工【不可抗力除外】；
- (3) 高考、中考期间政府对施工的限制；
- (4) 与其它施工工序间不可避免的交叉作业影响；
- (5) 政府职能部门的执法检查、各种奖项的评比检查、政府会议、政府行政命令等导致的停工影响；
- (6) 分阶段、分区域检查验收；
- (7) 合理压缩工期 15% 以内的风险；
- (8) 因扰民、围堵等原因产生的影响。
- (9) 必须服从甲方分区域、分段、分层的施工组织安排。

6.3 乙方必须按甲方总控进度计划施工，确保每周之工作均在甲方之总控进度计划内完成；如果乙方不能按甲方总控计划完成其工作，乙方必须按甲方指令无偿追加各项投入，

安全、消防、文明施工设施的位置。

- (8) 甲方负责工程的整体进度及各分包单位的进度协调，负责组织有关工程会议。
- (9) 甲方负责与建设单位、监理、设计等单位和有关部门的工作联系，协调现场有关单位的关系。
- (10) 甲方随时检查乙方施工设备的运行、材料保管使用情况，检查乙方现场管理人员和操作人员的有效证件及持证上岗情况；当乙方工作达不到合同约定的标准时，甲方有权要求乙方进行整改、返修。
- (11) 甲方负责审核乙方编制的报量及材料计划、进度计划等，并办理款项支付。
- (12) 甲方负责施工现场的CI标准的设计、检查，监督现场各单位落实CI标准。
- (13) 甲方协调处理施工场地周围地下管线和临近建筑物(含文物保护建筑物)、古树名木、文物保护。甲方负责定期召开的现场协调例会，乙方驻工地负责人必须准时参加，并服从于会议决议以及甲方的协调管理。若乙方驻工地负责人无法正常参加，需事先向甲方负责人请假，并指定全权代表参加。
- (14) 若有甲方提供安全帽、安全带等劳保用品，按实际发生金额从工程款中扣除。

第十五条：乙方一般职责

15.1 乙方代表

- (1) 乙方驻现场代表 【项目经理】，姓名：李平，【技术负责人】，姓名：徐倩
(必须到现场履职，如现场履职人员与名单不一致，则甲方有权进行处罚并更换人员，且因为履职人员与名单不一致造成的一切后果由乙方承担)。
- (2) 乙方进场前应向甲方提供一份分包管理人员名单（名单详见合同附件四 合同相对方有权签字人授权书。乙方项目经理和其他管理人员必须具备相应的执业资格，注册单位与乙方单位一致），并提供乙方代表、技术负责人、质量负责人、安全负责人的劳动合同、养老保险及工资发放凭证、身份证复印件及岗位证书复印件，其中养老保险及工资发放凭证在合同履行期间每季度提供一次且确保真实、有效，直至合同履行完成。
- (3) 在政府部门的相关检查时，乙方应能够提供相关资料，如乙方无法提供，造成的一切后果均由乙方承担，乙方派驻现场的上述人员必须在现场实际履职，如甲方发现乙方现场履职人员与提供名单不一致
- (4) 如乙方派驻现场的代表为二人的，其中任何一名代表的行为均可代表乙方，乙方无条

附件

- 附件一：工程量清单及工作界面划分表
- 附件二：安全生产与消防保卫协议书
- 附件三：廉洁自律承诺书
- 附件四：合同相对方项目部有权签字人授权书
- 附件五：项目部印章模板
- 附件六：深圳市建筑工地分账制工人工资委托发放协议
- 附件七：施工安全生产管理协议
- 附件八：施工临时用电安全管理协议
- 附件九：施工消防治安管理协议
- 附件十：职业安全卫生与环境管理协议
- 附件十一：工作界面划分及资源界定表

甲方：深圳建安（集团）股份有限公司（盖章） 乙方：中际建设深圳集团有限公司（盖章）

地址：深圳市宝安区新安街道海滨社区宝兴路 6 号海纳百川总部大厦 B 座 5 层 地址：深圳市福田区福保街道福保社区市花路 8 号和合仓储大厦仓储区一层 T8 旅游创意（保税）园 109A-1

邮政编码：

邮政编码：518045

法定代表人：

法定代表人：

或委托代理人：

或委托代理人：

联系电话：0755-83138215

联系电话：0755-26565777

传真：

传真：0755-26565016

电子邮箱：

电子邮箱：Zjjs168@126.com

开户银行：中国建设银行股份有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳梅景支行

账号：44201503500051017470

账号：4425 0100 0147 0966 6888

纳税人识别号：9144030019219737XM

纳税人识别号：914403005670842684

日期：2024-07-01

日期：2024-07-01

(2) 竣工验收证明

单位工程质量竣工验收报告

工程名称	特发信息数字科技楼施工总承包工程之二次结构及粗装修				
建设单位	深圳市建安(集团)股份有限公司	合同金额	10250000.00	开工日期	2024年7月15日
施工单位	中际建设深圳集团有限公司	承包形式	专业分包	竣工日期	2024年10月30日
序号	项目	验收记录	验收结论		
1	质量控制资料核查	资料齐全	符合要求		
2	安全和主要功能核查	满足规范要求	符合要求		
3	观感质量验收	经现场抽查观感质量达到验收标准	符合要求		
4	验收综合结论	合格	符合要求		
5	/	/	/		
建设单位	施工单位				
(公章)  单位项目负责人: 王博	(公章)  单位项目负责人: 李平				
2024年10月30日	2024年10月30日				

4. 壹湾府项目保障住房装修工程
(1) 合同

XSD-2024-065

壹湾府项目保障房装修工程

合同

发包人：深圳市星时代投资发展有限公司

承包人：中际建设深圳集团有限公司

签约地点：广东·深圳

签约时间：2024年03月12日

壹湾府项目保障房装修工程

施 工 合 同

发包人(全称): 深圳市星时代投资发展有限公司(简称甲方)

承包人(全称): 中际建设深圳集团有限公司(简称乙方)

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

第一条: 工程概况

1.1 工程承包范围: 本项目 120 套保障房精装修工程,包括但不限于: 装饰装修、给排水、电气、通风空调等各专业工程内容,具体内容以发包人提供的设计施工图纸、工程量清单内容为准。

1.2 承包方式: 包工包料,工程承包范围内采用固定总价包干,总价包括但不限于总包配合费、水电费、材料费(含主材、辅材及材料损耗)、人工费、机械费、管理费、保险费、规费、税金、利润、措施费(包括但不限于安全文明施工措施费、已完工程及设备保护费、二次搬运费、脚手架费、垂直运输机械费、工程保险费、异地食宿租赁费、拆除及垃圾外运费、一切资料及一切图纸费、一切材料样板费、红线内可能发生各种协调配合费等)、各种材料及设备检测检验费、室内环境(氨、甲醛浓度等)达标所产生的一切措施费及检验检测费、总承包服务费、售后服务费、因政策、法律法规及市场变化带来的主材及人工价格波动的风险、责任等。

特别提示: 本工程主材样板需要经龙华区住建局保障科确认并封样, 承包人必须准备好样板及汇报文本等相关资料,并与政府相关部门做好沟通工作,保证材料样板封样及验收工作顺利完成,该项工作 承包人已充分考虑风险、成本,所需费用已包含在合同总价中。

第二条 工期

2.1 本工程总工期 35+120 日历天,暂定开工日期分为两次:

2.1.1 保障房样板楼层施工 2024 年 03 月 10 日,工期为 35 个日历天,暂定为项目一栋二单元 7 楼,为五套房,含楼层所在电梯厅、通道以及一楼大堂、负一楼电梯厅;

2.1.2 剩余部分施工时间暂定为 2024 年 05 月 01 日,工期为 120 个日历天。

具体开工日期及施工范围以发包人或监理的书面通知为准。整体过程中因存在配合发包人的营销、工程进度或设计变更而引起的停工或进退场，承包人须无条件接受，并按发包人规定时间内执行完成。为此带来的相应风险和费用支出已包含在合同价中，合同价不予调整。

承包人必须服从发包人统一进度安排，分段分区施工，积极协调配合总包及其他分包工程的交叉施工，保证按时达到验收条件。

2.2 本合同所涉及的工期是指：从发包人或监理签发的书面开工令之日起至竣工验收合格之日。工期已包含与总包及其他分包的交叉施工时间，但不包含主材及设备的备料、生产、加工、包装、运输等时间。

主材及设备的备料、生产、加工、包装、运输等内容必须在发包人或监理签发的正式开工通知之日前由承包人完成，发包人或监理一旦发出书面开工通知，承包人必须保证能立即组织施工，所有半成品及需要备料生产加工的材料必须能根据施工进度随时进场。如施工过程中，因为材料设备未能及时进场而影响工程进度的，发包人将提前发出书面预警通知。如承包人仍未能在发包人书面预警通知要求的时间节点内完成的，则承包人每延误1日历天承担违约金¥5000元；延误超过5日历天的，发包人有权委托第三方进行余下工程施工或单方解除合同。发包人单方解除合同的，承包人除须支付延误工期的违约金即¥5000元/天外，另须向发包人支付合同总价5%的违约金；发包人委托第三方进行施工的，所产生的一切费用（按定额计取且不得下浮）由承包人承担。以上违约金及支付第三方一切费用，发包人将直接从支付给承包人的任何一笔工程款中扣除且不须得到承包人同意。

2.3 除第2.4款情形外，承包人必须在第2.1款约定工期内竣工且保证工程质量达到合格标准，并通过发包人的验收。

2.4 延长工期的情形。在本工程任何阶段，若发生下列之一的情形，则工期应相应顺延（合同价款不作变更），具体顺延期限由甲乙双方根据实际情况协商一致后以书面形式确定。

- (1) 不可抗力（10级以上台风、水灾、地震，不包括对施工无实质影响的恶劣天气）；
- (2) 发包人提出修改设计图纸或增加工程内容等重大工程变更；
- (3) 承包人未能及时从发包人处获得必需的指示、图纸、细节或标高。

2.5 工期延误的赔偿。若承包人不能在第2.1款、2.2款或按第2.4款延展的工期内竣工或按发包人的书面指令要求的时间内完工，每延期1日历天承担违约金¥5000元整。若因承包人原因造成本工程工期延误5个日历天以上，发包人有权委托第三方进行余下工程施工或单方解除合同。发包人单方解除合同的，承包人除须支付延误工期的违约金即¥5000元/天外，另须向发包人支付合同总价5%的违约金；发包人委托第三方进行施工的，所产生的一切费用（按定额计取且不得下浮）由承包人承担。以上违约金及支付第三方一切费用，发包人将直接从支付给承包人的任何一笔工程款中扣除且不须得到承包人同意。

2.6 在开工令指定的开工日期之前，承包人必须按照国家有关法律法规、地方政府有关规定以及

人未完成手续办理或款项缴纳，则由此造成的一切经济损失（包括由此导致发包人产生的经济损失）和工期损失均由承包人承担。

第三条 合同价款与支付办法

3.1 本合同暂定含税总价为¥7,222,425.45元(大写:柒佰贰拾贰万贰仟肆佰贰拾伍元肆角伍分);其中开具发票的不含税价为¥6,626,078.39元(大写:陆佰陆拾贰万陆仟零柒拾捌元叁角玖分)、增值税税率为9%、税金为¥596,347.06元(大写:伍拾玖万陆仟叁佰肆拾柒元零陆分)。

3.2 本工程采用固定总价包干合同,增值税综合应纳税费率为3.02%,该税率作为本合同结算及设计变更造成价款变更的计税依据。合同价款形式:总价包括但不限于总包配合费、水电费、材料费(含主材、辅材及材料损耗)、人工费、机械费、管理费、保险费、规费、税金、利润、措施费(包括但不限于安全文明施工措施费、已完工程及设备保护费、二次搬运费、脚手架费、垂直运输机械费、工程保险费、异地食宿租赁费、拆除及垃圾外运费、一切资料及一切图纸费、一切材料样板费、红线内可能发生的各种协调配合费等)、各种材料及设备检测检验费、室内环境(氡、甲醛浓度等)达标所产生的一切措施费及检验检测费、总承包服务费、售后服务费、因政策、法律法规及市场变化带来的主材及人工价格波动的风险、责任等。其中:

(1) 承包人承诺按以下品牌及规格材料进行施工,下列品牌型号必须通过政府相关部门确认、同意并进行封样,并保证全部材料通过竣工验收。材料品牌型号详见下表:

房间名称	序号	装修部位	材料品牌	规格尺寸	选用型号	单位	主材价/元
客厅餐厅	1	地面	马可波罗	600*600mm	-	m ²	45
	2	踢脚线	马可波罗	50mm*600mm	-	M	10
	3	墙面	立邦	乳胶漆	高级内墙抗碱底漆 EAN203-SLM;内墙 工程乳胶漆 EAN105-SLM	桶	180
	4	天花	立邦	乳胶漆	高级内墙抗碱底漆 EAN203-SLM;内墙 工程乳胶漆 EAN105-SLM	桶	180
	5	门槛石	-	-	新德里灰 20mm厚	m ²	480
	6	灯具	佛山照明	节能吸顶灯	LED吸顶灯 柔影 II 24W 4000K φ 375x68mm 白色	套	45
	7	玄关	佛山照明	明装筒灯	7W4000K4寸明装白 色直径102*38mm	套	45
	8	插座	施耐德	单相二、三极	畅意磨砂面白色	个	5
	9	插座	施耐德	单相三极	畅意磨砂面白色	个	5.5
	10	开关	施耐德		畅意磨砂面白色	个	6
	11	天花	可耐福	石膏板	厚度9.5mm	块	28
12	天花	可耐福	轻钢龙骨	-	条	15	

4.6.5 在施工过程中，承包人认为某些承包范围、技术要求、产品品牌规格在招标文件、合同、清单或图纸中没有任何提及，但承包人也不能提出明确有效的文字依据的，以发包人的现场解释为准。

第五条 工程质量

5.1 本工程质量标准：合格。

5.2 工程质量要求：承包人保证工程质量符合设计要求，达到国家及地方、行业等具体规范要求，并满足政府相关部门及发包人的要求。如达不到上述质量要求必须在工期要求范围内进行整改。若在工期要求范围内未整改完毕或整改后仍达不到质量要求，发包人可按整改所需费用的 5 倍对承包人追究违约责任。

5.3 施工要求：承包人必须按照相关施工规范、施工标准以及工程图纸施工。如承包人不按施工规范、施工标准、工程图纸施工，则发包人不予认可，承包人必须返工并承担自己的经济损失和工期损失，造成发包人经济损失的，承包人须予以赔偿。

5.4 竣工标志：本工程按图纸清单内容完成，工程质量达到本合同约定的合格标准且经过发包人及建设主管部门验收合格，才视为竣工。

5.5 为保证工程进度及质量，承包人与发包人签订施工合同后一个月内，承包人必须与各材料设备供应商签订采购协议，并及时将采购协议提交发包人备案。由于承包人原因逾期不签订的，视为承包人违约，发包人将有权对承包人处以合同金额 5% 的违约金。

第六条 指示及变更

6.1 发包人指示

6.1.1 发包人及其授权代表可就本工程任何向承包人发出指示。承包人须立即执行发包人指示，若承包人在收到发包人催促执行指示的书面通知后 5 日内仍未执行，发包人有权指示他人执行该指示，为执行该指示的所有费用均由承包人承担，且发包人有权在工程价款中予以扣除且无需征得承包人同意。

6.1.2 发包人所有指示均应以书面形式作出，以口头形式发出的指示应在 两 天内由发包人以书面形式予以确认，否则该口头指示对承包人不发生任何效力。

6.1.3 承包人应组建固定的工程管理组织，以便接收发包人指示并即时传输到工地现场执行。承包人应只从发包人或其书面授权的授权代表处接收指示。

6.1.4 承包人须把发包人或其授权的授权代表发出的指示记载在专门日记中，并在即日取得发包人或其授权的授权代表的签名确认。

6.1.5 发包人或其监理单位可以在任何合理时间查阅上述日记。

6.2 审批

行。发包人的任何批准、不批准或修改建议皆不减轻承包人的合同责任。

6.3 工程变更

发包人可随时提出对设计、品质或数量作出更改或修订。因工程变更而需调整合同价款金额的按第3.3款约定执行。在就合同价款金额变更形成一致意见前，本工程施工进度应按施工计划继续进行，承包人不得违反合同约定故意停工或怠工，否则视为违约且按第2.5款约定处罚。

6.4 工程量只限于设计施工图纸（经发包人确认的设计变更或现场签证的除外）范围，进度款及结算款支付以该工程量为准，其他的一概不予确认，工程量超出部分产生的一切费用由承包人自行承担。

第七条 工程保险

7.1 本工程一切险和第三者责任险由承包人投保并承担保险费。每次事故的免赔额（依据保险单确定）由承包人承担。

7.2 承包人与其雇员存在劳动关系，其雇员与发包人不存在任何劳动关系。若承包人和雇员间发生任何劳动纠纷、争议均由承包人自行承担，与发包人无关。若因承包人与其自身雇员中发生任何劳动争议导致发包人工程延误等，承包人应赔偿发包人一切损失。承包人应自行为其雇员购买社会保险、劳工保险、机械或设备保险及其他类别的保险。

7.3 如因承包人未购买本合同中约定须购买的保险而导致的任何损失，均由承包人承担相关的责任和赔偿。

第八条 施工管理

8.1 工程监理：本工程现场施工管理由 深圳市昊源建设监理有限公司 负责，承包人应接受和积极配合该监理单位的各项管理。

8.2 项目经理及项目管理人员：承包人指派李平为项目经理，徐值为技术负责人。该项目经理应具有二级建造师资质或中级工程师职称和丰富的装修工程施工管理经验，其具体负责承包人施工现场的管理、组织、协调等工作。施工期间，该项目经理必须随时在岗并及时处理有关事务。如未经发包人同意，承包人擅自变更该项目经理的，承包人须向发包人支付合同总价款 5% 的违约金。若发包人认为承包人委派的项目管理人员不称职，有权要求更换，否则发包人收取承包人违约金 5 万元/人次。

8.3 施工整改：施工过程中，如承包人不按照本合同约定施工、或施工不符合质量要求，发包人或监理单位有权要求承包人整改，承包人必须在规定期限内完成整改并达到规定要求。如非因发包人过错而返工的工程，施工整改期限包含在工程总工期内，整改费用由承包人承担。如承包人超过规定的整改期限 5 日未能完成整改的，发包人有权单方解除本合同，并按合同总价的 5% 追究承包人的违约责任。

8.4 工程停工：施工过程中，如因发包人原因造成工程停工，则工期顺延；如承包人不按照合同约定施工且情形较为严重，发包人或监理单位有权要求承包人停工。停工的工期损失和经济损失均由承包人承担。承包人对存在的问题作出妥善处理并得到发包人或监理单位允许后，工程恢复开工。

合同签署页:

发包人(公章):

深圳市星时代投资发展有
限公司

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

开 户 银 行:

账 号:

承包人(公章):

中际建设深圳集团有限公
司

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

开 户 银 行:

账 号:



(2) 竣工验收证明

单位工程质量竣工验收报告

工程名称	壹湾府项目保障住房装修工程				
建设单位	深圳市星时代投资发展有限公司	合同金额	7222425.45	开工日期	2024年03月10日
施工单位	中际建设深圳集团有限公司	承包形式	包工包料	竣工日期	2024年05月01日
序号	项目	验收记录		验收结论	
1	质量控制资料核查	资料齐全		符合要求	
2	安全和主要功能核查	满足规范要求		符合要求	
3	观感质量验收	经现场抽查观感质量达到验收标准		符合要求	
4	验收综合结论	合格		符合要求	
5	/	/		/	
建设单位			施工单位		
<p>(公章)</p>  <p>单位项目负责人: 罗强</p> <p>2024年05月01日</p>			<p>(公章)</p>  <p>单位项目负责人: 李平</p> <p>2024年5月1日</p>		

5. 沿河南路 1064 号国旅大厦改造项目

(1) 合同

合同编号：20221230

施工合同

工程名称： 沿河南路 1064 号国旅大厦改造项目

工程地点： 深圳. 罗湖

发包单位： 深圳市壹陆零居家服务有限公司

承包单位： 中际建设（深圳）有限公司

签订日期： 2022. 12 月

施工合同

发包单位（以下简称甲方）： 深圳市壹陆零居家服务有限公司
法定代表人：詹得志
地址：深圳市盐田区沙头角保税区7栋6楼

承包单位（以下简称乙方）： 中际建设(深圳)有限公司
法定代表人：熊海军
地址：深圳市福田区市花路8号和中大厦一、二层

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他相关法律法规，结合本工程的实际情况，甲、乙双方本着平等互利、自愿公平和诚实信用的原则，就甲方将深圳市罗湖区沿河南路1064号国旅大厦改造项目的室内外装修工程发包给乙方施工事宜，经双方协商一致特签订本合同，以资双方共同信守。

第一条 工程概况

1. 工程名称：沿河南路1064号国旅大厦改造项目
2. 工程地点：深圳市罗湖区沿河南路1064号
3. 工程规模：建筑面积6518.32 m²

第二条 承包范围与承包方式

1. 承包范围：施工工程项目装修施工图纸（详见附件1；以下简称《施工图》）和室内装修施工工程项目报价书（详见附件2；以下简称《报价书》）所包含的全部工程内容及其他为实现合同目的所涉及的范围；以包工包料的形式由乙方承包施工。

2. 具体承包范围如下：

- (1) 装修工程：室内所有装修工程，外墙防水及粉刷。

(2) 安装工程：强、弱电开槽、穿线及末端（含各种开关、插座、灯具）；给排水工程（含水龙头、闸阀、卫生洁具）；协助智能化管穿线、设备安装。

(3) 工程移交前的室内保洁清理。

3. 承包方式：

(1) 本工程合同采用暂定总价，综合单价固定，工程量根据图纸、《报价书》之“清单计量和计价说明”规则按实际发生的工程量计算，《报价书》之“清单计量和计价说明”规则中未提及部分执行“GB50500-2013《建设工程工程量清单计价规范》，调整合同总价。

(2) 暂定价的材料可以调差，暂定价的材料在采购前由乙方方向甲方申报材料认价，甲方收到乙方的材料认价文件，须在10天内完成材料认价审批并发乙方确认。

(3) 设计变更、签证的价款：依据甲乙双方共同确认的工程数量，按照合同约定计价方法，计算汇总得出。

第三条 工期

1. 本工程施工总工期为105日。

开工日期为：2022年12月26日，具体以甲方签发的开工通知书确定的日期为准；若甲方无另行开工通知的，乙方应按照前述约定日期开工。

竣工日期为：2023年4月9日，由乙方提出竣工验收申请，在乙方移交合格的竣工资料后，以甲方签发的竣工验收证明书为准；竣工验收合格日期应在上述工期限定时间内。

2. 乙方应根据甲方工程的进度，合理安排工程施工，配合甲方的进度；并应配合总包工程的进度进行施工，不得影响总包工程的进度。

3. 因下列原因，乙方工期可相应顺延：

(1) 甲方未能履行本合同规定之责任；

(2) 甲方对设计方案进行变更导致施工无法正常进行而影响进度；

(3) 人力不可抗拒的自然灾害；

(4) 施工中可能遇到的交叉作业、现场配合、国家政策（如疫情防控等）、政治性及其他社会活动等因素引起的工期延误。

4. 经甲方签字确认工期是因甲方造成相应顺延的，甲方补偿乙方误工机械费、误工人工费等相关费用。

5. 如因甲方原因造成工期延误进度缓慢，乙方概不负责。

第四条 工程质量技术要求

1. 本工程应达到国家或专业的质量检验评定标准的合格标准。
2. 本工程采用的所有建筑材料必须达到国家或行业质量检验评定的合格标准。

第五条 合同价款

1. 合同总价暂定为：(含税)为小写：人民币 6600000.00 元 (大写：陆佰陆拾万元整)。其中：不含增值税总价为人民币陆佰万陆仟元整 含税价/(1+税率)陆佰陆拾万元整元，增值税率为 9%，增值税额为伍拾玖万肆仟元人民币。增值税额按业务发生时国家政策规定增值税率计算。

合同之固定综合单价为包工包料单价，包括但不限于：

(1) 人工费、设备费、材料及辅材费、运输及装卸费、图纸的深化设计费、安装及调试费、税金（增值税按国家政策规定实际税率计算）等所有税费；

(2) 乙方所有施工开支，如施工人员的工资、住、食、交通费、加班、补助、工具及损耗、水电管理、工商税收费用、施工报建有关的一切费用；但施工许可证等有关的报批、报建手续及验收合格证的审批所需费用由甲方负责；

(3) 为完成本工程的成本、利润、税金（增值税按国家政策规定实际税率计算）、开办费、技术措施费、风险费、现行政策性文件规定费用等所有费用；

2. 乙方在本合同签订前已到工地现场踏勘，已充分了解工地位置、情况、道路、储存空间、装卸限制及任何其他足以影响承包价的情况，任何因忽视或误解工地情况导致的索赔（增补）或工期延长申请将不被批准。

3. 如因本合同第三条第 3 点原因导致工期延误超过 30 日，本合同的工程价款（不含税价格）可因以下因素而上调：

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

(2) 本工程施工中遇到或克服各种困难和风险引起的费用增加的;

(3) 其他可能会引起价格增加的因素。

4. 按业务发生时国家政策规定增值税率计算增值税。

第六条 合同组成文件

组成本合同的文件包括:

- 1、本合同协议书
- 2、标准、规范及有关技术文件
- 3、图纸(全套效果图、施工图等)
- 4、工程报价单或预算书(约定装修内容、材料档次)
- 5、乙方提供的资质证明文件
- 6、双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

第七条 工程变更

1、工程设计变更

施工中甲方需对原工程设计进行变更,应提前3天以书面形式向乙方发出变更通知。变更超过原设计标准或批准的建设规模时,甲方应报规划管理部门和其他有关部门重新审查批准,并由原设计单位提供变更的相应图纸和说明。乙方发出的变更通知及有关要求,进行下列需要的变更:

- (1)更改工程有关部分的标高、基线、位置和尺寸;
- (2)增减合同中约定的工程量;
- (3)改变有关工程的施工时间和顺序;
- (4)其他有关工程变更需要的附加工作。

因变更导致合同价款的增减及造成的乙方直接损失由甲方承担,延误的工期相应顺延。

施工中乙方无正当理由不得对原工程设计进行变更。因乙方擅自变更设计发生的费用和由此导致甲方的直接损失,由乙方承担,延误的工期不予顺延。

乙方在施工中提出的合理化建议涉及到对设计图纸或施工组织设计的更改及对材料、设备的换用，须经甲方同意。未经甲方同意擅自更改或换用时，乙方承担由此发生的费用，并赔偿甲方的有关损失，延误的工期不予顺延。甲方同意采用乙方合理化建议，所发生的费用和获得的收益，甲方乙方另行约定分担或分享。

2、其他变更

合同履行中甲方要求变更工程质量标准及发生其他实质性变更，由双方协商解决。

3、确定变更价款

乙方在工程变更确定后3天内，提出变更工程价款的报告，经甲方确认后调整合同价款。变更合同价款按下列方法进行：

- (1) 合同中已有适用于变更工程的价格，按合同已有的价格变更合同价款；
- (2) 合同中只有类似于变更工程的价格，可以参照类似价格变更合同价款；
- (3) 合同中没有适用或类似于变更工程的价格，由乙方提出适当的变更价格，经甲方确认后执行。
- (4) 乙方在双方确定变更后3天内不向现场工程师提出变更工程价款报告时，视为该项变更不涉及合同价款的变更。
- (5) 甲方应在收到变更工程价款报告之日起3天内予以确认。
- (6) 甲方确认增加的工程变更价款作为追加合同价款，与工程款同期支付。
- (7) 因乙方自身原因导致的工程变更，乙方无权要求追加合同价款。

第八条 双方一般的权利和义务

1. 甲方的权利与义务

(1) 甲方指派 林满峰，身份证号码为：440923199711292430 为现场代表，负责对工程质量、进度进行监督检查，与乙方、监理联系以及对设备、材料的现场审验工作。甲方中途更换现场代表，应在更换之日起3日内书面通知乙方。

(2) 负责协调处理乙方在施工过程中与友邻工程单位的关系，以便使乙方施工能够顺利进行。

(3) 施工过程中如施工方案有修改应由甲方和监理单位的书面核准并出具相应变更方案图(须加盖甲方、监理单位公章和意见)后方可实施。

(4) 按时验收, 按本合同约定按期支付工程进度款和结算款。

(5) 有权对甲方认为不称职的乙方现场代表提出要求更换的权利, 乙方须在 10 日内进行更换。

(6) 有权随时对乙方的施工质量进行抽检, 如不合格, 乙方需无条件进行整改, 并按本合同约定承担违约责任。

(7) 甲方有权对各种设备、材料进行抽检及送检, 如发现设备、材料不合格, 或不是按投标报价单中规定的产品规格型号通过正规渠道采购的, 乙方应无条件进行更换至合格, 承担此次抽检费用, 并按本合同约定承担违约责任; 如抽检及送检为合格, 抽检费用由甲方承担。

(8) 有权监督乙方办理生产工人意外保险和工伤保险, 费用由乙方自行承担。

(9) 有权监控乙方现场劳务工的工资发放情况, 对出现的劳资纠纷甲方有权出面进行处理, 并有权在支付工程进度款时直接扣留相应的工资优先发放给被拖欠工资的人员, 同时乙方应按本合同约定承担违约责任。

2、乙方的工作

(1) 指派涂延龄, 身份证号码: 421125198709097996 为现场代表, 负责合同履行, 按要求组织施工, 解决由乙方负责的各项事宜。乙方中途更换驻工地代表, 应提出书面申请征得甲方和监理单位同意后方可换人。

(2) 参加有关施工图纸或者作法说明会议或现场交底, 拟定施工方案和计划交由甲方审定确认;

(3) 施工中严格执行安全施工规范、防火规定, 按期按质完成施工;

(4) 未经甲方同意或者有关部门批准, 不得随意试试拆改原建筑物主结构及各设备管线;

(5) 对于施工过程中的在关事项(如材料的进场、隐蔽工程的验收、竣工验收等)需要甲方确认的, 应当及时并给予其必要的准备时间;

(6) 施工期间, 乙方要加强施工安全管理, 严格执行施工规范、室内环境污染控制规范、安全操作规程、防火安全规定、环境保护规定。严格按照图纸或作法说明进行施工,

做好各项质量检查记录。因乙方施工不当、管理不善而出现安全事故的，无论事故重大程度均与甲方无关，并由乙方承担一切损失；并保证施工现场的整洁，工程完工后负责清扫施工现场；

(7) 工程竣工未移交甲方之前，负责对现场的设施和工程成品进行保护。

(8) 经过甲方同意的分包，乙方应当就分包方对甲方承担连带责任，乙方应当积极配合甲方直接发包给第三方的工程施工，协调各施工方的工程进度，以保证工程质量及工程的顺利完成。未经过甲方同意不得转包、分包，否则乙方应当承担一切法律责任以及产生的相关费用。

(9) 妥善保护施工现场，工程竣工未移交甲方之前，乙方负责对现场的一切设施和工程成品进行保护。甲方验收前，施工场地的一切设施及成品均由乙方负责，若有损失由乙方自行承担。

(10) 乙方应当在其与甲方合作期间保证其具有甲方委托事项的相关资质，因为乙方资质不全等原因造成的一切损失均由乙方承担，包括但不限于甲方被第三方追偿的部分。

(11) 乙方需按时支付工人工资，不得拖欠。乙方拖欠工人工资，导致工人向甲方追讨，如果甲方向工人支付，甲方有权向乙方追偿。

(12) 乙方不得因为拖欠工人工资导致工期顺延，如因此无法按时竣工的，乙方须向甲方承担违约责任。

(13) 施工全过程必须符合大楼物业管理要求，由于乙方施工过程违反物业管理要求所形成的责任及费用由乙方承担。

(14) 乙方临时设施（现场办公及工人生活等临时设施）所需费用由乙方负责。

(15) 负责为施工现场人员和机械设备等办理意外保险、工伤保险和第三者责任险。施工期间乙方应负责施工人员的人身安全与其它财产安全，发生安全事故的由乙方承担责任。造成第三人（包括甲方）人身或财产损失的，乙方应负责赔偿。

第九条 有关材料的约定

1、任何一方负责提供的材料和设备，均是符合法律、法规规定的合格产品，还必须符合本合同约定的标准和设计的要求。

2、对于任何一方提供的材料和设备，如不符合质量要求或者规格有差异的，对方有权要求更换，提供方应当予以更换。由此增加费用，由提供方承担。

3、材料和设备进场后，统一由乙方负责保管和使用，如因乙方在保管过程中有重大失误而造成的材料损失，应由乙方负责。

4、材料运输费用，由材料提供方承担。

5、甲方应将材料和设备按时、按量运送到施工现场，并通知对乙方现场负责人验收签字确认。

第十条 有关施工和工期的约定

1、开工及延期开工

(1) 承包人应当按照协议书约定的开工日期开工。承包人不能按时开工，应当不迟于协议书约定的开工日期前3天，以书面的方式向发包人提出延期开工的理由和要求。发包人应当在接到延期开工申请后的48小时内以书面形式答复承包人。发包人不同意延期要求或承包人未在规定时间内提出延期开工要求，工期不予顺延；

(2) 因发包人原因不能按照协议书约定的开工日期开工，应以书面形式通知承包人，推迟开工日期，并相应顺延工期。

2、暂停施工

发包人认为确有必要暂停施工时，应当以书面形式要求承包人暂停施工，并在提出要求后48小时内提出书面处理意见。承包人应当按发包人要求停止施工，并妥善保护已完工程。承包人实施发包人作出的处理意见后，可以书面形式提出复工要求，发包人应当在48小时内给予答复。因发包人原因造成停工的，由发包人承担所发生的追加合同价款，赔偿承包人由此造成的直接损失，相应顺延工期；因承包人原因造成停工的，由承包人承担发生的费用，工期不予顺延。

3、工期延误

因以下原因造成工期延误，经发包人确认，工期相应顺延：

- (1) 发包人未能按合同的约定提供图纸及开工条件；
- (2) 发包人未能按约定日期支付工程预付款、进度款，致使施工不能正常进行；
- (3) 甲方未按合同约定提供所需指令、批准等，致使施工不能正常进行；
- (4) 设计变更和工程量增加；

(5)一周内非承包人原因停水、停电、停气造成停工累计超过8小时；

(6)不可抗力；

(7)另行约定或甲方同意工期顺延的其他情况。

4、工程竣工

(1) 承包人必须按照协议书约定的竣工日期或甲方同意顺延的工期竣工。

(2) 因承包人原因不能按照协议书约定的竣工日期或甲方同意顺延的工期竣工的，承包人承担违约责任。

(3) 施工中发包人如需提前竣工，双方协商一致后应签订提前竣工协议，作为合同文件组成部分。提前竣工协议应包括承包人为保证工程质量和安全采取的措施、发包人为提前竣工提供的条件以及提前竣工所需的追加合同价款等内容。

第十一条 关于质量和中间验收的约定

1、工程质量

(1) 工程质量应当达到约定的质量标准，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。因承包人原因工程质量达不到约定的质量标准，承包人承担违约责任。

(2) 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，所需费用及因此造成的损失，由责任方承担。双方均有责任，由双方根据其责任分别承担。

2、检查和返工

(1) 承包人应认真按照标准、规范和设计图纸要求以及甲方依据合同发出的指令施工，随时接受甲方现场负责人的检查检验，为检查检验提供便利条件。

(2) 工程质量达不到约定标准的部分，发包方现场负责人一经发现，应要求承包人拆除和重新施工，承包人应按甲方现场负责人的要求拆除和重新施工，直到符合约定标准。因承包人原因达不到约定标准，由承包人承担拆除和重新施工的费用，工期不予顺延。

(3) 发包方现场负责人的检查检验不应影响施工正常进行。如影响施工正常进行，检查检验不合格时，影响正常施工的费用由承包人承担。除此之外影响正常施工的追加合同价款由发包人承担，相应顺延工期。

3、隐蔽工程和中间验收

(1) 工程具备隐蔽条件或达到专用条款约定的中间验收部位，承包人进行自检，并在隐蔽或中间验收前 48 小时以书面书式通知发包方现场负责人验收。通知包括隐蔽和中间验收的内容、验收时间和地点。承包人准备验收记录，验收合格，发包方现场负责人在验收记录上签字后，承包人可进行隐蔽和继续施工。验收不合格，承包人在发包人限定的时间内修改后重新验收。

(2) 发包方现场负责人不能按时进行验收，应在验收前 24 小时以书面形式向承包人提出延期要求，延期不能超过 48 小时。

(3) 经发包方现场负责人验收，工程质量符合标准、规范和设计图纸等要求，验收 24 小时后，发包方现场负责人不在验收记录上签字，视为发包方现场负责人已经认可验收记录，承包人可进行隐蔽或继续施工。

4、重新检验

无论发包方现场负责人是否进行验收，当其要求对已经隐蔽的工程重新检验时，承包人应按要求进行剥离或开孔，并在检验后重新覆盖或修复。检验合格，发包人承担由此发生的全部追加合同价款，并相应顺延工期。检验不合格，承包人承担发生的全部费用，工期不予顺延。

第十二条、现场施工管理

1. 无论任何一方提出设计变更（如：改变设备、材料、规格、型号、产地、功能等；或需要更改施工路线，设备安装位置，改变系统功能等），均需先由提出设计变更要求的一方提出变更方案，交监理单位审核后报甲方及相关部门审批确认后方可实施。设计变更一律使用书面通知形式，任何口头通知都属无效。

2. 乙方在进场施工前应编制书面进场报告给甲方，进场报告中应包括：施工组织与设计、组织安排、施工方案、项目负责人、公司负责人、详细的工程进度计划及相关的联络、投诉电话等。

3. 乙方应服从甲方现场工程师（监理）的监督、管理，接受合理的、先进的施工方法建议。

4. 乙方在实施工程方案时，发现问题应及时向甲方及监理单位汇报与沟通，确实需要更改原工程施工方案的，应书面报经监理单位确认并经甲方及相关部门审批后方可实施，不得擅自作修改。

5. 因甲方原因，工程需要中途停工，乙方应服从甲方安排并配合办理停工手续。

6. 乙方在施工中应严格按照国家标准规范或专业的技术规范施工，并最终通过相关部门验收合格。

7. 乙方在施工过程中，应做好各种工程施工记录，填写各种工程验收所必须的工程资料。

8. 乙方施工过程中，应遵守甲方、监理单位制定的《项目施工管理制度》，乙方违反现场施工管理制度的，应接受相关单位的罚款等处罚。

9. 乙方应按照甲方工程管理中心制定的相关《施工作业指引》进行施工。

10. 乙方在领到图纸及施工过程中有义务对施工蓝图进行深化，提出合理化建议，并提出图纸设计不合理的地方，工期不顺延，如乙方提出合理化建议后，由于甲方、监理及设计单位没有及时处理造成的损失由责任方承担。

11. 乙方应无条件执行甲方、监理公司的工程指令，按照施工图纸、设计变更单、图纸会审纪要、施工及验收规范进行施工，按合同约定按时保质地完成全部承建内容。合同约定由乙方完成的施工内容和配合工作（包括合同约定、会议纪要、设计变更工程指令、安全文明施工、成品保护、示范区或样板房的开放等），乙方应全面完成。

第十三条、验收

1. 材料设备检查、验收及交货

(1) 乙方提供的材料及设备，质量应达到国家技术标准或行业技术标准（无国家标准时）规定。

(2) 乙方自购的材料、设备必须先定“样板”和品牌，由甲方和乙方共同确认材料样板，在定好的样板上由双方签名封存，材料进场以双方确定的样板为验收标准，未经甲方确认样板乙方擅自定样施工的，由此造成的一切后果由乙方承担。

(3) 乙方应按照国家及省市相关规范要求，对材料设备进行送检，送检材料应由甲方现场工程师取样。

(4) 进场验收合格后的设备及材料不能及时安装的，应由乙方自行负责保管，并承担保管风险。在未办理移交手续前，乙方均应承担产品的保管风险。

2. 工程验收

(1) 全部工程完工以后，乙方应以书面形式向甲方报告，申请验收；甲方收到乙方的申请后，应在 10 日内完成验收，不得无故拖延。

(2) 工程在未经甲方验收通过前，甲方不得擅自启用，如若甲方单方面启用，视为验收合格。确因特殊需要启用，应经乙方同意，同时办理移交手续。

(3) 乙方在工程验收合格移交甲方之前自行承担现场保管责任。

(4) 工程经甲乙双方验收合格后，及时与甲方办理移交，将竣工资料（壹式肆份）交给甲方。同时，乙方应及时请相关部门进行验收，并保证办到相关证书。

(5) 技术文档壹式叁份交送甲方保管。

(6) 自本工程移交给甲方后 3 日内，乙方人员应从施工现场撤离并清理运出乙方剩余材料、设备、垃圾和各种临时设施，保持整个现场清洁、美观，达到竣工使用状态。

第十四条、工程保修

1. 工程保修期为 贰 年，自竣工验收合格并交付给甲方之日起计。

2. 保修期内，乙方接到甲方保修通知后，应在 72 小时内到达现场处理，并于 20 日内维修完毕并负担有关费用。乙方未在上述时间内到达现场进行处理或未在规定时间内维修完成的，甲方有权委托第三方处理，费用由乙方负责，维修费自质量保修金中直接扣除。

第十五条 关于工程价款支付的约定

1、双方同意工程价款按下列方式进行确定：

(1) 固定价格：本工程总价款为（大写）陆佰陆拾万元整；

(2) 其他方式：

2、双方同意按下表执行工程款的支付：

支付次数	支付金额	支付时间
第一次：20%	1320000.00 元 大写：壹佰叁拾贰万元	全部拆除清运工程完成，预计 2023.1.10
第二次：20%	1320000.00 元 大写：壹佰叁拾贰万元	新砌墙隔断完成、水电基础工程完成，外墙工程完工，样板房完工。预计 2023.2.5
第三次：15%	990000.00 元 大写：玖拾玖万元	地板地砖油漆天花等非隐蔽工程完工，预计 2023.3.5
第四次：15%	990000.00 元 大写：玖拾玖万元	家具家电进场完工，灯具洁具门锁电表等配套安装完工，预计 2023.3.31

第五次：20%	1320000.00 元 大写：壹佰叁拾贰万元	验收合格，预计 2023. 4. 15
第六次：5%	330000.00 元 大写：叁拾叁万元	工程验收合格后 60 天内付清。预计 2023. 6. 15
第七次：5%	330000.00 元 大写：叁拾叁万元	工程验收合格后 120 天内付清。预计 2023. 8. 15

以上款项涉及的施工进度均应等甲方确认无误后，乙方才可要求甲方支付相应款项。

3、特别费用的约定：

- (1) 施工过程中，施工现场发生的一切水、电费用由甲方承担；
- (2) 施工过程中，因为乙方的因素违规被执法机构或者管理机构罚款的，罚款由乙方支付，如乙方行为是在甲方强行要求或者指挥下发生的，则罚款由甲方负责；
- (3) 合同附件预算表中没有列明税费，税费由甲方按实际征收税额向有关部门交纳，已经列明税费的，由乙方负责交纳。

4、增加的工程项目，经双方签署增加协议确认后，甲方应就该增加工程项目支付预付款，预付款的金额为增加项目总造价的 30%，另外的 70%实行分期付款，甲方应在每个月的前三天内支付给乙方。如增加的工程项目造价大于人民币壹万元的，则甲方应按上述比例支付给乙方。

第十六条 违约责任

- 1、当发生下列情况时发包人违约：
 - (1) 发包人不按时支付工程预付款；
 - (2) 发包人不按合同约定支付工程款，导致施工无法进行；
 - (3) 发包人无正当理由不支付工程竣工结算价款；
 - (4) 发包人不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况。发包人承担违约责任，赔偿因其违约给承包人造成的直接经济损失，顺延延误的工期。

2、发包方以上违约行为构成了一般违约，应承担的违约责任：未能按合同条款约定的时间内支付预付款、工程款，发包方向承包方支付的违约金为：/元，合同继续履行。发包方其他违约行为应承担的违约金为/元。

3、当发生下列情况时承包人违约：

(1)因承包人原因不能按照约定的竣工日期或甲方同意顺延的工期竣工；

(2)因承包人原因工程质量达不到约定的质量标准；

(3)承包人不履行合同义务或不按合同约定履行义务的其他情况。

4、承包方每拖延一天竣工，应向发包人承担本合同金额5%的违约金；其他违约行为应向发包人承担/元的违约金。

5、一方违约后，另一方要求违约方继续履行合同时，违约方承担上述违约责任后仍应继续履行合同。签订本合同后，任何一方无正当理由而擅自解除本合同的，应向对方支付本合同暂定总价款百分之二十的违约金。

6、其他约定：

第十七条 争议解决

1、发包人承包人在履行合同时发生争议，应当协商解决。当事人不愿协商或者协商不成的，双方可以向工程所在地的人民法院起诉，违约方承担守约方为采取法律行动而支出的律师费、诉讼费、保全费等。

2、发生争议后，除非出现下列情况的，双方都应继续履行合同，保持施工连续，保护好已完工程：

(1)单方违约导致合同确已无法履行，双方协议停止施工；

(2)经过协商停止施工，且为双方接受；

(3)法院要求停止施工。

第十八条 不可抗力

1、不可抗力包括因战争、动乱、空中飞行物体坠落或其他非发包人承包人责任造成的爆炸、火灾，以及专用条款约定的风、雨、雪、洪、震等自然灾害。

2、乙方在遭遇不可抗力影响施工的，应当及时采取措施避免损失的扩大，并将有关情况通知甲方。否则，应当就扩大部分的损失承担赔偿责任。

第十九条 合同附件

- 1、工程施工项目确认书
- 2、施工图纸或工艺说明确认书
- 3、项目变更单
- 4、分项工程，隐蔽工程验收单
- 5、承包人提供的材料明细表
- 6、发包人提供的材料明细表
- 7、工程验收单
- 8、工程结算单
- 9、工程保修单
- 10、发包方身份证或营业执照复印件
- 11、承包方身份证或营业执照复印件

第二条 附则

- 1、本合同一式两份，双方各执一份，具有同等的法律效力
- 2、本合同的附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

（以下无正文，为签字盖章页）



甲方：
法定代表人或授权代表：



乙方：
法定代表人或授权代表：

合同签订时间： 年 月 日

合同签订地：



(2) 竣工验收证明

工程项目竣工验收报告书

工程项目名称	沿河南路1064号国 旅大厦改造项目	施工内容	装修工程
建设单位	深圳市壹陆零居 家服务有限公司	施工单位	中际建设(深圳) 公司
开工时间	2022年12月26日	工期	105天
验收 内容	1、装修工程,外墙防水及粉刷验收合格 2、安装工程,给排水,机电,设备安装卫生洁具验 收合格 3、保洁清洁验收合格		
验收意见	施工符合国家建筑要求,验收合格、质量合格。		
建设单位(盖章) 深圳市壹陆零居 家服务有限公司单位 单位负责人: 2023年4月9日	施工单位(盖章) 中际建设(深圳) 公司 项目负责人: 2023年4月9日		

五、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)
20523.87	39.7%	21504.64	33.67%	117182.31	2647.42	118951.27	1889.32

六、投标人近两年财务报表

1. 2023 年财务审计报告

深圳市通略会计师事务所（普通合伙）

关于中际建设深圳集团有限公司的

2023 年度财务报表审计报告

目 录	页 次
一、审计报告正文	1—3
二、已审财务报表	4—25
1、资产负债表	
2、利润表	
3、现金流量表	
4、所有者权益变动表	
5、财务报表附注	
三、本所《执业证书》及《营业执照》复印件	



深圳市通略会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市龙华区民治街道民治社区 1970 科技园 3 栋 607 电话：0755-82799787

审 计 报 告

深通略[2024]审字 201 号

中际建设深圳集团有限公司：

（一）审计意见

我们审计了中际建设深圳集团有限公司（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、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

（二）形成审计意见的基础

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

（三）管理层和治理层对财务报表的责任

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

错报。

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

（四）注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（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。

深圳市通略会计师事务所

(普通合伙)

中国 深圳



中国注册会计师（合伙人）

中国注册会计师

二〇二四年二月二十九日



资产负债表

2023年12月31日

编制单位：中际建设深圳集团有限公司

金额单位：人民币元

资 产	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	7,405,293.32	6,759,258.69
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2	42,056,375.85	40,850,779.41
应收款项融资			
预付账款	3	7,525,964.90	9,619,913.00
其他应收款	4	107,574,857.65	93,714,403.39
其中：应收利息			
应收股利			
存货	5	40,360,235.84	34,540,608.33
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		204,922,727.56	185,484,962.82
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	6	315,934.27	354,154.50
在建工程			
生产性生物资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
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		315,934.27	354,154.50
资产总计		205,238,661.83	185,839,117.32

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：中际建设深圳集团有限公司

金额单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	7	8,969,098.89	9,080,266.22
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	8	53,153,026.95	56,372,680.37
预收款项	9	6,413,828.93	16,239,943.69
合同负债			
应付职工薪酬		660,954.48	579,615.54
应交税费		450,880.92	16,558.40
其他应付款	10	11,841,373.61	6,274,788.97
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		81,489,163.78	88,563,853.19
非流动负债：			
长期借款			
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		81,489,163.78	88,563,853.19
所有者(或股东)权益：			
实收资本（或股本）	11	50,800,000.00	50,800,000.00
资本公积		-	-
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		72,949,498.06	46,475,264.13
所有者（或股东）权益合计		123,749,498.06	97,275,264.13
负债和所有者权益合计		205,238,661.83	185,839,117.32

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2023年度

编制单位：中际建设深圳集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	12	1,171,823,065.15	1,037,011,562.08
减：营业成本	13	1,126,132,300.21	988,712,544.04
税金及附加	14	436,222.17	2,880,467.15
销售费用		912,208.81	821,809.74
管理费用	15	4,902,834.45	4,586,522.55
研发费用	16	4,127,649.89	5,033,719.38
财务费用（收益以“-”号填列）	17	1,146,215.73	1,193,376.20
其中：利息费用		582,345.25	288,231.57
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）			
公允价值变动净收益（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）		34,165,633.89	33,783,123.02
加：营业外收入		101,432.21	-
减：营业外支出		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		34,267,066.10	33,783,123.02
减：所得税费用	18	7,792,832.17	7,501,958.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		26,474,233.93	26,281,164.86
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		26,474,233.93	26,281,164.86
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		26,474,233.93	26,281,164.86

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2023年度

编制单位：中际建设深圳集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		1,203,791,353.95
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		-8,192,437.41
经营活动现金流入小计		1,195,598,916.53
购买商品、接受劳务支付的现金		1,133,077,633.03
支付给职工以及为职工支付的现金		11,603,984.63
支付的各项税费		11,518,789.42
支付其他与经营活动有关的现金		26,577,838.56
经营活动现金流出小计		1,182,778,245.64
经营活动产生的现金流量净额		12,820,670.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		-
投资活动产生的现金流量净额		-
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		8,969,098.89
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		8,969,098.89
偿还债务支付的现金		20,561,389.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		582,345.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		21,143,735.15
筹资活动产生的现金流量净额		-12,174,636.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
		646,034.63
五、现金及现金等价物净增加额		
加：期初现金及现金等价物余额		6,759,258.69
六、期末现金及现金等价物余额		
		7,405,293.32

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表（补充）

2023年度

编制单位：中际建设深圳集团有限公司

金额单位：人民币元

补充资料	附注	本期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润		26,474,233.93
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		62,859.60
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用		1,146,215.73
投资损失		
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少		-5,819,627.51
经营性应收项目的减少		-12,972,102.60
经营性应付项目的增加		-12,530,106.72
其他		16,459,198.47
经营活动产生的现金流量净额		12,820,670.89
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额		7,405,293.32
减：现金的期初余额		6,759,258.69
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额		646,034.63

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2023年度

编制单位：中际建设深圳集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	50,800,000.00				-				46,475,264.13	97,275,264.13
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	50,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	46,475,264.13	97,275,264.13
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									26,474,233.93	26,474,233.93
（一）综合收益总额									26,474,233.93	26,474,233.93
（二）股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对所有者（或股东）的分配										
3、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本（股本）										
2、盈余公积转增资本（股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
四、本年年末余额	50,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	72,949,498.06	123,749,498.06

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2023年度

金额单位：人民币元

编制单位：中际建设深圳集团有限公司

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	50,800,000.00				-				46,475,264.13	97,275,264.13
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年年初余额	50,800,000.00				-				46,475,264.13	97,275,264.13
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									26,474,233.93	26,474,233.93
（一）综合收益总额									26,474,233.93	26,474,233.93
（二）股东投入和减少资本										-
1、股东投入的普通股										-
2、其他权益工具持有者投入资本										-
3、股份支付计入股东权益的金额										-
4、其他										-
（三）利润分配										-
1、提取盈余公积										-
2、对所有者（或股东）的分配										-
3、其他										-
（四）所有者权益内部结转										-
1、资本公积转增资本（股本）										-
2、盈余公积转增资本（股本）										-
3、盈余公积弥补亏损										-
4、其他										-
四、本年年末余额	50,800,000.00				-				72,949,498.06	123,749,498.06

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中际建设深圳集团有限公司

2023 年度财务报表附注

金额单位：人民币元

一、公司的基本情况

中际建设深圳集团有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系经深圳市市场监督管理局批准，于 2011 年 01 月 05 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 914403005670842684，经营期限永续经营。认缴注册资本人民币 12880 万元，法定代表人：熊海军。

地址：深圳市福田区福保街道福保社区市花路 8 号和合仓储大厦仓储区一层 T8 旅游创意（保税）园 109A-1。

经营范围：一般经营项目：重症监护室、手术室净化及通风系统、实验室设备的销售(不含医疗器械)；机械设备租赁（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目）、负氧离子健康环保产品的研发与销售；建筑装饰材料的研发与销售；防水环保涂料的研发与销售。

许可经营项目：以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：建筑工程、市政工程、土石方工程、城市及道路照明工程、地基与基础工程、环保工程、建筑装饰装修材料工程、消防设施工程、建筑防水工程、机电设备安装工程（不含特种设备）、体育场地设施工程、钢结构工程、建筑幕墙工程、金属门窗工程、建筑智能化工程、城市园林绿化工程、园林古建筑工程的设计与施工，实验室整体设计。建筑劳务分包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》及其具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、持续经营

本公司已对报告期末起至少 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、重要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

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的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、现金及现金等价物的确认标准

现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

5、外币业务

本公司所有外币交易的初始确认均按交易日的市场汇率折算为记账本位币列示。

6、应收款项

本公司应收款项主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

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

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

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

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按

照该等资产的未来现金流量现值折现所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

7、合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

8、存货

存货分为原材料、周转材料、库存商品等。

存货按实际成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出按月末一次加权平均法。资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

周转材料的摊销方法：一次摊销法。

存货的盘存制度：永续盘存制，盘盈利得和盘亏损失计入当期损益。

9、长期股权投资

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

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

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成

本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

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

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

10、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用

寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
机器设备	5	5%	19.00%
运输设备	4	5%	23.75%
电子及办公设备	3	5%	31.67%

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

(3) 其他说明

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

11、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

12、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 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的，能够证明其有用性；
- 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地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

13、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

14、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

15、职工薪酬

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

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

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

16、收入

收入，是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的

对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

(1) 商品销售收入

本公司销售商品的业务通常仅包括转让商品的履约义务，在商品已经发出并收到客户的签收单时，商品的控制权转移，本公司在该时点确认收入实现。

(2) 提供劳务收入

本公司向客户提供劳务，因在本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为投入法（或产出法）。

(3) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

(4) 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入、出租物业收入等。

本公司在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时，确认让渡资产使用权收入。

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

③本公司按照与承租方签定的租赁合同或协议的约定以直线法确认出租物业收入的实现。

17、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对

象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

(1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；(2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

18、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

19、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

20、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

①执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号—收入（2017年修订）》（财会[2017]22号）（以下称“新收入准则”），要求其他执行企业会计准则的非上市企业，自2022年1月1日起施行。本公司自2022年1月1日起执行前述新收

入准则。

新收入准则引入了收入确认计量的五步法模型，并对特定交易或事项增加了更多指引。根据新收入准则的相关规定，本公司对首次执行日尚未完成合同的累积影响金额数调整 2019 年初财务报表其他相关项目金额，对 2022 年度的比较财务报表不予调整。

②执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于2018年12月发布了《企业会计准则第21号-租赁》以及《关于修订印发企业会计准则第21号租赁的通知》（以下简称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2022年1月1日起施行。根据新租赁准则要求，本公司自2022年1月1日起施行新租赁准则。

(2) 会计估计变更

本期无重要的会计估计变更。

四、税项

公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	产品或劳务销售收入	9%
城市维护建设税	增值税额	7%
教育费附加	增值税额	3%
地方教育费附加	增值税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、财务报表项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	50,122.50	95,012.26
银行存款	7,355,170.82	6,664,246.43
合计	7,405,293.32	6,759,258.69

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	11,418,306.04	27.15%	28,820,224.88	60.55%

账龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以上	30,638,069.81	72.85%	12,030,554.53	29.45%
合计	42,056,375.85	100.00%	40,850,779.41	100.00%
坏账准备				
净值	42,056,375.85		40,850,779.41	

(2) 其中期末金额较大的单位或个人

债务人名称及项目	期末余额	占总额比例
中国建筑技术集团有限公司	5,143,494.77	12.23%
中国建筑第三工程局有限公司	4,462,181.48	10.61%
中建八局装饰工程有限公司	3,595,820.14	8.55%
中国建筑第四工程局有限公司	2,468,709.26	5.87%
上海宝冶集团有限公司	929,445.91	2.21%
合计	19,384,409.76	39.47%

3、预付账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	5,961,316.80	79.21%	7,098,533.81	73.79%
1年以上	1,564,648.10	20.79%	2,521,379.19	26.21%
合计	7,525,964.90	100.00%	9,619,913.00	100.00%

(2) 其中期末金额较大的单位或个人

债务人名称及项目	期末余额	占总额比例
深圳市安瑞特流体设备有限公司	1,151,472.63	15.30%
江西省知瑞建筑工程有限公司	846,671.05	11.25%
深圳市擎宏科技实业有限公司	617,881.72	8.21%
天津市达祥新材料有限公司	393,607.96	5.23%
湖南美置乡墅科技有限公司	246,851.65	3.28%
合计	3,256,485.01	43.27%

4、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	95,709,350.85	88.97%	85,533,135.98	91.27%

账龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以上	11,865,506.80	11.03%	8,181,267.41	8.73%
合计	107,574,857.65	100.00%	93,714,403.39	100.00%

(2) 其中期末金额较大的单位或个人

债务人名称及项目	期末余额	占总额比例
中建城投(深圳)建设有限公司	19,374,231.86	18.01%
湖北卓腾建筑劳务有限公司	13,145,647.60	12.22%
深圳市联合永兴投资有限公司	10,230,368.96	9.51%
深圳市英瑞科技有限公司	7,175,243.01	6.67%
金斌	1,280,140.81	1.19%
合计	51,205,632.24	47.60%

5、存货

项目	期末余额	期初余额
原材料	40,360,235.84	34,540,608.33
合计	40,360,235.84	34,540,608.33

6、固定资产

(1) 固定资产原值	年初金额	本年增加	本年减少	期末余额
办公及电子设备	534,767.40	312, 800.00	288,160.63	559,406.77
合计	534,767.40	312, 800.00	288,160.63	559,406.77
(2) 固定资产折旧	年初金额	本年增加	本年减少	期末余额
办公及电子设备	180,612.90	62,859.60		243,472.50
合计	180,612.90	62,859.60		243,472.50
(3) 固定资产净值	354,154.50			315,934.27

7、短期借款

借款银行	期末余额	期初余额
银行借款	8,969,098.89	9,080,266.22
合计	8,969,098.89	9,080,266.22

8、应付账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	比例	期初余额	比例
----	------	----	------	----

账龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	42,123,773.86	79.25%	48,559,426.88	86.14%
1年以上	11,029,253.09	20.75%	7,813,253.49	13.86%
合计	53,153,026.95	100.00%	56,372,680.37	100.00%

(2) 其中期末金额较大的单位或个人

债权人名称	期末余额	占总额比例
深圳市华建劳务分包有限公司	6,511,245.80	12.25%
深圳市铭俊贸易有限公司	5,969,084.93	11.23%
深圳峰盛石材有限公司	4,921,970.30	9.26%
广州市骏义建材有限公司	4,167,197.31	7.84%
惠州市凯利华实业有限公司	3,539,991.59	6.66%
合计	25,109,489.93	47.24%

9、预收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	4,503,790.67	70.22%	11,009,057.83	67.79%
1年以上	1,910,038.26	29.78%	5,230,885.86	32.21%
合计	6,413,828.93	100.00%	16,239,943.69	100.00%

(2) 其中期末金额较大的单位或个人

债权人名称	期末余额	占总额比例
中国核工业华兴建设有限公司	527,858.12	8.23%
深圳市深美居装饰工程有限公司	420,105.79	6.55%
深圳市韵道商贸有限公司	334,160.49	5.21%
清控科创(孝感)产业发展有限公司	243,725.50	3.80%
日海智能设备(珠海)有限公司	134,690.41	2.10%
合计	1,660,540.31	25.89%

10、其他应付款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	9,634,141.57	81.36%	5,632,878.06	89.77%
1年以上	2,207,232.04	18.64%	641,910.91	10.23%

账龄	期末余额	比例	期初余额	比例
合计	11,841,373.61	100.00%	6,274,788.97	100.00%

(2) 其中期末金额较大的单位或个人

债权人名称	期末余额	占总额比例
广东东方禹环保科技有限公司	1,456,488.95	12.30%
熊海军	775,609.97	6.55%
金斌	509,179.07	4.30%
合计	2,741,277.99	29.05%

11、实收资本

投资者名称	注册资本	比例	实收资本	比例
中建城投(深圳)建设有限公司	128,800,000.00	100.00%	50,800,000.00	39.44%
合计	128,800,000.00	100.00%	50,800,000.00	39.44%

12-13、营业收入与营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	1,171,823,065.15	1,126,132,300.21	1,037,011,562.08	988,712,544.04
合计	1,171,823,065.15	1,126,132,300.21	1,037,011,562.08	988,712,544.04

14、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
税金及附加	436,222.17	2,880,467.15
合计	436,222.17	2,880,467.15

15、管理费用

项目	本期金额	上期金额
管理费用	4,902,834.45	4,586,522.55
合计	4,902,834.45	4,586,522.55

16、研发费用

项目	本期金额	上期金额
研发费用	4,127,649.89	5,033,719.38
合计	4,127,649.89	5,033,719.38

17、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	582,345.25	288,231.57
减：利息收入	22,523.40	18,231.20
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费及其他	541,347.08	923,375.83
合计	1,146,215.73	1,193,376.20

18、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	7,792,832.17	7,501,958.16
合计	7,792,832.17	7,501,958.16

六、或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

七、资产负债表日后事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

八、其他重要事项说明

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项说明。

证书序号:0016953

说明

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



发证机关:

二〇二〇年二月九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 深圳市通略会计师事务所(普通合伙)
 首席合伙人: 胡凤香
 主任会计师: 深圳市宝安区民治街道民治社区1970科技
 经营场所: 园3栋607

组织形式: 普通合伙
 执业证书编号: 47470286
 批准执业文号: 深财会[2019]10号
 批准执业日期: 2019年1月14日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5F9GRE9Q



名称 深圳市通略会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 胡凤香

成立日期 2018年08月20日

主要经营场所 深圳市龙华区民治街道民治社区1970栋楼B3梯607



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、行政法规应当经批准的项目，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等事项，可通过企业信息公示系统或扫描二维码查询。
3. 各利害关系人应当在每年之四起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2022年 09月 19日

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

国家市场监督管理总局监制

2. 2024 年财务审计报告

深圳铭国会师事务所（普通合伙）

关于中际建设深圳集团有限公司的 审计报告

（二〇二四年度）

目 录

项 目	页 码
一. 审计报告	1-3
二. 资产负债表	4-5
三. 利润及利润分配表	6
四. 现金流量表	7
五. 所有者权益变动表	8-9
六. 会计报表附注	10-29
七. 财务情况说明	30
八. 会计师事务所营业执照、执业许可证	31-32

深圳铭国会会计师事务所（普通合伙）

MGCPA

SHENZHEN MINGGUO CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

邮政编码：518083

地址：深圳市盐田区盐田街道永安社区永安路9号中通永安大厦B栋411

电话：0755-22968702

机密

深铭国审字[2025]第 号

审计报告

中际建设深圳集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的中际建设深圳集团有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2024年12月31日资产负债表，2024年度利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司2023年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估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的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



深圳铭源会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师(合伙人)



中国注册会计师

中国 · 深圳

二〇二五年四月七日

中际建设深圳集团有限公司

资产负债表

二〇二四年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	附注1	8,601,524.73	7,405,293.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			-
衍生金融资产			-
应收票据			-
应收账款	附注2	47,568,416.28	42,056,375.85
预付款项	附注3	8,860,935.17	7,525,964.90
其他应收款	附注4	106,697,146.34	107,574,857.65
存货	附注5	43,040,657.32	40,360,235.84
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		214,768,679.84	204,922,727.56
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	附注6	277,714.04	315,934.27
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		277,714.04	315,934.27
资产合计		215,046,393.88	205,238,661.83

中际建设深圳集团有限公司

资产负债表(续)

二〇二四年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	附注7	7,748,263.08	8,969,098.89
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			-
衍生金融负债			-
应付票据			-
应付账款	附注8	49,417,835.26	53,153,026.95
预收款项	附注9	3,012,880.72	6,413,828.93
应付职工薪酬	附注11	1,150,461.61	660,954.48
应交税费	附注12	576,864.29	450,880.92
其他应付款	附注10	10,497,402.53	11,841,373.61
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		72,403,707.49	81,489,163.77
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		72,403,707.49	81,489,163.78
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	附注13	50,800,000.00	50,800,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
一般风险准备		-	-
未分配利润	附注14	91,842,686.39	72,949,498.06
所有者权益（或股东权益）合计		142,642,686.39	123,749,498.06
负债和所有者权益（或股东权益）合计		215,046,393.88	205,238,661.83

中际建设深圳集团有限公司

利润表

二〇二四年度

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	附注15	1,189,512,736.04	1,171,823,065.15
减：营业成本	附注16	1,147,801,315.77	1,126,132,300.21
税金及附加	附注17	492,807.12	436,222.17
销售费用	附注18	4,215,978.56	912,208.81
管理费用	附注19	10,976,846.43	4,902,834.45
研发费用			4,127,649.89
财务费用	附注20	3,526,351.87	1,146,215.73
其中：利息费用			582,345.25
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			
公允价值变动收益（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）		22,499,436.29	34,165,633.89
加：营业外收入	附注21		101,432.21
减：营业外支出	附注22	95,776.51	-
三、利润总额（亏损以“-”号填列）		22,403,659.78	34,267,066.01
减：所得税费用		3,510,471.45	7,792,832.17
四、净利润（亏损以“-”号填列）		18,893,188.33	26,474,233.93
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		18,893,188.33	26,474,233.93
（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、权益法下不能重分类转损益的其他综合收益		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4、现金流量套期损益的有效部分		-	-
5、外币财务报表折算差额		-	-
6、其他		-	-
六、综合收益总额		18,893,188.33	26,474,233.93
七、每股收益		-	-
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-

中际建设深圳集团有限公司

现金流量表

二〇二四年度

单位：人民币元

项 目	行 次	本年度	上年度
一、经营活动产生现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	1	1,147,247,705.20	1,203,791,353.95
收到的税费返还	2		
收到的其他与经营活动有关的现金	3	45,466,945.06	(8,192,437.41)
现金流入小计	4	1,192,714,650.26	1,195,598,916.54
购买商品、接受劳务支付的现金	5	1,116,020,511.12	1,133,077,633.03
支付给职工以及为职工支付现金	6	18,704,281.80	11,603,984.63
支付的各项税款	7	15,986,133.45	11,518,789.42
支付的其他与经营活动有关的现金	8	40,913,855.46	26,577,838.56
现金流出小计	9	1,191,624,781.83	1,182,778,245.64
经营活动产生的现金流量净额	10	1,089,868.43	12,820,670.89
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	11	-	
取得投资收益所收到的现金	12	-	
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	13	12,000.00	
收到的其他与投资活动有关的现金	14	-	
现金流入小计	15	12,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	16	(1,703,198.79)	-
投资所支付的现金	17		
支付的其他与投资活动有关的现金	18		
现金流出小计	19	(1,703,198.79)	-
投资活动产生的现金流量净额	20	1,715,198.79	-
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	21		
取得借款所收到的现金	22	7,748,263.08	8,969,098.89
收到的其他与筹资活动有关的现金	23		
现金流入小计	24	7,748,263.08	8,969,098.89
偿还债务所支付的现金	25	1,220,835.81	20,561,389.90
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	26	388,000.00	582,345.25
支付的其他与筹资活动有关的现金	27		
现金流出小计	28	1,608,835.81	21,143,735.15
筹资活动产生的现金流量净额	29	6,139,427.27	(12,174,636.26)
四、汇率变动对现金的影响额	30		
五、现金及现金等价物净额增加	31	8,944,494.49	646,034.63
加：期初现金及现金等价物余额	32	7,405,293.32	6,759,258.69
六、期末现金及现金等价物余额	33	8,601,524.73	7,405,293.32

中际建设深圳集团有限公司
所有者权益(或股东权益)增减变动表

(二〇二四年度)

单位:人民币元

项 目	行次	实收资本(或股本)				其他权益工具		资本公积		本年 金 额				未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他	其他权益工具	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备					
一、上年年末余额	01	50,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72,949,698.05	123,749,698.05	
加:会计政策变更	02														
前期差错更正	03														
其他	04														
二、本年年初余额	05	50,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72,949,698.05	123,749,698.05	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,893,188.33	18,893,188.33	
(二)所有者投入和减少资本	07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1、所有者投入的普通股	08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2、其他权益工具持有者投入资本	09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3、股份支付计入股东权益的金额	10														
4、其他	11														
(三)利润分配	12														
1、提取盈余公积	13														
2、提取一般风险准备	14														
3、对所有者(或股东)的分配	15														
4、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	22														
四、本年年末余额	23	50,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91,842,886.39	142,642,886.39	

中际建设深圳集团有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表（续）

单位：人民币元

项 目	行次	实收资本 (或股本)			其他权益工具		上 年 金 额			未分配利润	所有者权益 合计
		实收资本 (或股本)	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合 收益	专项储备		
一、上年年末余额	01	80,800,000.00								46,473,264.13	97,273,264.13
加：会计政策变更	02										
前期差错更正	03										
其他	04										
二、本年初余额	05	80,800,000.00								46,473,264.13	97,273,264.13
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	06	-									
（一）综合收益总额	07										
（二）所有者投入和减少资本	08										
1、所有者投入的普通股	09										
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、提取一般风险准备	15										
3、对所有者（或股东）的分配	16										
4、其他	17										
（四）所有者权益内部结转	18										
1、资本公积转增资本（或股本）	19										
2、盈余公积转增资本（或股本）	20										
3、盈余公积弥补亏损	21										
4、设定受益计划变动额结转留存收益	22										
5、其他	23										
四、本年年末余额	24	80,800,000.00								72,946,468.06	153,746,468.06

中际建设深圳集团有限公司

会计报表附注

(二〇二四年度)

单位：人民币元

附注1. 公司概况：

1、公司成立背景：

本公司经深圳市市场监督管理局批准，于2011年1月5日正式成立的有限责任公司（法人独资），领有统一社会信用代码为914403005670842684的企业法人营业执照，法定代表人熊海军，注册资本为人民币12,880.00万元，经营期限为永续经营；公司注册地址：深圳市福田区福保街道福保社区市花路8号和合仓储大厦仓储区一层T8旅游创意（保税）园109A-1。

2、一般经营项目：

重症监护室、手术室净化及通风系统、实验室设备的销售(不含医疗器械)；机械设备租赁（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目）、负氧离子健康环保产品的研发与销售；建筑装饰材料的研发与销售；防水环保涂料的研发与销售。

许可经营项目（以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营）：

建筑工程、市政工程、土石方工程、城市及道路照明工程、地基与基础工程、环保工程、建筑装饰装修材料工程、消防设施工程、建筑防水工程、机电设备安装工程（不含特种设备）、体育场地设施工程、钢结构工程、建筑幕墙工程、金属门窗工程、建筑智能化工程、城市园林绿化工程、园林古建筑工程的设计与施工，实验室整体设计。建筑劳务分包。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

附注2. 财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和41项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

附注3、遵循企业会计准则的声明

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等有关信息。

附注4. 重要会计政策及会计估计的说明

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

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

4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有期限短（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、价值变动风险很小的投资。

5、外币业务核算方法

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的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，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或其他综合收益。

6、应收款项坏账准备

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

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

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

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

② 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

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

按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

种类	确定组合的依据
账龄分析组合	无明显减值迹象的应收款项，相同账龄的应收款项具有类似信用风险的特征
合并范围内关联方组合	对受本公司控制的子公司的应收款项不计提坏账准备
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析组合	账龄分析法

③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的计提方法：

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

(3) 坏账准备的转回

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

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

7、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、运输费和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制和定期盘存制相结合的方法。

(5) 周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

8、金融资产和金融负债

金融资产和金融负债，交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。按照取得时公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益，企业持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益，资产负债表日，企业将其公允价值变动计入当期损益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

9、长期股权投资

(1) 初始投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方账面价值的份额作为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益，购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量。

(2) 后续计量及损益确认方法

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；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；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号—资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本合并财务报表的编制方法相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入的其他综合收益部分的按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

10、投资性房地产

A、投资性房地产核算的内容为赚取租金或资本增值，或者两者兼而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

B、投资性房地产的后续计量：在成本模式下按照固定资产的计价、摊销对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。

C、投资性房地产转换的计价：转换日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换日的公允价值大于原账面价值的，其差额作为资本公积（其他），计入所有者权益。处置该项投资性房地产时，原计入所有者权益的部分转入处置当期损益。

11、固定资产及折旧

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）	折旧方法
房屋及建筑物	20	5	4.75%	年限平均法
机器设备	10	5	9.50%	年限平均法
运输设备	4	5	23.75%	年限平均法
办公设备	5	5	19.00%	年限平均法
电子及其他设备	3	5	31.67%	年限平均法

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

(3) 固定资产减值测试方法和减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“非流动非金融资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，租赁期占租赁资产使用寿命的大部分，本公司有权选择是否取得其最终所有权。

租赁开始日将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

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

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

12、在建工程

在建工程按实际成本计价，自交付使用之日起结转固定资产，相关的借款利息和汇兑损益在项目完工交付使用前计入在建工程成本，之后计入当期损益。

公司在期末按以下方法对在建工程计提减值准备，如长期停建并且在可预计的未来不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性，或其他有证据表明在建工程已发生了减值，按可回收金额与账面价值的差额计提在建工程减值准备。

13、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

14、无形资产

(1) 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其

成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

(2) 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(3) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 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的，能够证明其有用性；
- 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地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“非流动非金融资产减值”。

15、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括固定资产修理支出、租入固定资产改良支出及摊销期限在一年以上的其他待摊费用。

16、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

17、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利、辞退福利、内退补偿等与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

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

18、收入

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，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时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益

很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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

(3) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(4) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

19、所得税的会计处理方法

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

(4) 所得税的抵销

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

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

(5) 所得税的汇算清缴方式

本公司根据主管税务机关核定，所得税采取分季预缴，年终汇算清缴方式。在年终汇算清缴时，少缴的所得税税额，在下一年度内缴纳；多缴纳的所得税税额，在下一年度内抵缴。

20、企业合并

(1) 同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，本公司作为合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，本公司的合并成本包括购买日购买方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。为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。

对于非同一控制下的企业合并，本公司的合并成本包括购买日购买方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。为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

(3) 购买日和处置日的确定方法

购买日为购买方取得实际控制权的日期，处置日为母公司丧失对子公司控制权的日期。

满足以下条件时，一般可认为实现了控制权转移：①企业合并合同或协议已获股东大会等内部权力机构通过；②按照规定，需要经过国家有关部门批准的，已获得批准；③参与各方办理了必要的产权交接手续；④购买方已支付了购买价款的大部分（一般应超过购买价款的50%），并且有能力支付剩余款项；⑤购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应的风险。

21、合并财务报表编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制企业合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策、会计期间不一致的，按照本公司的会计政策、会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

22、主要会计政策、会计估计变更情况及其影响

(1) 重要会计政策变更

2019年4月30日财政部颁发了《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〕06号）对一般企业财务报表格式进行了修改，要求执行企业会计准则的非金融企业根据该通知要求编制2019年度6月30日及以后期间财务报表。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

附注5. 税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	产品销售（服务）收入	适用税率
城市维护建设税	实际缴纳的增值税	7%
教育费附加	实际缴纳的增值税	3%
地方教育费附加	实际缴纳的增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(1) 企业所得税纳税形式：查账征收。

(2) 企业所得税会计处理方法：资产负债表债务法。

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初数”指2023年12月31日，“期末数”指2024年12月31日，“上期发生额”指2022年度，“本期发生额”指2024年度。

附注1：货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现 金	90,102.53	50,122.50
银行存款	8,511,422.20	7,355,170.82
合 计	<u>8,601,524.73</u>	<u>7,405,293.32</u>

附注2：应收账款

账 龄	期末余额	比 例	期初余额	比 例
1年以内	39,360,504.87	82.75%	11,418,306.04	27.15%
1-2年	8,207,911.41	17.25%	30,638,069.81	72.85%
合 计	<u>47,568,416.28</u>	<u>100.00%</u>	<u>42,056,375.85</u>	<u>100.00%</u>

其中年末金额较大的单位或个人

主要债务人	期末余额
中国建筑技术集团有限公司	28,556,475.00
中建三局集团有限公司	3,629,392.22
中建八局装饰工程有限公司	3,028,989.47
海南银色海岸置业有限公司	3,620,290.04

附注3：预付账款

账 龄	期末余额	比 例	期初余额	比 例
1年以内	7,330,034.96	82.72%	5,961,316.80	79.21%
1-2年	1,530,900.21	17.28%	1,564,648.10	20.79%
合 计	<u>8,860,935.17</u>	<u>100.00%</u>	<u>7,525,964.90</u>	<u>100.00%</u>

其中年末金额较大的单位或个人

主要债务人	期末余额
天津市达祥新材料有限公司	1,995,400.00
周口项目材料预付款	1,330,496.50

湖南美置乡墅科技有限公司	1,528,250.00
沈阳工程预付材料款	486,273.00

附注4：其他应收款

账 龄	期末余额	比 例	期初余额	比 例
1年以内	93,801,804.78	87.91%	95,709,350.85	88.97%
1-2年	12,895,341.56	12.09%	11,865,506.80	11.03%
合 计	<u>106,697,146.34</u>	<u>100.00%</u>	<u>107,574,857.65</u>	<u>100.00%</u>

其中年末金额较大的单位或个人

主要债务人	期末余额
深圳市英瑞科技有限公司	47,542,000.00
深圳市联合永兴投资有限公司	11,890,000.00
湖北卓腾建筑劳务有限公司	8,631,359.81
赵江平	3,506,317.22

附注5：存货

类 别	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
原材料	40,360,235.84		-2,680,421.48	43,040,657.32
合 计	<u>40,360,235.84</u>		-2,680,421.48	<u>32,253,855.40</u>

附注6：固定资产

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、固定资产原值合计	<u>559,406.77</u>		<u>102,098.67</u>	<u>457,308.10</u>
办公设备及其他	559,406.77		81,058.41	478,348.36
二、累计折旧合计	<u>243,472.50</u>		<u>63,878.44</u>	<u>179,594.06</u>
办公设备及其他	243,472.50		63,878.44	179,594.06
三、固定资产账面净值	<u>315,934.27</u>		<u>38,220.23</u>	<u>277,714.04</u>
办公设备及其他	315,934.27		38,220.23	277,714.04

附注7：短期借款

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
短期借款	8,969,098.89		1,220,835.81	7,748,263.08
合 计	<u>8,969,098.89</u>		<u>1,220,835.81</u>	<u>7,748,263.08</u>

附注8：应付账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	42,123,773.86	85.24%	42,123,773.86	79.25%
1-2年	7,294,061.40	14.76%	11,029,253.09	20.75%
合 计	<u>49,417,835.26</u>	<u>100.00%</u>	<u>53,153,026.95</u>	<u>100.00%</u>

其中年末金额较大的单位或个人

主要债权人	期末余额
深圳市捷美丰科技有限公司	2,030,000.00
珠海市基安昌盛建筑工程有限公司	2,000,000.00

附注9：预收账款

账 龄	期末余额	比 例	期初余额	比 例
1年以内	1,948,325.06	64.67%	4,503,790.67	67.79%
1-2年	1,064,555.66	35.33%	1,910,038.26	32.21%

合 计	<u>3,012,880.72</u>	<u>100.00%</u>	<u>6,413,828.93</u>	<u>100.00%</u>
-----	---------------------	----------------	---------------------	----------------

其中年末金额较大的单位或个人

主要债权人	期末余额
中国核工业华兴建设有限公司	1,500,000.00
日海智能设备(珠海)有限公司	256,564.42
清控科创(孝感)产业发展有限公司	475,653.30
山东百泉新材料科技有限公司	266,213.26

附注10: 其他应付款

账 龄	期末余额	比 例	期初余额	比 例
1年以内	9,069,022.16	86.39%	9,634,141.57	81.36%
1-2年	1,428,380.37	13.61%	2,207,232.04	18.64%
合 计	<u>10,497,402.53</u>	<u>100.00%</u>	<u>11,841,373.61</u>	<u>100.00%</u>

其中年末金额较大的单位或个人

主要债权人	期末余额
深圳华建劳务分包有限公司	4,017,000.00
张银瑛	350,707.00
车贷	1,238,347.13

附注11: 应付职工薪酬

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	660,954.47	796,334.37	304,453.13	1,150,461.61
职工福利费	1,424.00		2,374.10	3,318.63
社会保险费	-4,521.00			-6,875.48
住房公积金	3,097.00			3,556.85
合 计	<u>660,954.47</u>	<u>796,334.37</u>	<u>306,827.23</u>	<u>1,150,461.61</u>

附注12: 应交税费

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
增值税	261,655.74	1,999,742.35	1,886,337.78	375,060.31
企业所得税	102,124.40	101,077.10	101,280.77	101,920.73
城市维护建设税	41,587.26	125,259.15	112,481.19	54,365.22
教育费附加	35,441.53	56,140.71	56,141.79	35,440.45
地方教育附加	12,476.17	37,429.24	37,427.86	12,477.55
个人所得税	-2,311.04	4.63		-2,306.41
印花税	-93.56	18,435.58	18,435.58	-93.56
合 计	<u>450,880.50</u>	<u>1,910,921.47</u>	<u>2,212,104.97</u>	<u>576,864.29</u>

附注13: 实收资本 (或股本)

投资者名称	应缴注册资本		实缴注册资本	
	金额 (人民币)	比例 (%)	金额 (人民币)	比例 (%)
熊海军	127,512,000.00	99.00%	50,292,000.00	99.00%
龚晨晨	1,288,000.00	1.00%	508,000.00	1.00%
合 计	<u>128,800,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>50,800,000.00</u>	<u>100.00</u>

附注14: 未分配利润

项 目	金 额
上年期末余额	72,949,498.06
加: 会计政策变更	
其他因素调整	
本期年初余额	72,949,498.06
加: 本期净利润转入	18,893,188.33
减: 本期提取法定盈余公积	
本期提取任意盈余公积	
本期分配普通股股利	

本期期末余额	91,842,686.39
其中：董事会已批准的现金股利数	

附注15：营业收入

项 目	主营业务收入		其他业务收入	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	1,189,512,736.04	1,171,823,065.15		
合 计	1,189,512,736.04	1,171,823,065.15		

附注16：营业成本

项 目	主营业务成本		其他业务成本	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
主营业务成本	1,147,801,315.77	1,126,132,300.21		
合 计	1,147,801,315.77	1,126,132,300.21		

附注17：税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
税金及附加	492,807.12	436,222.17
合 计	492,807.12	436,222.17

附注18：销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
销售费用	3,526,351.87	4,127,649.89
合 计	3,526,351.87	4,127,649.89

附注19：管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
管理费用	10,976,846.43	4,902,834.45

合 计	10,976,846.43	4,902,834.45
-----	---------------	--------------

附注20：财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
财务费用	646,215.73	1,705,060.42
合 计	646,215.73	1,705,060.42

附注21：营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
营业外收入		
合 计	-	

附注22：营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
营业外支出	95776.51	
合 计	95,776.51	

附注23：现金流量情况

补充资料	2024年度	2023年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	18,893,188.33	26,474,233.94
加：计提的资产减值准备	-	-
固定资产折旧	235,778.20	62,859.60
无形资产摊销	-	
长期待摊费用摊销	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-	
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（减：收益）	-	

财务费用	-	
投资损失（减：收益）	-	
递延所得税资产减少（减：增加）	-	
递延所得税负债增加（减：减少）	-	
存货的减少（减：增加）	(2,757,624.62)	(5,819,627.51)
经营性应收项目的减少（减：增加）	(85,181,937.69)	(12,972,102.60)
经营性应付项目的增加（减：减少）	63,193,458.30	(12,530,106.72)
其他		16,459,198.47
经营活动产生的现金流量净额	1,089,868.43	12,820,670.89
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物增加情况		
现金的期末余额	8,601,524.73	7,450,293.32
减：现金的期初余额	7,405,293.32	6,759,258.69
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物的净增加额	1,196,231.41	691,034.63

附注24：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注25：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。

中际建设深圳集团有限公司

2024年度财务情况说明书

一、企业基本情况

本公司经深圳市市场监督管理局批准，于2011年1月5日正式成立的有限责任公司（法人独资），统一社会信用代码为914403005670842684的企业法人营业执照，法定代表人熊海军，注册资本为人民币12,880.00万元，经营期限为永续经营；公司注册地址：深圳市福田区福保街道福

一般经营项目：

重症监护室、手术室净化及通风系统、实验室设备的销售(不含医疗器械)；机械设备租赁许可经营项目（以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营）：

建筑工程、市政工程、土石方工程、城市及道路照明工程、地基与基础工程、环保工程、建

二、资产状况

2024年12月31日公司账面资产总额为215,046,393.88元，其中：账面流动资产为

三、负债状况

2024年12月31日公司账面负债总额为72,403,707.49元，其中：账面流动负债为72,

四、所有者权益

2024年12月31日公司账面所有者权益142,642,686.39元，其中：账面实收资本为

五、本年度经营情况

(一) 收入与成本

本年度账面实现营业收入1,189,512,736.04元，营业成本为1,147,801,315.77元。

(二) 费用及税金

本年度账面发生税金及附加492,8079.12元，销售费用为4,215,978.56元，管理费用为

六、所有者权益变动

本年度账面实收资本50,800,000.00元。

七、各项财务指标（根据公式计算，×100%，填写）

序号	财务指标名称	计算公式	比率
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	202.44%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	48.30%
3	应收账款周转率	销售收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2*100%	200.72%
4	流动资产周转率	销售收入/(期初流动资产+期末流动资产)/2*100%	92.55%
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金)/主营业务收入*100%	6.35%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	2.19%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	3.41%
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	-3.97%
9	总资产增长率	(年末资产总额-年初资产总额)/年初资产总额*100%	19.08%

八、所得税纳税申报表与账面差异情况说明

公司资产负债表、损益表与2024年度公司年所得税申报数不存在差异。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5EKR466U



名称 深圳铭国会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 胡凤香

成立日期 2017年06月20日

主要经营场所 深圳市福田区益田街道永安社区永安路9号中通永安大厦B栋411



重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围属于法律、行政法规及国务院决定禁止或者限制从事的项目，取得许可后方可开展经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及行政处罚和失信记录信息，请登录下列网站的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



2023年12月12日

登记机关

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0021209

说明

- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 深圳市财政局

2024年1月24日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳铭国会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 胡凤香

主任会计师:

经营场所:

深圳市盐田区盐田街道永安社区永安路9号中通永安大厦5楼111

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470429

批准执业文号: 深财会(2024)11号

批准执业日期: 2024年1月24日

