

标段编号： 2306-440306-04-01-114905008001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称： 紫荆文化总部大厦项目泛光照明工程

投标文件内容： 资信标文件

投标人： 深圳市文业照明实业有限公司

日期： 2026年04月08日

资信标要求一览表（如有）

序号	资信要素名称	有关要求或说明
1	投标人基本情况	提供投标人基本情况一览表。
2	企业业绩	<p>一、竣工项目业绩 提供近 5 年（从招标公告发布之日起倒算，时间以竣工验收报告上标注的最晚时间为准）投标人最具代表性的、竣工的超高层办公楼（建筑高度 100 米及以上）的泛光照明业绩（提供项目总计不超过 5 项，超过 5 项，只取前 5 项）。 证明材料：中标通知书、施工合同关键页及竣工验收报告；中标通知书没有的可不提供。 要求： 1. 施工合同关键页（含合同封面、项目名称、项目概况（能体现项目业态、建筑高度）、合同金额、签约时间、承包范围及签章页等关键页）、竣工验收报告。 2. 日期以竣工验收报告为准。 3. 若上述材料不能体现资信要求的项目特征（建筑高度、业态）的，还需提供其他有效证明材料：如图纸、权威渠道查询信息截图等。证明材料体现不了相关信息的，不予认可。</p> <p>二、在建项目业绩 提供近 5 年（从招标公告发布之日起倒算，时间以合同签订时间为准）投标人最具代表性的、在建的超高层办公楼（建筑高度 100 米及以上）的泛光照明工程业绩，（提供项目总计不超过 5 项，超过 5 项，只取前 5 项）。 证明材料：中标通知书、施工合同关键页；中标通知书没有的可不提供。 要求： 1. 施工合同关键页（施工合同关键页（含合同封面、项目名称、项目概况（能体现项目业态、建筑高度）、合同金额、签约时间、承包范围及签章页等关键页）。 2. 日期以合同签订日期为准。 3. 若上述材料不能体现资信要求的项目特征（建筑高度、业态）的，还需提供其他有效证明材料：如图纸、权威渠道查询信息截图等。证明材料体现不了相关信息的，不予认可。 为便于查找，建议投标人在</p>

		上述材料中标出重要信息，提供证明材料不齐全或模糊不清，业绩将不予认可。
3	项目经理情况	<p>（一）填写《拟派项目经理简历表》，并提供相关证明材料，包括毕业证书、职称证书等；（二）拟派项目经理近10年（从招标公告发布之日起倒算至投标截止日，时间以竣工验收报告上标注的最晚时间为准）已竣工验收的超高层办公楼（建筑高度100米及以上）的业绩（提供项目总计不超过3项，超过3项，只取前3项）证明材料：中标通知书、施工合同关键页及竣工验收报告；中标通知书没有的可不提供。要求：1. 施工合同关键页（含合同封面、项目名称、项目概况（能体现项目业态、建筑高度）、合同金额、签约时间、承包范围及签章页等关键页）、竣工验收报告。2. 竣工验收报告，竣工验收报告中须体现出项目经理的姓名。3. 日期以竣工验收报告为准。4. 若上述材料不能体现资信要求的项目特征（建筑高度、业态）的，还需提供其他有效证明材料：如图纸、权威渠道查询信息截图等。证明材料体现不了相关信息的，不予认可。5、为便于查找，建议投标人在上述材料中标出重要信息，提供证明材料不齐全或模糊不清，业绩将不予认可。</p>
4	项目团队经验	<p>技术负责人、安全负责人项目经验：近10年（从招标公告发布之日起倒算至投标截止日，时间以竣工验收报告上标注的最晚时间为准）已竣工验收的超高层办公楼（建筑高度100米及以上）的业绩（提供项目总计不超过2项，超过2项，只取前2项）。证明材料：中标通知书、施工合同关键页及竣工验收报告；中标通知书没有的可不提供。要求：1. 中标通知书、施工合同关键页（含合同封面、项目名称、合同金额、签约合同时间、项目概况（能体现项目业态、建筑高度）、承包范围及签章页等关键页）、竣工验收报告。2. 竣工验收报告，竣工验收报告中</p>

		<p>须体现出技术负责人、安全负责人的姓名；若竣工验收报告未体现姓名的，可以提供合同关键页及盖有骑缝章的人员团队名单页证明，或提供业主证明。 3. 日期以竣工验收报告为准。 4. 若上述材料不能体现资信要求的项目特征（建筑高度、业态），还需提供其他有效证明材料：如图纸、权威渠道查询信息截图等。证明材料体现不了相关信息的，不予认可。 为便于查找，建议投标人在上述材料中标出重要信息，提供证明材料不齐全或模糊不清，业绩将不予认可。</p>

备注：资信要素不进行评审，真实性通过公示予以监督。

目录

1. 投标人基本情况	1
1.1. 近三年审计报告	2
1.1.1 2024 年审计报告	3
1.1.2 2023 年审计报告	18
1.1.3 2022 年审计报告	33
2. 企业业绩	48
2.1. 企业竣工项目	48
2.1.1 越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程	49
2.1.2 天音大厦泛光照明工程	65
2.1.3 中海环宇城二期商业裙楼泛光照明分包工程	75
2.1.4 华润置地 CCBD 项目泛光照明工程（一标段）	87
2.1.5 平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程	99
2.1.6 西港城市航空服务园区项目泛光照明工程	114
2.1.7 新时代(广场)二期泛光照明工程	128
2.2. 企业在建项目	135
2.2.1 前海综合交通枢纽上盖项目深铁前海国际枢纽中心 T2、T4 栋泛光照明工程	136
2.2.2 自贸时代中心项目泛光照明工程	145
2.2.3 北京商务中心区(CBD)核心区 Z5 地块项目(塔楼(办公)等 2 项)外立面泛光照明工程	153
2.2.4 大连国际航运中心大厦项目建筑光彩工程	160
2.2.5 佛山平安中心建设项目塔楼泛光照明专业分包工程	171
3. 项目经理情况	182
3.1.1 项目经理相关证件	184
3.1.2 平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程	187
3.1.3 烟台高新区景观照明设计施工一体化工程	202
3.1.4 新时代(广场)二期泛光照明工程	207
3.1.5 中海环宇城二期商业裙楼泛光照明分包工程	214
4. 项目团队经验	226
4.1. 拟派项目技术负责人情况	226
4.1.1 项目技术负责人相关证件	227
4.1.2 平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程	230
4.1.3 越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程	243
4.2. 拟派项目安全负责人情况	258
4.2.1 项目安全负责人相关证件	259
4.2.2 烟台高新区景观照明设计施工一体化工程	262
4.2.3 天音大厦泛光照明工程	267
4.3. 投标人关于无不良行为及拟派项目管理班子的承诺书	278

1. 投标人基本情况

表 1 《投标人基本情况表及证明材料》

投标人基本情况表

企业名称	深圳市文业照明实业有限公司	注册资金	3300 万元
成立日期	2003 年 10 月 22 日	企业性质	<input checked="" type="checkbox"/> 民营 <input type="checkbox"/> 国有 <input type="checkbox"/> 其他:
公司注册地址	深圳市福田区下梅林二街西颂德花园办公楼 1504	22 年度营业总收入: 22493 万元 23 年度营业总收入: 15464 万元 24 年度营业总收入: 13639 万元 近三年 (22 年-24 年) 平均营业总收入: 17198.6 万元 24 年资产负债率: 15.34%	
控股、管理关系企业	/		
企业简介 (内容包括企业经营规模、控股股东、专业技术人员配备情况等)	<p>深圳市文业照明实业有限公司成立于 2003 年, 注册资本 3300 万元, 是一家集城市光环境艺术规划设计, 照明工程设计与施工应用于一体的专业集成公司, 拥有城市及道路照明工程专业承包壹级资质、照明工程设计专项甲级资质的“双甲单位”, 并取得国家高新技术企业称号, 项目荣获中国照明工程综合百强奖、中国照明金手指奖, 十大优秀照明工程公司。</p> <p>经营范围: 城市照明的规划设计, 照明工程的咨询、设计和施工; 照明产品、LED 产品及智能控制系统的研发、销售; 智慧照明产品、电器产品、建筑材料的购销及其他国内贸易; 合同能源管理; 园林景观工程; 经营进出口业务 (法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营); 兴办实业 (具体项目另行申报); 城市及道路照明工程专业承包壹级; 照明工程设计专项甲级; 建筑 (酒店) 室内外、园林、广场、道路、桥梁的光环境规划设计、安装、维护; 专业照明及智能控制系统设计、安装、维护; 电子工业制造设备安装工程和电子工业环境工程、电子系统工程和建筑智能化工程施工;</p> <p>控股股东: 陈文斌 80%、刘秀彬 20%</p> <p>专业技术人员配备: 注册类人员 15 人。高级工程师 5 人、中级工程师 11 人、初级工程师 9 人, 技工 40 人。</p>		
公司法定代表人	1. 姓名: 陈文斌 2. 职务: 总经理 3. 职称: 工程师 4. 身份证号码: 432925197209097238		
公司商务负责人	1. 姓名: 马秋冉 2. 职务: 商务部经理 3. 职称: /		

公司技术负责人	1. 姓名：冷显利 2. 职务：技术负责人 3. 职称：高级工程师
投标员联系方式	1. 姓名：黄达境 2. 电话：15915766840 3. 邮箱：478506300@qq.com
公司联系方式	1. 地址：深圳市福田区下梅林二街西颂德花园办公楼 1504 2. 邮编：518049 3. 电话：0755-83435426 4. 传真：0755-83435387 5. E-mail : wenyelighting@vip.163.com 6. 联系人：黄工

注：

1. 投标人须对填写内容的真实性负责。
2. 营业额需提供财务审计报告证明。

1.1.近三年审计报告

近三年财务报告一览表

序号	财务状况	总资产	营业额	营业利润	净利润	负债率
1	2024 年	19977 万元	13639 万元	1171 万元	1094 万元	15.34%
2	2023 年	19280 万元	15464 万元	1205 万元	1131 万元	17.95%
3	2022 年	19777 万元	22493 万元	2249 万元	2070 万元	20.68%

1.1.1 2024 年审计报告

深圳市文业照明实业有限公司

2024 年度

审计报告目录

目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、资产负债表	3-4
三、利润表	5
四、现金流量表	6
五、所有者权益变动表	7-8
六、会计报表附注	9-32
七、财务情况说明	33-34
八、会计师事务所营业执照及执业证书复印件	



深圳天大联合会计师事务所

地址：深圳市福田区深南中路求是大厦东座 701-703 电话：82915153 82915159 传真：82915154

机密

深天大审字[2025]T200号

审计报告

深圳市文业照明实业有限公司：

一、审计意见

我们审计了深圳市文业照明实业有限公司（以下简称文业照明公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了文业照明公司 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，我们独立于文业照明公司，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

文业照明公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括文业照明公司 2024 年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，管理层负责评估文业照明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文业照明公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督文业照明公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对文业照明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文业照明公司不能持续经营。

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

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



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二五年四月二日

资产负债表（一）

2024年12月31日

编制单位：深圳市文业照明实业有限公司

单位：人民币 元

资 产	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	21,310,021.14	19,010,079.61
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2	90,825,847.22	95,203,617.10
预付款项	3	1,325,125.92	1,369,187.08
其他应收款	4	14,547,104.08	10,312,283.29
存货	5	64,645,371.40	59,634,672.57
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其它流动资产			
流动资产合计		192,653,469.76	185,529,839.65
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	6	7,113,446.20	7,266,591.40
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		7,113,446.20	7,266,591.40
资产总计		199,766,915.96	192,796,431.05

（所附注释是财务报表的组成部分）

资产负债表（二）

2024年12月31日

编制单位：深圳市文业照明实业有限公司

单位：人民币 元

负债和所有者权益	注释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	7	10,000.00	2,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	8	23,006,411.05	23,665,023.87
预收款项			
合同负债	9	253,618.39	
应付职工薪酬	10	4,797,530.39	5,600,684.73
应交税费	11	252,041.88	354,425.81
其他应付款	12	2,297,927.15	2,992,020.02
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	13	22,825.65	
流动负债合计		30,640,354.51	34,612,154.43
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
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		30,640,354.51	34,612,154.43
所有者权益：			
实收资本（或股本）	14	30,500,000.00	30,500,000.00
其他权益工具			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	15	16,998,584.54	15,904,356.06
未分配利润	16	121,627,976.91	111,779,920.56
所有者权益合计		169,126,561.45	158,184,276.62
负债和所有者权益总计		199,766,915.96	192,796,431.05

（所附注释是财务报表的组成部分）

利润表

2024年度

编制单位：深圳市文业照明实业有限公司

单位：人民币 元

项 目	注释	本年累计数	上年同期累计数
一、营业收入	17	136,388,460.27	154,643,432.93
减：营业成本	18	107,152,229.93	122,690,243.08
税金及附加	19	478,928.83	515,499.97
销售费用	20	2,993,741.53	3,254,881.20
管理费用	21	6,930,483.98	8,051,658.94
研发费用	22	6,709,483.29	6,975,633.45
财务费用	23	417,661.09	1,108,969.59
其中：利息费用		14,500.30	93,005.88
利息收入		47,053.56	60,837.38
资产减值损失			
信用减值损失			
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)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		11,705,931.62	12,046,546.70
加：营业外收入	24	44,331.92	139,503.58
减：营业外支出	25	250.00	43,108.13
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		11,750,013.54	12,142,942.15
减：所得税费用	26	807,728.72	833,174.20
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		10,942,284.83	11,309,767.95
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(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		10,942,284.83	11,309,767.95
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		10,942,284.83	11,309,767.95

(所附注释是财务报表的组成部分)

现金流量表

2024年度

编制单位：深圳市文业照明实业有限公司

单位：人民币 元

项目	注释	本年累计金额	上年同期累计金额
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		125,867,601.31	160,936,560.42
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,720,135.90	2,837,500.00
经营活动现金流入小计		127,587,737.21	163,774,060.42
购买商品、接受劳务支付的现金		90,803,027.69	103,044,113.79
支付给职工以及为职工支付的现金		16,457,182.32	19,737,188.47
支付的各项税费		5,099,505.54	5,238,865.14
支付其他与经营活动有关的现金		10,388,080.13	17,053,491.77
经营活动现金流出小计		122,747,795.68	145,073,659.17
经营活动产生的现金流量净额	27	4,839,941.53	18,700,401.25
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		550,000.00	956,325.65
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		550,000.00	956,325.65
投资活动产生的现金流量净额		-550,000.00	-956,325.65
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,000,000.00	18,000,000.00
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		5,000,000.00	18,000,000.00
偿还债务支付的现金		6,990,000.00	20,920,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			10,093,005.88
支付其他与筹资活动有关的现金			1,105,599.26
筹资活动现金流出小计		6,990,000.00	32,118,605.14
筹资活动产生的现金流量净额		-1,990,000.00	-14,118,605.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,299,941.53	3,625,470.46
加：期初现金及现金等价物余额	27	19,010,079.61	15,384,609.15
六、期末现金及现金等价物余额	27	21,310,021.14	19,010,079.61

(所附注释是财务报表的组成部分)

所有者权益变动表

2024年度

单位：人民币 元

编制单位：深圳市文艺照明实业有限公司

项目	本金额							所有者权益合计	
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		其他
一、上年年末余额	30,500,000.00					15,904,356.06	111,779,920.56		158,184,276.62
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	30,500,000.00					15,904,356.06	111,779,920.56		158,184,276.62
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						1,094,228.48	9,848,056.35		10,942,284.83
（一）综合收益总额							10,942,284.83		10,942,284.83
（二）所有者投入和减少资本									
1. 所有者本期投入资本									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配						1,094,228.48	-1,094,228.48		
1. 提取盈余公积						1,094,228.48	-1,094,228.48		
2. 对所有者的分配									
3. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									
2. 盈余公积转增资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	30,500,000.00					16,998,584.54	121,627,976.91		169,126,561.45

（所附注释是财务报表的组成部分）

所有者权益变动表

2024年度

单位：人民币 元

编制单位：深圳市文业照明实业有限公司

项目	上年金额							所有者权益合计	
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		其他
一、上年年末余额	30,500,000.00					12,703,052.65	113,671,456.02		156,874,508.67
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	30,500,000.00					12,703,052.65	113,671,456.02		156,874,508.67
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						3,201,303.41	-1,891,535.46		1,309,767.95
（一）综合收益总额							11,309,767.95		11,309,767.95
（二）所有者投入和减少资本									
1. 所有者本期投入资本									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配						3,201,303.41	-13,201,303.41		-10,000,000.00
1. 提取盈余公积						3,201,303.41	-3,201,303.41		
2. 对所有者的分配							-10,000,000.00		-10,000,000.00
3. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									
2. 盈余公积转增资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	30,500,000.00					15,904,356.06	111,779,920.56		158,184,276.62

（所附注释是财务报表的组成部分）

深圳市文业照明实业有限公司

2024 年度财务情况说明书

单位：人民币 元

一、企业基本情况

深圳市文业照明实业有限公司（以下简称“公司”）于 2003 年 10 月 22 日经深圳市市场监督管理局核准注册，领取了统一社会信用代码：914403007388389188 营业执照。

本公司法定代表人：陈文斌。

企业住所：深圳市福田区下梅林二街西颂德花园办公楼 1504。

本公司经营范围主要包括：城市照明的规划设计，照明工程的咨询、设计和施工；照明产品、LED 产品及智能控制系统的研发、销售；智慧照明产品、电器产品、建筑材料的购销及其他国内贸易；合同能源管理；园林景观工程；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；兴办实业（具体项目另行申报）；城市及道路照明工程专业承包壹级；照明工程设计专项甲级；建筑（酒店）室内外、园林、广场、道路、桥梁的光环境规划设计、安装、维护；专业照明及智能控制系统设计、安装、维护；电子工业制造设备安装工程和电子工业环境工程、电子系统工程和建筑智能化工程施工。

许可经营项目：无

营业期限：自 2003-10-22 起至 2033-10-22 止

公司注册资本：人民币 6100 万元（实收资本：人民币 3050 万元）。

二、资产状况

2024 年 12 月 31 日公司账面资产总额为 199,766,915.96 元，其中：账面流动资产为 192,653,469.76 元，固定资产净值为 7,113,446.20 元。

三、负债状况

2024 年 12 月 31 日公司账面负债总额为 30,640,354.51 元，其中：账面流动负债为 30,640,354.51 元。

四、所有者权益

2024 年 12 月 31 日公司账面所有者权益为 169,126,561.45 元，其中：账面实收资本为 30,500,000.00 元，账面盈余公积为 16,998,584.54 元，账面未分配利润为 121,627,976.91 元。

五、年度经营情况

（一）收入与成本

本年度账面实现营业收入为 136,388,460.27 元；营业成本为 107,152,229.93 元。

(二) 费用及税金

本年度账面发生税金及附加为 478,928.83 元，销售费用为 2,993,741.53 元，管理费用为 6,930,483.98 元，研发费用为 6,709,483.29 元，财务费用为 417,661.09 元。

六、所有者权益变动

公司账面所有者权益增加 10,942,284.83 元，其中：本年度盈余公积增加 1,094,228.48 元，未分配利润增加 9,848,056.35 元。

七、各项财务指标


序号	财务指标名称	计算公式	比率%
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	628.76%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	15.34%
3	应收账款周转率	销售收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2*100%	146.63%
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%	72.13%
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%	21.08%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	9.42%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	6.69%
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	-11.80%
9	总资产增长率	(年末资产总额-年初资产总额)/年初资产总额*100%	3.62%

八、净利润变动情况

2024 年度净利润为 10,942,284.83 元，比上年度净利润 11,309,767.95 元，增加 -367,483.12 元。


九、企业所得税纳税申报表与账面差异情况说明

公司 2024 年度利润表与 2024 年企业所得税年度纳税申报数不存在差异。



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名	侯艳琴
性别	女
出生日期	1966-05-20
工作单位	山西建银会计师事务所有限公司
身份证号	140103660520242




此复印件仅作为报告书附件使用，再次复印无效！

年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格
This certificate is valid for another year after this renewal.




年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，有效期一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.




侯艳琴
140100300003
深圳市注册会计师协会



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 白永强
性别 男
出生日期 1969-09-17
工作单位 山西正裕会计师事务所有限公司
身份证号码 142325690917001

Identity card No.




此复印件仅作为报告书附件使用，再次复印无效！

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效。
This certificate is valid for another year after this renewal.




白永强
140100120020
深圳市注册会计师协会






证书序号:0003944

说明

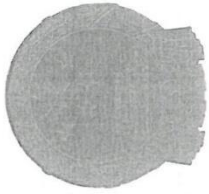
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇〇八

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称:深圳天大联合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:白永强

主任会计师:

经营场所:

深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道
17号求是大厦东座0701

组织形式:普通合伙

执业证书编号:47470207

批准执业文号:深财会[2008]4号

批准执业日期:2008年01月09日

此复印件仅供报告书附件使用,再次复印无效!





营业执照

统一社会信用代码 91440300671854402C

名称 深圳天大联合会计师事务所（普通合伙）
 类型 合伙企业
 经营场所 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦东座0701
 执行事务合伙人 白永强
 成立日期 2008年01月29日



此复印件仅作为报告书附件使用，再次复印无效！

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理局委员会商事主体信用信息公示平台（网址http://www.szcredit.org.cn）或扫描执照的一维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2018年05月08日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

1.1.2 2023 年审计报告

深圳市文业照明实业有限公司
2023 年度
审计报告目录

目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、资产负债表	3-4
三、利润表	5
四、现金流量表	6
五、所有者权益变动表	7-8
六、会计报表附注	9-32
七、财务情况说明	
八、会计师事务所营业执照及执业证书复印件	



深圳天大联合会计师事务所

地址：深圳市福田区深南中路求是大厦东座 701-703 电话：82915153 82915159 传真：82915154

机密

深天大审字[2024]T134号

审计报告

深圳市文业照明实业有限公司：

一、审计意见

我们审计了深圳市文业照明实业有限公司（以下简称文业照明公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了文业照明公司 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，我们独立于文业照明公司，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

文业照明公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括文业照明公司 2023 年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，管理层负责评估文业照明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文业照明公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督文业照明公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对文业照明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文业照明公司不能持续经营。

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

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



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二四年三月二十七日

资产负债表（一）

2023年12月31日

编制单位：深圳市文业照明实业有限公司

单位：人民币 元

资 产	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	19,010,079.61	15,384,609.15
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			3,340,275.82
应收账款	2	95,203,617.10	93,182,917.39
预付款项	3	1,369,187.08	2,059,440.06
其他应收款	4	10,312,283.29	7,349,832.28
存货	5	59,634,672.57	69,520,863.51
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其它流动资产			
流动资产合计		185,529,839.65	190,837,938.21
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	6	7,266,591.40	6,936,418.72
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		7,266,591.40	6,936,418.72
资产总计		192,796,431.05	197,774,356.93

（所附注释是财务报表的组成部分）

资产负债表（二）

2023年12月31日

编制单位：深圳市文业照明实业有限公司

单位：人民币 元

负债和所有者权益	注释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	7	2,000,000.00	4,920,000.00
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	8	23,665,023.87	24,550,233.21
预收款项			
应付职工薪酬	9	5,600,684.73	7,711,246.81
应交税费	10	354,425.81	1,237,738.03
其他应付款	11	2,992,020.02	2,480,630.21
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		34,612,154.43	40,899,848.26
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
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		34,612,154.43	40,899,848.26
所有者权益：			
实收资本（或股本）	12	30,500,000.00	30,500,000.00
其他权益工具			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	13	15,904,356.06	12,703,052.65
未分配利润	14	111,779,920.56	113,671,456.02
所有者权益合计		158,184,276.62	156,874,508.67
负债和所有者权益总计		192,796,431.05	197,774,356.93

（所附注释是财务报表的组成部分）

利润表

2023年度

编制单位：深圳市文业照明实业有限公司

单位：人民币 元

项 目	注释	本年累计数	上年同期累计数
一、营业收入	15	154,643,432.93	224,934,744.93
减：营业成本	16	122,690,243.08	179,357,063.95
税金及附加	17	515,499.97	667,167.01
销售费用	18	3,254,881.20	3,463,262.69
管理费用	19	8,051,658.94	8,364,114.88
研发费用	20	6,975,633.45	9,169,174.21
财务费用	21	1,108,969.59	1,423,804.45
其中：利息费用		93,005.88	427,421.68
利息收入		60,837.38	65,363.39
资产减值损失			
信用减值损失			
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)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		12,046,546.70	22,490,157.74
加：营业外收入	22	139,503.58	328,700.00
减：营业外支出	23	43,108.13	10,000.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		12,142,942.15	22,808,857.74
减：所得税费用	24	833,174.20	2,105,591.65
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		11,309,767.95	20,703,266.09
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(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		11,309,767.95	20,703,266.09
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		11,309,767.95	20,703,266.09

(所附注释是财务报表的组成部分)

现金流量表

2023年度

编制单位：深圳市文业照明实业有限公司

单位：人民币 元

项目	注释	本年累计金额	上年同期累计金额
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		160,936,560.42	213,018,115.64
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,837,500.00	8,354,224.40
经营活动现金流入小计		163,774,060.42	221,372,340.04
购买商品、接受劳务支付的现金		103,044,113.79	163,957,232.64
支付给职工以及为职工支付的现金		19,737,188.47	18,261,945.15
支付的各项税费		5,238,865.14	7,586,744.26
支付其他与经营活动有关的现金		17,053,491.77	5,778,853.61
经营活动现金流出小计		145,073,659.17	195,584,775.66
经营活动产生的现金流量净额	25	18,700,401.25	25,787,564.38
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		956,325.65	70,273.65
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		956,325.65	70,273.65
投资活动产生的现金流量净额		-956,325.65	-70,273.65
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		18,000,000.00	6,000,000.00
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		18,000,000.00	6,000,000.00
偿还债务支付的现金		20,920,000.00	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,093,005.88	10,427,421.68
支付其他与筹资活动有关的现金		1,105,599.26	1,043,528.96
筹资活动现金流出小计		32,118,605.14	21,470,950.64
筹资活动产生的现金流量净额		-14,118,605.14	-15,470,950.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		3,625,470.46	10,246,340.09
加：期初现金及现金等价物余额	25	15,384,609.15	5,138,269.06
六、期末现金及现金等价物余额	25	19,010,079.61	15,384,609.15

(所附注释是财务报表的组成部分)

所有者权益变动表

2023年度

编制单位：深圳市文业照明实业有限公司

单位：人民币 元

项 目	本金额						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	30,500,000.00					12,703,052.65	156,874,508.67
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	30,500,000.00					12,703,052.65	156,874,508.67
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						3,201,303.41	1,309,767.95
（一）综合收益总额							11,309,767.95
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者本期投入资本							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配						3,201,303.41	-10,000,000.00
1. 提取盈余公积						3,201,303.41	-3,201,303.41
2. 对所有者的分配							-10,000,000.00
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	30,500,000.00					15,904,356.06	158,184,276.62

（所附注释是财务报表的组成部分）

所有者权益变动表

2023年度

编制单位：深圳市文艺照明实业有限公司

单位：人民币 元

项 目	上年金额							所有者权益合计	
	实收资本	资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		其他
一、上年年末余额	30,500,000.00					8,712,769.67	106,958,472.91		146,171,242.58
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	30,500,000.00					8,712,769.67	106,958,472.91		146,171,242.58
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						3,990,282.98	6,712,983.11		10,703,266.09
（一）综合收益总额							20,703,266.09		20,703,266.09
（二）所有者投入和减少资本									
1. 所有者本期投入资本									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配						3,990,282.98	-13,990,282.98		-10,000,000.00
1. 提取盈余公积						3,990,282.98	-3,990,282.98		
2. 对所有者的分配							-10,000,000.00		-10,000,000.00
3. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									
2. 盈余公积转增资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	30,500,000.00					12,703,052.65	113,671,456.02		156,874,508.67

（所附注释是财务报表的组成部分）

深圳市文业照明实业有限公司

2023 年度财务情况说明书

单位：人民币 元

一、企业基本情况

深圳市文业照明实业有限公司（以下简称“公司”）于 2003 年 10 月 22 日经深圳市市场监督管理局核准注册，领取了统一社会信用代码：914403007388389188 营业执照。

本公司法定代表人：陈文斌。

企业住所：深圳市福田区下梅林二街西颂德花园办公楼 1504。

本公司经营范围主要包括：城市照明的规划设计，照明工程的咨询、设计和施工；照明产品、LED 产品及智能控制系统的研发、销售；智慧照明产品、电器产品、建筑材料的购销及其他国内贸易；合同能源管理；园林景观工程；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；兴办实业（具体项目另行申报）；城市及道路照明工程专业承包壹级；照明工程设计专项甲级；建筑（酒店）室内外、园林、广场、道路、桥梁的光环境规划设计、安装、维护；专业照明及智能控制系统设计、安装、维护；电子工业制造设备安装工程和电子工业环境工程、电子系统工程和建筑智能化工程施工。

许可经营项目：无

营业期限：自 2003-10-22 起至 2033-10-22 止

公司注册资本：人民币 6100 万元（实收资本：人民币 3050 万元）。

二、资产状况

2023 年 12 月 31 日公司账面资产总额为 192,796,431.05 元，其中：账面流动资产为 185,529,839.65 元，固定资产净值为 7,266,591.40 元，无形资产净值为 0.00 元。

三、负债状况

2023 年 12 月 31 日公司账面负债总额为 34,612,154.43 元，其中：账面流动负债为 34,612,154.43 元。

四、所有者权益

2023 年 12 月 31 日公司账面所有者权益为 158,184,276.62 元，其中：账面实收资本为 30,500,000.00 元，账面盈余公积为 15,904,356.06 元，账面未分配利润为 111,779,920.56 元。

五、年度经营情况

（一）收入与成本

本年度账面实现营业收入为 154,643,432.93 元；营业成本为 122,690,243.08 元。

(二) 费用及税金

本年度账面发生税金及附加为 515,499.97 元，销售费用为 3,254,881.20 元，管理费用为 8,051,658.94 元，研发费用为 6,975,633.45 元，财务费用为 1,108,969.59 元。

六、所有者权益变动

公司账面所有者权益增加 1,309,767.95 元，其中：本年度盈余公积增加 3,201,303.41 元，未分配利润增加-1,891,535.46 元。

七、各项财务指标

序号	财务指标名称	计算公式	比率%
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	536.03%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	17.95%
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%	164.18%
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%	82.18%
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%	20.33%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	8.52%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	7.18%
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	-31.25%
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%	-2.52%

八、净利润变动情况

2023 年度净利润为 11,309,767.95 元，比上年度净利润 20,703,266.09 元，增加 -9,393,498.14 元。

九、企业所得税纳税申报表与账面差异情况说明

公司 2023 年度利润表与 2023 年企业所得税年度纳税申报数不存在差异。

证书序号:0003944

说明

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



发证机关：
二〇一八

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称：深圳天大联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：白永强

主任会计师：

经营场所：

深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹六道17号求是大厦东座0706



此复印件仅作为报告书附件使用，再次复印无效！

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470207

批准执业文号：深财会[2008]4号

批准执业日期：2008年01月09日



营业执照

统一社会信用代码 91440300671854402C

名称 深圳天大联合会计师事务所（普通合伙）
 类型 合伙企业
 经营场所 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道
 17号求是大厦东座0701
 执行事务合伙人 白永强
 成立日期 2008年01月29日



此复印件仅作为报告附件使用，再次复印无效！

重要提示

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



登记机关



2018年05月08日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 白永强
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1969-09-17
Date of birth
工作单位 山西正裕会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 142325690917001
Identity card No.




年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2010年度注册

2009年度注册

14

140100120020
白永强
深圳市注册会计师协会

此复印件仅作为报告书附件使用，再次复印无效！











THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 侯艳琴
性别: 女
出生日期: 1966-05-20
工作单位: 山西建银会计师事务所有限公司
身份证号码: 140103660520242

此复印件仅作为报告书附件使用，再次复印无效！

年度检验登
Annual Renewal Regi



本证书经检验合
This certificate is va
this renewal.




年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.





侯艳琴
140100300003
深圳市注册会计师协会

1.1.3 2022 年审计报告

深圳市文业照明实业有限公司

2022 年度

审计报告目录

目 录	页 次
一、审计报告书	1-2
二、资产负债表	3-4
三、利润表	5
四、现金流量表	6
五、所有者权益变动表	7-8
六、会计报表附注	9-32
七、财务情况说明	
八、会计师事务所营业执照及执业证书复印件	

文业照明

深圳天大联合会计师事务所

地址：深圳市福田区深南中路求是大厦东座 701-703 电话：82915153 82915159 传真：82915154

机密

深天大审字[2023]第 T134 号

审计报告

深圳市文业照明实业有限公司：

一、审计意见

我们审计了深圳市文业照明实业有限公司（以下简称文业照明公司）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年度利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了文业照明公司 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 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，我们独立于文业照明公司，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

文业照明公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括文业照明公司 2022 年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，管理层负责评估文业照明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文业照明公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督文业照明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，就可能对文业照明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文业照明公司不能持续经营。

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

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



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年三月十四日

资产负债表（一）

2022年12月31日

编制单位：深圳市文业照明实业有限公司

单位：人民币 元

资 产	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	15,384,609.15	6,536,806.45
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	2	3,340,275.82	4,304,129.35
应收账款	3	93,182,917.39	91,024,118.19
预付款项	4	2,059,440.06	2,486,706.69
其他应收款	5	7,349,832.28	7,972,136.71
存货	6	69,520,863.51	65,515,751.39
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其它流动资产			
流动资产合计		190,837,938.21	177,839,648.78
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	7	6,936,418.72	7,594,235.33
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		6,936,418.72	7,594,235.33
资产总计		197,774,356.93	185,433,884.11

（所附注释是财务报表的组成部分）

资产负债表（二）

2022年12月31日

编制单位：深圳市文业照明实业有限公司

单位：人民币 元

负债和所有者权益	注释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	8	4,920,000.00	10,000,000.00
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	9	24,550,233.21	22,859,715.01
预收款项			
应付职工薪酬	10	7,711,246.81	6,210,373.64
应交税费	11	1,237,738.03	-538,349.29
其他应付款	12	2,480,630.21	730,902.17
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		40,899,848.26	39,262,641.53
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
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		40,899,848.26	39,262,641.53
所有者权益：			
实收资本（或股本）	13	30,500,000.00	30,500,000.00
其他权益工具			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	14	12,703,052.65	8,712,769.67
未分配利润	15	113,671,456.02	106,958,472.91
所有者权益合计		156,874,508.67	146,171,242.58
负债和所有者权益总计		197,774,356.93	185,433,884.11

（所附注释是财务报表的组成部分）

利润表

2022年度

编制单位：深圳市文业照明实业有限公司

单位：人民币 元

项 目	注释	本年累计数	上年同期累计数
一、营业收入	16	224,934,744.93	220,501,007.55
减：营业成本	17	179,357,063.95	176,032,114.89
税金及附加	18	667,167.01	771,788.53
销售费用	19	3,463,262.69	3,430,634.22
管理费用	20	8,364,114.88	8,109,061.49
研发费用	21	9,169,174.21	8,872,215.91
财务费用	22	1,423,804.45	1,056,657.69
其中：利息费用		427,421.68	359,761.11
利息收入		65,363.39	30,034.05
资产减值损失			
信用减值损失			
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）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		22,490,157.74	22,228,534.82
加：营业外收入	23	328,700.00	694,432.08
减：营业外支出	24	10,000.00	189,510.38
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		22,808,857.74	22,733,456.52
减：所得税费用	25	2,105,591.65	2,479,828.86
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		20,703,266.09	20,253,627.66
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（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		20,703,266.09	20,253,627.66
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		20,703,266.09	20,253,627.66

（所附注释是财务报表的组成部分）

现金流量表

2022年度

编制单位：深圳市文业照明实业有限公司

单位：人民币 元

项目	注释	本年累计金额	上年同期累计金额
一、经营活动产生的现金流量：	26		
销售商品、提供劳务收到的现金		213,018,115.64	220,413,111.49
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		8,354,224.40	6,778,100.00
经营活动现金流入小计		221,372,340.04	227,191,211.49
购买商品、接受劳务支付的现金		163,957,232.64	182,855,560.64
支付给职工以及为职工支付的现金		18,261,945.15	16,323,643.59
支付的各项税费		7,586,744.26	8,170,608.22
支付其他与经营活动有关的现金		5,778,853.61	12,663,523.60
经营活动现金流出小计		195,584,775.66	220,013,336.05
经营活动产生的现金流量净额		25,787,564.38	7,177,875.44
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		70,273.65	6,150,121.24
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		70,273.65	6,150,121.24
投资活动产生的现金流量净额		-70,273.65	-6,150,121.24
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,000,000.00	10,000,000.00
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		6,000,000.00	10,000,000.00
偿还债务支付的现金		10,000,000.00	6,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,427,421.68	10,359,761.11
支付其他与筹资活动有关的现金		1,043,528.96	
筹资活动现金流出小计		21,470,950.64	16,359,761.11
筹资活动产生的现金流量净额		-15,470,950.64	-6,359,761.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	26	10,246,340.09	-5,332,006.91
加：期初现金及现金等价物余额	26	5,138,269.06	11,868,813.36
六、期末现金及现金等价物余额	26	15,384,609.15	6,536,806.45

(所附注释是财务报表的组成部分)

所有者权益变动表

2022年度

编制单位：深圳市文业照明实业有限公司

单位：人民币元

项目	本金额						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	30,500,000.00					8,712,769.67	146,171,242.58
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	30,500,000.00					8,712,769.67	146,171,242.58
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						3,990,282.98	10,703,266.09
（一）综合收益总额							20,703,266.09
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者本期投入资本							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配						3,990,282.98	-10,000,000.00
1. 提取盈余公积						3,990,282.98	-3,990,282.98
2. 对所有者的分配						-10,000,000.00	-10,000,000.00
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	30,500,000.00					12,703,052.65	156,874,508.67

（所附注释是财务报表的组成部分）

所有者权益变动表

2022年度

编制单位：深圳市文业照明实业有限公司

单位：人民币 元

项目	上年金额							所有者权益合计	
	实收资本	资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		其他
一、上年年末余额	30,500,000.00					8,712,769.67	96,704,845.25		135,917,614.92
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	30,500,000.00					8,712,769.67	96,704,845.25		135,917,614.92
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							10,253,627.66		10,253,627.66
（一）综合收益总额							20,253,627.66		20,253,627.66
（二）所有者投入和减少资本									
1. 所有者本期投入资本									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配							-10,000,000.00		-10,000,000.00
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者的分配							-10,000,000.00		-10,000,000.00
3. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									
2. 盈余公积转增资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	30,500,000.00					8,712,769.67	106,958,472.91		146,171,242.58

（所附注释是财务报表的组成部分）

深圳市文业照明实业有限公司

2022 年度财务情况说明书

根据企业会计准则、《企业会计制度》的规定编制了 2022 年 12 月 31 日的资产负债表、2022 年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注。现将 2022 年度企业经营及财务情况说明如下：

一、企业基本情况

深圳市文业照明实业有限公司（以下简称公司）系于 2003 年 10 月 22 日设立的有限责任公司，认缴注册资本人民币 6100 万元。公司统一社会信用代码：914403007388389188；注册地点：深圳市福田区下梅林二街西颂德花园办公楼 1504；法定代表人：陈文斌；营业期限为 2003-10-22 至 2033-10-22 。

二、资产状况

2022 年 12 月 31 日公司账面资产总额为 197,774,356.93 元，其中：账面流动资产为 190,837,938.21 元，固定资产净值为 6,936,418.72 元。

三、负债状况

2022 年 12 月 31 日公司账面负债总额为 40,899,848.26 元，其中：账面流动负债为 40,899,848.26 元。

四、所有者权益

2022 年 12 月 31 日公司账面所有者权益 156,874,508.67 元，其中：账面实收资本为 30,500,000.00 元，账面资本公积为 0 元，账面未分配利润为 113,671,456.02 元。

五、本年度经营情况

（一）收入与成本

本年度账面实现主营业务收入 224,934,744.93 元，主营业务成本为 179,357,063.95 元。

（二）费用及税金

本年度账面发生营业税金及附加 667,167.01 元，销售费用为 3,463,262.69 元，管理费用为 8,364,114.88 元(其中：研发费用 9,169,174.21 元)，财务费用为 1,423,804.45 元。

六、所有者权益变动

公司账面实收资本为 30,500,000.00 元，账面资本公积为 0 元，其中：本年度股东新增投入资本金 0 元。本年度未分配利润增加 6,712,983.11 元，所有者权益变动增加 10,703,266.09 元。

七、各项财务指标

序号	财务指标名称	计算公式	比率
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	4.67
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	20.68%
3	应收账款收款率	销售收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2*100%	2.44
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%	1.22
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%	19.97%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	11.27%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	13.66%
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	2.01%
9	净资产增长率	(年末净资产总额-年初净资产总额)/年初净资产总额*100%	7.32%

深圳市文业照明实业有限公司

2022年12月31日

证书序号: 0003944

说明

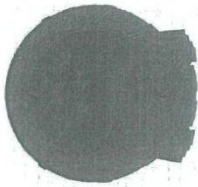
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八

中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书

名称: 深圳天大联合会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 白永强

主任会计师:

经营场所:

深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦东座0701

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470207

批准执业文号: 深财会[2008]4号

批准执业日期: 2008年01月09日

此复印件仅作为报告书附件使用, 盖章复印无效!





营业执照

统一社会信用代码 91440300671854402C

名称 深圳天大联合会计师事务所（普通合伙）
 类型 合伙企业
 经营场所 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道17号求是大厦东座0701
 执行事务合伙人 白永强
 成立日期 2008年01月29日



此复印件仅作为报告书附件使用，再次复印无效！

重要提示

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



登记机关



2018年05月08日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 白永强
性别: 男
出生日期: 1969-09-17
工作单位: 山西正裕会计师事务所有限公司
Working unit: 山西正裕会计师事务所有限公司
身份证号码: 142325690917001
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验继续有效
This certificate is valid for another year after this renewal.


深圳市注册会计师协会
CPA
2014年度注册

深圳市注册会计师协会
CPA
14年度注册

深圳市注册会计师协会
CPA
14年度注册


白永强
140100120620
深圳市注册会计师协会

此附件仅为报告书附件使用



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名	侯艳琴
Sex	女
出生日期	1966-05-20
工作单位	山西建德会计师事务所有限公司
身份证号码	140103660520242



年度检验登
Annual Renewal Regi



本证书经检验合
This certificate is va
this renewal.




6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合
This certificate is valid for another year after
this renewal.



侯艳琴
14010300003
深圳市注册会计师协会

7

2. 企业业绩

2.1. 企业竣工项目

表 2 《企业业绩及证明材料》

企业业绩（竣工项目）

建设单位	项目名称	竣工时间	合同价 (万元)	项目业态	建筑高度
武汉康景实业投资有限公司	越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程	2025年8月18日	1955万元	超高层办公、商业	330M
天音通信有限公司	天音大厦泛光照明工程	2024年12月4日	1730万元	超高层办公楼、商业	146.9M
广逸房地产开发(珠海)有限公司	中海环宇城二期商业裙楼泛光照明分包工程	2022年4月15日	1249万元	超高层办公、商业	186.4M
西安中央文化商务区控股有限公司	华润置地 C CBD 项目泛光照明工程（一标段）	2025年3月7日	1139万元	超高层办公、商业	144M
平安银行股份有限公司信用卡中心	平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程	2025年5月26日	3116万元	超高层办公、商业	228.25M
西部机场集团有限公司	西港城市航空服务园区项目泛光照明工程	2025年9月28日	1076.6万元	超高层办公、商业	163.1M
深圳市蛇口新泰置业有限公司	新时代(广场)二期泛光照明工程	2022年8月29日	618万元	超高层办公、商业	183M

2.1.1 越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程

华中越秀（精招）字 2020 第 号

中选通知书

深圳市文业照明实业有限公司：

经我司研究决定，确定贵司为越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程的中选单位，中选金额为：¥19,550,047.23 元（壹仟玖佰伍拾伍万零肆拾柒元贰角叁分）。中选单位与武汉康景实业投资有限公司签订合同。请贵司立即安排人员开展有关工作，并尽快与我司洽商相关合同事宜。

武汉康景实业投资有限公司

2020年5月



合同编号：华中康景(精)工合字[2020]第0008/0001号

越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)

泛光照明工程

施工合同



发包人：武汉康景实业投资有限公司

承包人：深圳市文业照明实业有限公司

日期：二零二零年六月

发包人：武汉康景实业投资有限公司

承包人：深圳市文业照明实业有限公司

按照《中华人民共和国合同法》和《中华人民共和国建筑法》，结合本工程具体情况，双方经充分协商，达成如下协议，共同遵守。

一、定义及解释

- 1.1 发包人：指在合同中约定，具有工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。
- 1.2 承包人：指在合同中约定，被发包人接受的具有工程施工承包主体资格的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。
- 1.3 总承包施工单位：指承包建筑安装工程，并对专业工程进行总包管理的施工单位。
- 1.4 设计单位：指发包人委托的负责本工程设计并取得相应工程设计资质等级证书的单位。
- 1.5 监理单位：指发包人委托的负责本工程监理并取得相应工程监理资质等级证书的单位。
- 1.6 造价咨询单位：指发包人委托的负责合同工程造价咨询且具有相应工程造价咨询资质的当事人，以及取得该当事人资格的合法继承人。
- 1.7 工程师：指本工程监理单位委派的总监理工程师或发包人指定的履行本合同的代表。
- 1.8 监理工程师：指总监理工程师授权的总监代表或专业工程师。
- 1.9 造价工程师：指由发包人委托的负责本合同工程造价咨询单位的造价工程师，代表发包人负责工程量和计价、工程款的调整和核实、结算价款的编制、调整和复核、签发支付证书，并及时向承包人提供合同价款的核实、调整和通知等指令。本工程由造价咨询单位的造价工程师负责，造价工程师在本合同项目中发出的所有文件或指令必须经过发包人确认。
- 1.10 项目经理：指承包人指定的负责施工管理和合同履行的代表。
- 1.11 工期：指发包人承包人在合同中约定，按照总日历天数(包括法定节假日)计算的实施、完成本工程的天数。
- 1.12 开工日期：指发包人承包人在合同中约定，承包人开始施工的绝对或相对的日期。
- 1.13 竣工日期：指发包人承包人在合同中约定，承包人完成承包范围内工程的绝对或相对的日期。
- 1.14 实际竣工日期：指承包人实际完成本工程或某单项工程并通过竣工验收的日期。
- 1.15 小时或天：指本合同中约定按小时计算时间的，从事件有效开始时计算(不扣除休息时间)；约定按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。时限的最后一天是休息日或其他法定节假日的，以节假日次日为时限的最后一天，但竣工日期除外。时限的最后一天的截止时间为当日 24 时。
- 1.16 合同图纸：本工程的合同图纸是指本合同文件中所列名称的图纸，并包括与此等图纸相关，由发包人以合同指令发出的任何增补、删减、变更与修改图纸。

越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程合同

- 1.17 深化图纸：指承包人在发包人提供的图纸基础上进行深化设计，达到满足施工需要，按约定由承包人提供并经发包人批准的所有图纸，包括配套说明和有关资料。
- 1.18 合同价款：指发包人与承包人在合同中约定，发包人用以支付承包人按照合同约定完成承包范围内全部工程并承担质量保修责任的款项。
- 1.19 追加合同价款：指在合同履行中发生需要增加合同价款的情况，经发包人确认后按计算合同价款的方法增加的合同价款。
- 1.20 费用：指不包含在合同价款之内的应当由发包人或承包人承担的经济支出。
- 1.21 书面形式：指合同书、函件等以纸质表现所载内容的形式。
- 1.22 违约责任：指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定所应承担的责任。
- 1.23 索赔：指在合同履行过程中，对于并非自己的过错，而是应由对方承担责任的情况造成的实际损失，向对方提出经济补偿和（或）工期顺延的要求。
- 1.24 不可抗力：指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括因战争、恐怖主义、动乱、空中飞行器坠落或其它非发包人承包人责任或原因造成的罢工、停工、爆炸、火灾等，以及：
 - (1) 红色暴雨预警信号或橙色及橙色以上台风预警信号的恶劣气候，直接影响本工程无法正常施工的情形；
 - (2) 当地地震部门规定可列入不可抗力情形；
 - (3) 当地卫生部门规定可列入不可抗力、直接影响本工程无法正常施工的情形；
 - (4) 湖北省或武汉市建设行政主管部门要求的区域性停工（由承包人引起的除外）。承包人向本地气象部门索取武汉地区恶劣气候的资料或报告（含气象实况及对此分析的内容），连同施工日志、施工现场照片，在发生上述事由三天内承包人交由总监理工程师、发包人项目经理确认，方可认定为是不可抗力。
- 1.25 政府部门：本合同文件内的政府部门是指中华人民共和国的中央政府部门、省政府部门、地方政府部门、中央直属行政当局等。
- 1.26 定额：《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗定额及全费用计价表》等 8 项定额的通知》（鄂建文〔2018〕27 号文）、《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表（结构·屋面）》（2018 年版）、《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表》（2018 年版）等。
- 1.27 工程施工质量验收：指承包人按审批、设计文件要求及合同约定的事项竣工后，发包人组织参建有关各方依照国家、省有关验收规范、标准，对工程施工质量进行的验收。
- 1.28 工程施工竣工验收：指工程依照国家有关法律、法规及工程建设规范标准规定，已全部完成工程设计文件要求和合同约定的各项内容，并取得政府有关部门（或委托机构）出具的工程质量、环保、规划、城建档案等验收文件或准许使用文件后，由发包人组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关方面的专家进行的工程验收。

二、工程概况

1. 工程名称：越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程。

越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程合同

2. 工程地点: 位于江汉区解放大道、新华路、精武四路、精武东路、江汉北路和精武一路围合的区域。

3. 项目规模: 本次竞价范围含精武路五期 T4、T5、Ma11 以及精武路三期 P1~P6 六栋独栋商业的泛光照明; 精武路三五期占地面积 70,185.25m², 总建筑面积约 580,671.80m²。其中: ①国际金融汇五期总建筑面积 345,880.91 m², 地上部分建筑面积 262,700.93 m², 包括 1 栋 64 层塔楼 (T5), 1 栋 50 层塔楼 (T4), 1 栋 5 层购物中心 Ma11。②国际金融汇三期总建筑面积 24,0150.76m², 本次招标范围国际金融汇三期 6 栋 2-5 层独栋商业(P1-P6)泛光工程, 建筑面积约 35,736.72m²。

三、承包范围

泛光照明工程包括但不限于灯具、电源部分设备、线路、控制部分设备、终端等工程内容, 进行外立面泛光照明沟通协调、深化设计、材料和设备采购、安装、调试、系统验收、检测、培训、维护、保养及保修, 桥架、线管敷设的孔洞开凿及修复工作, 费用含于总报价内, 服从总承包单位的协调管理, 配合总承包单位做好质量、进度、安全方面的工作, 使各专业工程做到有序施工。各种套管与管道管线、桥架与管线之间缝隙的封堵或防火封堵等由各分包各自负责自己合同范围内的部分(除强弱电管井预留孔洞与桥架、套管之间缝隙部分外), 发包人对以上施工内容划分或未提到的施工内容作部分调整, 承包人须无条件服从。具体内容如下:

- 3.1 电源部分: 包括自泛光照明配电总箱(不含泛光照明配电总箱)出线至各灯具末端的所有工作内容, 包括但不限于配电箱、箱内智能模块、模块与模块间连线、模块与开关间连线、配电箱出线至灯具之间的电线电缆、线管、桥架、线槽、灯具、电源变压器、接地等, 线管、桥架、线槽敷设的孔洞开凿及修复工作。
- 3.2 控制部分: 自泛光照明控制器至各灯具末端的所有工作内容, 包括但不限于电脑、机柜、电脑座椅、控制器(含软件及后续升级费用)、交换机、控制模块、发送器及各设备之间的电线电缆、光纤、线管、接地等。
- 3.3 泛光照明配电总箱进线电源由机电单位提供并安装。
- 3.4 航空障碍灯部分: 包括航空障碍灯配电箱出线(不含航空障碍灯配电箱及其进线部分)至航空障碍灯末端的所有工作, 以及负责报建和验收的工作。
- 3.5 P1 管线敷设由三期泛光施工单位施工, P1s 展示期间灯光及控制由三期泛光单位施工、调试、预留 P1 与 P 系列控制接口, 后期灯具供应及安装由承包人负责, 并从 P1 接入到整个 P 系列控制系统中(确保整个控制系统的兼容性), 其后期控制系统安装及整体调试由承包人负责。
- 3.6 幕墙开孔由幕墙单位负责, 承包人负责指导、复核开孔位置、尺寸。与幕墙配合的支架架、灯具及其固定件供货、安装及其他必要附件均由承包人负责。
- 3.7 幕墙单位将幕墙骨架连泛光灯具统一运至工地现场; 做好灯具的成品保护措施, 确保在运输和吊装过程中不受损坏; 提供泛光灯具在厂区内安装及现场安装的配合工作; 穿过幕墙系统的线路保护; 深化及提供航空障碍灯固定件及支架。承包人安排技术人员在幕墙型材加工厂内完成泛光的安装以及初次灯具引线工作。
- 3.8 提供保证发包人能够正确进行操作、检查、维修、维护、测试、调试和运作所需要的全部

越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程合同

技术文件(中文), 以及相关的人员培训工作。

- 3.9 服从、配合工作: 服从总承包单位的协调管理, 配合总承包单位做好质量、进度、安全方面的工作, 使各专业工程做到有序施工。
- 3.10 负责按智能化单位的要求提供泛光照明系统的标准通讯软件接口(如 RS485 接口或 TCP/IP 接口)、标准开放的通讯协议(如 BACnet、MODBUS 等标准通讯协议), 编写通讯软件, 并配合完成智能化总体调试工作。
- 3.11 外墙安装的管线、线槽、灯具由承包人负责, 且施工安装不得影响外墙防水、美观、展示效果。
- 3.12 外墙作业用所有操作平台(含高空作业)由承包人负责。
- 3.13 负责本工程范围内的除一次修补、塞洞和塞缝以外的孔洞修补、塞洞和塞缝(含防火封堵)的工作。
- 3.14 需提供中选的所有设备、器材及附件详细的中文技术资料(包括产品的规格型号、产地、制造厂家、技术参数、产品主要功能)和清单; 并提供设备及控制系统的中文使用及操作手册、系统维修手册。
- 3.15 需根据现场情况对设计图纸做出适当优化, 以达到节省造价、更美观等效果, 深化的图纸需通过承担本项目泛光照明工程的设计单位盖章确认, 由此发生的费用(含施工图、竣工图盖章)含在总报价中; “深化设计”后的工程施工费用亦包含在总报价中。
- 3.16 根据推荐品牌范围自行选择, 包括: 电线、电缆、灯具、光源、配电箱元器件等。
- 3.17 本工程所采用的灯具需满足 5 年质保, 并有第三方检测认证报告。
- 3.18 负责与本工程有关的各项零星工作。

四、合同组成文件及解释顺序

4.1 合同文件应能互相解释, 互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下:

- (1) 本合同的相关补充协议;
- (2) 合同及其附件;
- (3) 中选通知书;
- (4) 深化图纸
- (5) 报价文件(含附件、澄清文件、承诺书及补充资料等);
- (6) 技术文件
- (7) 合同图纸
- (8) 竞价文件(含报价须知、报价文件的评审、工程量清单计价说明、附件及发标后至回标前之补充竞价文件(含竞价文件补充文件、澄清文件、答疑文件等));
- (9) 工程量清单
- (10) 组成合同的其他文件

4.2 当合同文件内容出现含糊不清或不相一致时, 应在不影响工程正常进行的情况下, 由发包人和

越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程合同
承包人协商解决。双方协商不成时,按本合同条款第 23 条关于争议的约定处理。

五、工期要求

P1~P6 总工期 217 日历天,计划开工时间为 2020 年 4 月 28 日,计划完工时间为 2020 年 11 月 30 日; T4/Mall 总工期 582 日历天,计划开工时间为 2020 年 4 月 28 日,完工时间分别为 2021 年 11 月 30 日; T5 总工期 1057 日历天,计划开工时间为 2020 年 4 月 28 日,完工时间分别为 2023 年 3 月 20 日。

六、工程监理

监理内容:

- 6.1 对承包人正确履行施工合同,严格按照国家技术规范、标准、设计图纸和有关文件要求施工进行监督、检查和协调;
- 6.2 对本工程的所有材料设备、构件、半成品、成品以及样板的质量进行监督和检查;督促承包人建立健全质量保证体系;
- 6.3 督促承包人按合同要求和有关规定做好各项材料试验,做好各项技术资料和报表整理并报监理单位核认;
- 6.4 审查承包人提交的施工方案并提出意见,批准后监督其执行情况;当工程实际进展和进度计划不符时,督促承包人提出修改计划和采取相应措施;
- 6.5 验收、签认隐蔽工程和各分部分项工程;
- 6.6 核验、签认已完工程量,负责按本合同约定行使现场签证工作;

七、造价咨询

造价工程师职权:

- 7.1 造价工程师行使发包人授予的职权,可代表发包人负责本工程的计量和计价、工程价款的调整和核实、结算价款的编制、调整和复核、签发支付证书,及时向承包人提供合同价款的审核、调整和通知等指令。造价工程师无权免除合同任何一方在合同履行期间应尽的任何责任和义务。
- 7.2 造价工程师在职权范围内的工作,发包人应予以认可,但造价工程师调整合同价款时应事先取得发包人的批准。

八、合同价款、支付、变更和结算

- 8.1 按承包范围内容,暂定合同总价款为人民币:¥ 19,550,047.23 元(大写:壹仟玖佰伍拾伍万零肆拾柒元贰角叁分),其中:

越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程合同

不含税分部分项工程量清单: ¥ 17,131,454.45 元;

不含税措施项目费: ¥ 381,997.51 元(其中: 不含税安全文明施工费: ¥ 151,490.28 元);

其他项目费: ¥ 225,792.57 元;

规费: ¥ 196,578.62 元;

税金: ¥ 1,614,224.08 元。

8.2 合同价款由分部分项工程量清单、措施项目清单、其他项目清单、规费和税金等组成:

8.2.1 本工程分部分项按不含税固定总价包干方式计取, 承包人提交的总报价均视作已包括清单的项目特征、工作内容、图纸说明、技术条件说明、国家现行《建设工程工程量清单计价规范》及《工程量清单计价说明》所需的一切费用和利润;

8.2.2 措施项目清单费: 按不含税固定总价方式包干, 除合同另有约定外, 价款均不做调整。

8.2.3 其他项目清单费: 按不含税固定总价方式包干, 除合同另有约定外, 价款均不做调整。

8.2.4 规费: 按相关规定计取(不含暂列金额及暂估价工程)。

8.2.5 税金: 按计价当期国家及工程所在地政府最新规定税率计取(不含暂列金额及暂估价工程税金), 固定费率包干计算公式为: 增值税税金=(分部分项工程费+措施项目清单费+其他项目清单费+规费-暂列金额-暂估价金额)×增值税税率。

8.3 合同价款的支付方式

8.3.1 承包人确认: 除安全防护、文明施工措施费/绿色施工安全防护措施费外, 可能采用现金方式或非现金方式进行支付, 非现金支付方式具体按本合同附件 10《非现金支付指引》执行。

8.3.2 合同价款支付方式变化引起的合同价款的调整: 发包人与承包人双方确认: 根据合同规定, 发包人可能采用现金方式(指银行转账、支票结算, 下同)或非现金方式支付合同价款, 双方将在竣工结算阶段根据实际采用的合同价款支付方式对本合同价款作出适当调整。

8.3.3 分部分项清单价款的支付方式:

(1) 分部分项工程费按月进度支付工程款, 每月按经审核的实际完成工程量价款的 80% 支付;

(2) 工程完工后支付至经审核的累计实际完成工程量价款的 82%;

(3) 工程竣工验收合格后提交完整的、经监理工程师确认的竣工备案资料及完整的、符合合同要求的结算文件后支付至经审核的累计实际完成工程量价款的 85%;

(4) 如进行结算终审, 则结算初审审定后支付至结算价的 88%, 结算终审审定后支付至结算价的 97%, 留结算价的 3%作为质量保证金; 如不进行结算终审, 则结算审定后支付至结算价的 97%, 留结算价的 3%作为质量保证金; 余款按保修条款支付。

8.3.4 安全防护、文明施工措施费/绿色施工安全防护措施费的支付: 工程开工后支付合同价款的 60%, 工程通过竣工验收后支付合同价款的 25%, 如进行结算终审, 则结算初审审定后支付至结算价的 88%, 结算终审审定后支付至结算价的 97%, 留结算价的 3%作为质

22.13 除上述约定之外, 承包人有违反其他合同义务的, 均构成违约, 应当承担一般违约责任。

22.14 承包人违约责任的认定程序:

21.14.1 由监理单位提出书面意见报发包人, 发包人审核后, 出具书面警告给承包人;

21.14.2 承包人收到书面警告两天内, 可向发包人提出书面意见, 否则, 发包人 将出具《违约责任通知书》给承包人;

21.14.3 书面警告和《违约责任通知书》于送达承包人时即生效;

21.14.4 书面警告和《违约责任通知书》送达承包人的方式为下列任一种:

- 1) 承包人或其本项目的项目经理签收;
- 2) 发包人以挂号邮寄送出。

22.15 对于以上违约责任, 承包人需向发包人支付违约金的, 均由发包人在当期应支付给承包人的进度款中直接扣除, 不足的在下期支付款项中扣除。

二十三、争议解决方式

23.1 凡有关执行本合同所发生的一切争执, 应首先通过友好协商解决, 如协商不能解决, 任何一方可向项目所在地有管辖权的人民法院提请诉讼。

23.2 诉讼费用(包括但不限于律师费、鉴定费、差旅费、诉讼费及执行费等)由败诉一方负担。

23.3 在诉讼过程中, 双方应继续执行合同中无争议部分的内容。

二十四、其它

24.1 承包人工程款支付账户

发包人: 武汉康景实业投资有限公司

承包人: 深圳市文业照明实业有限公司

法定代表人:

法定代表人:

经办人:

委托代理人:

地址: 武汉市江汉区精武路18号越秀国际金融汇一期1号楼物业服务中心

地址: 深圳市福田区下梅林二街西颂德花园办公楼

联系电话: 027-85719888

联系电话: 0755-83435426

邮编: 430022

邮编: 518049

开户银行全称: 建行湖北省分行营业部

开户银行全称: 中国建设银行股份有限公司深圳天健世纪支行

工程竣工报告

表A6

编号:

工程名称	越秀国际金融汇五期（精武路项目五期） 泛光照明工程 新建商业服务业设施和绿地项目（T4、 MALL及地下室）泛光照明	施工单位	深圳市文业照明实业有限公司
工程地点	武汉市江汉区精武路越秀国际金融汇T4、 MALL	建设单位	武汉康景实业投资有限公司
工程开工日期	2021年9月20日	工程竣工日期	2023年2月13日

根据越秀·国际金融汇五期T4/MALL泛光照明工期要求:T4/MALL总工期582日历天,计划开工时间为2020年4月28日,计划完工时间为2021年11月30日;根据现场实际施工需求,实际开工时间为2021年9月20日,实际完工时间为2023年2月13日,实际总工期511日历天。

我司合同范围内T4/MALL泛光照明工程的控制部分、电源部分以及航空障碍灯部分已全部按照图纸要求施工完毕,新建商业服务业设施和绿地项目(T4、MALL及地下室)工程经过调试及运行都符合验收要求。申请办理竣工验收,请予以批准。

项目负责人:

施工单位(公章):

2023年2月13日

审批意见:

同意 李锐书

李锐书

审批结论:

同意

不同意

总监理工程师:
(建设单位项目负责人):

监理(建设)单位(公章):

* 2023 年 2 月 13 日

本表由施工单位填报,经监理单位审批后,建设单位、监理单位、施工单位、城建档案馆各存一份。







扫描全能王 创建

工程竣工报告

表A6

编号:

工程名称	越秀国际金融汇五期（精武路项目五期） 泛光照明工程 新建商业服务业设施和绿地项目 T5泛光照明	施工单位	深圳市文业照明实业有限公司
工程地点	武汉市江汉区精武路越秀国际金融汇T5	建设单位	武汉康景实业投资有限公司
工程开工日期	2022年10月18日	工程竣工日期	2025年8月18日
<p>根据越秀·国际金融汇五期T5泛光照明工期要求:T5总工期1057日历天,计划开工时间为2020年4月28日,计划完工时间为2023年3月20日;根据现场实际施工需求,实际开工时间为2022年10月18日,实际完工时间为2025年8月18日,实际总工期1036日历天。</p> <p>我司合同范围内T4/MALL泛光照明工程的控制部分、电源部分以及航空障碍灯部分已全部按照图纸要求施工完毕,新建商业服务业设施和绿地项目T5泛光照明工程经过调试及运行都符合验收要求。申请办理竣工验收,请予以批准。</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <p>项目负责人: </p> <p>施工单位(公章): </p> <p>2025年8月18日</p> </div>			
<p>审批意见:</p> <p style="font-size: 1.2em; margin-left: 20px;">同意竣工验收</p> <p style="margin-left: 100px;">刘佳珍</p>			
<p>审批结论: 同意 不同意</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <p>总监理工程师: (建设单位项目负责人) </p> <p>监理单位(公章): </p> <p>2025年8月18日</p> </div>			

本表由施工单位填报,经监理单位审批后,建设单位、监理单位、施工单位、城建档案馆各存一份。



扫描全能王 创建

B10




单位工程竣工验收报审表

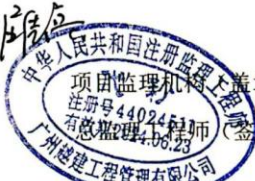
致： 广州越建工程管理有限公司 (项目监理机构)
武汉康景实业投资有限公司 (建设单位)

我方已按施工合同 华中康景(精)工合字[2020]第 0008/0001 号 要求于 2023 年 2 月 13 日 完成 越秀国际金融汇五期(精武路项目五期) T4、MALL 泛光照明工程 工作，经自检合格，现将有关资料报上，请予以验收。

附件：1. 工程竣工验收报告


施工单位 (盖章): 
 项目经理 (签字): 冷星山
 2023 年 2 月 13 日

审核意见:
单位工程竣工验收合格。该工程于 2023 年 2 月 13 日

 (盖章):
 注册监理工程师 (签字、加盖执业印章): 冷星山
 2023 年 2 月 15 日

审核意见:
同意验收。

文二

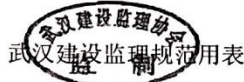
建设单位 (盖章): 
 建设单位代表 (签字): 冷星山
 2023 年 2 月 13 日

注：本表一式四份，项目监理机构、建设单位、施工单位、城建档案管理机构各一份。



扫描全能王 创建

B10



单位工程竣工验收报审表

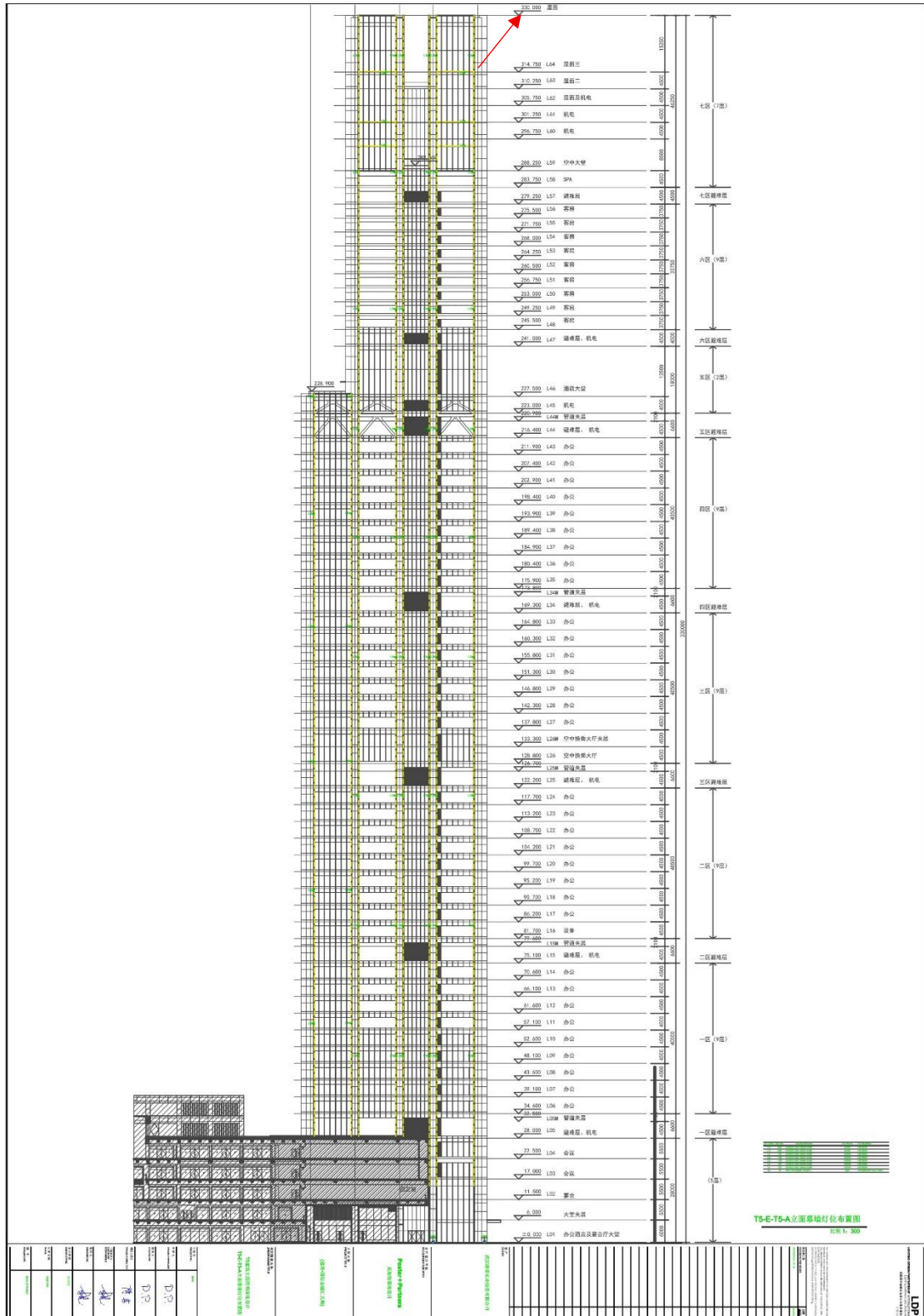
致： <u>广州越建工程管理有限公司</u> （项目监理机构） <u>武汉康景实业投资有限公司</u> （建设单位） 我方已按施工合同 <u>华中康景(精)工合字[2020]第 0008/0001 号</u> 要求于 <u>2025 年 8 月 18 日</u> 完成 <u>越秀国际金融汇五期（精武路项目五期）T5 泛光照明工程</u> 工作，经自检合格，现将有关资料报上，请予以验收。 附件：1. 工程竣工验收报告	
施工单位（盖章） 项目经理（签字）	 2025 年 8 月 18 日
审核意见： 该单位工程拟同意验收。 刘佳珍   2025 年 8 月 18 日	
审核意见： 同意通过验收。 文工  2025 年 8 月 18 日	

注：本表一式四份，项目监理机构、建设单位、施工单位、城建档案管理机构各一份。



扫描全能王 创建

建筑高度：330M





产品服务 > 商业 > 城市综合体

住宅 商业 服务 康养 长租 教育



越秀商管作为越秀地产旗下商业板块，专注于商业地产项目的“开发+运营+金融”全链条资产管理，涵盖写字楼、零售商场、专业市场、酒店公寓、长租公寓、产业园等多元商业业态。目前商业整体运营管理面积超730万㎡，总资产超1090亿元，2025年位列“中国商业地产TOP 100”第12名，具备丰富的资产管理经验和雄厚的资本运作实力。

创享价值 匠心致远 情怀·匠心·创新·共赢

- 深耕粤港澳大湾区
- 布局 **全国一线** 及活力核心城市
- 资管面积超 **730万㎡**，总资产超 **1090亿元**
- 综合实力位居中国 **商业地产TOP12**



广州国际金融中心

项目位置 广州市珠江新城珠江东路5号 建筑面积 45万㎡

项目位于广州珠江大道西与花城大道交界处，珠江新城 CBD 核心区中轴线的南端，毗邻珠江，全球总部经济华南重要平台。项目以超甲级写字楼、白金天地、友谊酒店、四季酒店、豪华公寓共同构成，集观光旅游、商务休闲、会议展览、酒店式公寓等功能于一体。荣获 CTBUH 全球超高层建筑十年奖、LEED EBOM V4 白金级等多项国际顶级认证，同时也是亚太地区首个获得BOMA COE、360认证的 REITs 资产项目。



广州环贸中心

项目位置 广州市天河区北环239号 建筑面积 超20万㎡

广州环贸中心作为越秀写字楼3.0的首发商业综合体，以“青葱、健康、社群”为核心理念，位处粤港澳大湾区中心城市核心，坐拥多条交通网重点位置。建筑面积超23万㎡，集超甲级商务写字楼、环贸天地、臻选国际公寓及越秀星荟长租公寓于一体，融合5G科技智慧，同时引入“粤港澳大湾区服务站”，荣获国际WELL建筑研究院 (IWBI) 白金级WELL中期认证。



武汉越秀·国际金融汇

项目位置 武汉市江宁区解放大道与新华路交汇处 建筑面积 超29万㎡

越秀国际金融汇地处武汉城市圈的中心，坐享城市繁华的资源，新华路与解放大道交汇处金融十字街，坐拥汉口黄金十字街，形成汉口成熟的金融区。集低密广商圈、协和医院、中山公园等城市级配套，百万方城市综合体，涵盖高层、洋房、别墅、高端商业集群、健康公寓、**甲级写字楼**、行政公寓、酒店式公寓、超五星酒店及5A超甲级办公等业态。越秀国际金融汇聚集了众多大师，从规划到业态均以顶级标准打造，如：美国苹果总部设计者Foster + Partners建筑事务所，获得...



南沙越秀国际金融中心

项目位置 广州市南沙区横沥镇灵山岛尖C2-35-02地块 建筑面积 超22万㎡

广州南沙越秀国际金融中心（简称南沙越秀IFC），位于南沙明珠湾区的启动区灵山岛尖，北临蕉门水道，三面临水环绕，融合地标甲级、标准甲级写字楼和高端公寓业态，打造270度环海景观双塔商务地标、大湾区全球金融商务办公区综合体。



2.1.2天音大厦泛光照明工程

中标通知书

标段编号：44030020180019013001

标段名称：天音大厦泛光照明工程

建设单位：天音通信有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市文业照明实业有限公司

中标价：1730.992322万元

中标工期：365天

项目经理(总监)：柯周元



本工程于 2021-07-08 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2021-10-28 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



(Handwritten signature)

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2021-10-29

(Handwritten signature)

查验码: 6257323780373246

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



合同编号: _____

天音大厦泛光照明工程
施 工 合 同

工程名称: 天音大厦泛光照明工程

工程地点: 深圳市南山区白石支二街与洲湾二街交汇处东北角

发 包 方: 天音通信有限公司

承 包 方: 深圳市文业照明实业有限公司

签订日期: _____年____月____日

第一部分 协议书

发包方(以下称甲方): 天音通信有限公司

承包方(以下称乙方): 深圳市文业照明实业有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法(2011修正)》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2004修正)》及其他有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,甲方和乙方就本工程施工事项协商一致,订立本合同,达成协议如下:

一、工程概况

工程名称: 天音大厦泛光照明工程。

工程地点: 深圳市南山区白石支二街与洲湾二街交汇处东北角(深圳湾超级总部基地宗地号T207-0050)。

工程规模及特征: 本项目位于深圳市南山区深圳湾超级总部基地,白石路与深湾公园路交汇处西南角。

本项目总用地面积 15539.46 平方米,用地性质为商业服务业用地。总建筑面积 147441 平方米,容积率 7.16,其中计容积率建筑面积 111300 平方米,不计容积率建筑面积 36141 平方米。本项目共有新建建筑 1 栋,含 A 座超高层办公楼、B 座高层办公楼、C1 座文化设施(展览功能)+C2 座办公、D 至 G 座多层办公以及商业裙房,其中 A 座办公楼 32 层(高度 146.9 米)为最高楼, B 座办公楼 21 层(高度 96.5 米), C1 座文化设施(展览功能)+C2 座办公楼 10 层(高度 45.7 米), D 至 G 座多层办公建筑高度均小于 24 米,商业裙房 1 层(高度 6.5 米)。本项目设有 3 层地下室,地下 1 层设部分商业及办公配套,其余均为地下车库及设备用房。

资金来源: 财政投入%; 国有资本%; 集体资本%; 民营资本%; 外商投资%; 混合经济%; 其他 100 %。

二、工程承包方式

本工程承包方式：采用含税固定总价包干的承包方式（即：招标图纸包干）。包工包料、包施工图深化设计、包施工措施、安全文明施工、包竣工验收、包规费、税金等完成本工程合同内容所需的全部费用。

三、工程承包范围

承包范围为图纸及设计说明、技术说明规定的泛光照明工程有关的全部内容，包括但不限于以下内容：完成泛光工程的报批报建、设计深化与合理化建议、泛光照明灯具安装、发光字体安装、管线敷设、开关电源安装、电线电缆敷设、末端控制电箱安装、孔洞恢复封堵以及全部工程安装完成后调试通电试运行、编辑演示、验收、保修期内的维护保养及售后服务等工作，具体见合同条款、技术要求及工程量清单。

四、工程承包内容

承包内容：图纸范围内所有泛光照明工程深化设计及施工安装。

具体承包内容及与其他相关专业施工界面划分：

(1) **泛光照明施工单位：**完成泛光相关所有设备、材料之供应、安装、检验、调试和验收；负责所有的设备、材料、配件缺陷保修期内需要的正常替换的配件，完成泛光照明配电箱的采购及安装，完成照明控制系统的施工及整个系统的防雷接地，包括一切与有关政府部门和超总指挥部就上述项目方案调整、施工、验收所需的联络及跟进的工作及费用。

(2) **与幕墙单位配合：**泛光照明施工单位需提前与幕墙单位沟通，按照幕墙设计生产时间要求提前完成图纸深化，报相关方审核确认。幕墙单位按审核确认的图纸在外墙、幕墙需预留灯具的位置预留好孔洞或开孔。灯具固定件、墙内管线的铺设、灯具的安装和孔洞封堵等工作由泛光照明施工单位负责。

(3) **与建筑设计和泛光照明设计单位配合：**本项目中所选用的灯具须按照明设计师核准的类型和品牌，除非经过认可，否则不得使用任何替代品。现场实行先行安装样板，测试照明灯具样板安装质量（包括效果、可靠性等），并须通过灯光设计顾问、建筑设计方验收合格后方可按要求进行下一步施工。

(4) **与监理单位的协调配合：**泛光照明施工单位主要管理人员须按时参加监理例会，须坚决贯彻执行例会形成的决议。除监理例会外，各种会议纪要、工作联系单等文件也应在规定的时间内进行回复，并按照天音大厦文件审批流程和现场管理制度执行。现场的安全检查、材料设备进场检查、各类验收等均须接受监理单位的检查和监督。

(5) **与总包单位的协调配合：**服从总包方对现场安全文明施工管理的要求，配合总包方完成项目报建奖项的各类检查，完成工程的施工整改，与总包方协商解决现场临水、临电等问题。完成本专业的防雷接地施工，配合总包方完成 BIM 管线综合方案及按照方案进行现场施工。

(6) **与智能化分包单位的协调配合：**本专业工程无条件开放相应接口接入大厦 BIMS 系统。

五、工期

(1) 工期总日历天数335天；

(2) 开工日期：2021 年 10 月 30 日(具体开工日期以甲方或监理工程师发出的开工通知书为准)；

(3) 主要阶段性节点完成时间：按照甲方的要求完成，具体时间以甲方书面通知为准，乙方根据工程进展分阶段开展工作，各个阶段的开始时间以甲方书面通知为准，乙方应按甲方通知要求的时间和内容完成相应阶段的施工任务，且每次施工任务时间以甲方要求的工期为准，如不可抗力(不可抗力范围详见通用条款 32.1)等原因则需经甲方书面同意后顺延。

(4) 工期应满足总工期及阶段工期要求，若不能满足，应承担工期延误违约责任。乙方支付逾期完工违约金后，并不能免除乙方继续完成施工作业及整改的义务。

六、质量标准

本工程质量标准：①合格；②工程验收标准执行国家、广东省、深圳市以及行业有关施工及验收规范规定。

七、合同价款

本合同含税固定总价为：人民币（大写）**壹仟柒佰叁拾万零玖仟玖佰贰拾叁元贰角贰分**（小写）（¥17,309,923.22）；【其中，不含税合同总价为人民币（大写）（壹仟伍佰捌拾捌万零陆佰陆拾叁元伍角整），（小写）（¥15,880,663.50）；税金为人民币（大写）（壹佰肆拾贰万玖仟贰佰伍拾玖元柒角贰分），（小写）（¥1,429,259.72），增值税税率为9%】。

注：如后续国家调整增值税率，税率按国家要求相应调整。以“不含税裸价”保持不变，税率调整的方式变更合同价，发票税率变化后新价格计算公式：调税前含税固定总价/（1+调整前税率）×（1+调整后税率）。

其中：

(1) 安全文明施工费：

人民币（大写）叁拾壹万陆仟捌佰贰拾柒元陆角陆分（小写）（¥316,827.66元）；

(2) 材料和工程设备暂估价金额：/

人民币（大写）/（¥/元）；

(3) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）/（¥/元）；

(4) 暂列金额：

人民币（大写）/（¥/元）。

八、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

- (1) 本合同第一部分的协议书；
- (2) 中标通知书及其附件；
- (3) 本合同第四部分的补充条款；

- (4) 本合同第三部分的专用条款;
- (5) 本合同第二部分的通用条款;
- (6) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定;
- (7) 投标文件(包括乙方在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经甲方同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);
- (8) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
- (9) 图纸和技术规格书;
- (10) 已标价工程量清单;
- (11) 甲方和乙方双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

九、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

十、承诺

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

十一、合同订立与生效

本合同订立时间: 2021 年 10 月 30 日;

订立地点: 深圳市南山区

甲方和乙方约定本合同自后成立。

本合同一式拾份，甲方执陆份，乙方执肆份，自双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章后生效。

甲方：天音通信有限公司
(公章)
法定代表人或其委托代理人：
(签字)

组织机构代码：

地址：

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

电子信箱：

开户银行：

账号：

乙方：深圳市文业照明实业有限公司

(公章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

组织机构代码：914403007388389188

地址：深圳市福田区下梅林二街西颂德花园办公楼 1504

邮政编码：518049

法定代表人：陈文斌

委托代理人：李红飞

电话：0755-83435426

传真：0755-83435387

电子信箱：wenyelighting@vip.163.com

开户银行：工商银行梅林一村支行


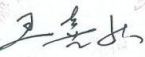

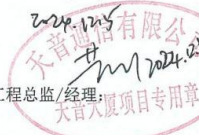

账号：4000028219200387069



天音通信有限公司

工程完工验收单

验收日期：2024年12月4日

合同名称	天音大厦泛光照明工程施工合同	合同编号			
建设单位	天音通信有限公司	开工日期	2022年7月10日		
监理单位	中海监理有限公司	完工日期	2023年7月10日		
施工单位	深圳市文业照明实业有限公司	合同工期	335天	实际工期	366天
工程概况	<p>(承包范围及内容、进度及质量要求等)</p> <p>承包范围为图纸及设计说明、技术说明规定的泛光照明工程有关的全部内容，包括但不限于以下内容：完成泛光工程的报批报建、设计深化与合理化建议、泛光照明灯具采购供应、安装、管线敷设、开关电源安装、电线电缆敷设、末端控制电箱安装、以及全部工程安装完成后调试通电试运行、编辑演示、验收、保修期内的维护保养及售后服务等工作。</p> <p>合同工期335日历天。本工程工期必须配合并满足经甲方确认的土建总承包工期进度要求，必须配合泛光照明工程并满足经甲方、监理确认的工期进度要求。</p> <p>质量标准：①合格；②工程验收标准执行国家、广东省、深圳市及行业现行有关施工及验收规范规定。</p>				
	<p>(合同内容完成情况、进度质量完成情况、材料使用情况)</p> <p>我司已完成天音大厦泛光照明工程有关的全部内容，包括但不限于完成泛光工程设计深化与合理化建议、泛光照明灯具采购供应、安装、管线敷设、开关电源安装、电线电缆敷设、末端控制电箱安装、以及全部工程安装完成后调试通电试运行、编辑演示等工作。</p> <p>进度满足经甲方确认的总工期进度要求，且质量合格，达到国家、广东省、深圳市及行业现行有关施工及验收规范规定。</p> <p>本工程材料符合设计、标准、招标文件、合同专用条款约定的要求，提供产品质量合格证明，并经甲方、监理方验收。</p>				
承包单位：(盖章)	监理单位：(盖章)	设计单位：	建设单位：(盖章)		
 项目经理： 	 专业监理工程师：  总监：  日期：2024.12.5	 设计负责人：  日期：2024.12.5	 工程师：  工程总监/经理：  日期：2024.12.6		
日期：			日期：		

2.1.3中海环宇城二期商业裙楼泛光照明分包工程

中标通知书

深圳市文业照明实业有限公司：

经过慎重研究，决定接受你公司最后一次报价，总价为人民币(大写)壹仟贰佰肆拾玖万捌仟叁佰玖拾捌元(¥ 12,498,398.00)，成为中海环宇城项目二期商业裙楼泛光照明分包工程中标人，特此确认！

我们认为你公司已清楚知晓中海对品质的执着追求；不允许所谓优化更改材料和设计，认真履约。基于该项目工期紧的要求，希望迅速着手深化方案，全方位采购，力争提前进场，以全面配合整体项目的进度需要！

期盼双方合作愉快！

签字或盖章：

日期：2020年06月21日



1. 项目情况简述

1.1. 工程概况

A. 中海环宇城项目位于珠海中心城区西部，毗邻前山河、前山轻轨站、前山公交总站，为大型综合体项目。项目总占地 6.7 万 m²，总建面 48.75 万 m²，总计容面积 32.98 万 m²，其中住宅计容面积 12.35 万 m²（共 1235 户），商业计容面积 7.25 万 m²，办公计容面积 7 万 m²，酒店计容面积 4.34 万 m²，交通配套计容面积 2 万 m²。

B. 本项目由三层地下室（层高分别为：3.8m/4.6m/5.9m）、三层商业裙楼（层高均为：6 m）及 T1~T6 栋共 6 栋高层公寓、1 栋高层写字楼及 1 栋酒店组成，地块平整，四至道路畅通。地块信息如下：



正本

中海环宇城项目二期
商业裙楼泛光照明分包工程

合同文件

发 包 人：广逸房地产开发（珠海）有限公司

分 包 人：深圳市文业照明实业有限公司

2020年07月

合同编号：ZUHHYC01/HTG/089

0032440254135

分包合同协议书

本合同由

发 包 人：广逸房地产开发(珠海)有限公司

分 包 人：深圳市文业照明实业有限公司

于 2020 年 07 月 14 日在 珠海市 签订。

鉴于：

发包人愿将名称为中海环宇城项目二期商业裙楼泛光照明分包工程交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付以及修复其中任何的缺陷并完成竣工备案及验收所收取的下述报酬金额。

1. 分包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与发包人及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，进而保证本工程的圆满竣工。

兹订立协议如下：

1 工程概况

1.1 工程名称：中海环宇城项目二期商业裙楼泛光照明分包工程

1.2 工程地点：广东省珠海市香洲区前山，北邻环宇路、南邻汽车总站、西邻沿河北路、东邻港昌路

1.3 工程内容：商业裙楼泛光照明分包工程

1.4 工程承包范围：包括但不限于港昌路北侧建筑泛光照明系统、沿河侧裙楼建筑泛光照明系统以及螺旋公交车站泛光照明系统、广告灯箱以及发光字体的深化设计、设备采购、制作、运输、装卸、安装、系统调试、验收、操作培训和售后的定期维护保养及维修等全部内容。

2 工程价款

2.1 计价方式：本合同为 固定总价合同 固定单价合同。

2.2 合同价款：本工程合同含税总价为人民币(大写)壹仟贰佰肆拾玖万捌仟叁佰玖拾捌元整(¥12,498,398.00)，其中增值税税金为人民币(大写)叁拾陆万肆仟零叁拾壹元壹分(¥364,031.01)，适用税率为3%。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。 本合同总价包干 本合同总价由包干部分总价以及暂定工程部分总价组成，其中包干总价为人民币(大写)壹仟贰佰肆拾玖万捌仟叁佰玖拾捌元整(¥12,498,398.00)，暂定工程金额为人民币零元(¥0.00)。除 钢筋材料价格 混凝土材料价格外，任何项目单价均为包干，材料调差详见调差办法。单价视为已包含了所有人工费、材料费、机械费、工具费、检测试验费、施工管理费、公司管理费、保险、规费、利润、国家及地方政府税收及收费，预期的市场价格的涨跌、汇率的变动、国家与地方政府政策的改变引起的费用；在限定的

工期内完成施工项目及整项工程并达到合同规定的质量标准所需要的费用；隐含的为完成该项目而必须发生的费用。承包人确认上述单价不会因人工、物价、费率或汇率之升降或任何调价文件之要求而调整，该单价将作为日后计算变更工程的计算依据。如合同中没有适用或类似于变更工程的单价，由双方根据当时的市场价格协商确定。若因国家政策原因导致增值税率调整，应根据最新的税率对未支付合同价款进行调整，最终适用税率以国家政策公布的适用税率为准，调整后含税价格=原合同含税价格/(1+原合同增值税率)*(1+调整后增值税率)。

3 付款方式

3.1 分包人在签订合同前向发包人提供合同总金额 0% 的履约保函，或者缴纳人民币 0.00 万元的履约保证金，提供的保函或保证金的存续期截止日须约定至合同范围内全部建筑单体竣工验收合格、取得工程竣工验收备案单并完成完工验收之日。

3.2 本工程预付款为合同总金额的 0 %，在合同签订后且分包人提供银行开具的预付款保函后支付，该预付款将在第 / / 次付款中等额扣回。

3.3 进度款支付频率：本工程选用 A 类付款：

A类—按节点付款

a. 分包人在完成相应节点工程且达到合同约定的质量标准后，提交付款申请书（含相关节点工期及质量标准证明材料）交发包人审批。对于1个月中完成多个付款节点的，应将多个付款节点合并进行申请，两次付款申请的间隔期未达到1个月时，应延至下一节点完成后一并申请支付。相关节点对应合同金额如下（单位：人民币元）：

期数	节点工程内容	最迟完成时间	对应合同金额		
			实体工程	开办费	合计
1	商业裙楼泛光线路及灯具安装完成 30%	2020年7月30日	1,401,491.00	38,540.17	1,440,03
2	商业裙楼泛光线路及灯具安装完成至 60%	2020年8月30日	1,401,491.00	38,540.17	1,440,03
3	商业裙楼泛光线路及灯具安装完成至 100%	2020年9月30日	1,868,654.67	51,386.90	1,920,04
4	商业裙楼外立面泛光线路、灯具、控制设备、接驳等全部安装完成	2020年10月30日	4,451,287.03	122,407.76	4,573,69
5	商业裙楼泛光照明系统单调、联调完成	2020年11月30日	1,216,389.83	33,450.00	1,249,83
6	商业裙楼泛光照明系统竣工验收完成	2020年12月30日	608,194.91	16,725.00	624,919
7	商业裙楼泛光照明系统内部验收移交完成	2021年3月20日	1,216,389.56	33,450.00	1,249,83
合计			12,163,898.00	334,500.00	12,498,39

合同总价中暂定工程金额为0.00元，未包含在上述节点对应合同金额中，待实际发生后确认已完合同金额，于最近一次节点付款合并支付。

b. 开办费按实际发生金额计算已完合同金额。

B类—按周期付款

付款周期为1个月，分包人于付款周期中的次月25日提交已完工程的付款申请书交发包人

审批。已完工程计算方法如下：

- a. 实体工程按照已完工程量及合同单价计算已完合同金额。
- b. 开办费按照实体工程完成进度计算已完合同金额。
- c. 合同总价中暂定工程金额为0.00元，未包含在上述周期对应合同金额中，待实际发生后书面确认，于最近一次付款合并支付。

3.4 进度款支付金额:发包人按照各阶段已完合同价款的 **70%**向分包人支付进度款。

3.5 分包人及指定供应商甲供材发生超供的，超供部分将按照附件《甲供物资管理工作程序》规定计算超供扣款，从最近一期进度款中扣除。

3.6 合同范围内全部建筑单体竣工验收合格、取得工程竣工验收备案单并完成完工验收，工程质量保修协议签署完成，支付至已完合同金额的 **80%**。

3.7 合同范围内项目首批次集中入伙且完成入伙问题集中整治后，支付至已完合同价款的 **85%**。

3.8 竣工结算价款的支付：

双方达成结算协议且所有工程遗留问题及售后维修问题CRM系统销项率达到**98%**后，支付至结算总价的**95%**。

3.9 结算早于入伙的情况：

若在达到本协议3.8条约定的竣工结算支付条件时，本协议3.7条约定的集中入伙支付条件尚未达到，则支付至结算总价的**100%**，扣留结算总价的**5%**作为保修金，同时须额外扣留结算总价的**5%**作为入伙保留金，入伙保留金在达到集中入伙支付条件后支付。

3.10 保修金的支付

保修金为结算总价的**5%**，按照附件《工程质量保修协议》的约定支付。

3.11 付款程序：

- a. 发包人应在分包人出具合格的付款资料（节点工期证明、质量合格证明、其他扣款及违约事项说明等）及符合发包人要求的发票等资料并审核完成且在分包人正式提交付款申请后在合同规定时间内予以支付。
- b. 发包人付款前，分包人需提供与当期已完合同价款全额对应的（甲供材超供扣款部分可不开发票）满足工程所在地税务机关要求的增值税普通发票，若分包人未开具增值税普通发票或开具的普通发票税率低于本协议第一条约定的税率，导致发包人不能抵扣或少抵扣进项税款的，或分包人开具的增值税普通发票无效，导致发包人被税务机关依法追缴税款以及处以罚款的，分包人须对发包人的一切直接和间接经济损失予以全额补偿。若分包人开具的增值税普通发票税率高于本协议第一条约定的税率，分包人因此多支付的税金，发包人不予任何补偿。若本工程所在项目采用简易计税模式，则提供增值税普通发票即可。

3.12 发包人对按合同约定留取的保修金以及未到期合同价款，均无投资及增值义务，该类款项将按合同约定的时间及方式无息支付。

4 工程工期

4.1 本工程合同工期为 263 个日历天（暂定从 2020 年 6 月 30 日起计算），在此基础上考虑可能交叉施工延误风险设置 3 个月的弹性工期，3 个月以内的工期提前或推迟，分包人由此增加的相关费用，发包人不予补偿。具体开工时间以发包人书面通知为准，实际竣工日期以合同范围内全部建筑单体竣工验收合格、取得工程竣工验收备案单并完成竣工验收之日为准，分包人须根据发包人进度要求进行施工，具体节点工期约定如下：

关键节点名称	最迟完成时间	日历天	备注
商业裙楼外立面泛光线路、灯具、控制设备、接驳等全部安装完成	2020 年 10 月 30 日	122	
商业裙楼泛光照明系统竣工验收完成	2020 年 12 月 30 日	183	
商业裙楼泛光照明系统内部验收移交完成	2021 年 3 月 20 日	263	

4.2 本工程工期逾期赔偿约定如下：

4.2.1 总工期逾期，逾期赔偿率为每日日历天人民币 5,000.00 元。

4.2.2 各关键节点工期逾期，逾期赔偿率为每日日历天人民币 5,000.00 元。

4.2.3 赔偿额由发包人在应付分包人的工程款项中扣除。

4.2.4 在节点工期逾期，但总工期符合要求的情况下，上述节点工期逾期的违约金发包人仍不予免除。

5 工程质量及安全文明施工

5.1 本工程要求质量为 合格。符合国家标准、行业标准、珠海市验收规范标准和招标文件中所指向的相关标准要求及所列的相应技术指标要求。

5.2 本工程质量、安全、满意度目标：

(1) 物业承接查验销项率：入伙前 $\geq 98\%$ ；

(2) 入伙三个月内的维修指标：销项率 $\geq 95\%$ 、销项及时率 $\geq 95\%$ ；

(3) 入伙三个月至一年内的维修指标：销项率 $\geq 98\%$ 、销项及时率 $\geq 98\%$ ；

(4) 材料抽检：100%合格；

(5) 安全目标：无死亡、无受伤；

(6) 负面报道、维修群诉：无。

5.3 本工程质量、安全、满意度及评优未达目标相关处罚约定如下：

5.3.1 质量、安全、满意度处罚：

a. 物业承接查验销项率：责任单位处以 5 千-5 万元不等的罚款；

b. 入伙三个月内/入伙三个月至一年内的维修指标：低于合格线 $x\%$ ，第一个月对相关责任单位处以罚款人民币 $x*2$ 万元，第二个月对相关责任单位处以罚款人民币 $x*4$ 万元，第三个月对相关责任单位处以罚款人民币 $x*8$ 万元，依次类推；

- c. 材料抽检：对供货单位处以合同额 5%的罚款，由此造成的一切拆改损失由供货单位承担；
- d. 安全目标/负面报道及维修群诉：视安全事故情况，对责任单位制定详细的处罚规则。

5.3.2 评优处罚：

- a. 本工程若因分包人原因导致未达到市级/省级文明工地相应标准或未取得证书，处以分包人人民币 5 万元的罚款；

5.3.3 相关罚款由发包人在应付分包人的工程款项中扣除。

6 质量保修

本工程质量保修事宜详见《工程质量保修协议》约定。

7 分包人项目经理及代表

项目经理及相关人员详见附件《分包人人员及联系方式清单》。

上述人员从事的与本工程相关的一切行为分包人予以认可并承担法律责任，上述人员非经发包人书面同意不得擅自变更，否则分包人按每人每次 5,000 元向发包人支付违约金。

8 图纸要求

发包人应在工程开工前 30 日历天向分包人提供 5 套图纸。本工程竣工后，分包人应按要求向发包人提供 3 套满足要求的竣工图纸和技术资料。

9 本合同文件由以下几部分组成，各组成部分能够互相解释，互为补充与说明。其组成和解释如下：

- (1) 合同协议书；
- (2) 中标通知书
- (3) 招投标期间往来文件；
- (4) 分包合同条件；
- (5) 合同专用条款附件（包括：承包范围、开办费、工程规范、工程质量保修协议、廉洁协议书、承包人员及联系方式清单等）；
- (6) 合同图纸目录及合同图纸；
- (7) 工程量计算规则及单价说明；
- (8) 工程量清单；
- (9) 招标文件；
- (10) 投标文件；
- (11) 其他（包括：质量安全评估体系、项目视觉标识与安全文明施工标准化手册、工

程指令管理工作程序、合同结算管理工作程序、甲供物资管理工作程序等)

如合同文件各部分条款之间不一致,应按上述文件的顺序作优先解释(而在同一文件内有不清楚或矛盾时,以日期较后者作优先解释)。如依照上述文件无法作出合理的、合乎逻辑的解释,在不影响工程进度的情况下,由双方协商解决。协商不成的,按合同规定的争议解决方式处理。

10 发包人认可下列基本信息为增值税开票信息:

企业名称	广逸房地产开发(珠海)有限公司
纳税人识别号	91440400664977439J
地址(营业执照上的注册地址或在主管税务机关备案的地址)	珠海市九洲大道西 2021 号 A 座 11 层 1103 室
电话号码	0756-8996261
开户行名称(开户许可证上的开户银行,须与主管税务机关备案的开户行一致)	招商银行珠海分行
银行账户(开户许可证上的银行账号,须与主管税务机关备案的银行账户一致)	656900023310880

11 分包人认可下列银行账户信息为收款账户:

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳天健世纪支行

户 名: 深圳市文业照明实业有限公司

开户账号: 44250100010000001147

分包人应对上述账户信息之准确性负责,如上述账户信息变更分包人须立即书面通知发包人并提供变更后的账户信息;任何因账户信息有误或账户信息变更而未及时通知发包人所造成之损失(无论是发包人损失或分包人自己的损失)均由分包人承担全部责任。

12 争议解决方式

本合同签订和履行过程中产生的任何争议,双方应友好协商解决。协商不成的,各方同意向中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会申请仲裁。

13 合同生效

本合同自发包人、分包人双方签字并盖章后生效。

14 合同份数

本合同正本一式两份,发包人、分包人各执一份;副本三份,发包人两份,分包人一份,

中海环宇城项目二期
商业裙楼泛光照明分包工程

合同协议书

签署页:

发包人: 广逸房地产开发珠海有限公司
(盖章)



法定代表人(负责人)或授权代表

(签字): 刘显勇

姓名与职位(打印): 刘显勇 董事长

分包人: 深圳市文业照明实业有限公司
(盖章)



法定代表人(负责人)或授权代表

(签字): 陈文斌

姓名与职位(打印): 陈文斌 总经理

地址: 珠海市九州大道西 2021 号 A 座 11 层 1103 室

统一社会信用代码:

91440400664977439J

地址: 深圳市福田区下梅林二街西颂德花园办公楼 1504

统一社会信用代码:

914403007388389188

邮编: 518049

联系人: 江伟

电话: 15692091906

Email: 444210586@qq.com

*授权委托书附后(如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书)。

工程完工申报表

序号：ZHGC/ZH/环宇城/照明/文业
第 页 共 页

项目名称：中海环宇城项目二期 单位名称：深圳市文业照明实业有限公司
合同名称：商业裙楼泛光照明分包工程 合同编号：ZUHHYC01/HTG/089

致：广逸房地产开发(珠海)有限公司：

我司于2022年4月15日，按合同约定完成实体工程及竣工图、竣工资料的移交，现申报工程完工，请审核。

申请单位：深圳市文业照明实业有限公司

负责人签字：江伟

验收 审批 意见	监理单位	工程质量状况评价： <u>已按图纸完成</u> <u>刘建国</u> 项目总监理工程师： <u>程清东</u>
	工程	<input type="checkbox"/> 工程质量达到合同约定要求，竣工图、竣工资料已移交。 <input type="checkbox"/> 存在如下待整改项： <u>无</u>
	设计	已完成设计图纸要求所有内容，效果达到设计要求。 设计师： <u>林维点</u>
	合约	合同约定评优要求为 <u> </u> ，实际评优情况为 <u> </u> 。 <input checked="" type="checkbox"/> 合同约定工程量已全部完工。 <input type="checkbox"/> 存在如下未完项： <u> </u>
	项目总监	项目合约经理： <u>张同兴</u> 合约经理： 同意完工申报，完工日期自 <u>2022</u> 年 <u>04</u> 月 <u>15</u> 日起算。 项目总监： <u>张同兴</u>

注：1、本表一式二份，审批后由申请单位中海项目部各保存1份。
2、本审批表只证明竣工验收阶段工程质量合乎要求，若之后发生质量问题，业主仍有权追究承建商的责任

分包人人员及联系方式清单

项目名称		中海环宇城项目二期		合同名称	中海环宇城项目二期 商业裙楼泛光照明分 包工程
序号	职务	姓名	联系电话/QQ/微信	邮箱	
1	项目经理	关晓锋	13537711275	77081681@qq.com	
2	项目负责人	江伟	15692091906	444210586@qq.com	
3	安全生产经理	林景伟	13724364154	510529674@qq.com	
4					
5					
6					
.....					

2.1.4华润置地 CCBD 项目泛光照明工程（一标段）

中标通知书

通知编号：（Z）CZBTZ202311140002-001号

深圳市文业照明实业有限公司：

经审查及中标公示，现确定贵单位为华润置地西安CCBD项目泛光照明工程（招标编号：CGFA2023081400177001001）的中标人。

本项目采用总价包干计价模式

中标价：

标段1：

含税11397468.00元（大写：壹仟壹佰叁拾玖万柒仟肆佰陆拾捌圆整）

不含税10456392.66元（大写：壹仟零肆拾伍万陆仟叁佰玖拾贰圆陆角陆分）

税率：9.00%

请贵司在接到本通知书后的五日内与招标人联系，协商后续合同签订事宜。

特此通知！

招 标 人：西安中央文化商务区控股有限公司

联 系 人：刘继元

联系电话：13666260134

感谢贵司对招标工作的支持和配合。



2023年11月14日

履约评价

工程名称	华润置地西安CCBD项目泛光照明工程（一标段）		
施工单位	深圳市文业照明实业有限公司	项目负责人	黄小钊
发包人	西安中央文化商务区控股有限公司		
工程概况	<p>华润置地·西安CCBD商业项目（备案名：西安华润国际文化商业中心项目）位于西安市曲江新区，长安南路以东、雁展路以南；项目总用地面积91940.61m²，总建筑面积565415.07m²，集西安万象城商业、商务办公、国际酒店于一体的商业综合体。其塔楼共有四座，塔楼总建筑面积237986.27m²，塔楼对称位于东西公园轴线上。A塔为独立办公楼，B塔为低区办公+高区酒店，C、D塔均为独立公寓。</p>		
工程满意度调查	<p>工程满意程度调查：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 优秀 <input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般</p>		
建设单位评语	<p>对项目反馈评价</p> <p>由深圳市文业照明实业有限公司承接的华润置地西安CCBD项目泛光照明工程（一标段）现已竣工验收合格。</p> <p>施工方面均表现优秀，我单位十分满意。</p> <p>特此表扬！</p> <p style="text-align: right;"> 发包人：西安中央文化商务区控股有限公司 日期：2024年12月20日  </p>		

第 10 章 专用条款

1. 工程概况

1.1 工程规模

华润置地·西安 CCBD 商业项目（备案名：西安华润国际文化商业中心项目）位于西安市曲江新区，长安南路以东、雁展路以南；项目总用地面积 91940m²，总建筑面积 565415.07m²，项目包含地上共计 7 栋单体。

其中：1#楼为商业，地上 4 层，地下 3 层，高度暂定为：22.9m；2#楼为商业，地上 5 层，地下 3 层，高度暂定为：32.9m；3#楼为商业，地上 3 层，地下 3 层，高度暂定为 17.3 米；A 栋塔楼写字楼，地上 32 层，地下 3 层，高度暂定为：144m；B 栋塔楼（本栋含酒店），地上 35 层，地下 3 层，高度暂定为：147.2m；C 栋塔楼公寓，地上 37 层，地下 3 层，高度暂定为 151.25m；D 栋塔楼公寓，地上 37 层，地下 3 层，高度暂定为 151.25m；地下室为车库、设备机房、公交场站及酒店后勤区，地下 3 层（局部 2 层）。

结构形式包含框架、框架核心筒结构及地下室局部无梁楼盖。实际面积以及具体层高等信息最终以施工图为准，承包人应具备类似工程经验，审慎评估目前图纸与最终施工图不相符的风险，综合考虑招标图纸与施工图纸不符带来的施工难度、清单含量等各类问题，除非方案发生重大调整。详细情况见附件 A-1：场地规划图、总平面图及项目效果图。



项目效果图（此图为最新版效果图，最终效果图以实际效果图为准）

第 3 章 承包范围及界面划分

1. 合约分判架构

1.1 详见第 10 章专用条款。

2. 泛光照明工程承包范围

2.1 泛光照明工程承包范围详见第 10 章专用条款。

2.2 泛光照明工程管理职责范围概述

包含对本项目整体泛光照明系统的组织、技术管理、施工管理、安装、单体调试、联合调试、试运行、各项验收、移交培训等职责，并对整体泛光照明系统联调成功及运行成功负责，包含组织协调相关事宜，对外负责政府相关部门的协调沟通。

1、工程策划职责：实施策划的范围包括但不限于下列策划内容，根据实际需要及发包人具体要求为准，策划的内容应报发包人审批，形成成果并归档，策划成果应用到本项目管理中。工程策划包括：工期管理策划、设备运输策划、多专业施工协调策划、精细化管理专项策划、材料管理专项策划、机电第三方检查专项策划、实现高品质落地专项策划、质量通病防治策划、泛光照明交付策划。

2、深化设计范围：本工程要求承包人对所有泛光照明系统进行深化设计，包含泛光照明系统的复核及计算，设备材料选型复核及计算，现场设备材料用量的复核及计算，图纸错漏碰缺校正、图纸笔误校正等一切涉及到泛光照明工程深化设计内容的工作。

3、泛光照明方案评审、检测、验收范围：

1) 根据发包人提供的资料编制泛光照明专项施工方案及应急处理方案，并承担相关费用；

2) 设备材料检测：检测验收范围包含泛光照明相关的进场材料见证取样送检、质量平行检测、华润体系第三方送检等的检测验收评比等内容，政府验收

所需的检测:

3) 泛光照明材料设备检测: 建筑节能材料(自施范围)、建筑内部防火材料(自施范围)等泛光照明材料设备第三方检测;

4) 泛光照明工程检测: 涉及到的工程竣工备案所需要的检测以及包含质量认证等所需泛光照明工程检测;

5) 泛光照明工程验收: 所涉及泛光照明验收单项均属承包人范围;

6) 所有检测验收、证照报告所需费用均包含在投标报价中, 承包人不得索取相关费用。

4、政府协调职责范围: 承包人应有专人负责政府相关部门的协调与沟通工作(含配合项目工程总承包人与政府相关部门的协调与沟通工作), 包括但不限于质安监部门、监管部门、城管、交警、环卫、街道等, 避免因违反国家和地方法规或因沟通不畅造成的影响及损失。

5、项目竣工备案至开业期间的泛光照明工作(包括但不限于以下内容):

1) 项目竣工备案前泛光照明各子系统调试完成;

2) 项目竣工备案至开业期间对发包人提出的整改项, 应按发包人要求限时整改完成;

3) 项目竣工备案至开业期间对发包人提出的变更项、增加项等泛光照明调试相关工作内容, 应按发包人要求限时完成;

4) 项目竣工备案至开业期间泛光照明系统局部未完善、参数需调整的情况进行系统完善及精调工作;

5) 华润置地、政府检测验收部门提出的泛光照明整改及调试要求的情况, 按照要求进行泛光照明系统完善及精调工作;

6) 项目竣工备案前承包人应配合机电综合单位完成机电综合调试;

7) 对整个系统的进行精调工作, 确保不影响开业, 泛光照明功能正常, 运行使用正常。

2.3 泛光照明工程其它承包范围

1、补充详见第 10 章专用条款。



中华人民共和国
陕西省 西安市

华润置地西安 CCBD 项目
泛光照明工程（一标段）

合同文件

承 包 人： 深圳市文业照明实业有限公司

日 期： 2023 年 11 月

华润置地西安 CCBD 项目
泛光照明分包工程（南区）合同协议书

分包合同协议书

由

发包人：西安中央文化商务区控股有限公司

注册地址：西安曲江新区雁塔南路292号曲江文化大厦11层B区

和

专业分包人：深圳市文业照明实业有限公司

注册地址：深圳市福田区下梅林二街西颂德花园办公楼1504

及

总承包人（二标段）：中建五局第三建设有限公司

注册地址：湖南省长沙市雨花区中意一路158号1601

三方所订立。

并附属于由发包人与总承包人（二标段）于二零二二年八月签订之总承包合同（二标段）。

发包人及总承包人欲委托专业分包人进行本分包合同协议书第1条所述之分包工程（以下简称“分包工程”），而该分包工程乃按总承包合同进行之总承包工程的一部分。

而专业分包人已有合理机会和时间查阅总承包合同内容，但总承包人在总承包合同内所投的价款及单价除外。

双方现在同意如下：

1. 分包合同标的

专业分包人接受发包人及总承包人委托执行并完成合同图纸所示、工料规范所说明及合同条件所绘述的本分包工程。分包工程概况详见工料规范第10章（专用条款）第1章。

2. 分包合同价款

华润置地西安 CBD 项目
泛光照明分包工程（南区）合同协议书

本分包工程合同总价（含增值税）为（大写）壹仟壹佰叁拾玖万柒仟肆佰陆拾捌元整（小写：RMB 11,397,468.00），其中合同金额（不含增值税）为 RMB 10,456,392.66，按 9% 税率计算的增值税税金总额为 RMB 941,075.34）。

含税合同总价包括：

- 1、按图纸及规范包干部分总价为（大写）壹仟壹佰贰拾贰万伍仟叁佰陆拾元叁角捌分（小写：RMB 11,225,360.38），
- 2、计日工清单总价为（大写）壹拾柒万贰仟壹佰零柒元陆角贰分（小写：RMB 172,107.62）。

本分包工程为图纸及工料规范总价包干合同，包含在分包合同总价内的工程的品质和数量乃以合同图纸所绘画和工料规范所描述的为准，任何在投标时提供的工程量清单内的数量均不是本分包合同的一部分，凡为完成本分包工程所需的一切工作及费用均已包含在分包合同总价内，包括不能或缺的所有附带工作及费用，不论它们是否在分包合同文件中有所说明，亦不论它们是否在签订分包合同时可以预料到。除因变更及本分包合同约定可调整的情形外，分包合同总价一概不予调整，亦不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整。

如果分包合同执行过程中本分包工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的，无论如何，本分包工程不含税的总价及单价/价款维持不变，但执行新的增值税税率后未开票的不含税价，需按新的增值税税率开具增值税专用发票，并相应调整含税价。最终分包合同价款结算的原则如下：

$$Y1 = X1 + \frac{(Y - X1)}{(1 + \text{原适用税率})} \times (1 + \text{新适用税率})$$

Y1 = 新税率下分包合同结算含税金额；
X1 = 新税率前已开票含税金额；
Y = 原税率下分包合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向专业分包人支付的任何奖励款/违约金/赔偿金等，均已包含增值税(适用新税率的，自动适用新税率)，专业分包人应按分包合同总价内约定的增值税税率(适用新税率的，按新税率)向发包人提供增值税专用发票后，发包人支付奖励款/违约金/赔偿金等；而专业分包人须向发包人支付的任何罚款/违约金/赔偿金等，亦均已包含增值税(适用新税率的，自动适用新税率)，直接从含税分包合同总价中扣减，而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

3. 分包合同工期

本分包工程合同工期为 357 个日历天，暂定开工日期为 2023 年 10 月 10 日（以发包人发出的开工指令为准），暂定完工日期为 2024 年 9 月 30 日。专业分包人须根据发包人进度要求进行施工。（具体工期详见工料规范第10章（专用条款）第2.2条）

华润置地西安 CCBD 项目
泛光照明分包工程（南区）合同协议书

同时，专业分包人必须配合总承包工程的工期及总承包人的施工进度（包括于施工期间为确保整体工期而作出修订的进度）执行及完成分包工程，以便总承包工程能在竣工日期当日或之前完成。

4. 质量标准

本分包工程要求质量为 详见工料规范第 2 章（工程目标）第 2.1 条（工程质量目标）、第 10 章（专用条款）第 2.1 条（质量目标）

5. 保修金保留期

本分包工程保修金保留期为 2 年。（具体要求详见通用合同条款第 13.2 条）

6. 履约保函金额（详见通用合同条款第 3.7 条）RMB 1,140,000.00

7. 延误违约金 详见专用合同条款 6.4 条 专业分包人向发包人支付工期延误的违约金不足弥补发包人损失的，发包人有权保留要求专业分包人继续赔偿发包人损失的权利。

8. 付款 详见专用合同条款第 10.3 条

9. 分包合同文件构成及解释

9.1 下列各文件（以下简称“分包合同文件”）应被视为组成并理解和解释分包合同文件的一部分：

- (1) 分包合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 合同签署前的往来函件
- (4) 专用合同条款
- (5) 通用合同条款
- (6) 工料规范连附件、技术规格说明书连附件
- (7) 图纸目录及其所列合同图纸
- (8) 开办费说明及工程量清单计量计价规则
- (9) 工程量清单
- (10) 其他合同文件（工程质量保修协议、变更签证作业指引、合同结算作业指引、工程款支付作业指引、华润置地与合作方廉洁协议、阳光宣言、华润置地供方 EHS 诚信承诺书、安全生产协议书、总承包合同条款、建筑工程一切险及第三者责任险保单复印件、关于加强合资公司商票流转管理的通知、华润置地廉洁从业准则（2022 年版））
- (11) 投标文件（包括投标函、投标须知及技术标；其中技术标回标文件仅供参考，另行装订）

华润置地西安 C CBD 项目
泛光照明分包工程（南区）合同协议书

9.2 若分包合同文件之间有任何矛盾，以上述解释顺序为准。任何不列在上的其他文件皆不成为分包合同文件的一部份，其内容不能影响分包合同文件的含意，除非三方同意签认作为本分包合同的补充。

9.3 上述第（6）项工料规范之间和（或）第（7）项合同图纸内不一致的，以严格者为准。

10. 专业分包人认可下列银行账户信息为收款账户：

开户银行：招商银行股份有限公司深圳梅景支行。

户 名：深圳市文业照明实业有限公司。

开户账号：755903913710202。

专业分包人确认，其对账户信息的管理及准确性负有完全责任，发包人无义务进行审核，账户信息错误的责任由专业分包人负责，导致的任何损失均由专业分包人自行承担。如专业分包人变更账户的，应在下一付款节点前尽早通知发包人，并由双方签署账户变更的补充协议，在此补充协议完成签署前，发包人有权暂不付款。

11. 分包合同份数

本分包合同及其附件用中文书写。共叁份，均为正本，其中壹份无价格版，贰份有价格版；发包人执壹份，总承包人壹份（总承包人执专业分包人合同为无价格版），专业分包人执壹份。

12. 其他条款 /

13. 本分包合同自三方盖章之日起生效，对三方均有约束力。

三方在 2023 年 月 日盖章/签署：

发包人：西安中央文化商务区控股有限公司) 盖章
)
)
法定代表人或获授权代表签署 _____)
)
姓名 _____)
)
职位 _____)

泛光照明工程移交单

项目名称: 华润置地西安CCBD项目泛光照明工程(一标段)

编号:

2025年3月7日

移交单位	建设单位	西安中央文化商务区控股有限公司	
	施工单位	深圳市文业照明实业有限公司	
	监理单位	重庆赛迪工程咨询有限公司	
接收单位	万象生活		
移交内容(区域): 2#楼泛光照明工程			
验收总体结论: 满足验收使用条件			
验收遗留问题: 整改项详见附件清单			
项目部验收人		施工单位验收人	
监理公司验收人		物业公司验收人	

2.1.5平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程

(2019.02版)

深圳平安信用卡大厦项目 泛光照明专业分包工程 成交通知书

致：深圳市文业照明实业有限公司

我司诚意接受贵司为深圳平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程的成交单位。成交金额为：RMB 31,167,958.22（大写：人民币叁仟壹佰壹拾陆万柒仟玖佰伍拾捌圆贰角贰分），合同价格形式为总价包干合同（除合同明确暂定量工程外）/固定单价合同，工期需严格执行业主和总包方提供的总控计划安排及节点要求。

按发包方要求提供LED格栅屏竣工验收方案、报建方案，直至审批通过，并无条件配合完成报批报建及验收通过工作，相关费用于回标总价中考虑，且包干。

本成交通知书一式叁份，在本工程之合同未签署前，本成交通知书连同采购文件、回标文件、采购期间往来函件等作为双方的执行文件，对双方均具有约束力。本通知如与以往采购文件、往来函件等有冲突的，以本通知为准。

请贵司在下方签署盖章，并将其中贰份于三个工作日内送达我司，逾期送达的，我司有权视为贵司自动放弃本工程成交权，并有权选择其他投标单位成交此工程。

如贵司同意接受上述各项条款，贵司须在收到本成交通知三个工作日内完成签署，逾期未签署，我司同样有权视为贵司自动放弃本工程成交、签约权，我司有权选择其他单位成交此工程。我司并有权提取贵司议标（或投标）担保函项下的保函金额，由此造成的损失由贵司承担。

此致

平安银行股份有限公司信用卡中心

二〇二〇年十二月十三日



1 / 2 成交通知书

1 总则及说明

1.1 前言

本项目为平安信用卡大厦项目（宗地编号 T201-0140）是平安银行股份有限公司信用卡中心投资的建设项目。本项目位于深圳市南山区前海自贸区，具体地点在前海交易广场地块东北角，为前海交易广场内 6 号地块。前海交易广场地块北侧为桂湾三路，紧邻腾讯前海项目、新华保险及华强项目地块，西侧为听海大道、地下为前海交通枢纽站，东侧为枢纽十街、梦海大道和粤港澳青年创业园，南侧为桂湾四路、与建设中的华润地块、卓越地块相邻，地铁 1 号线横穿前海交易广场地块。本宗地地下空间与整个前海交易广场项目形成一个整体地下室，构建一体化交通组织。

本项目总占地面积为 13904.52 m²，总建筑面积约 18.39 万 m²，容积率 10.08，计容积率建筑面积约 14 万 m²，由三栋塔楼组成的商业、办公综合体，地下空间建筑面积暂定 4.4 万 m²（基坑工程、桩基和地下结构工程已建设完毕）。本项目建筑±0.000 相当于黄海高程绝对标高 7.800m，室内首层大部分区域建筑标高 0.800m，地下室 3 层、B1 局部有夹层，地下室底板面标高暂为-8.950m（绝对标高），地下室深度约 16.75 米。地上三栋塔楼 6A、6B、6C 均为高层建筑；6C 建筑高度约 68 米、6B 建筑高度约 77 米，结构体系采用框架-剪力墙结构；6A 建筑高度约 220 米，结构体系采用框架-核心筒结构，混凝土圆柱采用外包 0.2m 米混凝土+内置钢管混凝土柱，副楼 L6~20 层采用纯钢结构。

本项目要求 LEED-CS 金奖、国家绿建三星，需满足国家、深圳市节能验收的相关要求，需满足深圳市装配式建筑验收的相关要求。

泛光照明分包需配合总承包复测地下室已建工程实体的预留、预埋条件是否符合招标图纸。

1.2 工程建设总体目标

1.2.1 工程质量目标

- 1) 工程质量必须确保达到合格标准：工程质量应符合国家、广东省、深圳市现行有关法律、法规、规范和技术标准，符合设计文件、招标文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准，当合同约定的质量要求与相关法律、法规、规范和技术标准矛盾时，以较高要求为准。
- 2) 根据本项目所处前海核心区之地段位置与项目建设定位为平安银行信用卡中心

编号：CTR-HQ01-23-00131

中华人民共和国
广东省 深圳市
平安信用卡大厦项目
泛光照明专业分包工程
合同文件（第一册，共两册）

建设单位：
平安银行股份有限公司信用卡中心

总承包方：
中建八局第一建设有限公司

专业承包方：
深圳市文业照明实业有限公司

工料测量师：
凯谛思咨询（深圳）有限公司

二〇二三年二月

合同协议书

总承包方（全称）：中建八局第一建设有限公司（下称总承包人或总承包单位）

专业承包方（全称）：深圳市文业照明实业有限公司（下称专业承包人或专业承包单位）

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，总承包人同意平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程由专业承包人承建，双方就该工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

- 1.工程名称：平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程。
- 2.工程地点：平安信用卡大厦项目位于深圳市前海桂湾片区四开发单元 07 街坊的 T201-0140 地块，桂湾三路与梦海大道交叉口西南侧的前海交易广场东北角处。
- 3.资金来源：自筹。
- 4.工程内容：详见工程规范。
- 5.工程承包范围：详见工程规范。
- 6.承包方式：包深化设计、包工、包料、包机械、包工期、包质量、包安全及文明施工、包验收。

二、合同工期

总承包工程合同工期为 964 日历天，本专业承包工程专业承包人应配合总承包单位在上述工期内完成合同约定的事项直至经建设单位验收合格。

本工程开工日期以发出的开工指令所载日期为准。

专业承包人应对本项目进度进行合理的规划安排并严格管理，不得因自身原因影响工期。

三、质量安全标准

本项目总体质量目标应符合工程规范要求的标准，并一次性竣工验收合格。且专业承包人应配合总承包人确保本项目主体结构获得广东省优质结构奖，总体工程获得广东省建设工程优质奖，配合综合机电专业分包工程承包人使机电工程获得中国安装工程优质奖（中国安装之星）。确保本工程获得深圳市安全文明双优工地、广东省 AA 级安全生产文明施工标准化工地，争创国家优质工程奖或国家优质工程金奖、国家级 AAA 级安全文明标准化诚信工地。保证通过美国绿色建筑协会 LEED 金级认证、达到国家绿建三星绿色建筑标准的要求。

本专业承包工程为总承包工程的一部分，本专业承包人需取得或配合总承包人取得上述奖项及合同文件中提及的其他质量目标或奖项。如因本专业承包单位原因未取得或未配合总承包人取得上述奖项及合同文件中提及的其他质量目标或奖项，承包人应按本工程结算总价之 1% 支付违约金。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币大写壹仟贰佰柒拾玖万贰仟叁佰贰拾肆圆玖角(¥12,792,324.90)，其中不含税价款为¥11,736,077.89，增值税税额为¥1,056,247.01。如合同履行期间国家增值税税率发生调整，在增值税税率调整之前已支付并开具发票的合同价款不再调整，未支付或未开具发票的合同价款自增值税税率调整之日起，按新税率进行调整。如因包括但不限于法律、行政法规、规章、政府政策等的修订或变化导致增值税税率调整的，则增值税税率、税额及含税价格需作相应调整，但是不含税总价不因此而调整。

2. 合同价格形式为：(2)。

- (1) 固定单价合同（以下简称“单价合同”）；
- (2) 总价包干合同（以下简称“总价合同”）。

3. 工程价款计量及支付

3.1 预付款

3.1.1 本工程按如下第（1）种方式执行：

(1) 无预付款。

(2) 合同签订后支付合同总价 1% 的预付款，专业承包人须在支付前提供符合建设单位要求的等额预付款保函，保函样本由建设单位提供，有效期直至预付款抵扣完成。预付款分 次等比例在进度款中扣还。

3.1.2 预付款担保

建设单位要求专业承包人提供预付款担保的，专业承包人应在总承包人委托建设单位支付预付款 7 天前提供预付款担保。

3.2 计量

3.2.1 计量原则

工程量计量按照合同约定的工程量计算规则、图纸及变更指示等进行计量。

3.2.2 计量周期

工程量的计量按月进行。

3.2.3 单价合同的计量（不适用）

单价合同的计量按照本项约定执行：

(1) 专业承包人应于每月 25 日向监理人/总承包人报送上月 20 日至当月 19 日已完成的工程量报告，并附具进度付款申请单、已完成工

的支付比例应执行本合同协议书四/3/3.3.1/A 条款的约定。（本条款不适用）

(5) 措施费支付方式

- 1) 措施项目清单价款的 80%按每月实际完成实体工程量比例支付（即当月完成的实体工程量的价款占合同实体工程量清单总价的 80%支付，合同实体工程量清单总价是指签约合同清单总价扣除措施费及暂列金额、暂定款后的价格）；
- 2) 本承包工程完工后，累计支付到已完成工程总造价金额的 85%；
- 3) 本项目工程竣工验收合格、建设单位发出竣工证明书且本项目全部工程及合格的竣工资料都已完成移交后，支付到已完成工程总造价金额的 90%
- 4) 结算完成后，措施费价款支付到结算金额的 97%。
- 5) 余款 3 %作为质量保修金；
- 6) 缺陷责任期自开始满一年、扣除保修费用（如有）后无息支付一半质量保修金；缺陷责任期自开始满二年、扣除保修费用（如有）后，无息支付剩余金额。

五、项目经理

专业分包人项目经理：关晓锋。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件构成合同文件，组成合同的各项文件应相互解释，互为说明。除另有约定外，解释合同文件的优先顺序如下：

1. 合同协议书
2. 成交通知书
3. 回标书
4. 下述来往函件

序号	发件人	文函内容	日期
1	深圳市文业照明实业有限公司	技术询标问卷（三）回复	2022年11月16日
2	深圳市文业照明实业有限公司	技术询标问卷（二）回复	2022年11月15日
3	深圳市文业照明实业有限公司	技术/商务询标问卷（一）回复	2022年11月9日
4	平安银行股份有限公司信用卡中心	投标疑问卷（一）回复	2022年10月25日

5. 技术/商务偏离表

八、词语含义

本协议书中词语含义与合同条款中赋予的含义相同。

九、补充协议


合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。


十、合同生效

本合同自总承包人和专业承包人双方加盖公章或合同专用章后生效。

十一、合同份数

本合同一式拾份，均具有同等法律效力，总承包人执壹份，专业承包人执贰份，柒份提交建设单位备案。

总承包人(盖章)  中建一局第一建设有限公司
合同专用章
法定代表人(或委托代理人): 
签订时间:  3700001630484710

专业承包人(盖章): 深圳市文业照明实业有限公司
法定代表人(或委托代理人):  文陈
签订时间:  4403041997637

编号: CTR-HQ01-23-00132

中华人民共和国
广东省 深圳市
平安信用卡大厦项目
泛光灯具采购
合同文件

业主方:
平安银行股份有限公司信用卡中心

需方:
深圳市文业照明实业有限公司

供方:
武汉瓊生辉机电工程有限公司

工料测量师:
凯谛思咨询(深圳)有限公司

二〇二三年三月

平安信用卡大厦项目
泛光灯具采购合同
协议条款

需 方：深圳市文业照明实业有限公司（以下或简称甲方）

供 方：武汉瑗生辉机电工程有限公司（以下或简称乙方）

业 主 方：平安银行股份有限公司信用卡中心（以下或简称丙方）

鉴于总承包方和需方已签订平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程合同文件；需方已向业主方提供附有各种货物单价的合同供货清单，供方根据需方的供货清单就货物单价、合同总价与业主方和需方协商一致。兹订立协议如下：

1. 合同范围：包括但不限于按合同条款、图纸及技术要求深化设计、样板试制、送样、供应、运输、装卸（卸货至普通送货车辆能够到达指定地点/仓库）、指导安装、保险、货物检测试验、经销、仓储、成品保护、配合测试、检验、调试、试运行、通过政府相关部门验收合格、培训需方及业主方单位操作人员、保修及保养。详细工程范围见技术规格书及图纸等。

2. 合同价款：

本合同采用下述第 (2) 种执行：

(1) 单价包干合同：合同总价（暂定）为人民币 1（¥ 1），其中不含税价款为人民币 1 元（¥ 1）。货物单价见本合同附件《供货清单》。

(2) 总价包干合同：合同总价为壹仟捌佰叁拾柒万伍仟陆佰叁拾叁圆叁角贰分（¥18,375,633.32），其中不含税总价款为：16,261,622.41 元，增值税税额为：2,114,010.91 元，增值税税率为 13%。货物单价见本合同附件《供货清单》。

(3) 其他：1

本合同如因包括但不限于法律、行政法规、规章、政府政策等的修订或变化导致增值税税率调整的，则增值税税率、税额及含税价格需作相应调整，但是不含税总价不因此而调整。

3. 需方需结合本工程泛光工程合同自行深化设计，并经业主方认可后方可实施；按照泛光照明招标图纸、深化图纸、泛光工程合同文件对本合同集采泛光灯具的工程量、金额包干（含损耗）；故本合同为固定总价，除业主自身原因变化及本合同另有约定外，本合同金额不会因此调整。

- (5) 图纸及目录 (可参考本项目泛光工程分包合同图及参考图纸文件, 本合同图纸不再装订)
- (6) 供货清单
- (7) 甲指乙供灯具采购框架协议
- (8) 保修协议

如本合同文件各部分、条款之间发生不一致, 应按上述文件的顺序作优先解释。处于同一优先顺序的, 按照文件形成时间先后解释, 按签署在后的文件解释。如依照上述文件无法作出合理的、合乎逻辑的解释, 在不影响供货计划的前提下, 由三方协商解决。协商不成的, 按本合同条件规定的争议解决方式处理。

本合同文件一式玖份, 需方执贰份, 供方执贰份, 业主方执伍份。

三方于 2023年12月22日 签订如下:

需方 (即甲方): 深圳市文业照明实业有限公司 (章)

法定代表人或授权代表签章

供方 (即乙方): 武汉瑗生辉机电工程有限公司 (章)






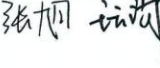

法定代表人或授权代表签章

业主方 (即丙方): 平安银行股份有限公司信用卡中心 (章)

法定代表人或授权代表签章

泛光工程移交单

工程名称: 平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程 移交时间: 年 月 日

移交部位/楼层	1、ABC塔外立面泛光照明、共享大堂泛光照明、C塔外立面LED显示屏 2、A塔2/4/6/17/28/39/屋面电箱及控制器、A塔消控室电脑及主机、BC塔屋面电箱及控制器
移交内容	
<p>1) A栋泛光照明灯具全部完成,符合设计图纸及业主要求且使用功能正常;</p> <p>2) B栋泛光照明灯具全部完成,符合设计图纸及业主要求且使用功能正常;</p> <p>3) C栋泛光照明灯具全部完成,符合设计图纸及业主要求且使用功能正常;</p> <p>4) 大堂雨棚泛光照明灯具全部完成,符合设计图纸及业主要求且使用功能正常;</p> <p>5) 强电系统及控制系统全部完成,符合设计图纸及业主要求且使用功能正常;</p> <p>6) LED大屏幕全部完成,符合设计图纸及业主要求且使用功能正常;</p> <p>附件: 1、平安信用卡大厦泛光照明承接查验销项清单 2、设备、材料移交清单 3、使用说明手册 4、现场竣工照片 5、钥匙移交记录表 6、移交培训资料 7、承诺书(我司承诺:在实体工程交付后,针对遗留问题将按照销项计划施工完成并验收,如未能落实,物业方有权委托第三方整改,并扣除相应费用。进入保修期后,根据合同中保修期内的责任和义务,如有责任范围内新增问题,接到报修后24小时内保修人员到达现场确定维修方案、做好报修记录并在48小时内对报修内容进行维修,并通过物业方验收。)</p>	
分包单位(签章):	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  日期: 年 月 日 </div> <div style="text-align: center;">  日期: 年 月 日 </div> </div>
监理方意见(签章):	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  日期: 2015年 9月 29日 </div> </div>
平安不动产审核意见:	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  日期: 年 月 日 </div> </div>
深圳市友银物业发展有限公司审核意见:	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  日期: 2015年 9月 29日 </div> </div>
平安银行信用卡中心审核意见:	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  日期: 年 月 日 </div> </div>
平安银行总行办公室审核意见:	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  日期: 2015年 10月 20日 </div> </div>

工程竣工验收报告

平安银行股份有限公司信用卡中心 : (建设单位) GD-E1-91 0 0 1

工程名称	平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程		
工程地址	深圳市南山区梦海大道与桂湾三路交界处		
建设单位	平安银行股份有限公司信用卡中心	结构类型/层数	框架剪力墙 / A塔地上47层、B塔地上14层、C塔地上12层
勘察单位		建筑面积	182994.04m ²
设计单位	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	开工日期	2015年7月1日
监理单位	浙江信达咨询监理有限公司	完成日期	2015年5月26日
总承包施工单位	中建八局第一建设有限公司	合同工期	2015年2月28日
竣工验收条件具备情况	项目内容	施工单位自检情况	
	完成工程设计和合同约定的情况	已按合同约定完工	
	施工技术管理/质量控制资料	资料齐全,合格	
	主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场复验报告/工程实体质量检测报告	报告齐全,合格	
	施工安全评价书	安全评价合格	
	工程款支付情况	按合同约定和施工进度要求,已结清	
	工程质量保修书	资料齐全,见附件	
	工程质监机构责令整改问题的执行情况	无	
已完成设计和合同约定的各项内容,工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准,特申请办理工程竣工验收手续。 (施工单位盖章)  2015年5月26日			
总包单位意见: 合同内业已施工完成 (总包单位盖章)  2015年5月26日			
监理单位意见: 总监理工程师 (签名并盖执业章): 赵松 (监理单位盖章)  2015年5月26日			
发包方工程师: 周毅 (发包方单位盖章) 			





当前位置: 首页 >> 新闻中心 >> 工程动态

- 新闻中心
- 综合新闻
- 工程动态

深圳金融新地标! 平安信用卡全球总部大厦竣工

浏览量: 728 发布时间: 2025-06-19

近日, 中建八局一公司承建的深圳平安信用卡大厦项目竣工, 再献一座精品总部大厦。



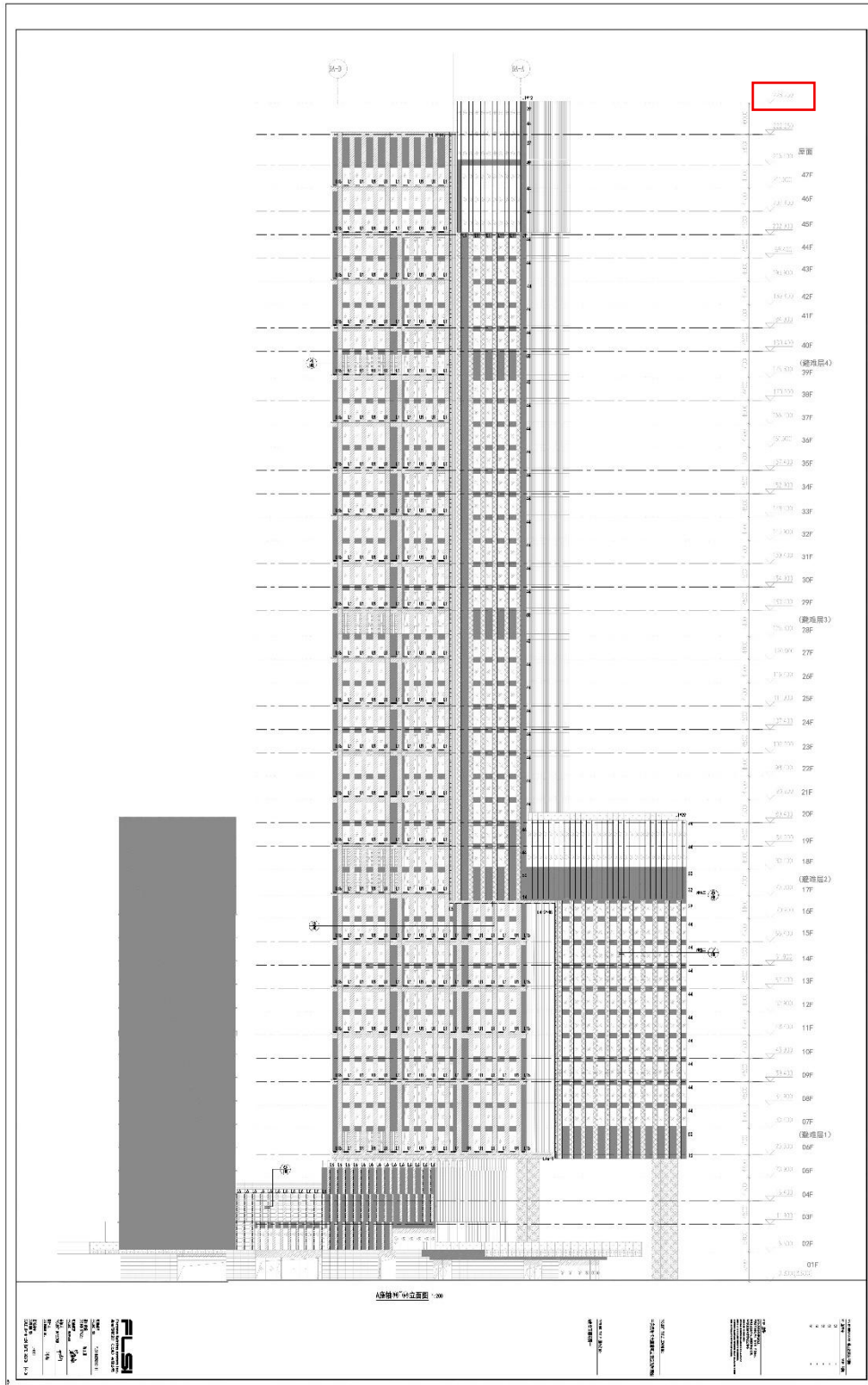
项目位于深圳前海合作区桂湾片区中心, 总建筑面积18.29万平方米, 建筑高度约282米, 是平安信用卡全球总部大厦, 投用后将作为“一带一路”重要金融窗口, 打造成为金融机构聚集地和金融创新承载平台, 助力前海合作区提升金融及商业服务业发展水平。

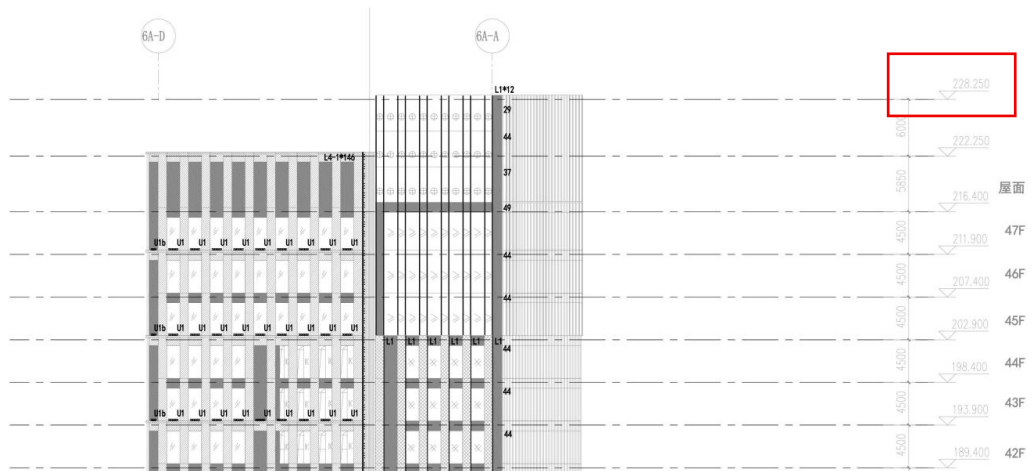


项目按照中国绿色建筑三星和美国LEED金级认证标准建设, 以“好看、好认、好用、好管”为设计方向, 运用海绵城市、装配式建筑设计, 打造生态、科技、绿色、智能、人文的超甲级绿色办公大楼。

激活 Win
55 99% 19:05:11

建筑高度：228 米





2.1.6西港城市航空服务园区项目泛光照明工程

陕西省
房屋建筑和市政基础设施工程施工分包招
标
中标通知书

陕招(分)(2023)第44号

项目编号: E610001350118mz61

工程项目:西部机场集团有限公司西港城市航空服务园区泛光照明工程

招标人及法定代表人:西部机场集团有限公司 陈波 (印鉴/签章)

总承包人及法定代表人:中国建筑第八工程局有限公司 周可璋 (印鉴/签章)

中标人及法定代表人:深圳市文业照明实业有限公司 陈文斌 (印鉴/签章)

中标项目负责人:黄小钊 注册证号:粤1442017201844835

招标代理机构:开瑞项目管理有限公司 (印鉴)

年 月 日

陕西省住房和城乡建设厅印制

工程项目	西部机场集团有限公司西港城市航空服务园区泛光照明工程							
工程地点	陕西省西安市高新区锦业路与丈八四路十字东南角							
建筑面积 (m ²)	总建筑面积约为16.7万平方米。包含:1#超高层写字楼及裙楼,地上33层,高度约163.1米。2#高层酒店及裙楼,3#、4#、5#、6#商业楼,连廊及所在区域,2#酒店地上18层,高度86.1米。3#、4#、5#、6#商业楼地上3层		招标组织形式和招标方式		委托代理 公开招标			
结构和层数	/		质量标准		合格,配合总承包单位获得长安杯,争创鲁班奖			
工程立项批准部门及文号	陕西省企业投资项目备案确认书 【项目代码:2102-610161-04-01-692294】							
中标价 (万元)	总价:大写:壹仟零柒拾陆万陆仟叁佰肆拾贰元肆角伍分 小写:10766342.45							
计划开竣工期限	开工日期: 2023.10.20 竣工日期: 2024.12.15		工期总日历天数		422 日历天			
项目 部 组 成 人 员	执业或职业资格证明						备注	
	职务	姓名	职称	证书名称	级别	证号		专业
	项目经理	黄小钊	中级工程师	注册建造师	一级	粤1442017 201844835		机电工程
	技术负责人	翟世宽	高级工程师	职称证书	高级	0380116		机电
商务负责人	李威城	助理工程师	安全生产考核合格证书	A类	粤建安A (2015) 0001013	照明电气		

深化设计负责人	郭圣波	设计师	照明设计师证	二级	1658003057 200040	照明	
造价师	张丹	工程师	造价工程师证	一级	建[造] 1941001131 9	安装	
施工员	雷斌	助理工程师	施工员证	/	0441810394 418000640	设备安装	
安全员	王家碧	/	安全生产考核合格证书	C类	粤建安 C3 (2022) 0133344	/	
质量员	王文强	/	岗位证书	/	0441810894 418000499	设备安装	
材料员	唐慧	/	岗位证书	/	0441711194 417000147	/	
资料员	旷咏琪	/	岗位证书	/	0442211400 006000252	/	
电工作业人员	陈春生	/	岗位证书	/	粤 B012023007 578	建筑	
电工作业人员	黄元勇	/	岗位证书	/	T500234198 612278433	低压	
高处作业人员	肖六均	/	岗位证书	/	T511221198 308034937	/	

合同主要条款:

需要说明的问题:

注意事项:

- 1、中标单位接通知后，双方按我省工程施工分包合同管理有关规定签订承发包合同，并办理审查鉴证手续。
- 2、未办理上述手续，不得进行工程施工分包。
- 3、本工程不得转包和违法分包，一经发现，按有关规定严肃处理。
- 4、本工程不得转包和违法分包，一经发现，按有关规定严肃处理。
- 5、中标单位接通知后，应在省建筑市场监管诚信一体化平台将中标项目负责人（项目经理）等信息录入关键岗位实名制管理，不得擅自更换。

招标人意见	  <p>年 月 日</p>
招标代理机构	  <p>年 月 日</p>
招标投标监管机构意见	 <p>2023年11月14日</p>

注：中标通知书请用 A3 白卡纸双面打印。

履约评价

工程名称	西港城市航空服务园区项目泛光照明工程		
施工单位	深圳市文业照明实业有限公司	项目负责人	黄小钊
发包人	西安天越航空发展有限公司		
工程概况	<p>项目位于西安市高新区丈八四路与锦业路交叉口东南角，总建筑面积约为16.7万平方米。包含：1#超高层写字楼及商业裙楼，地上33层，高度约163.1米。2#高层酒店及裙楼，3#、4#、5#、6#商业楼，连廊及所在区域，2#楼酒店地上18层，高度86.1米。3#、4#、5#、6#商业楼地上3层。</p>		
工程满意度调查	<p>工程满意程度调查：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>优秀 <input type="checkbox"/>良好 <input type="checkbox"/>一般</p>		
建设单位评语	<p>对项目反馈评价</p> <p>由深圳市文业照明实业有限公司承接的西港城市航空服务园区项目泛光照明工程现已竣工验收合格。</p> <p>施工方面均表现优秀，我单位十分满意。</p> <p>特此表扬！</p> <p style="text-align: right;">  发包人：西安天越航空发展有限公司 日期：2025.6.30 </p>		

WYSL 2023039

合同编号:

西港城市航空服务园区项目

泛光照明工程

施工合同

发包人：西部机场集团有限公司

承包人：深圳市文业照明实业有限公司

日期：2023年12月20日

第一部分 合同协议书

发包人：西部机场集团有限公司

承包人：深圳市文业照明实业有限公司

按照《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国建筑法》，结合本工程具体情况，双方经充分协商，达成如下协议，共同遵守。

一、定义及解释

- 1.1 发包人：指在合同中约定，具有工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。
- 1.2 承包人：指在合同中约定，被发包人接受的具有工程施工承包主体资格的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。
- 1.3 总承包施工单位：指承包建筑安装工程，并对专业工程进行总包管理的施工单位。
- 1.4 设计单位：指发包人委托的负责本工程设计并取得相应工程设计资质等级证书的单位。
- 1.5 监理单位：指发包人委托的负责本工程监理并取得相应工程监理资质等级证书的单位。
- 1.6 造价咨询单位：指发包人委托的负责合同工程造价咨询且具有相应工程造价咨询资质的当事人，以及取得该当事人资格的合法继承人。
- 1.7 工程师：指本工程监理单位委派的总监理工程师或发包人指定的履行本合同的代表。
- 1.8 监理工程师：指总监理工程师授权的总监代表或专业工程师。
- 1.9 造价工程师：指由发包人委托的负责本合同工程造价咨询单位的造价工程师，代表发包人负责工程计量和计价、工程款的调整和核实、结算价款的编制、调整和复核、签发支付证书，并及时向承包人提供合同价款的核实、调整和通知等指令。本工程由造价咨询单位的造价工程师负责，造价工程师在本合同项目中发出的所有文件或指令必须经过发包人确认。
- 1.10 项目经理：指承包人指定的负责施工管理和合同履行的代表。

二、工程概况

1. 工程名称：西港城市航空服务园区项目泛光照明工程。

2. 工程地点：西安市高新区丈八四路与锦业路交叉口东南角

3. 项目规模：项目位于西安市高新区丈八四路与锦业路交叉口东南角，总建筑面积约为 16.7 万平方米。包含：1#超高层写字楼及裙楼，地上 33 层，高度约

163.1 米。2#高层酒店及裙楼，3#、4#、5#、6#商业楼，连廊及所在区域，2#酒店地上 18 层，高度 86.1 米。3#、4#、5#、6#商业楼地上 3 层。

三、承包范围

3.1 泛光照明工程包括但不限于灯具、电源部分设备、线路、控制部分设备、终端等工程内容，进行外立面泛光照明沟通协调、深化设计、材料和设备采购、安装、调试、系统验收、检测、培训、维护、保养及保修，桥架、线管敷设的孔洞开凿及修复工作，费用含于总报价内，服从总承包单位的协调管理，配合总承包单位做好质量、进度、安全方面的工作，使各专业工程做到有序施工。各种套管与管道管线、桥架与管线之间缝隙的封堵或防火封堵等由各分包各自负责自己合同范围内的部分（除强弱电管井预留孔洞与桥架、套管之间缝隙部分外），发包人对以上施工内容划分或未提到的施工内容作部分调整，承包人须无条件服从。具体内容如下：

3.1.1 电源部分 包括自泛光照明配电箱（含泛光照明配电箱）出线至各灯具末端的所有工作内容，包括但不限于总配电箱、分配电箱、箱内智能模块、模块与模块间连线、模块与开关间连线、配电箱出线至灯具之间的电线电缆、线管、桥架、线槽、灯具、电源变压器、接地等，线管、桥架、线槽敷设的孔洞开凿及修复工作。

3.1.2 控制部分 自泛光照明控制器至各灯具末端的所有工作内容，包括但不限于电脑、机柜、电脑座椅、控制器（含软件及后续升级费用）、交换机、控制模块、发送器及各设备之间的电线电缆、光纤、线管、接地等。

3.1.3 泛光照明配电箱进线电源由机电单位提供并安装。

3.1.4 幕墙开孔由幕墙单位负责，承包人负责深化图纸、指导、复核开孔位置、尺寸。与幕墙配合的支构架、灯具及其固定件供货、安装及其他必要附件均

由承包人负责。

3.1.5 提供保证发包人能够正确进行操作、检查、维修、维护、测试、调试和运作所需要的全部技术文件（中文），以及相关的人员培训工作。

3.1.6 服从、配合工作：服从总承包单位的协调管理，配合总承包单位做好质量、进度、安全方面的工作，使各专业工程做到有序施工。

3.1.7 负责按智能化单位的要求提供泛光照明系统的标准通讯软件接口（如 RS485 接口或 TCP/IP 接口）、标准开放的通讯协议（如 BACnet、MODBUS 等标准通讯协议），编写通讯软件，并配合完成智能化总体调试工作。

3.1.8 外墙安装的管线、线槽、灯具由承包人负责，且施工安装不得影响外墙防水、美观、展示效果。

3.1.9 外墙作业用所有操作平台（含高空作业）由承包人负责，费用由承包人综合考虑。

3.1.10 负责本工程范围内的除一次修补、塞洞和塞缝以外的孔洞修补、塞洞和塞缝（含防火封堵）的工作。

3.1.11 需提供中标的所有设备、器材及附件详细的中文技术资料（包括产品的规格型号、产地、制造厂家、技术参数、产品主要功能）和清单；并提供设备及控制系统的中文使用及操作手册、系统维修手册。

3.1.12 需根据现场情况对设计图纸做出适当优化，以达到节省造价、更美观等效果，深化的图纸需通过承担本项目泛光照明工程的设计单位盖章确认，由此发生的费用（含施工图、竣工图盖章）含在承包人的总报价中；“深化设计”后的工程施工费用亦包含在承包人的总报价中。

3.1.13 根据推荐品牌范围自行选择，包括：电线、电缆、灯具、光源、配电箱元器件等，且需报发包人材料品牌确认后方可进场使用。

3.1.14 负责泛光照明系统通过相关检测机构的检测；负责泛光照明灯具通过设计灯具参数检测，检测单位由投标方自行选择，并通过招标方认可，检测费用需综合考虑；

3.1.15 泛光照明系统接入西安市政府亮化管理平台，以及产生的一切费用（若有）；

3.1.16 本工程所采用的灯具需满足 5 年质保，并有第三方检测认证报告。

3.1.17 负责与本工程有关的各项零星工作。

- 3.1.18 负责创杯创奖需要的整改和费用。
- 3.1.19 运输货到现场、卸货至现场指定地点（含二次搬运）均已包含在合同价款中。
- 3.1.20 其它按设计或规范实施单未单独说明或列项内容均已包含在合同价款中。

3.2 承包范围界面说明：

- 3.2.1 总包机电单位负责供应、安装及接驳电源至泛光照明工程的照明总配电箱进线端（不含箱体安装），上述配电箱（含箱体供应、安装）出线起，所有电气设备供应、安装及接驳由承包人负责。配电路由位置在综合机电图纸中标注准确。
- 3.2.2 泛光照明系统所有设备供应、安装及接驳由承包人负责；
- 3.2.3 与防雷接地系统界面：总包单位负责预埋、供应、安装及接驳接地装置至指定位置，供承包人接驳及完成有关接地系统连接。
- 3.2.4 幕墙单位根据承包人提供的深化图纸中孔洞尺寸配合现场开孔、配合安装；灯具固定件的安装、管线的敷设、灯具的安装、孔洞的封堵及收口由承包人负责完成。
- 3.2.4 承包人负责幕墙 VMU 样板区泛光照明灯具、线缆、配电箱等设备的采购、安装，费用综合考虑。同时，样板区施工所需的一切措施费用由承包人综合考虑。

四、合同组成文件及解释顺序

- 4.1 合同文件应能互相解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：
 - (1) 合同协议书及附件；
 - (2) 中标通知书（如果有）；
 - (3) 投标函及其附录（如果有）；
 - (4) 技术标准和要求；
 - (5) 图纸；

(6) 已标价工程量清单或预算书;

(7) 其他合同文件。

4.2 当合同文件内容出现含糊不清或不相一致时,应在不影响工程正常进行的情况下,由发包人和承包人协商解决。双方协商不成时,按本合同条款第 23 条关于争议的约定处理。

五、工期要求

本工程合同工期总日历天数为 422 天,计划开工日期 2023 年 10 月 20 日,计划完工日期 2024 年 12 月 15 日,工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的,以计划工期为准,实际开工日期以发包人发出的书面开工令为准,其中关键工期节点未经发包人同意不得调整。

关键工期节点:

2024 年 3 月 31 日完成泛光照明灯具检测;

2024 年 6 月 30 日完成线槽、线管安装;

2024 年 9 月 31 日完成泛光照明灯具安装;

2024 年 11 月 30 日完成泛光照明系统调试并亮灯;

上述各个节点的完工或完成是指相应的工程内容全部经过发包人或其监理单位组织的单位工程验收、分部验收或分项验收合格。

上述合同工期是承包人在充分考虑工程所在地所有相关政府部门和/或下属机构(包括但不限于:建工局、规划局、建设局、环保局、人防办、土地局、行政执法大队等,下同)等主管部门对施工的所有规定、合同文件的所有施工及工期要求,且承包人已仔细核查了本工程的施工现场条件、施工环境及工程所在地气候条件等所有与本工程相关的各项要求后承诺的可确保实现的工期。除非发包人按照合同文件约定而书面批准的工期延长外,上述合同工期不会因任何原因而予以延期。

六、工程监理

监理内容:

- 6.1 对承包人正确履行施工合同,严格按照国家技术规范、标准、设计图纸和有关文件要求施工进行监督、检查和协调;
- 6.2 对本工程的所有材料设备、构件、半成品、成品以及样板的质量进行监督和检查;督促承包人建立健全质量保证体系;
- 6.3 督促承包人按合同要求和有关规定做好各项材料试验,做好各项技术资料和报表整理并报监理单位核认;

- 6.4 审查承包人提交的施工方案并提出意见，批准后监督其执行情况；当工程实际进展和进度计划不符时，督促承包人提出修改计划和采取相应措施；
- 6.5 验收、签认隐蔽工程和各分部分项工程；
- 6.6 核验、签认已完工程量，负责按本合同约定行使现场签证工作；

七、甲方成本招采

甲方成本招采工程师职权：

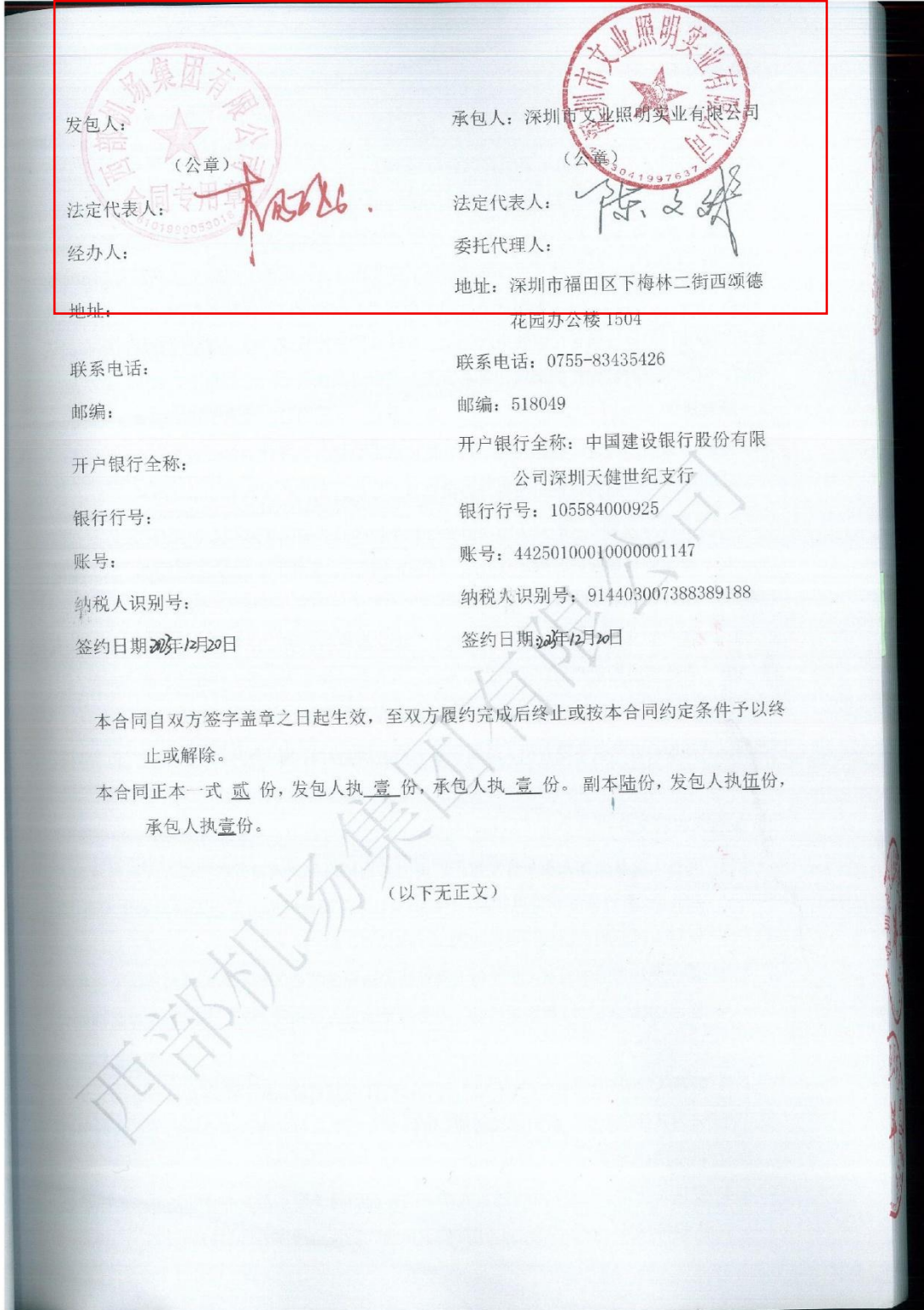
- 7.1 甲方成本招采工程师行使发包人书面授予的职权，可代表发包人负责本工程的计量和计价、工程价款的调整和核实、结算价款的编制、调整和复核、签发支付证书，及时向承包人提供合同价款的审核、调整和通知等指令。甲方成本招采工程师无权免除合同任何一方在合同履行期间应尽的任何责任和义务。
- 7.2 甲方成本招采工程师在职权范围内的工作，发包人应予以认可，但成本招采工程师调整合同价款等实质性约定时应事先取得发包人的批准。

八、合同价款、支付、变更和结算

- 8.1 按承包范围内容，合同总价款为人民币：¥ 10766342.45 元（大写：壹仟零柒拾陆万陆仟叁佰肆拾贰元肆角伍分），不含税价款为人民币：9877378.39 元（大写：玖佰捌拾柒万柒仟叁佰柒拾捌元叁角玖分），税率：9%，增值税为人民币：888964.06 元（大写：捌拾捌万捌仟玖佰陆拾肆元零陆分）。

其中：

- 不含税安全文明施工措施费为人民币：400879.08 元（大写：肆拾万零捌佰柒拾玖元零捌分）。
- 8.2 合同价款由分部分项工程量清单、措施项目清单、其他项目清单、规费和税金等组成：
 - （1）本工程分部分项按不含税固定总价包干方式计取，承包人提交的总报价均视作已包括清单的项目特征、工作内容、图纸说明、技术条件说明、国家现行《建设工程工程量清单计价规范》及《工程量清单计价说明》所需的一切费用和利润；
 - （2）措施项目清单费：按不含税固定总价方式包干，除合同另有约定外，价款均不做调整。
 - （3）其他项目清单费：按不含税固定总价方式包干，除合同另有约定外，价款均不做调整。
 - （4）规费：按相关规定计取（不含暂列金额及暂估价工程）。
 - （5）税金：按计价当期国家及工程所在地政府最新规定税率计取（不含暂列金额及暂



发包人：
(公章)
法定代表人：
经办人：
地址：

承包人：深圳市文业照明实业有限公司
(公章)

法定代表人：
委托代理人：
地址：深圳市福田区下梅林二街西颂德
花园办公楼 1504

联系电话：
邮编：
开户银行全称：
银行行号：
账号：
纳税人识别号：
签约日期 2023年12月20日

联系电话：0755-83435426
邮编：518049
开户银行全称：中国建设银行股份有限公司深圳天健世纪支行
银行行号：105584000925
账号：44250100010000001147
纳税人识别号：914403007388389188
签约日期 2023年12月20日

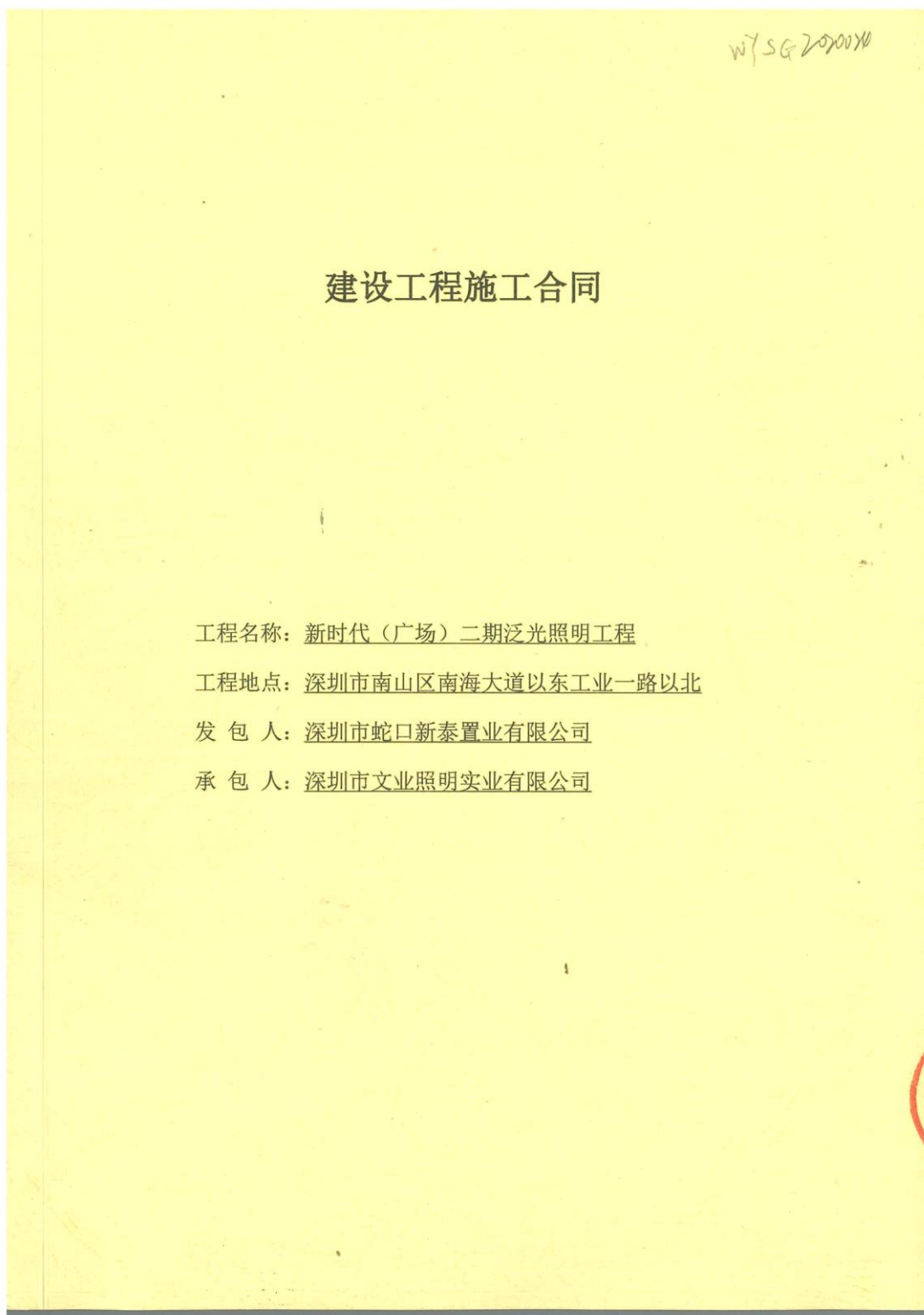
本合同自双方签字盖章之日起生效，至双方履约完成后终止或按本合同约定条件予以终止或解除。
本合同正本一式 贰 份，发包人执 壹 份，承包人执 壹 份。副本陆份，发包人执伍份，
承包人执壹份。

(以下无正文)

竣工验收单

工程名称	西港城市航空服务园区项目泛光照明工程	开工日期	2023. 10. 20
施工单位	深圳市文业照明实业有限公司	竣工日期	2025. 9. 28
<p>验收范围：</p> <p>1#超高层写字楼及商业裙楼、2#高层酒店及裙楼，3#、4#、5#、6#商业楼连廊及所在区域泛光照明。</p> <p>我司合同范围内泛光照明工程已全部完工，包括配电箱电源及其下端出线至各灯具末端的所有工程量，包括但不限于配电箱、箱内智能模块、模块与模块间连线，模块与开关间的连线、箱下端出线至灯具之间的电线电缆、线缆、线槽、灯具、电源变压器、接地等，桥架、线管敷设的孔洞开凿及修复工作；</p> <p>泛光照明工程控制部分，自泛光照明控制器至各灯具末端的所有工程量，包括但不限于控制器（含软件）、交换机、控制模块，发送器及各设备之间的电线电缆、线管、接地等；</p> <p>经过调试及运行都符合验收要求。申请办理竣工验收，请予以批准。</p>			
 施工单位：	 监理单位：	 建设单位：	

2.1.7新时代(广场)二期泛光照明工程



第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市蛇口新泰置业有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳市文业照明实业有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、行政法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：新时代（广场）二期泛光照明工程

工程地点：深圳市南山区南海大道以东工业一路以北

工程规模及特征：新时代（广场）二期项目占地面积 22536.18 平方米，总建筑面积 135151.29 平方米，由 1 栋 39 层写字楼和两栋 1-3 层商业裙楼组成，三层地下室。计容积率面积 82632.73 平方米，其中办公面积 73640 平方米，商业面积 4900 平方米。地下室面积 51377.67 平方米。

二、工程承包范围及承包方式

1、工程承包范围：

招标文件（包括标前答疑、补遗等）所包括的全部内容 & 招标范围内的全部图纸内容（附件 3）和合同文件所要求完成的一切工作。

发包人委托书和图纸（附件 3）要求的全部内容 & 合同文件所要求完成的一切工作。

具体包括但不限于以下内容：材料设备供应、安装、调试、验收、备案、质保期内的维修保养等。

2、承包方式：

承包方式为大包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（含增值税）一次性包死。

承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更或按本合同约定办理的有效现场签证外，结算时一律不予调整。其中，措施费部分按整个项目包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，在下发施工图

之后，双方对工程量进行核对，并签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，包安全、包工包料、包施工和包协调管理；工程造价（含增值税）一次性包死。

承包方式为固定单价（不含增值税）包干，工程量按实结算，措施费按整个项目包干不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理。

三、合同价款

合同金额

（小写）不含税价人民币：5,677,220.44元，增值税人民币：510,949.84元，增值税率：9%，含税价人民币：6,188,170.28元。

（大写）：不含税价人民币：伍佰陆拾柒万柒仟贰佰贰拾元肆角肆分，增值税人民币：伍拾壹万零玖佰肆拾玖元捌角肆分，含税价人民币：陆佰壹拾捌万捌仟壹佰柒拾元贰角捌分。

暂定合同金额

（小写）不含税价人民币：_____元，增值税人民币：_____元，增值税率：9%，含税价人民币：_____元。

（大写）：不含税价人民币：_____，增值税人民币：_____，含税价人民币：_____元。

四、合同工期

暂定：

开工日期：2020年8月1日

竣工日期：2021年6月30日

合同工期总日历天数：306日历天

具体以开工令为准

五、质量标准

依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收，本工程须达到合格标准。

六、组成合同的文件如下：

(1) 发包人、承包人加盖法人公章和双方法定代表人签字的补充合同、补充协议；

(2) 本合同协议书、补充条款；

(3) 本合同专用条款和附件（保修协议书和询标承诺函件等）；

- [√] (4) 中标通知书（适用于招标工程）或发包人的委托书（适用于非招标工程）；
 - [√] (5) 招标书（包括招标答疑、招标会议纪要）及其附件；
 - [√] (6) 本合同通用条款；
 - [√] (7) 标准、规范及有关技术文件；
 - [√] (8) 图纸；
 - [√] (9) 投标书及其附件（适用于招标工程）或发包人审核后确认的预算书及附件（适用于非招标工程）；
 - [√] (10) 工程量清单和设备材料清单；
 - [√] (11) 除合同价款外的建设工程施工合同；
 - [√] (12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，这些记录和文件主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、信件、数据电文等。
- （在合同履行过程中按时间先后顺序，除有特别约定外，之后的优于之前的）；

七、承包人向发包人承诺，按照合同约定进行施工、竣工，并在质量保修期内承担工程质量保修责任，并履行本合同书中约定的全部义务。

八、发包人向承包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同书中约定的全部义务。

九、合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。

合同订立时间：2020年6月24日

合同订立地点：深圳

发包人：深圳市蛇口新泰置业有限公司

法定代表人：（签字）

委托代理人（签字）：

注册地址：_____

邮政编码：518067

电 话：_____

承包人：深圳市文业照明实业有限公司

法定代表人：（签字）

委托代理人（签字）：

注册地址：深圳市福田区梅林二街西银德花园办公楼1504

邮政编码：518049

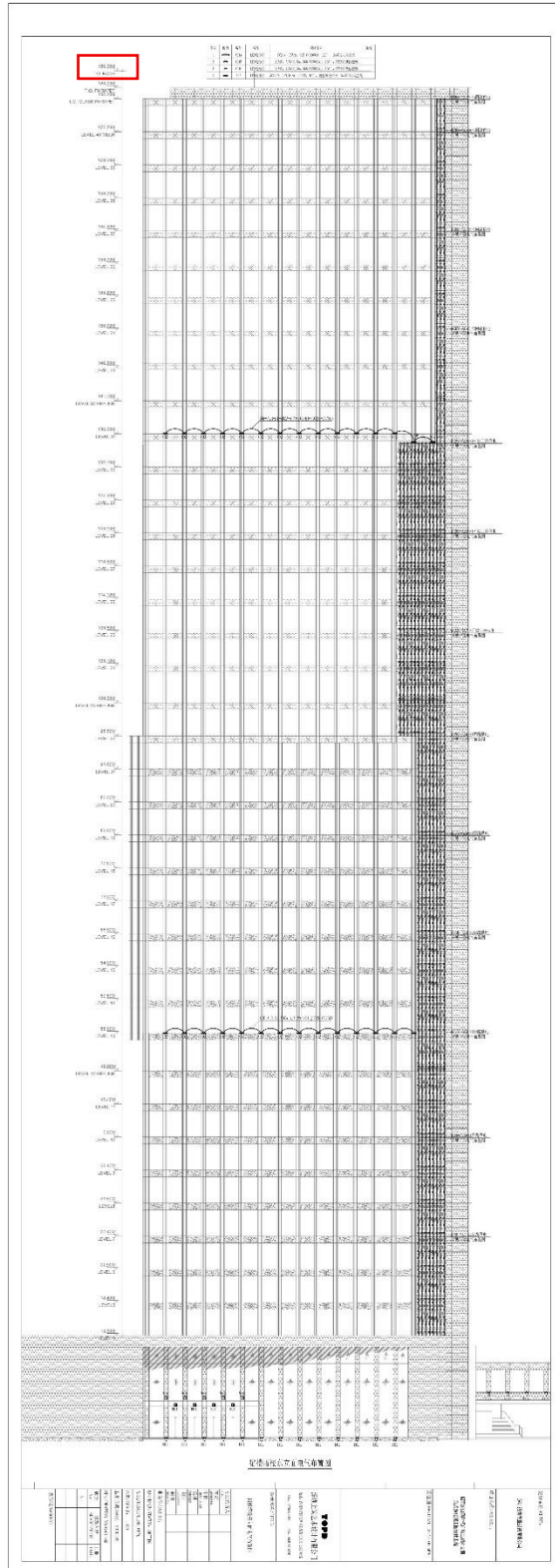
电 话：0755-83435426

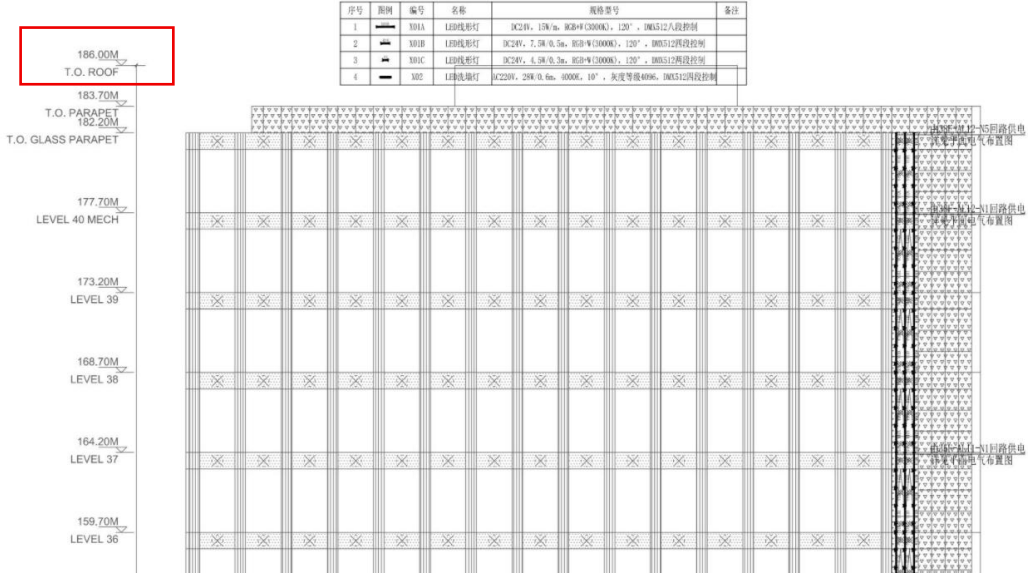
零星及附属工程验收单

编号: ___ 号

工程名称	新时代广场(二期)泛光照明工程	合同编号	SZ.1100611034.qq-sg-0008
施工单位	深圳市文业照明实业有限公司	负责人/电话	李红飞
设计单位	上筑国际照明设计(深圳)有限公司	负责人/电话	杨蓉
监理单位	深圳现代建设监理有限公司	负责人/电话	田本生
工程内容	新时代广场(二期)泛光照明工程	开工日期	2021年4月15号
		竣工日期	2022年8月29号
		合同工期	306天
		合同造价	6188170.28元
		验收日期	2023.1.8
验收评定意见: <p style="text-align: center;">合格</p>			
质量评定: 合格			
附件:			
施工单位:  签验人: 吴松涛	设计单位:  签验人: 杨蓉	监理单位:  签验人: 田本生	
建设单位:  签验人:			

建筑高度：186M





2.2.企业在建项目

企业业绩（在建项目）

建设单位	项目名称	签约日期	合同价 (万元)	项目业态	建筑高度 (m)
深圳市地铁集团有限公司	前海综合交通枢纽上盖项目深铁前海国际枢纽中心 T2、T4 栋泛光照明工程	2025 年 8 月 6 日	1479.5 万元	超高层办公、商业	280m
深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	自贸时代中心项目泛光照明工程	2023 年 6 月 5 日	1415 万元	超高层办公、商业	249.5m
中国建筑一局（集团）有限公司	北京商务中心区（CBD）核心区 Z5 地块项目（塔楼（办公）等 2 项）外立面泛光照明工程	2024 年 9 月 18 日	1582 万元	超高层办公	160m
大连国际航运中心大厦有限公司	大连国际航运中心大厦项目建筑光彩工程	2024 年 3 月 26 日	1275 万元	超高层办公	245.8m
中国建筑第四工程局有限公司	佛山平安中心建设项目塔楼泛光照明专业分包工程	2024 年 8 月 30 日	555 万元	超高层办公、综合体	156 米

2.2.1前海综合交通枢纽上盖项目深铁前海国际枢纽中心 T2、T4 栋泛光照明工程

深圳市地铁集团有限公司

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

中标通知书

致投标人：深圳市文业照明实业有限公司

承担项目：前海综合交通枢纽上盖项目深铁前海国际枢纽中心 T2、T4 栋泛光照明工程

贵公司于 2025 年 4 月 30 日提交了上述项目的投标文件。依照《中华人民共和国招标投标法》和前海综合交通枢纽上盖项目深铁前海国际枢纽中心 T2、T4 栋泛光照明工程招标文件，经资格审查和评定标程序，并经我公司批准，贵公司的投标文件已被我公司接受，中标价为（人民币）壹仟肆佰柒拾玖万伍仟捌佰捌拾壹元玖角捌分（小写：RMB14795881.98 元）。确定贵公司为前海综合交通枢纽上盖项目深铁前海国际枢纽中心 T2、T4 栋泛光照明工程中标单位。

请做好签署合同的准备。

招标代理：深圳市建材交易

建设单位：深圳市地铁集团有

集团有限公司

限公司

法定代表人（或授权代表）：李翠

法定代表人（或授权代表）：李翠

2025 年 7 月 9 日

2025 年 7 月 9 日

深铁置业前海枢纽项目部

表扬信

深圳市文业照明实业有限公司：

近日，中华人民共和国第十五届运动会闭幕式在深圳前海举办，作为本次闭幕式舞台实体背景的重要部分，贵司承建的深铁前海国际枢纽中心 T4 栋泛光照明所展现的空中悬浮画布，以海天为幕，以灯光为笔，璀璨献礼十五运会。

项目启动以来，贵司高度重视，迅速组建具备丰富经验的施工团队进驻现场，与我司紧密配合，面对工期紧、任务重、台风天气多等多重挑战，贵公司项目团队逐一分解节点目标任务，按时完成亮灯时间节点，为现场观众呈现了一场科技感与艺术性兼具的视觉盛宴。

特此表扬，对贵司项目团队所做出的努力与贡献表示充分肯定和感谢！

深圳地铁置业集团有限公司
前海枢纽项目部
2025年12月1日

深铁前海国际枢纽中心 T2、T4 栋泛光 照明工程

合同编号：STZY-0479/2025

第一册（共三册）

发 包 人：深圳市地铁集团有限公司

承 包 人：深圳市文业照明实业有限公司



1



第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市地铁集团有限公司

承包人(全称): 深圳市文业照明实业有限公司

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

一、工程概况

工程名称: 前海综合交通枢纽上盖项目深铁前海国际枢纽中心 T2、T4 栋泛光照明工程

工程地点: 南山区前海合作区

核准(备案)证编号: /

工程规模及特征: 深铁前海国际枢纽中心位于前海合作区桂湾片区,包含多栋甲级

办公楼 国际高端五星级酒店、商务公寓、大型购物中心等,总建筑面积约为 200 万平方米。T2 栋为高端商务公寓,地上总建筑面积约为 12.4 万平方米,建筑高度约 247 米。T3、T4 栋为双子塔超甲级写字楼,总建筑面积为 31.5 万平方米,其中, T3、T4 栋地上总建筑面积约为 29.5 万平方米,建筑高度约 280 米。

资金来源: 财政投入 / %; 国有资本 100 %; 集体资本 / %; 民营资本 / %; 外商投资 / %; 混合经济 / %; 其他 / %。

二、工程承包范围

前海综合交通枢纽上盖项目 T2、T4 栋泛光照明工程, 招标范围包括但不限于:

泛光照明工程优化, 优化图纸应经建设单位及原设计单位审核确认; 所有设备、材料、构配件和备品备件(含灯具和灯具固定件、线管线槽、电线电缆、金属管件的防雷接地、配电箱和控制箱等)的采购、安装、调试、测试、验收、试运行、培训及质保期内的收尾工作和缺陷修补等内容, 最终移交完整的泛光照明工程;

泛光照明控制系统的软、硬件采购与安装, 程序编制及调试, 试运行及人员



培训等，达到设计灯光效果的要求；配合业主完成政府相关部门要求的报建、报批、报审等，并根据要求预留城市灯光秀接口以及完成城市灯光秀联动工作。

与总承包人、幕墙工程承包人、智能化工程承包人、室内精装修等的配合施工、调试、验收及场地内成品保护等工作；绘制和提供工程竣工图等竣工资料，包括管线、设备等的平、立、剖面、节点大样图，配电及智能控制系统图，并提供设计技术指标和照度计算书等。

上述工程承包范围及内容仅是概括的介绍和描述，不代表已囊括了承包人在合同文件项下的所有工作任务。

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

发生下列情形均属承包人承包责任范围，承包人不得以任何理由拒绝施工：

(1) 为发包人销售、现场广告包装等提供必要的配合工作；

(2) 发包人和监理安排的与本工程相关的其它工作内容或零星工程；

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

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

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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



<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程	米	<input type="checkbox"/> 燃气工程	米
<input type="checkbox"/> 其它:			

2. 房屋建筑及配套专业工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

<input type="checkbox"/> 消防工程	<input type="checkbox"/> 门窗	<input type="checkbox"/> 防水工程	<input type="checkbox"/> 电气照明	<input type="checkbox"/> 建筑节能
<input type="checkbox"/> 通风与空调 (□通风 □空调 □其它_____);				
<input type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 (□室内给、排水系统 □室外给、排水系统 □其它_____);				
<input type="checkbox"/> 智能建筑 (□综合布线系统 □信息网络系统 □其它_____);				
<input type="checkbox"/> 装饰装修 (□抹灰 □涂饰 □饰面板(砖) □吊顶 □其它_____);				
<input type="checkbox"/> 其它:				

4. 其他工程

/

三、合同工期

计划开工日期: 2025 年 8 月 10 日(具体开工日期以开工令为准);

计划竣工日期: 2025 年 12 月 11 日;



合同工期总日历天数 124 天。

招标工期总日历天数 124 天。

定额工期总日历天数 / 天。

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

四、质量标准

本工程质量标准：合格

五、签约合同价

本合同暂定价为人民币(大写)壹仟肆佰柒拾玖万伍仟捌佰捌拾壹元玖角捌分(小写:RMB 14795881.98元),其中不含暂列金额暂定价款为13009230.20元(其中不含税价11935073.58元,增值税金额1074156.62元,增值税税率为9%);暂列金额1786651.78元(其中不含税价1639130.07元,增值税金额147521.71元,增值税税率为9%),合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整,不含税价款不随增值税税率变化进行调整。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：另行通知

工人工资款支付专用账户开户银行：另行通知

工人工资款支付专用账户号：另行通知

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款2.1款的规定一致：

- (1)本合同签订后双方新签订的补充协议;
- (2)本合同第一部分的协议书;
- (3)中标通知书及其附件;
- (4)本合同第四部分的补充条款;
- (5)本合同第三部分的专用条款;
- (6)本合同第二部分的通用条款;



- (7)本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；
- (8)投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等)；
- (9)现行的标准、规范、规定及有关技术文件；
- (10)图纸和技术规格书；
- (11)已标价工程量清单；
- (12)发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

八、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、承诺

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

十、合同订立与生效

本合同订立地点: 深圳

发包人和承包人约定本合同自 双方签字盖章

后成立。

本合同一式 2 份,均具有同等法律效力,发包人执 1 份,承包人执 1 份。



发 包 人 (盖 章) : 深圳市地铁集团有限公司 法定代表人或授权代表:

住 所 : 深圳市福田区莲花街道福中路 1016 号地铁大厦 (电子)



电 话 : 0755-23992600 传 真 : 0755-23992555

开户银行 : 招商银行深圳分行益田支行 开户全名 : 深圳市地铁集团有限公司

账 号 : 755904924410506 邮政编码 : 518000

项目主管部门经 周战峰 0755- 89986532 项目主管部门审核人 : 段计先
办人及电话 :

合约部门经办人 王强 0755-89986532 合约部门审核人 : 刘天晨
及电话 :

承 包 人 (盖 章) : 深圳市文业照明实业有限公司 法定代表人或授权代表:

住 所 : 深圳市福田区下梅林二街西颂德花园办公楼 1504



电 话 : 0755-83435426 传 真 : 0755-83435387

开户银行 : 中国建设银行股份有限公司深圳天健世纪支行 开户全名 : 深圳市文业照明实业有限公司

账 号 : 44250100010000001147 邮政编码 : 518049

承包商经办人 : 李红飞 承包商经办人电话 : 13266480769

合同签署地点 : 深 圳 承包商电子邮箱 : wenyelighting@vip.163.com

时 间 : 2025 年 8 月 6 日



2.2.2 自贸时代中心项目泛光照明工程

中标通知书

标段编号：2019-440305-47-03-102357029001

标段名称：自贸时代中心项目泛光照明工程

建设单位：深圳市前海蛇口和胜实业有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市文业照明实业有限公司

中标价：1415.571614万元

中标工期：550日历天

项目经理(总监)：冷显利

本工程于 2023-03-04 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2023-04-26 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章)：


招标人(盖章)：
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章)：
日期：2023-05-05

查验码：5673319984533544 查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

合同编号: ZMT2.d.d01.d03-ZMT2-sj-2023-05-004

建设工程施工合同（2022版）

工程名称: 自贸时代中心项目泛光照明工程

发 包 人: 深圳市前海蛇口和胜实业有限公司

承 包 人: 深圳市文业照明实业有限公司

签订时间: 2023年 6月 5日

签订地点: 广东省深圳市

第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市前海蛇口和胜实业有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳市文业照明实业有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，双方就自贸时代中心项目泛光照明工程建设施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：自贸时代中心项目泛光照明工程

工程地点：深圳前海妈湾19单元01街坊，兴海大道东侧。

工程内容及规模：

1. 工程内容：具体内容详见包括图纸、合同、工程量清单在内的招标文件包含的全部工程内容，具体包括但不限于以下工程内容：

(1) 塔楼短立面照明系统；

(2) 空中连廊照明系统；

(3) T3 立面照明系统；

(4) 裙楼立面照明系统；

(5) 回廊照明系统；

(6) 景观阳台及架空层照明系统

(7) 城市公共通道照明系统

上述工程招标范围和说明描述仅为概括性描述，不应认为是全面的、无缺的，投标人应结合本项目施工现场实际情况仔细研究图纸及招标文件、招标补遗、招标澄清等其他文件，以完全了解本工程的实际招标范围。

2. 工程规模：自贸时代中心项目总投资约1338325.00万元。用地面积约3.5268万平方米，总建筑面积约50余万平方米，包含2栋超高层综合办公楼，1栋地上56层，建筑高度249.50米，7层裙房，主要功能为商业、办公酒店大堂，8-33层为办公塔楼，34-56为威斯汀酒店塔楼。2栋地上53层，建筑高度243米，6层裙房，主要功能为办公、文化活动中心、酒店宴会厅、泳池、商业，7-53层为办公标准层。3栋为源宿综合酒店，地上21层，建筑高度99.50米。4层地下室，地下一、二层功能为商业、停车和附属公用设施用房，地下三、四层布置平战结合的六级人防地库，平时功能为停车库及附属公用设施用房。目前自贸时代中心项目主体工程正在施工，本次招标范围为自贸时代中心项目泛光照明施工工程。

二、工程承包范围及承包方式

1. 工程承包范围

招标文件（包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件）、招标范围内的全部图纸内容以及合同等文件所要求完成的一切工作，亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作。

具体包括但不限于以下内容：自贸时代中心项目T1~T3三栋塔楼、连廊区域、裙楼商业、景观阳台、架空层、城市公共通道等区域泛光照明系统工程、智能照明控制系统工程（含深化设计、供货、安装、调试、验收等）。

承包人已经充分考虑新冠肺炎或其他流行病疫情造成的防护物资及措施费、赶工措施增加、人工材料及机械的价格波动。

2. 工程承包方式：

固定总价包干：按图纸、招标文件所要求的招标范围、技术规范要求进行总价包干，包深化设计、包人工、包材料、包机械、包施工、包质量、包安全文明、包施工措施、包工期、包疫情防控、包工程保险（包括但不限于建筑工程一切险、安装工程一切险、第三者责任险等）、包现场及周边环境施工协调、包办证需求（如有）、临时施工与竣工验收期间的保护、包配合发包人办理施工许可所需资料、包水电、包规费、包利润、包税金、包人材机涨价风险（合同约定调差除外）、包相关检测验收、包竣工验收通过、包竣工资料、包工程移交等。除按本合同约定办理的设计变更、有效工程现场签证或其他可调整的情形外，工程结算价一律不予调整（因设计变更未施工部分的工程费，结算时予以扣减。不含增值税，含税总价根据实际增值税税率计算确定，下同）。

承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更、有效工程现场签证或其他可调整的情形外，工程结算价一律不予调整。其中，措施费部分除模板外按规划许可证载明的本项目建筑面积包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，在下发施工图之后，如采用模拟工程量清单招标的，先签订暂定总价合同，在本工程开工后3个月内核对完工程量，确定合同总价并按固定总价签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等，包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价（不含增值税）一次性包死。若本合同工程开工后3个月后仍未确定合同包干价的，之后3个月的进度款每个月递减5%，如本合同开工6个月后仍未确定合同价第7个月开始暂停支付工程进度款。

固定单价（不含增值税）包干，工程量按实结算，措施费按整个项目包干不再

调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。

三、合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：12,986,895.54 元（大写：壹仟贰佰玖拾捌万陆仟捌佰玖拾伍元伍角肆分），增值税：1,168,820.60 元（大写：壹佰壹拾陆万捌仟捌佰贰拾元陆角整），增值税率：9%，含税价：14,155,716.14 元（大写：壹仟肆佰壹拾伍万伍仟柒佰壹拾陆元壹角肆分）。

如遇国家政策调整增值税率，则合同约定的不含税价不变，增值税率和增值税金根据国家政策调整。

本工程结算价=合同价款（不含暂列金、暂估价）+变更及现场签证±合同奖罚。

四、合同工期

计划开工日期：2023年03月13日，竣工日期：2024年09月12日，合同工期总日历天数550日历天。

计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同）550日历天。具体开工日期以经发标人或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延，则竣工日期相应顺延。

五、质量标准及安全文明

- 5.1 依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收，本工程须达到一次性验收合格标准。
- 5.2 若专业技术要求高于规范要求，应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或发标人委托书。
- 5.3 配合自贸时代中心项目获得广东省建设工程优质奖、中国钢结构金奖、中国建筑工程鲁班奖。
- 5.4 配合自贸时代中心项目获得中国绿色建筑三星认证。
- 5.5 符合现行国家、行业及地方质量验收规范，满足设计文件及合同约定的技术要求和质量要求。确保工程验收通过，实现合同承包人对货物和工程质量的约定，满足国家验收规范，并达到合同约定的质量标准。
- 5.6 按照《深圳市建设工程安全文明施工标准》实施安全文明施工和信息化管理，获得广东省“双优”工地，创国家 AAA 级安全文明标准化工地。
- 5.7 保证全过程无等级安全事故，零死亡、零重伤、零职业病、零中毒。
- 5.8 零火灾、零坍塌、零重大财产损失及负面影响事件、零群体性事件。

5.9 无触电、物体打击、高空坠落等事故。

六、组成合同的文件如下：

- (1) 补充合同、补充协议；
- (2) 本合同协议书、补充条款；
- (3) 本合同专用条款和附件；
- (4) 中标通知书；
- (5) 招标书（包括招标答疑、招标会议纪要等）及其附件；
- (6) 本合同通用条款；
- (7) 标准、规范及有关技术文件；
- (8) 图纸；
- (9) 投标书及其附件；
- (10) 工程量清单、设备材料清单、投标报价说明、询标承诺函（如有）；
- (11) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等；
- (12) 双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准，除各方另有特别约定外。

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

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

九、合同生效

本合同自发包人、承包人法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章后生效。

本合同一式十四份，均具有同等法律效力，发包人执八份，承包人执六份。

十、特别声明

发包人和承包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容，包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金（质保金）、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解，对各条款的理解不存在异议，且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

合同附件：

附件1：工程质量保修书

- 附件2: 保修期满工程验收及保修金支付管理办法
- 附件3: 工程现场签证单
- 附件4: 价格确认通知书
- 附件5: 材料设备品牌表 (另附)
- 附件6: 合规及廉洁交易承诺函
- 附件7: 安全生产责任承诺函
- 附件8: 无条件、不可撤销履约保函
- 附件9: 图纸目录
- 附件10: 合同清单、投标报价说明、询标承诺函 (如有)
- 附件11: 技术要求 (另附)
- 附件12: 支付保函
- 附件13: 工作界面 (另附)
- 附件14: 建设工程安全文明施工违约处罚实施细则 (另附)
- 附件15: 建设工程安全文明施工隐患排查认定标准基本指引 (另附)
- 附件16: 安全生产管理协议 (另附)

(此页无正文)

发包人：深圳市前海蛇口和胜实业有限公司 (盖章) 	承包人：深圳市文业照明实业有限公司 (盖章) 
法定代表人：(签字或盖章) 	法定代表人：(签字或盖章) 
委托代理人(签字)：	委托代理人(签字)：
地址：广东省深圳市南山区前海怡海大道招商局经贸中心一期A座22层	地址：深圳市福田区下梅林二街西颂德花园办公楼1504

2.2.3北京商务中心区(CBD)核心区 Z5 地块项目(塔楼(办公)等 2 项)外立面泛光照明工程

中标通知书

深圳市文艺照明实业有限公司：

你方于 2024年07月29日 所递交的 北京商务中心区（CBD）核心区Z5地块项目（塔楼（办公）等2项）外立面泛光照明工程（工程名称）施工投标文件已被我方接受，被确定为中标人。

专业分包工程名称	北京商务中心区（CBD）核心区Z5地块项目 （塔楼（办公）等2项）外立面泛光照明工程		建设规模	总建筑面积 167197.5平方米， 总建筑高度 160米。
建设地点	朝阳区建外街道			
中标范围	本专业分包工程的招标范围泛光照明系统自泛光照明系统深化设计(含配合幕墙单位深化)、所有层间配电箱(含槽钢基础)、开关电源箱、灯具、配管、桥架供应及安装、灯具变压器、线缆、光纤、网线、灯具安装支架及所需零配件。泛光照明控制系统：主机、网络交换机、弱电机柜(成套，含槽钢基础)，智能控制模块、电脑、分控制器、系统软件等图纸所有所示内容的供应、安装、防雷接地、封堵、防火封堵、调试、移交、保养及相关培训工作等全部工作。			
中标价格	小写：15821373.91元 大写：壹仟伍佰捌拾贰万壹仟叁佰柒拾叁元玖角壹分			
中标工期	456 日历天	计划开工日期	2024年09月30日	
		计划竣工日期	2025年12月30日	
工程质量	合格			
项目经理	冷显利	注册建造师执业资格	注册建造师一级	
备注				

请你方在接到本通知书后的 3 日内到指定地点与我方签订施工专业分包合同，在此之前按招标文件第二章“投标人须知”第7.4款规定向我方提交履约担保。

招标人：中国建筑一局(集团)有限公司（盖章企业CA电子印章）

法定代表人或其委托代理人：吴爱国 盖

个人CA电子印章）

2024年08月23日

北京商务中心区（CBD）核心区 Z5 地块项目（塔
楼（办公）等 2 项）

外立面泛光照明工程合同

发包人：北京安和嘉邦房地产有限责任公司

承包人：中国建筑一局（集团）有限公司

分包人：深圳市文业照明实业有限公司

日期：2024 年 9 月 18 日

合同协议书

编号：_____

承包人（全称）：中国建筑一局(集团)有限公司

法定代表人：吴爱国

法定注册地址：北京市丰台区西四环南路52号

分包人（全称）：深圳市文业照明实业有限公司

法定代表人：陈文斌

法定注册地址：深圳市福田区下梅林二街西颂德花园办公楼1504

鉴于北京安和嘉邦房地产有限责任公司（以下简称为“发包人”）与承包人已经签订的北京商务中心区（CBD）核心区Z5地块项目（塔楼（办公）等2项）工程施工总承包合同（以下称为“总承包合同”），承包人为完成北京商务中心区（CBD）核心区Z5地块项目（塔楼（办公）等2项）建设中的外立面泛光照明专业分包工程（以下简称“本专业分包工程”），已接受分包人提出的承担本专业分包工程的施工、完工、交付并维修其任何缺陷的投标。依照《中华人民共和国招标投标法》、《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，双方共同达成并订立如下协议。

一、工程概况

专业分包工程名称：北京商务中心区（CBD）核心区Z5地块项目（塔楼（办公）等2项）外立面泛光照明工程

工程地点：朝阳区建外街道

专业分包工程内容：北京商务中心区（CBD）核心区Z5地块项目（塔楼（办公）等2项）外立面泛光照明工程

工程立项批准文号：京发改（核）[2023]10号

资金来源：国有企业单位自筹资金（中央）

二、专业分包工程承包范围

承包范围：1、本专业分包工程的招标范围泛光照明系统自泛光照明系统深化设计（含配合幕墙分包人深化）、所有层间配电箱（含槽钢基础）、开关电源箱、灯具、配管、桥架供应及安装、灯具变压器、线缆、光纤、网线、灯具安装支架及所需零配件。泛光照明控制系统：主机、网络交换机、弱电机柜（成套；

- 含槽钢基础),智能控制模块、电脑、分控制器、系统软件等图纸所有所示内容的供应、安装、防雷接地、封堵、防火封堵、调试、移交、保养及相关培训等工作等全部工作。
- 2、主控制器、千兆交换机、控制电脑等设备暂定设在负一层的消控室内。由泛光照明单位完成设备配电等工作,包括但不限于从机电上级配电箱接驳、开、配管、布线等工作。如后期承包人对设备放置位置、区域等有所调整,泛光照明单位需配合完成,此费用包含在本次招标范围内。
- 3、需负责向当地有关政府部门、机构取得所需的批准书。一切有关费用应包含在投标报价内。泛光照明分包人针对招标阶段提供的图纸、相关验收规范,根据业主要求及现场实际情况配合幕墙相关专业完成泛光照明系统深化设计,完善灯具安装位置预留条件,并在招标阶段提供的图纸的基础上根据现场情况完成相关路由设计,出具分包人深化的施工图,项目完成竣工时在此基础上出具竣工图纸,所需费用不因现场深化的施工图设计进行调整,总价包干。
- 4、图纸范围内关于泛光照明的所有灯具包括点光源、LED线形灯、LED定制灯带、泛光照明控制系统等所有泛光照明灯具及灯具安装所需支架、零配件、其他相关材料的采购、保管、安装等。
- 5、本次泛光照明配电箱内智能模块(智能SPD监控、消防报警、电源监控、远程计量、楼控等)的供应及组装。
- 6、泛光照明分包人负责图纸范围内所有关于泛光照明设备、灯具、线缆支架、开关电源等金属物的防雷及接地保护等。
- 7、本工程立面明敷设电气导管,为不影响外立面如需刷漆颜色应与外墙颜色一致或由设计人确定,刷漆费用包含在电气导管综合单价中,不再单独列项。
- 8、根据建筑外立面图纸及结合幕墙设计考虑各部位灯具固定方案,考虑外墙各部位承载能力,对灯具固定方案的安全性负责,要求所有锚栓、螺栓采用高强不锈钢材质;与外墙防水施工单位的配合穿插施工,不得影响楼体防水效果。
- 9、泛光照明分包人需配合幕墙打样的施工样板,提供材料工艺样板,并在每个节点大面施工前均应做局部施工样板,待设计人、代建人、发包人、承包人等各方评审确认后方可进行大货订货以及施工。如在泛光样板评审时,为达到最佳亮化效果,根据发包人、代建人和设计人的要求,如存在灯具安装节点调整、安装方式调整或者灯具光束角调整,而未改变灯具数量,所需费用总价包干,由分包人综合考虑,含进本次投标报价中。

10、如需到幕墙分包人完成部分预埋预留、安装、技术交流等费用在投标报价时综合考虑，后期不予增补。

11、需满足“北京市市政管理局”关于本项目照明设计方案的验收要求，并取得相关证明文件。

12、泛光照明控制系统必须能纳入CBD管委会控制系统，要求设备具备以太网接口100/1000MBaseT) TCP/IP协议。区分平日及节日式，安装实施过程中应按照设计要求调试到位，后期验收以报建效果为准，如后期落地效果与报建效果出入较大，责令后续整改，所有相关费用包含在报价中。

13、鉴于项目开发建设时间较长，在现场安装完成之后，经监理人、发包人以及业主验收之后，须继续安排至少2个工人在现场进行相关的维护，并随时无条件配合项目开发建设过程中公司领导视察过程中的开灯关灯工作，相关费用包含在本次报价中。

详细承包范围见第六章“技术标准和要求”。

三、专业分包合同工期

计划开工日期：2024年09月30日

计划完工日期：2025年12月30日

工期总日历天数为456天，自承包人发出的开工通知中载明的开工日期起算。

四、质量标准

工程质量标准：合格

五、施工现场安全生产标准化目标等级标准要求

施工现场安全生产标准化目标等级标准：应当达到整体工程的管理目标等级标准。

六、合同形式

本专业分包合同采用单价合同形式。

七、签约合同价

金额（大写）：壹仟伍佰捌拾贰万壹仟叁佰柒拾叁元玖角壹分元（人民币）

（小写）¥：15,821,373.91元

其中：安全文明施工费（含税）：1,006,854.76元

建筑垃圾运输处置费（含税）：23,251.14元

暂列金额（含税）：0元

八、分包人项目经理：

姓名：冷显利； 职称：高级工程师；
身份证号：210423198511302417； 建造师执业资格证书号：JJ00380965；
建造师注册证书号：粤1212015201512220。
建造师执业印章号：粤1212015201512220。
安全生产考核合格证书号：粤建安B（2018）0000977。

九、合同文件的组成

下列文件共同构成合同文件：

- 1、本协议书；
- 2、中标通知书；
- 3、投标函及投标函附录；
- 4、合同条款专用部分；
- 5、合同条款通用部分；
- 6、技术标准和要求；
- 7、图纸；
- 8、已标价工程量清单；
- 9、其他合同文件。

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以专业分包合同约定次序在先者为准。

十、本协议书中有关词语定义与合同条款中的定义相同。

十一、分包人承诺按照专业分包合同约定进行施工、完工、交付并承担质量缺陷保修责任。

十二、承包人承诺按照专业分包合同约定的条件、期限和方式向分包人支付合同价款。

十三、本协议书连同其他合同文件正本一式两份，合同双方各执一份；副本一式四份，其中一份在合同报送建设行政主管部门备案时留存。

十四、合同未尽事宜，双方另行签订补充协议，但不得背离本协议第九条所约定的合同文件的实质性内容。补充协议是合同文件的组成部分。

2.2.4大连国际航运中心大厦项目建筑光彩工程

招商局集团电子招标采购交易平台

中标通知书

标段编号：G1100000175151975001001
标段名称：国际航运中心大厦项目建筑光彩工程
招标单位：大连国际航运中心大厦有限公司
招标方式：公开招标
中标单位：深圳市文业照明实业有限公司
中标价(含税)：12751149.91 元人民币



本项目于 2023-11-13 14:00 在招商局集团电子招标采购交易平台 发布招标公告，现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后，应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本项目合同。

备注：

招标单位(盖章)：大连国际航运中心大厦有限公司
联合招标人：/
招标代理单位(盖章)：
日期：2023-12-31

查验码：0735215233568592

查验网址：<https://dzzb.ciesco.com.cn>

合同编号: DB-21012102020401317034.21012102020401317034-sg.02-0002

建设工程施工三方分包合同(2023版)

工程名称: 大连国际航运中心大厦项目建筑光彩工程

建设单位: 大连国际航运中心大厦有限公司

总承包人: 中国建筑第八工程局有限公司

分包人: 深圳市文业照明实业有限公司

签订时间: 2024年3月26日

签订地点: 辽宁省 大连市

第一部分 协议书

建设单位(全称): 大连国际航运中心大厦有限公司 (以下简称建设单位)

总承包人(全称): 中国建筑第八工程局有限公司 (以下简称总承包人)

分包人(全称): 深圳市文业照明实业有限公司 (以下简称分包人)

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规,以及建设单位与总承包人订立的总承包工程合同的约定,并结合本工程的具体情况,建设单位和总承包人均同意将本工程由分包人进行承建。三方遵循平等、自愿、公平和诚信的原则,就本分包工程建设施工事项协商一致,共同达成如下协议:

一、分包工程概况

分包工程名称: 大连国际航运中心大厦项目建筑光彩工程

分包工程地点: 大连市中山区人民路街道,中山区北部东港商务区内B10地块

分包工程内容及规模: /

二、分包工程承包范围及承包方式

1. 分包工程承包范围为:

招标文件(包括招标补遗、标前答疑会议纪要、招标期间发放的全部相关文件)、招标范围内的全部图纸内容和合同等文件所要求完成的一切工作,亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作(适用于招标工程)。

建设单位委托和图纸要求的全部内容,亦包括依据法律法规、规范及标准、政府文件所要求的或根据实际情况可推断出的为完成一个完整工程所需要的全部工作(适用于非招标工程)。

具体包括但不限于以下内容: 。

2. 分包工程承包方式:

固定总价包干:即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等,工程造价(不含增值税,含税总价根据实际增值税税率计算确定,下同)一次性包死。合同总价不因市场因素、工期因素、项目停缓建、政策因素、突发公共卫生事件及防控应急措施等任何任何因素的变化而调整,包括但不限于所需的人工费、材料费、设施

设备费、施工机具使用费、运输费、装卸费、保管费、措施费、材料检验试验费、水电费、质检费、安装费、拆除费、垃圾排放及物料倒运费、缺陷修复费、预埋件预埋或补埋、相关工程检测费、保险费、管理费、利润、税金、防疫相关防护措施费、疫情保险费、市场价格浮动风险、图纸的完善及深化设计费用，基底清理和完工后的清理、清扫费用，停电、停水、各工种穿插作业相互影响降效费用，赶工费用，办理施工手续并缴纳相关手续费费用、因建设单位原因造成的工程延误或停工、总承包人和分包人机械设备停用和人员窝工费用，工程所涉及的任何专利物品、工艺、或发明的专利权使用费，以及其他为按时按质完成合同所规定工作所有直接和间接费用（不论图纸、规范、技术要求、工程量清单中是否有说明）。除合同另有其他明确约定外，建设单位无需向分包人或第三方另行支付任何费用。清单错、漏、碰、缺可能导致需要增加的费用，也包含在固定总价中，不另行支付。

[/] 按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更、有效现场签证或其他可调整的情形外，工程结算价一律不予调整。其中，措施费部分按规划许可证载明的本项目建筑面积包干，不再调整。采用模拟清单，工程量按施工图计算，在建设单位提供施工图之前，分包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，在下发施工图之后，如采用模拟工程量清单招标的，先签订暂定总价合同，在本工程开工后3个月内核对完工程量，确定合同总价并按固定总价签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生等，包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。工程造价（不含增值税）一次性包死。若本合同工程开工后3个月后仍未确定合同包干价的，之后3个月的进度款每个月递减5%，如本合同开工6个月后仍未确定合同价第7个月开始暂停支付工程进度款。

[/] 固定单价（不含增值税）包干，工程量按实结算，措施费按规划许可证载明的本项目建筑面积包干不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理等。

三、分包合同价款

合同总金额：不含税价（单位为人民币，下同）：11698302.67元（大写：壹仟壹佰陆拾玖万捌仟叁佰零贰元陆角柒分），增值税：1052847.24元（大写：壹佰零伍万贰仟捌佰肆拾柒元贰角肆分），增值税率：9%，含税价：12751149.91元（大写：壹仟贰佰柒拾伍万壹仟壹佰肆拾玖元玖角壹分）。

如遇国家政策调整增值税率，则合同约定的不含税价不变，增值税率和增值税金根据国家政策调整。

分包人已经充分考虑新冠肺炎或其他流行病疫情造成的防护物资及措施费、赶工措施增加、人工材料及机械的价格波动。

四、分包合同工期

计划开工日期：2024年 03月 30日，竣工日期：2026年 06月 30日，合同工期总日历天数 823 天。

计划合同工期总日历天数（包括法定节假日，下同） / 天。具体开工日期以经甲方或监理单位下达的开工令或其他书面文件为准。如开工日期顺延，则竣工日期相应顺延。

五、质量标准

5.1 依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收，本分包工程须达到一次验收合格标准。

5.2 若专业技术要求高于规范要求，应按专业技术要求施工。专业技术要求详见招标文件或建设单位委托书。

六、组成合同的文件如下：

- (1) 补充合同、补充协议；
- (2) 本合同协议书、补充条款；
- (3) 本合同专用条款和附件；
- (4) 中标通知书；
- (5) 招标书(包括招标答疑、招标会议纪要等)及其附件；
- (6) 本合同通用条款；
- (7) 标准、规范及有关技术文件；
- (8) 图纸；
- (9) 投标书及其附件；
- (10) 工程量清单和设备材料清单；
- (11) 除合同价款外的建设工程施工合同；
- (12) 建设单位、总承包人、分包人有关分包工程的洽商、变更等书面记录和文件，包括但不限于合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、签证、信件、数据电文等。
- (13) 双方约定的其他文件。

上述各项文件包括合同当事人就该文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件应当以最新签署的为准，除各方另有特别约定外。

七、分包人向总承包人、建设单位承诺，按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作，确保工程质量和安全，不得擅自进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担工程质量保修责任。

八、建设单位向分包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同书中约定的全部义务。

九、合同生效

本合同自各方法定代表人或授权代表签字并加盖各方公章或合同专用章之日起生效。

本合同一式玖份，均具有同行法律效力，建设单位执伍份，总承包人贰份，分包人贰份。

十、特别声明

建设单位、总承包人、分包人均已对本协议书、通用条款、专用条款、补充条款等全部内容，包括但不限于工程范围、材料设备、合同价款、工程进度款支付、工程质量保证金（质保金）、保修期等含义和法律后果作了全面、准确的理解，对各条款的理解不存在异议，且各方在签署前均已完成了各自内部审批程序。

合同附件：

附件1：工程质量保修书

附件2：保修期满工程验收及保修金支付管理办法

附件3：图纸目录

附件4：价格确认通知书

附件5：变更通知单、变更结果确认单

附件6：分包人供应材料设备品牌限定表

附件7：安全生产责任承诺函

附件8：合规及廉洁交易承诺函

附件9：无条件、不可撤销履约保函

附件10：施工管理及技术标准要求

附件11：招商蛇口华北区域东北公司质量管理奖罚办法、招商蛇口华北区域东北公司安全管理奖罚办法

附件12：招商蛇口建设工程安全文明施工违约处罚实施细则

附件13：招商蛇口建设工程安全文明施工隐患排查认定标准基本指引

附件14：工程满意度月度评价表

附件15：总包管理协议及管理制度等相关附件

附件16：合同清单

附件17：答疑回复

(此页无正文)

建设单位: 大连国际航运中心大厦有限公司 (公章)

法定代表人或授权代表签字:

组织机构代码:

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

总承包人: 中国建筑第八工程局有限公司 (公章)

法定代表人或授权代表签字:

组织机构代码:

地 址:

法定代表人:

分包人: 深圳市文业照明实业有限公司 (公章)

法定代表人或授权代表签字:

组织机构代码:

地 址:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

开户银行:

账 号:

委托代理人:

电 话:

开户银行:

账 号:

电 话:

开户银行:

账 号:

大连国际航运中心大厦

大连市在建的东北亚国际航运中心标志性建筑



秒懂百科 一看就懂的视频百科

大连国际航运中心大厦是由大连市政府与招商局集团合作推进的重点建设项目，于2021年12月28日开工奠基^[2-3]，主体结构于2024年12月18日封顶^[4]。该项目位于中山区东港商务区金融核心区，总建筑面积约15.79万平方米，建筑总高度245.95米，由55层塔楼及裙楼组成^[1]。建筑设计融入“青花宝瓶”理念，寓意“辽海明灯”，定位为集航运中心、金融中心、国际贸易中心等功能于一体的城市地标^[1]。

作为东北亚国际航运中心重要载体，该项目将推动航运要素聚集与产业高质量发展，对完善大连航运服务功能、促进对外开放具有战略意义^[1-2]。

占地面积	1.73万平方米 ^[1]	总投资	21.4亿元 ^[2-3]
总建筑面积	15.79万平方米 ^[1]	开工时间	2021年12月 ^[2-3]
建筑高度	245.95米 ^[1]	封顶时间	2024年12月 ^[4]



大连国际航运中心大厦的概述图 (15张)

大连市人民政府 The People's Government of Dalian Municipality

2026年3月20日 星期五 农历二月初二 大连 今天 3°C - 9°C

本站 大连国际航运中心大厦 搜索

热门搜索: 重点民生实事 公积金 医疗保险

智能问答 政务服务

首页 | 动态要闻 | 政务公开 | 政务服务 | 互动交流 | 数据开放 | 投资大连 | 走进大连

大连国际航运中心大厦主体结构封顶

发布日期: 2024-12-19 字号: 【大 中 小】



昨日，在大连国际会议中心东南侧，由中国建筑第八工程有限公司东北分公司承建的大连国际航运中心大厦工程项目完成主体结构封顶。市重点工程劳动竞赛总结会议暨大连国际航运中心大厦项目主体结构封顶仪式同日举行，总结部署全市重点工程劳动竞赛工作。

中建八局东北分公司大连国际航运中心大厦项目党支部书记丁齐钰表示，去年以来，参加市重点工程重大项目主题劳动竞赛暨大连国际航运中心大厦工程劳动竞赛的全体工程建设者紧紧围绕目标，坚持通过竞赛提升施工进度、优化施工流程、提高工程质量，使得该项目提前154天完成主体结构施工，并获评ISA国际安全奖和国家级安全生产标准化工地，获得发明专利2项、QC成果5项。在劳动竞赛期间，共开展评比12次，项目生产效率提高5%以上，工程建设全面迈向新阶段。

两年来，市总工会聚焦全市中心工作，联合市发改委组织开展了大连国际航运中心大厦工程劳动竞赛等40项重点工程主题劳动竞赛，通过比管理、比质量、比效率、比安全、比技能，推进工程进度、安全生产、施工质量综合提升。市总工会和相关项目企业累计投入近1700万元资金，深入持久地开展劳动竞赛，激发广大职工参赛热情和创造潜能。为切实发挥好市重点工程重大项目主题劳动竞赛在示范引领、提质增效方面的重大推动作用，市总工会为竞赛单位开展相关业务培训，推动建立竞赛推进、信息通报、问题会商和先进表彰等机制，各参赛单位结合实际，将竞赛目标层层分解，在工程质量、安全、进度等各环节形成闭环管理模式。全市数万名重点工程建设者在先进制造业、重大基础设施建设、新能源产业等领域当先锋、打头阵，掀起了重点工程劳动竞赛新热潮，赋能大连“两先区”高质量发展。

“工作中干什么，竞赛中就赛什么，有利于形成竞赛驱动、人才成长和企业发展相互促进的良性循环。”中建八局东北分公司大连金州湾机场项目党支部书记黄守乐说，“在今年参与的大连英歌石房建二标段EPC总承包项目劳动竞赛中，各参建单位积极引入新技术、新工艺，优化施工流程，确保了工程质量与管理效率双提升。目前项目主体结构全部完成，全面进入实验室工艺施工阶段。45天完成145立方米的土方回填，90天完成首个地块全面封顶，加快了科学城的建设。”在金普新区南部城区城市更新项目劳动竞赛中，多个项目围绕安全文明、施工质量、管理创新等方面展开比拼，深入挖掘潜力，广大一线建设者充分发扬逢山开路、遇水架桥的无畏精神，保质保量完成各项任务，目前各参赛项目施工已接近尾声。航海时代海洋文旅城劳动竞赛项目位于金石滩5A级国家旅游风景区度假区内，主要建设内容涵盖海洋探索世界等文旅休闲项目。参加劳动竞赛以来，项目各施工组牢牢抓住技术创新主动权，实现了项目方案创新与建设提速的双重目标。

据介绍，昨日完成主体结构封顶的大连国际航运中心大厦项目位于东港商务区，由1栋塔楼、4层裙楼和3层地下室组成，总建筑面积达15.79万平方米。塔楼地上55层，建筑总高度245.95米，结构形式为钢筋混凝土框架核心筒，是一座集销售配套、租赁办公、地下车库及人防为一体的综合体项目。该项目对于进一步强化大连在辽宁沿海经济龙头城市地位、促进航运产业高质量发展将发挥重要的平台支撑作用，对加速推进大连东北亚国际航运中心建设具有里程碑意义。

来源: 大连日报

5 场景展示 Rendering

- 静态模式
- 塔冠全部开启
- 间接光开启70%
- 自发光关闭
- 投光灯开启

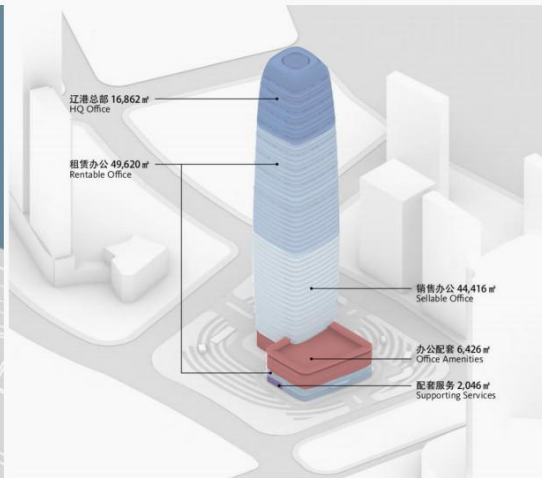


2 基址分析 Site Analysis

项目周边为复合型业态，南侧以公寓为主，因此夜景照明需针对不同的属性区分亮度等级。



- 办公类
- 综合类 (商业及公寓)
- 居住类



2.2.5佛山平安中心建设项目塔楼泛光照明专业分包工程

(2019.02版)

佛山平安中心建设项目
塔楼泛光照明工程
成交通知书

致：深圳市文业照明实业有限公司

我司诚意接受贵司为佛山平安中心建设项目塔楼泛光照明工程的成交单位。成交金额为：RMB 5,556,087.13（大写：人民币伍佰伍拾伍万陆仟零捌拾柒圆壹角叁分）。承包方合同价格形式为总价包干合同（除合同明确暂定量工程外）/固定单价合同，工期需严格执行业主和总包方提供的总控计划安排及节点要求。

本成交通知书一式叁份，在本工程之合同未签署前，本成交通知书连同采购文件、回标文件、采购期间往来函件等作为双方的执行文件，对双方均具有约束力。本通知如与以往采购文件、往来函件等有冲突的，以本通知为准。

请贵司在下方签署盖章，并将其中贰份于三个工作日内送达我司，逾期送达的，我司有权视为贵司自动放弃本工程成交权，并有权选择其他投标单位成交此工程。

如贵司同意接受上述各项条款，贵司须在收到本成交通知三个工作日内完成签署，逾期未签署，我司同样有权视为贵司自动放弃本工程成交、签约权，我司有权选择其他单位成交此工程我司并有权提取贵司议标（或投标）担保函项下的保函金额，由此造成的损失由贵司承担。

此致

敬礼



(2019.02版)

致：佛山市安英企业管理有限公司

我司同意及确认以上成交通知书的全部内容。我司承诺在收到该成交通知书三个工作日内完成签署，逾期未签署，视为我司自动放弃本工程成交及签约权，贵司有权在不另行通知的前提下选择其他单位成交此工程贵司并有权提取我司议标（或者投标）担保函项下的保函金额，由此给贵司造成的损失由我司承担。



编号：PAFS-C-013

中华人民共和国
广东省 佛山市
佛山平安中心建设项目
塔楼泛光照明工程
合同文件

建设单位：
佛山市安英企业管理有限公司

总承包人：
中国建筑第四工程局有限公司

专业承包人：
深圳市文业照明实业有限公司

估算师：
凯谛思咨询（深圳）有限公司

二零二四年八月

佛山平安中心建设项目
塔楼泛光照明专业分包工程合同协议书

总承包方（全称）：中国建筑第四工程局有限公司（下称“总承包人”或“总承包单位”）

专业承包方（全称）：深圳市文业照明实业有限公司（下称“专业承包人”或“专业承包单位”）

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，总承包人同意佛山平安中心建设项目塔楼泛光照明专业分包工程由专业承包人承建，双方就该工程施工及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：佛山平安中心建设项目塔楼泛光照明专业分包工程。
2. 工程地点：佛山市禅城区季华六路南侧、文华中路东侧。
3. 资金来源：自筹。
4. 工程内容：详见工程规范。
5. 工程承包范围：详见工程规范。
6. 承包方式：包深化设计、包工、包料、包机械、包工期、包质量、包安全及文明施工、包验收。

二、合同工期

本项目塔楼泛光照明专业分包工程开工时间暂定为 2024 年 10 月 1 日（具体以业主下达开工指令时间为准），2#楼竣工备案时间为 2026 年 3 月 15 日，工程总工期为 531 日历天。

专业承包人应对本项目进度进行合理的规划安排并严格管理，不得因自身原因影响工期。

三、质量标准

工程质量应符合国家、广东省、佛山市现行有关法律、法规、规范和技术标准，符合设计文件、招标文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准，当合同约定的质量要求与相关法律、法规、规范和技术标准矛盾时，以较高要求为准。

本项目所处佛山市禅城区之地段位置与项目建设定位为佛山创造一座引领未来的集合品质商业、金融办公、人居康养等为一体的多元复合的新中心，质量安确保佛山市优质工程奖，确保广东省优质结构奖，确保广东省建设优质工程奖，争创国

家优质工程奖或国家优质工程金奖。

本项目要求通过国家绿色建筑认证、康养公寓及相应配套 LEED 金级认证、WELL 金级认证、办公楼国家绿建三星，其他区域二星级、需满足国家、佛山市节能验收的相关要求。满足主体创优相关要求。

本专业承包工程为总承包工程的一部分，本专业承包人需取得或配合总承包人取得上述奖项及合同文件中提及的其他质量目标或奖项。如因本专业承包单位原因未取得或未配合总承包人取得上述奖项及合同文件中提及的其他质量目标或奖项，专业承包人应按合同文件及项目管理办法的约定承担违约责任。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币大写 伍佰伍拾伍万陆仟零捌拾柒圆壹角叁分 (¥ 5,556,087.13)，其中不含税价款为¥5,097,327.64，增值税税额为¥458,759.49。如合同履行期间国家增值税税率发生调整，在增值税税率调整之日前已支付并开具发票的合同价款不再调整，未支付或未开具发票的合同价款自增值税税率调整之日起，按新税率进行调整。如因包括但不限于法律、行政法规、规章、政府政策等的修订或变化导致增值税税率调整的，则增值税税率、税额及含税价格需作相应调整，但是不含税总价不因此而调整。

2. 合同价格形式为：(2)。

- (1) 固定单价合同（以下简称“单价合同”）；
- (2) 总价包干合同（以下简称“总价合同”）。

3. 工程价款计量及支付

3.1 预付款

3.1.1 本工程按如下第（1）种方式执行：

(1) 无预付款。

(2) 合同签订后支付合同总价 % 的预付款，专业承包人须在支付前提供符合建设单位要求的等额预付款保函，保函样本由建设单位提供，有效期直至预付款抵扣完成。预付款分 次按比例在进度款中扣还。

3.2 计量

3.2.1 计量原则

工程量计量按照合同约定的工程量计算规则、图纸及变更指示等进行计量。

3.2.2 计量周期

工程量的计量按月进行。

3.2.3 单价合同的计量（不适用）

单价合同的计量按照本项约定执行：

(1) 专业承包人应于每月 25 日向监理人/总承包人报送上月 20 日至当月 19 日已完成的工程量报告，并附具进度付款申请单、已完成工程量报表和有关资料。

(2) 监理人/总承包人应在收到专业承包人提交的工程量报告后 7 天内完成对专业承包人提交的工程量报表的审核并报送建设单位，以确定当月实际完成的工程量。监理人/总承包人对工程量有异议的，有权要求专业承包人进行共同复核或抽样复测。专业承包人应协助监理人/总承包人进行复核或抽样复测，并按监理人/总承包人要求提供补充计量资料。专业承包人未按监理人/总承包人要求参加复核或抽样复测的，监理人/总承包人复核或修正的工程量视为专业承包人实际完成的工程量。

3.2.4 总价合同的计量

按月计量支付的总价合同，按照本项约定执行：

(1) 专业承包人应于每月 25 日向监理人、总承包人报送上月 20 日至当月 19 日已完成的工程量报告，并附具进度付款申请单、已完成工程量报表和有关资料。

(2) 监理人、总承包人应在收到专业承包人提交的工程量报告后 7 天内完成对专业承包人提交的工程量报表的审核并报送建设单位，以确定当月实际完成的工程量。监理人、总承包人对工程量有异议的，有权要求专业承包人进行共同复核或抽样复测。专业承包人应协助监理人、总承包人进行复核或抽样复测并按监理人、总承包人要求提供补充计量资料。专业承包人未按监理人要求参加复核或抽样复测的，监理人、总承包人审核或修正的工程量视为专业承包人实际完成的工程量。

3.3 工程进度款支付

3.3.1 各方约定本工程进度款及保修金的支付方式为：

A. 直接汇款方式支付工程款：

(1) 每月按进度支付已完工程价款 75%，累计支付到已完工程总造价金额的 75%；

(2) 本专业承包工程经竣工验收合格、建设单位发出总承包工程竣工验收合格证书且本项目全部工程及合格的竣工资料都已完成移交后，支付到已完成工程总造价金额的 85%；

(3) 结算完成后，支付到结算金额的 97 %，余款 3 % 作为质量保修金；

(4) 缺陷责任期自开始满一年、扣除保修费用（如有）后无息支付一半质量保修金；缺陷责任期自开始满两年、扣除保修费用（如有）后，无息支付剩余金额。

B. 保理融资方式支付工程款：（不适用）

(1) 每月按进度支付已完工程价款 75%，累计支付到已完工程总造价金额的 75%；

(2) 本专业承包工程经竣工验收合格、建设单位发出总承包工程竣工证明书且本项目全部工程及合格的竣工资料都已完成移交后，支付到已完成工程总造价金额的 85%；

(3) 结算完成后，支付到结算金额的 97%，余款作为质量保修金，同时向专业承包人支付委托专业承包人代缴的其它手续费；

(4) 缺陷责任期开始满 18 个月，扣除保修费用（如有）后无息支付一半质量保修金；缺陷责任期满，扣除保修费用（如有），无息支付剩余金额。

3.3.2 对前述付款条件的说明：

(1) 每月 25 日前，由专业承包人向监理人、总承包人提出书面进度款申请及相关资料，经建设单位审批确认后向专业承包人支付相应价款（请款格式、资料及付款流程详见本合同附件 9.11《专业分包工程委托付款及分管理相关事项三方协议》）。

(2) 双方约定，本合同执行以下第 B 种约定：

A. 在专业承包人每次请款前，均应提供符合建设单位要求的合法有效等额发票（但在结算完成时，专业承包人应提交至结算金额 100% 的增值税发票，包括全部质量保修金金额的发票，工程进度款按照本合同约定支付到第四条第 3.3.1 款第 A/B（4）项约定的结算金额的相应比例/在结算完成时，承包人按第四条第 3.3.1 款第 A/B（4）项约定的结算金额的相应比例开具相应金额的发票，建设单位按此比例支付），否则，建设单位有权延斯付款且无须承担任何违约责任。并：

- 1) 专业承包人应保证其具有增值税一般纳税人资质，并同意在建设单位或其在本合同中明确指定的其他单位颁发付款证书后 30 个日历天内向建设单位开具并提交 增值税专用发票/ 增值税普通发票，增值税税率为：9%，否则建设单位有权拒收发票。
- 2) 专业承包人开具的增值税专用发票在送达建设单位前如发生丢失、灭失或被盗等情况，导致相应票据未顺利送达建设单位的，专业承包人应负责按税收法规的规定向建设单位提供丢失发票的存根联复印件并向所在地主管税务机关办理挂失手续以确保建设单位顺利获得抵扣，否则，建设单位因此遭受的经济损失由专业承包人负责赔偿。
- 3) 为保证取得的发票可以及时并成功获得抵扣，专业承包人开具的增值税专用发票送达并经建设单位签收后，若发生丢失，专业承包人应积极协助建设单位，按照相关税收法规和规定及主管税务

的支付比例应执行本合同协议书四/3/3.3.1/A 条款的约定。（本条款不适用）

(5) 措施费支付方式

- 1) 措施项目清单价款的 75%按每月实际完成实体工程量比例支付（即当月完成的实体工程量的价款占合同实体工程量清单总价的 75%支付，合同实体工程量清单总价是指签约合同清单总价扣除措施费及暂列金额、暂定款后的价格），直至支付至措施项目清单价款的 75%；
- 2) 本专业工程竣工验收合格、建设单位发出总承包工程竣工验收合格证书且本项目全部工程及合格的竣工资料都已完成移交后，支付到措施项目清单价款的 85%
- 3) 结算完成后，措施费价款支付到结算金额的 97%。
- 4) 余款 3 %作为质量保修金；
- 5) 缺陷责任期自开始满一年、扣除保修费用（如有）后无息支付一半质量保修金；缺陷责任期自开始满两年、扣除保修费用（如有）后，无息支付剩余金额。

五、项目经理

专业承包人项目经理：柯周元。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件构成合同文件，组成合同的各项文件应相互解释，互为说明。除另有约定外，解释合同文件的优先顺序如下：

1. 合同协议书
2. 成交通知书
3. 下述来往函件（最近日期排列在前）

序号	发件人	文函内容	日期
1	深圳市文业照明实业有限公司	商务/技术询标问卷（一）	2024年6月12日
2	佛山市安英企业管理有限公司	提疑与回复（一）（二）	2024年5月23日

4. 合同条款
5. 工程规范
 - 5.1 工程基本措施项目规范及其附件
 - 5.2 塔楼泛光照明专业分包工程管理要求及其附件
 - 5.3 技术规格说明书及其附件
6. 合同图纸（图纸另行装订成册）

7

7. 工程量计算规则及单价说明
8. 工程量清单
9. 合同附件
 - 9.1 廉洁协议
 - 9.2 工程质量保修书
 - 9.3 履约保函
 - 9.4 质量保函
 - 9.5 关于及时支付劳动者报酬的承诺函
 - 9.6 工程指令
 - 9.7 工程签证单
 - 9.8 变更价款确认单
 - 9.9 分判工程结算协议书
 - 9.10 专业分包工程委托付款及分包管理相关事项三方协议

10. 回标文件（视情况装订）

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。若合同中所述条款、内容及含义有不清楚、意义含糊、出现矛盾或不一致，则应按上述文件的优先顺序解释。如专业承包人发现任何本合同的组成部分之间有任何不一致或歧义时，应及时以书面方式向总承包方指出不一致或歧义之处。总承包方有权就此发出有关指令予以解释，须由建设单位作出指令的，总承包方应请示建设单位作出指令，该指令为最终决定，专业承包人应予遵守，并不得以遵照该指令为由向总承包方/建设单位索偿任何额外费用或要求延长工期。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

若回标文件及其附件（含回标文件澄清等）标准、要求高于采购文件或者其他文件的，或者有利于建设单位/总承包方的，则按回标文件的该等标准、要求执行。回标文件及其附件（含回标文件澄清等）标准、要求是否高于其他合同文件，是否有利于建设单位/总承包方，以建设单位/总承包方的认定为标准。

合同文件中第五部分工程规范要求与施工图纸、技术标准、规范及规程之间不一致的，以更严格的为准。所有于缔约（采购）过程中专业承包人所提交的技术标文件、图纸、施工组织方案设计、措施项目建议、深化设计概念及图纸及其他一切技术参数、规格规范、技术说明书等技术资料均只可作为参考之用，不具有合同约束力；此等技术资料须按合同文件之要求在正式施工前重新提交予总承包人、建设单位作出审批及认可，而重新提交的技术资料的标准和要求均不得低于回标文件技术标的标准和要求。若未能满足先前缔约（采购）文件技术标的标准和要求，专业承包人须对此等技术资料进行修改，直至建设单位/总承包人满意为止，相关引致的费用包括由于施工技术或工艺的修改而造成的额外支出及费用，以及由此导致的工期延误，均须由专业承包人承担。

七、承诺

专业承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，服从建设单位、总承包人对现场管理的要求，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

总承包人承诺对本工程负有现场管理、进度、质量及文明施工管理责任，具体详见合同文件综合机电专业分包工程管理要求

八、词语含义

本协议书中词语含义与合同条款中赋予的含义相同。

九、补充协议

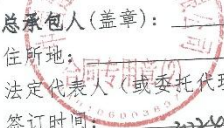
合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。


十、合同生效

本合同自总承包人和专业承包人双方加盖公章或合同专用章后生效。

十一、合同份数

本合同一式拾份，均具有同等法律效力，总承包人执壹份，专业承包人执贰份，其余柒份报建设单位备案。

总承包人(盖章): 
住所地: _____
法定代表人(或委托代理人): _____
签订时间: 2024.8.30

专业承包人(盖章): 
住所地: _____
法定代表人(或委托代理人): _____
签订时间: 2024.8.30

文陈斌

专业承包人的授权委托书（粘贴处）

1 总则

本项目为佛山平安中心建设项目（宗地编号：TD2022(CC)WG0004），是佛山市安英企业管理有限公司投资的建设项目。本项目位于佛山市禅城区，具体地点在佛山市禅城区季华六路南侧、文华中路东侧。项目北侧为季华六路，紧邻佛山城发大厦项目，西侧为文华中路，紧靠文华公园，南侧为紧邻招商臻园，东侧为彩虹二路与绿地璀璨家园相邻，佛山地铁3号线（已运行）横穿本项目地块、埋深约17米，佛山地铁4号线（在建）紧邻地块北侧平行通过、埋深约9米。

本项目总占地面积为56996.76 m²，总建筑面积约366515.42 m²，综合容积率4.5，计容总建筑面积约256485.42 m²，由1幢办公楼、1幢综合性商场、1幢康养公寓A塔以及1幢康养公寓B塔（54m以下为康养公寓，54m以上为租赁公寓）以及车位等其他配套设施组成，地下空间建筑面积暂定为97530 m²。本项目建筑±0.000相当于85国家高程绝对标高3.900m，室内首层大部分区域建筑标高0.000m，地下室2层、B1局部有夹层，地下室底板面标高暂为-8.05m（绝对标高），地下室深度约11.95米。地上三栋塔楼办公楼（后文称为2#办公楼）、康养公寓北塔（后文称为3#北楼）和康养公寓南塔（后文称为3#南楼）均为高层建筑；康养公寓南塔高度约54米，康养公寓北塔高度约100米，结构体系采用框架-剪力墙结构；办公楼建筑高度约156米、结构体系采用框架-核心筒结构。场地地理位置见下图1-1。

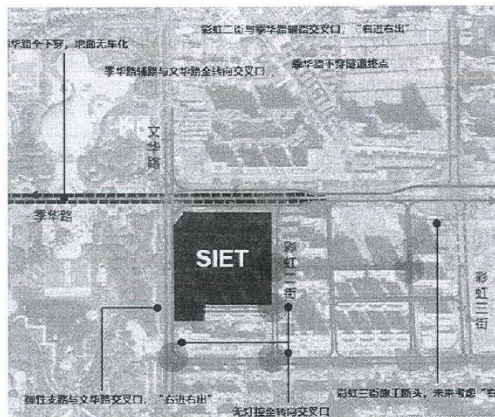


图 1：项目地理位置

3. 项目经理情况

表 3 《拟派项目经理情况及证明材料》

投标人名称：深圳市文业照明实业有限公司

姓名	关晓锋	性别	男	年龄	42 岁	
学历及专业	专科、电气工程及其自动化	参加工作年限	21 年	从事项目经理工作年限	14 年	
职称	/	职称证明文件页码	/			
工作履历	2023. 2-2025. 6 在平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程担任项目经理 2019. 1. 18-2019. 3. 30 在烟台高新区景观照明设计施工一体化工程担任项目经理 2020. 6. 24-2022. 8. 29 在新时代(广场)二期泛光照明工程担任项目经理 2020.5.30-2022.4.15 在中海环宇城二期商业裙楼泛光照明分包工程担任项目经理					
	类似业绩					
建设单位	项目名称	竣工时间	合同价(万元)	项目业态	建筑高度(m)	是否体现项目经理姓名及职务
平安银行股份有限公司信用卡中心	平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程	2025 年 5 月 26 日	3116 万元	超高层办公、商业	228. 25M	是
烟台高新技术产业开发区公用事业管理处	烟台高新区景观照明设计施工一体化工程	2019 年 3 月 30 日	2826 万元	超高层办公	132. 6M	是

深圳市蛇口新泰置业有限公司	新时代(广场)二期泛光照明工程	2022年8月29日	618万元	超高层办公、商业	183M	是
广逸房地产开发(珠海)有限公司	中海环宇城二期商业裙楼泛光照明分包工程	2022年4月15日	1249万元	超高层办公、商业	186.4M	是

3.1.1 项目经理相关证件



建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书

编号:粤建安B(2016)0004470

姓 名:关晓锋

性 别:男

出 生 年 月:1983年05月31日

企 业 名 称:深圳市文业照明实业有限公司

职 务:项目负责人(项目经理)

初次领证日期:2016年05月16日

有 效 期:2025年05月08日 至 2028年05月15日



发证机关:广东省住房和城乡建设厅

发证日期:2025年05月08日



中华人民共和国住房和城乡建设部 监制



3.1.2平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程

(2019.02版)

深圳平安信用卡大厦项目
泛光照明专业分包工程
成交通知书

致：深圳市文业照明实业有限公司

我司诚意接受贵司为深圳平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程的成交单位。成交金额为：RMB 31,167,958.22（大写：人民币叁仟壹佰壹拾陆万柒仟玖佰伍拾捌圆贰角贰分），合同价格形式为总价包干合同（除合同明确暂定量工程外）/固定单价合同，工期需严格执行业主和总包方提供的总控计划安排及节点要求。

按发包方要求提供LED格栅屏竣工验收方案、报建方案，直至审批通过，并无条件配合完成报批报建及验收通过工作，相关费用于回标总价中考虑，且包干。

本成交通知书一式叁份，在本工程之合同未签署前，本成交通知书连同采购文件、回标文件、采购期间往来函件等作为双方的执行文件，对双方均具有约束力。本通知如与以往采购文件、往来函件等有冲突的，以本通知为准。

请贵司在下方签署盖章，并将其中贰份于三个工作日内送达我司，逾期送达的，我司有权视为贵司自动放弃本工程成交权，并有权选择其他投标单位成交此工程。

如贵司同意接受上述各项条款，贵司须在收到本成交通知三个工作日内完成签署，逾期未签署，我司同样有权视为贵司自动放弃本工程成交、签约权，我司有权选择其他单位成交此工程。我司并有权提取贵司议标（或投标）担保函项下的保函金额，由此造成的损失由贵司承担。

此致

平安银行股份有限公司信用卡中心

二〇二〇年十二月十三日



1 / 2 成交通知书

1 总则及说明

1.1 前言

本项目为平安信用卡大厦项目（宗地编号 T201-0140）是平安银行股份有限公司信用卡中心投资的建设项目。本项目位于深圳市南山区前海自贸区，具体地点在前海交易广场地块东北角，为前海交易广场内 6 号地块。前海交易广场地块北侧为桂湾三路，紧邻腾讯前海项目、新华保险及华强项目地块，西侧为听海大道、地下为前海交通枢纽站，东侧为枢纽十街、梦海大道和粤港澳青年创业园，南侧为桂湾四路、与建设中的华润地块、卓越地块相邻，地铁 1 号线横穿前海交易广场地块。本宗地地下空间与整个前海交易广场项目形成一个整体地下室，构建一体化交通组织。

本项目总占地面积为 13904.52 m²，总建筑面积约 18.39 万 m²，容积率 10.08，计容积率建筑面积约 14 万 m²，由三栋塔楼组成的商业、办公综合体，地下空间建筑面积暂定 4.4 万 m²（基坑工程、桩基和地下结构工程已建设完毕）。本项目建筑±0.000 相当于黄海高程绝对标高 7.800m，室内首层大部分区域建筑标高 0.800m，地下室 3 层、B1 局部有夹层，地下室底板面标高暂为-8.950m（绝对标高），地下室深度约 16.75 米。地上三栋塔楼 6A、6B、6C 均为高层建筑；6C 建筑高度约 68 米、6B 建筑高度约 77 米，结构体系采用框架-剪力墙结构；6A 建筑高度约 220 米，结构体系采用框架-核心筒结构，混凝土圆柱采用外包 0.2m 混凝土+内置钢管混凝土柱，副楼 L6~20 层采用纯钢结构。

本项目要求 LEED-CS 金奖、国家绿建三星，需满足国家、深圳市节能验收的相关要求，需满足深圳市装配式建筑验收的相关要求。

泛光照明分包需配合总承包复测地下室已建工程实体的预留、预埋条件是否符合招标图纸。

1.2 工程建设总体目标

1.2.1 工程质量目标

- 1) 工程质量必须确保达到合格标准：工程质量应符合国家、广东省、深圳市现行有关法律、法规、规范和技术标准，符合设计文件、招标文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准，当合同约定的质量要求与相关法律、法规、规范和技术标准矛盾时，以较高要求为准。
- 2) 根据本项目所处前海核心区之地段位置与项目建设定位为平安银行信用卡中心

编号：CTR-HQ01-23-00131

中华人民共和国

广东省 深圳市

平安信用卡大厦项目

泛光照明专业分包工程

合同文件（第一册，共两册）

建设单位：
平安银行股份有限公司信用卡中心

总承包方：
中建八局第一建设有限公司

专业承包方：
深圳市文业照明实业有限公司

工料测量师：
凯谛思咨询（深圳）有限公司

二〇二三年二月

合同协议书

总承包方（全称）：中建八局第一建设有限公司（下称总承包人或总承包单位）

专业承包方（全称）：深圳市文业照明实业有限公司（下称专业承包人或专业承包单位）

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，总承包人同意平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程由专业承包人承建，双方就该工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

- 1.工程名称：平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程。
- 2.工程地点：平安信用卡大厦项目位于深圳市前海桂湾片区四开发单元 07 街坊的 T201-0140 地块，桂湾三路与梦海大道交叉口西南侧的前海交易广场东北角处。
- 3.资金来源：自筹。
- 4.工程内容：详见工程规范。
- 5.工程承包范围：详见工程规范。
- 6.承包方式：包深化设计、包工、包料、包机械、包工期、包质量、包安全及文明施工、包验收。

二、合同工期

总承包工程合同工期为 964 日历天，本专业承包工程专业承包人应配合总承包单位在上述工期内完成合同约定的事项直至经建设单位验收合格。

本工程开工日期以发出的开工指令所载日期为准。

专业承包人应对本项目进度进行合理的规划安排并严格管理，不得因自身原因影响工期。

三、质量安全标准

本项目总体质量目标应符合工程规范要求的标准，并一次性竣工验收合格。且专业承包人应配合总承包人确保本项目主体结构获得广东省优质结构奖，总体工程获得广东省建设工程优质奖，配合综合机电专业分包工程承包人使机电工程获得中国安装工程优质奖（中国安装之星）。确保本工程获得深圳市安全文明双优工地、广东省 AA 级安全生产文明施工标准化工地，争创国家优质工程奖或国家优质工程金奖、国家级 AAA 级安全文明标准化诚信工地。保证通过美国绿色建筑协会 LEED 金级认证、达到国家绿建三星绿色建筑标准的要求。

本专业承包工程为总承包工程的一部分，本专业承包人需取得或配合总承包人取得上述奖项及合同文件中提及的其他质量目标或奖项。如因本专业承包单位原因未取得或未配合总承包人取得上述奖项及合同文件中提及的其他质量目标或奖项，承包人应按本工程结算总价之 1% 支付违约金。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币大写壹仟贰佰柒拾玖万贰仟叁佰贰拾肆圆玖角(¥12,792,324.90)，其中不含税价款为¥11,736,077.89，增值税税额为¥1,056,247.01。如合同履行期间国家增值税税率发生调整，在增值税税率调整之前已支付并开具发票的合同价款不再调整，未支付或未开具发票的合同价款自增值税税率调整之日起，按新税率进行调整。如因包括但不限于法律、行政法规、规章、政府政策等的修订或变化导致增值税税率调整的，则增值税税率、税额及含税价格需作相应调整，但是不含税总价不因此而调整。

2. 合同价格形式为：(2)。

- (1) 固定单价合同（以下简称“单价合同”）；
- (2) 总价包干合同（以下简称“总价合同”）。

3. 工程价款计量及支付

3.1 预付款

3.1.1 本工程按如下第（1）种方式执行：

(1) 无预付款。

(2) 合同签订后支付合同总价 1% 的预付款，专业承包人须在支付前提供符合建设单位要求的等额预付款保函，保函样本由建设单位提供，有效期直至预付款抵扣完成。预付款分 次等比例在进度款中扣还。

3.1.2 预付款担保

建设单位要求专业承包人提供预付款担保的，专业承包人应在总承包人委托建设单位支付预付款 7 天前提供预付款担保。

3.2 计量

3.2.1 计量原则

工程量计量按照合同约定的工程量计算规则、图纸及变更指示等进行计量。

3.2.2 计量周期

工程量的计量按月进行。

3.2.3 单价合同的计量（不适用）

单价合同的计量按照本项约定执行：

(1) 专业承包人应于每月 25 日向监理人/总承包人报送上月 20 日至当月 19 日已完成的工程量报告，并附具进度付款申请单、已完成工

的支付比例应执行本合同协议书四/3/3.3.1/A 条款的约定。（本条款不适用）

(5) 措施费支付方式

- 1) 措施项目清单价款的 80%按每月实际完成实体工程量比例支付（即当月完成的实体工程量的价款占合同实体工程量清单总价的 80%支付，合同实体工程量清单总价是指签约合同清单总价扣除措施费及暂列金额、暂定款后的价格）；
- 2) 本承包工程完工后，累计支付到已完成工程总造价金额的 85%；
- 3) 本项目工程竣工验收合格、建设单位发出竣工证明书且本项目全部工程及合格的竣工资料都已完成移交后，支付到已完成工程总造价金额的 90%
- 4) 结算完成后，措施费价款支付到结算金额的 97%。
- 5) 余款 3 %作为质量保修金；
- 6) 缺陷责任期自开始满一年、扣除保修费用（如有）后无息支付一半质量保修金；缺陷责任期自开始满二年、扣除保修费用（如有）后，无息支付剩余金额。

五、项目经理

专业分包人项目经理：关晓锋。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件构成合同文件，组成合同的各项文件应相互解释，互为说明。除另有约定外，解释合同文件的优先顺序如下：

1. 合同协议书
2. 成交通知书
3. 回标书
4. 下述来往函件

序号	发件人	文函内容	日期
1	深圳市文业照明实业有限公司	技术询标问卷（三）回复	2022 年 11 月 16 日
2	深圳市文业照明实业有限公司	技术询标问卷（二）回复	2022 年 11 月 15 日
3	深圳市文业照明实业有限公司	技术/商务询标问卷（一）回复	2022 年 11 月 9 日
4	平安银行股份有限公司信用卡中心	投标疑问卷（一）回复	2022 年 10 月 25 日

5. 技术/商务偏离表

八、词语含义

本协议书中词语含义与合同条款中赋予的含义相同。

九、补充协议


合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。


十、合同生效

本合同自总承包人和专业承包人双方加盖公章或合同专用章后生效。

十一、合同份数

本合同一式拾份，均具有同等法律效力，总承包人执壹份，专业承包人执贰份，柒份提交建设单位备案。

总承包人(盖章)  中建一局第一建设有限公司
合同专用章
法定代表人(或委托代理人): 
签订时间:  3700001630484710

专业承包人(盖章): 深圳市文业照明实业有限公司
法定代表人(或委托代理人):  文陈
签订时间:  4403041997637

编号: CTR-HQ01-23-00132

中华人民共和国

广东省 深圳市

平安信用卡大厦项目

泛光灯具采购

合同文件

业主方:

平安银行股份有限公司信用卡中心

需方:

深圳市文业照明实业有限公司

供方:

武汉瓊生辉机电工程有限公司

工料测量师:

凯谿思咨询(深圳)有限公司

二〇二三年三月

平安信用卡大厦项目
泛光灯具采购合同
协议条款

需 方：深圳市文业照明实业有限公司（以下或简称甲方）

供 方：武汉瑗生辉机电工程有限公司（以下或简称乙方）

业 主 方：平安银行股份有限公司信用卡中心（以下或简称丙方）

鉴于总承包方和需方已签订平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程合同文件；需方已向业主方提供附有各种货物单价的合同供货清单，供方根据需方的供货清单就货物单价、合同总价与业主方和需方协商一致。兹订立协议如下：

1. 合同范围：包括但不限于按合同条款、图纸及技术要求深化设计、样板试制、送样、供应、运输、装卸（卸货至普通送货车辆能够到达指定地点/仓库）、指导安装、保险、货物检测试验、经销、仓储、成品保护、配合测试、检验、调试、试运行、通过政府相关部门验收合格、培训需方及业主方单位操作人员、保修及保养。详细工程范围见技术规格书及图纸等。

2. 合同价款：

本合同采用下述第 (2) 种执行：

(1) 单价包干合同：合同总价（暂定）为人民币 1（¥ 1），其中不含税价款为人民币 1 元（¥ 1）。货物单价见本合同附件《供货清单》。

(2) 总价包干合同：合同总价为壹仟捌佰叁拾柒万伍仟陆佰叁拾叁圆叁角贰分（¥18,375,633.32），其中不含税总价款为：16,261,622.41 元，增值税税额为：2,114,010.91 元，增值税税率为 13%。货物单价见本合同附件《供货清单》。

(3) 其他：1

本合同如因包括但不限于法律、行政法规、规章、政府政策等的修订或变化导致增值税税率调整的，则增值税税率、税额及含税价格需作相应调整，但是不含税总价不因此而调整。

3. 需方需结合本工程泛光工程合同自行深化设计，并经业主方认可后方可实施；按照泛光照明招标图纸、深化图纸、泛光工程合同文件对本合同集采泛光灯具的工程量、金额包干（含损耗）；故本合同为固定总价，除业主自身原因变化及本合同另有约定外，本合同金额不会因此调整。

- (5) 图纸及目录 (可参考本项目泛光工程分包合同图及参考图纸文件, 本合同图纸不再装订)
- (6) 供货清单
- (7) 甲指乙供灯具采购框架协议
- (8) 保修协议

如本合同文件各部分、条款之间发生不一致, 应按上述文件的顺序作优先解释。处于同一优先顺序的, 按照文件形成时间先后解释, 按签署在后的文件解释。如依照上述文件无法作出合理的、合乎逻辑的解释, 在不影响供货计划的前提下, 由三方协商解决。协商不成的, 按本合同条件规定的争议解决方式处理。

本合同文件一式玖份, 需方执贰份, 供方执贰份, 业主方执伍份。

三方于 2023年12月22日 签订如下:

需方 (即甲方): 深圳市文业照明实业有限公司 (章)

法定代表人或授权代表签章

供方 (即乙方): 武汉瑗生辉机电工程有限公司 (章)






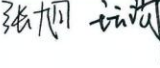

法定代表人或授权代表签章

业主方 (即丙方): 平安银行股份有限公司信用卡中心 (章)

法定代表人或授权代表签章

泛光工程移交单

工程名称: 平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程 移交时间: 年 月 日

移交部位/楼层	1、ABC塔外立面泛光照明、共享大堂泛光照明、C塔外立面LED显示屏 2、A塔2/4/6/17/28/39/屋面电箱及控制器、A塔消控室电脑及主机、BC塔屋面电箱及控制器
移交内容	
<p>1) A栋泛光照明灯具全部完成,符合设计图纸及业主要求且使用功能正常;</p> <p>2) B栋泛光照明灯具全部完成,符合设计图纸及业主要求且使用功能正常;</p> <p>3) C栋泛光照明灯具全部完成,符合设计图纸及业主要求且使用功能正常;</p> <p>4) 大堂雨棚泛光照明灯具全部完成,符合设计图纸及业主要求且使用功能正常;</p> <p>5) 强电系统及控制系统全部完成,符合设计图纸及业主要求且使用功能正常;</p> <p>6) LED大屏幕全部完成,符合设计图纸及业主要求且使用功能正常;</p> <p>附件: 1、平安信用卡大厦泛光照明承接查验销项清单 2、设备、材料移交清单 3、使用说明手册 4、现场竣工照片 5、钥匙移交记录表 6、移交培训资料 7、承诺书(我司承诺:在实体工程交付后,针对遗留问题将按照销项计划施工完成并验收,如未能落实,物业方有权委托第三方整改,并扣除相应费用。进入保修期后,根据合同中保修期内的责任和义务,如有责任范围内新增问题,接到报修后24小时内保修人员到达现场确定维修方案、做好报修记录并在48小时内对报修内容进行维修,并通过物业方验收。)</p>	
分包单位(签章):  日期: 年 月 日	总包单位(签章):  日期: 年 月 日
监理方意见(签章):  同意 签字: 日期: 2025年 9月 29日	
平安不动产审核意见:  同意 签字: 日期: 年 月 日	
深圳市友银物业发展有限公司审核意见:  同意 签字: 日期: 2025年 9月 29日	
平安银行信用卡中心审核意见:  签字: 日期: 年 月 日	
平安银行总行办公室审核意见:  签字: 日期: 2025年 10月 20日	

工程竣工验收报告

平安银行股份有限公司信用卡中心 : (建设单位) GD-E1-91 0 0 1

工程名称	平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程		
工程地址	深圳市南山区梦海大道与桂湾三路交界处		
建设单位	平安银行股份有限公司信用卡中心	结构类型/层数	框架剪力墙 / A塔地上47层、B塔地上14层、C塔地上12层
勘察单位		建筑面积	182994.04m ²
设计单位	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	开工日期	2015年7月1日
监理单位	浙江信达咨询监理有限公司	完成日期	2015年5月26日
总承包施工单位	中建八局第一建设有限公司	合同工期	2015年2月28日
竣工验收条件具备情况	项目内容	施工单位自检情况	
	完成工程设计和合同约定的情况	已按合同约定完工	
	施工技术管理/质量控制资料	资料齐全,合格	
	主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场复验报告/工程实体质量检测报告	报告齐全,合格	
	施工安全评价书	安全评价合格	
	工程款支付情况	按合同约定和施工进度要求,已结清	
	工程质量保修书	资料齐全,见附件	
	工程质监机构责令整改问题的执行情况	无	
已完成设计和合同约定的各项内容,工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准,特申请办理工程竣工验收手续。 (施工单位盖章)  2015年5月26日			
总包单位意见: 合同内工程已竣工完成 (总包单位盖章)  2015年5月26日			
监理单位意见: 总监理工程师 (签名并盖执业章): 赵松 (监理单位盖章)  2015年5月26日			
发包方工程师: 周毅 (发包方单位盖章) 			





当前位置: 首页 >> 新闻中心 >> 工程动态

- 新闻中心
- 综合新闻
- 工程动态

深圳金融新地标! 平安信用卡全球总部大厦竣工

浏览量: 728 发布时间: 2025-06-19

近日, 中建八局一公司承建的深圳平安信用卡大厦项目竣工, 再献一座精品总部大厦。



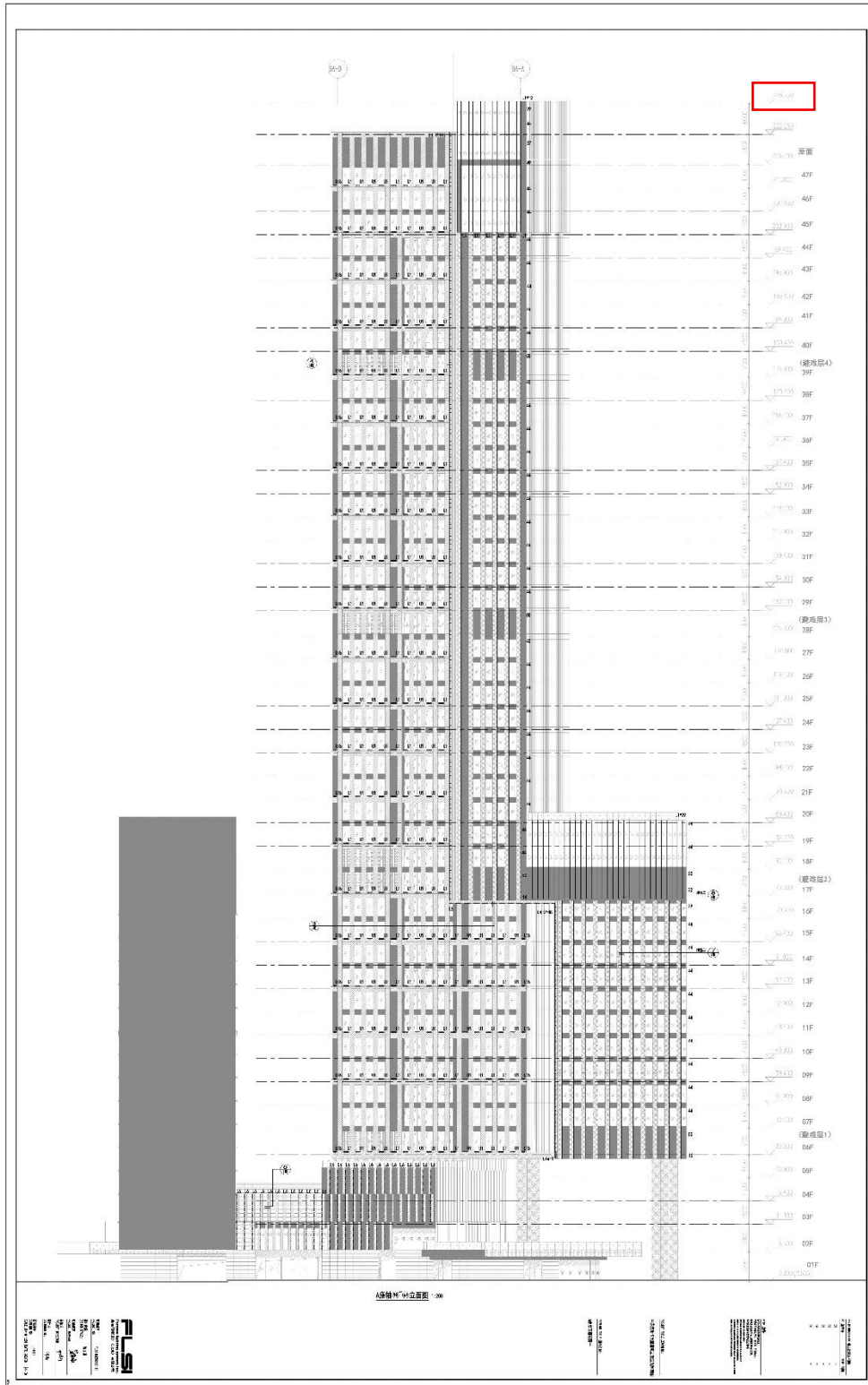
项目位于深圳前海合作区桂湾片区中心, 总建筑面积18.29万平方米, 建筑高度约282米, 是平安信用卡全球总部大厦, 投用后将作为“一带一路”重要金融窗口, 打造成为金融机构聚集地和金融创新承载平台, 助力前海合作区提升金融及商业服务业发展水平。

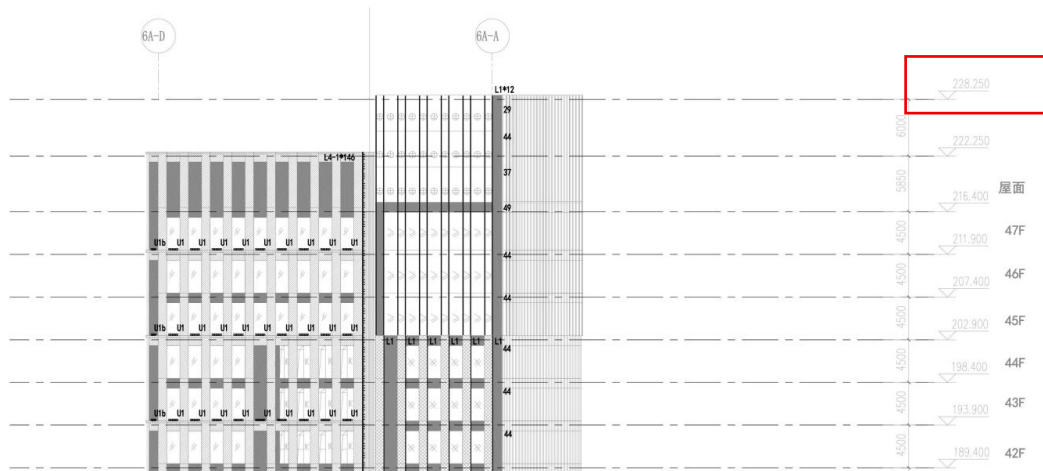


项目按照中国绿色建筑三星和美国LEED金级认证标准建设, 以“好看、好认、好用、好管”为设计方向, 运用海绵城市、装配式建筑设计, 打造生态、科技、绿色、智能、人文的超甲级绿色办公大楼。

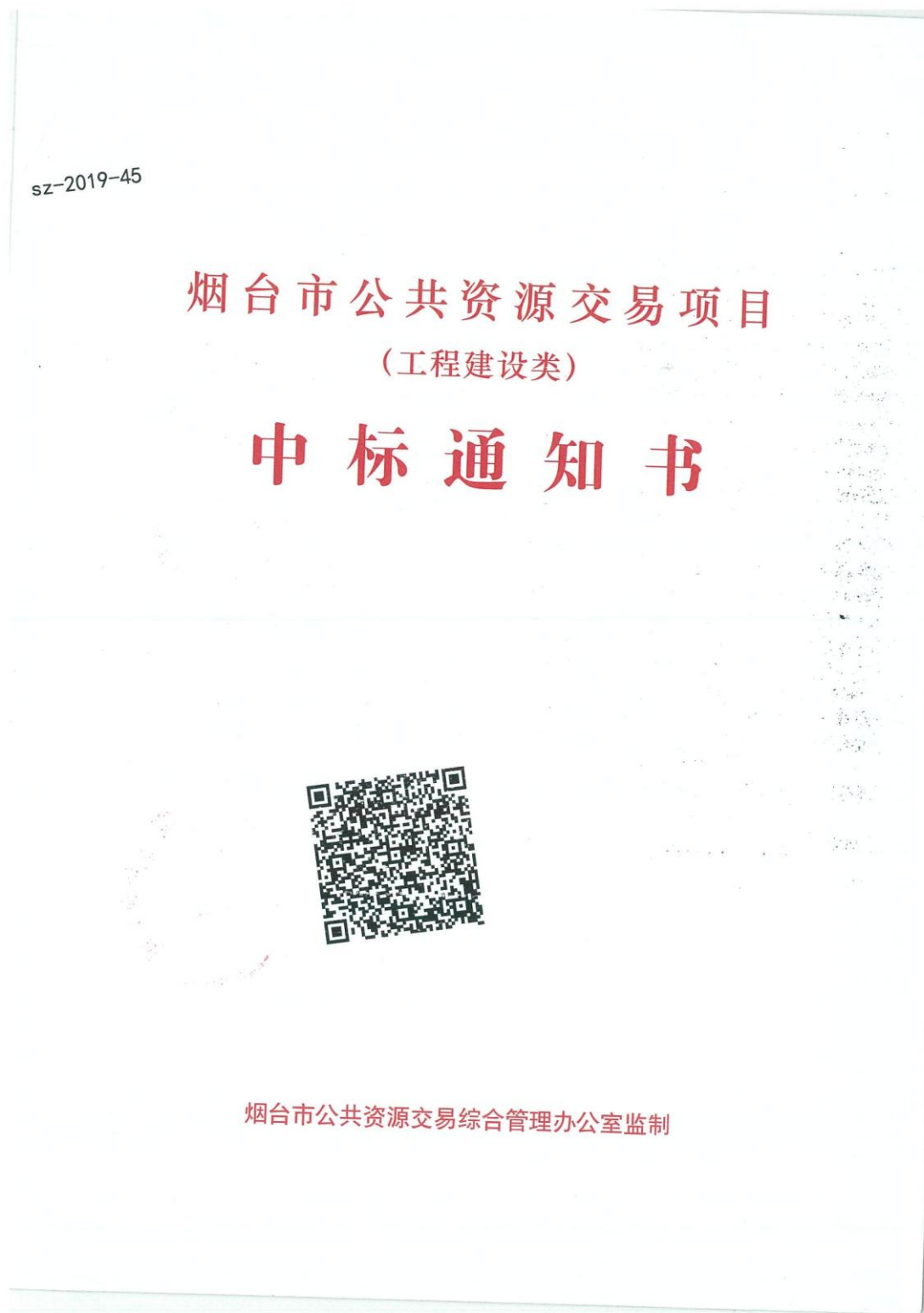
激活 Win
55 99 19 雷 11

建筑高度：228 米





3.1.3烟台高新区景观照明设计施工一体化工程



项目名称	烟台高新区景观照明设计施工一体化工程施工		
项目标段		项目编号	20181227-SZ016QT-01
<p>中标人: 深圳市文业照明实业有限公司</p> <p>我方的烟台高新区景观照明设计施工一体化工程施工,于2019年1月17日在烟台市公共资源交易中心开标、评标,现确定你方为施工中标人。</p> <p>项目概况: 本项目为烟台高新区景观照明设计施工一体化工程,根据烟台城市夜间形象提升及夜游经济发展的需要,进行烟台高新区夜景照明的建设,通过流光溢彩的夜间照明,在2019年春节前,为烟台市民和八方游客献上一份具有烟台城市特色的新春贺礼。</p> <p>中标价: 贰仟捌佰贰拾陆万捌仟贰佰伍拾捌元玖角肆分(¥2826.825894万元)</p> <p>中标工期: 自招标人开工令之日起30日历天竣工</p> <p>工程质量: 按《建筑电气工程施工质量验收规范》及国家现行的标准规范验收,要求到达合格标准。质量保修期:自工程竣工验收合格之日起两年。</p> <p>招标范围: 本项目为交钥匙工程。范围包括:深化设计、施工图设计,施工图预算编制,设备材料采购及运输,技术与安全交底,业主协调,工程施工,配电系统,电气等系统,市政及楼宇电力接入的协调及施工(含设备、线路、增容费等),系统调试、整体控制系统的集成(本项目控制系统场地由招标人提供,设备购买、安装、调试、系统对接、管理人员等所有内容都由中标人负责,本系统须能够与烟台市控制系统完成无缝对接,投标报价须包含此项内容。)、试运行、常态运行、提交竣工验收资料、配合验收、保修等相关工作,以及效果图包含范围。投标人的投标报价包含完成本项目招标范围内所有工程内容的全部费用。</p> <p>承包方式: 其他 其他</p> <p>项目经理: 关晓锋 项目经理/机电专业/一级建造师/JJ00381858</p> <p>项目部人员: 关晓锋(项目经理)、石磊(技术负责人)、翟世宽(技术负责人)、陈银椿(造价师)、江畅(安全员)、谭欢(安全员)、黄倩文(资料员)、贺映华(施工员)、陶智军(质检员)、何迪(材料员)</p> <p>项目部人员不得擅自变更(变更须经得招标人同意,变更信息应在烟台市公共资源交易网公示)。</p> <p>请你方收到中标通知书之日起30日内与我方签订工程施工承包合同。</p>			
招标人:		(盖章)	招标代理单位: (盖章)
法定代表人:		(签字或盖章)	
		年 月 日	年 月 日
说明	<p>1. 本中标通知书发中标人。招标人、代理机构、监管机构、公共资源交易中心留存。</p> <p>2. 此件涂改无效。</p> <p>3. 请据此办理有关手续。</p>		

201903

项目编号：高新政采（泰和）2018-022 号

烟台高新区景观照明设计施工一体化工程

承 包 合 同

发包人：烟台高新技术产业开发区公用事业管理处

承包人：深圳市文业照明实业有限公司

签订日期：2019年1月18日

合同协议书

烟台高新技术产业开发区公用事业管理处为实施烟台高新区景观照明设计施工一体化工程，已接受深圳市文业照明实业有限公司对该项目设计施工一体化投标。发包人和承包人共同达成如下协议。

1. 本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 中标通知书；
- (2) 投标函及投标函附录；
- (3) 专用合同条款；
- (4) 通用合同条款；
- (5) 发包人要求；
- (6) 投标报价；
- (7) 承包人建议；
- (8) 其他合同文件。

2. 上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以合同约定次序在先者为准。

3. 签约合同价：人民币（大写）：贰仟捌佰贰拾陆万捌仟贰佰伍拾捌元玖角肆分（¥28268258.94）。

4. 承包人项目经理：关晓锋；设计技术负责人：翟世宽；施工技术负责人：石磊。

5. 工程质量符合的标准和要求：按《建筑电气工程施工质量验收规范》及国家现行的标准规范验收，要求到达合格标准。

6. 承包人承诺按合同约定承担工程的设计、实施、竣工及缺陷修复。

7. 发包人承诺按合同约定的条件、时间和方式向承包人支付合同价款。

8. 承包人计划开始工作时间：2019年1月19日，自发包人开工令发出之日起至2019年1月31日前完工，且达到常态运行标准。

9. 本协议书一式八份，合同双方各执四份。





10. 合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。

发包人：烟台高新技术产业开发区公用事业管理处 承包人：深圳市文业照明实业有限公司
(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：黄东 (签字) 法定代表人或其委托代理人： (签字)

日期：2019年 月 日 日期：2019年 月 日

竣工验收证书

工程名称	烟台高新区景观照明设计施工一体化工程	开工日期	2019年1月19日	对工程的质量评价	
施工单位	深圳市文艺照明实业有限公司	竣工日期	2019年3月30日	该工程在施工过程中能够依据国家现行的施工技术规范要求进行,外观项目检验评定,质量保证资料检验评定均符合合格的要求,施工后经综合评定质量等级为合格。	
合同造价	28268258.94元	竣工验收日期	2019年3月30日		
验收范围及数量:				参与竣工验收单位意见	
创业大厦、中国电信大厦、烟台农资大厦、中盛大厦、全海名园一期1、2、3、4#楼、二期23-26#楼等建筑主体景观照明。				建设单位 签名:  (盖章) [Signature]	设计单位 签名:  (盖章) [Signature]
存在问题及处理意见:				监理单位 签名:  (盖章) [Signature]	施工单位 签名:  (盖章) [Signature]
无					

房屋建筑

网站首页 > 工程展示 > 房屋建筑 > 公共建筑

公共建筑
居住建筑
工业建筑

工程简介

公共建筑

149331.5

㎡

工程建筑面积


132.6

M

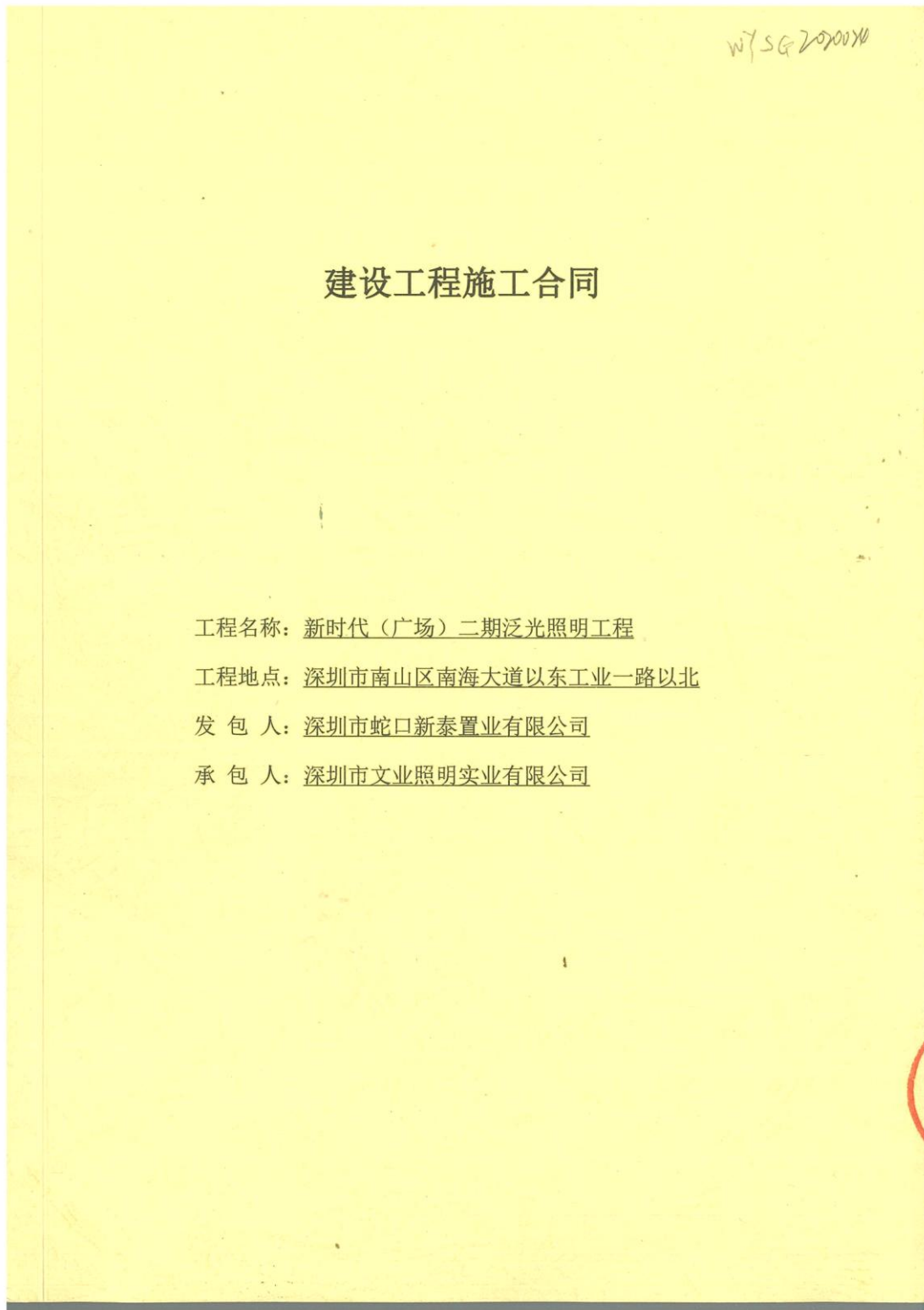
建筑高度

烟台高新区科技CBD创业大厦工程

荣获2014年度“泰山杯”奖。



3.1.4 新时代(广场)二期泛光照明工程



第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市蛇口新泰置业有限公司（以下简称发包人）

承包人（全称）：深圳市文业照明实业有限公司（以下简称承包人）

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及相关法律、行政法规，结合本工程具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：新时代（广场）二期泛光照明工程

工程地点：深圳市南山区南海大道以东工业一路以北

工程规模及特征：新时代（广场）二期项目占地面积 22536.18 平方米，总建筑面积 135151.29 平方米，由 1 栋 39 层写字楼和两栋 1-3 层商业裙楼组成，三层地下室。计容积率面积 82632.73 平方米，其中办公面积 73640 平方米，商业面积 4900 平方米。地下室面积 51377.67 平方米。

二、工程承包范围及承包方式

1、工程承包范围：

招标文件（包括标前答疑、补遗等）所包括的全部内容 & 招标范围内的全部图纸内容（附件 3）和合同文件所要求完成的一切工作。

发包人委托书和图纸（附件 3）要求的全部内容 & 合同文件所要求完成的一切工作。

具体包括但不限于以下内容：材料设备供应、安装、调试、验收、备案、质保期内的维修保养等。

2、承包方式：

承包方式为大包干：即包工、包料、包安全、包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，工程造价（含增值税）一次性包死。

承包方式为：按工程量清单单价计价，但该工程量清单只作为进度款支付的参考依据，不作为结算依据，合同总价包干，除按本合同约定办理的工程变更或按本合同约定办理的有效现场签证外，结算时一律不予调整。其中，措施费部分按整个项目包干，不再调整。工程量按施工图计算，在发包人提供施工图之前，承包人按模拟工程量清单投标报价并签订暂定总价合同，在下发施工图

之后，双方对工程量进行核对，并签订总价包干补充协议，即包质量、包工期、包施工现场及运输通道的环境卫生，包安全、包工包料、包施工和包协调管理；工程造价（含增值税）一次性包死。

承包方式为固定单价（不含增值税）包干，工程量按实结算，措施费按整个项目包干不再调整，包质量、包工期、包安全、包工包料、包施工和包协调管理。

三、合同价款

合同金额

（小写）不含税价人民币：5,677,220.44元，增值税人民币：510,949.84元，增值税率：9%，含税价人民币：6,188,170.28元。

（大写）：不含税价人民币：伍佰陆拾柒万柒仟贰佰贰拾元肆角肆分，增值税人民币：伍拾壹万零玖佰肆拾玖元捌角肆分，含税价人民币：陆佰壹拾捌万捌仟壹佰柒拾元贰角捌分。

暂定合同金额

（小写）不含税价人民币：_____元，增值税人民币：_____元，增值税率：9%，含税价人民币：_____元。

（大写）：不含税价人民币：_____，增值税人民币：_____，含税价人民币：_____元。

四、合同工期

暂定：

开工日期：2020年8月1日

竣工日期：2021年6月30日

合同工期总日历天数：306日历天

具体以开工令为准

五、质量标准

依国家颁发的“建筑安装工程质量检验评定标准”和合同约定的技术要求进行验收，本工程须达到合格标准。

六、组成合同的文件如下：

(1) 发包人、承包人加盖法人公章和双方法定代表人签字的补充合同、补充协议；

(2) 本合同协议书、补充条款；

(3) 本合同专用条款和附件（保修协议书和询标承诺函件等）；

- [√] (4) 中标通知书（适用于招标工程）或发包人的委托书（适用于非招标工程）；
 - [√] (5) 招标书（包括招标答疑、招标会议纪要）及其附件；
 - [√] (6) 本合同通用条款；
 - [√] (7) 标准、规范及有关技术文件；
 - [√] (8) 图纸；
 - [√] (9) 投标书及其附件（适用于招标工程）或发包人审核后确认的预算书及附件（适用于非招标工程）；
 - [√] (10) 工程量清单和设备材料清单；
 - [√] (11) 除合同价款外的建设工程施工合同；
 - [√] (12) 发包人、承包人有关工程的洽商、变更等书面记录和文件，这些记录和文件主要包括合同履行过程中的有关通知、指令、工程会议纪要、信件、数据电文等。
- （在合同履行过程中按时间先后顺序，除有特别约定外，之后的优于之前的）；

七、承包人向发包人承诺，按照合同约定进行施工、竣工，并在质量保修期内承担工程质量保修责任，并履行本合同书中约定的全部义务。

八、发包人向承包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同书中约定的全部义务。

九、合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。

合同订立时间：2020年6月24日

合同订立地点：深圳

发包人：深圳市蛇口新泰置业有限公司

法定代表人：（签字）

委托代理人（签字）：

注册地址：_____

邮政编码：518067

电 话：_____

承包人：深圳市文业照明实业有限公司

法定代表人：（签字）

委托代理人（签字）：

注册地址：深圳市福田区梅林二街西银德花园办公楼1504

邮政编码：518049

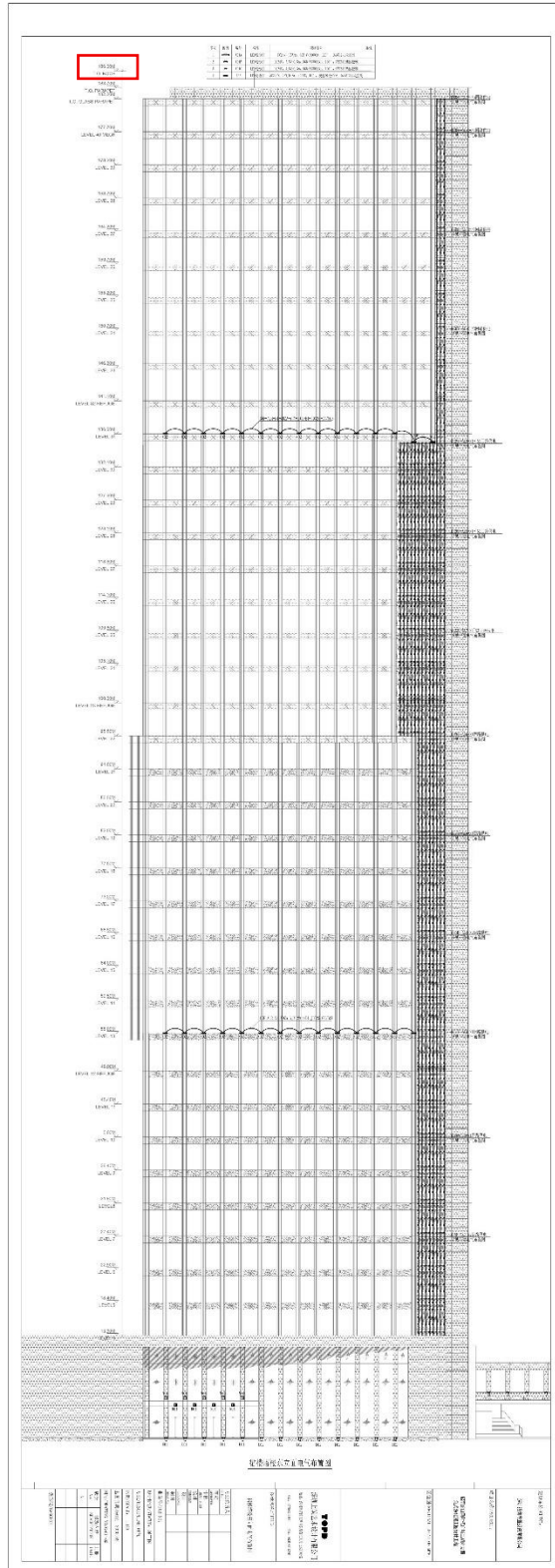
电 话：0755-83435426

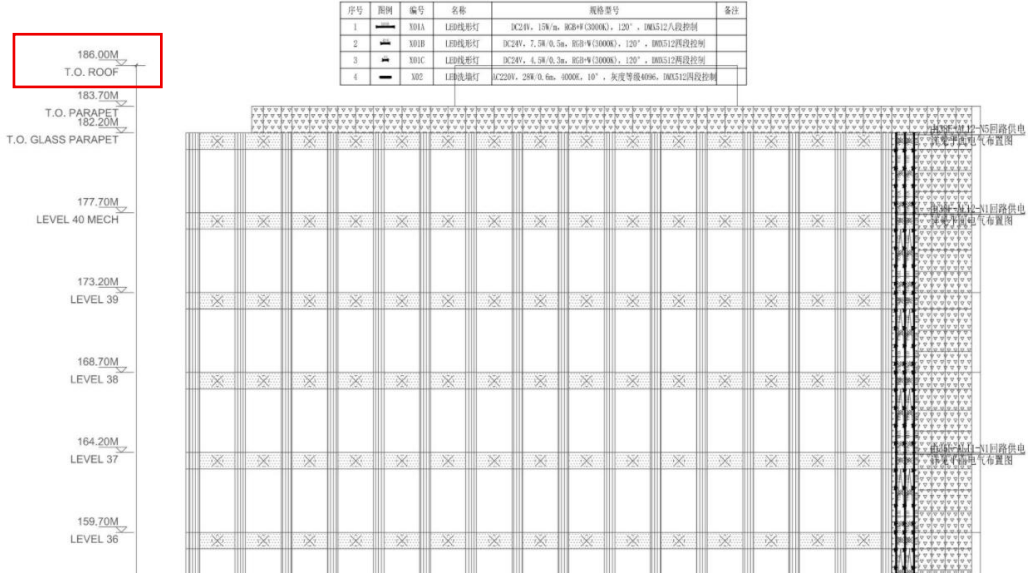
零星及附属工程验收单

编号: ___ 号

工程名称	新时代广场(二期)泛光照明工程	合同编号	SZ.1100611034.qq-sg-0008
施工单位	深圳市文业照明实业有限公司	负责人/电话	李红飞
设计单位	上筑国际照明设计(深圳)有限公司	负责人/电话	杨蓉
监理单位	深圳现代建设监理有限公司	负责人/电话	田本生
工程内容	新时代广场(二期)泛光照明工程	开工日期	2021年4月15号
		竣工日期	2022年8月29号
		合同工期	306天
		合同造价	6188170.28元
		验收日期	2023.1.8
验收评定意见: <p style="text-align: center;">合格</p>			
质量评定: 合格			
附件:			
施工单位:  签验人: 吴松涛	设计单位:  签验人: 杨蓉	监理单位:  签验人: 田本生	
建设单位:  签验人:			

建筑高度：186M





3.1.5中海环宇城二期商业裙楼泛光照明分包工程

中标通知书

深圳市文业照明实业有限公司：

经过慎重研究，决定接受你公司最后一次报价，总价为人民币(大写)壹仟贰佰肆拾玖万捌仟叁佰玖拾捌元(¥ 12,498,398.00)，成为中海环宇城项目二期商业裙楼泛光照明分包工程中标人，特此确认！

我们认为你公司已清楚知晓中海对品质的执着追求；不允许所谓优化更改材料和设计，认真履约。基于该项目工期紧的要求，希望迅速着手深化方案，全方位采购，力争提前进场，以全面配合整体项目的进度需要！

期盼双方合作愉快！

签字或盖章：

日期：2020年06月21日



1. 项目情况简述

1.1. 工程概况

A. 中海环宇城项目位于珠海中心城区西部，毗邻前山河、前山轻轨站、前山公交总站，为大型综合体项目。项目总占地 6.7 万 m²，总建面 48.75 万 m²，总计容面积 32.98 万 m²，其中住宅计容面积 12.35 万 m²（共 1235 户），商业计容面积 7.25 万 m²，办公计容面积 7 万 m²，酒店计容面积 4.34 万 m²，交通配套计容面积 2 万 m²。

B. 本项目由三层地下室（层高分别为：3.8m/4.6m/5.9m）、三层商业裙楼（层高均为：6 m）及 T1~T6 栋共 6 栋高层公寓、1 栋高层写字楼及 1 栋酒店组成，地块平整，四至道路畅通。地块信息如下：



正本

中海环宇城项目二期
商业裙楼泛光照明分包工程

合同文件

发 包 人：广逸房地产开发（珠海）有限公司

分 包 人：深圳市文业照明实业有限公司

2020 年 07 月

合同编号：ZUHHYC01/HTG/089

0032440254135

分包合同协议书

本合同由

发 包 人：广逸房地产开发(珠海)有限公司

分 包 人：深圳市文业照明实业有限公司

于 2020 年 07 月 14 日在 珠海市 签订。

鉴于：

发包人愿将名称为中海环宇城项目二期商业裙楼泛光照明分包工程交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付以及修复其中任何的缺陷并完成竣工备案及验收所收取的下述报酬金额。

1. 分包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与发包人及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，进而保证本工程的圆满竣工。

兹订立协议如下：

1 工程概况

1.1 工程名称：中海环宇城项目二期商业裙楼泛光照明分包工程

1.2 工程地点：广东省珠海市香洲区前山，北邻环宇路、南邻汽车总站、西邻沿河北路、东邻港昌路

1.3 工程内容：商业裙楼泛光照明分包工程

1.4 工程承包范围：包括但不限于港昌路北侧建筑泛光照明系统、沿河侧裙楼建筑泛光照明系统以及螺旋公交车站泛光照明系统、广告灯箱以及发光字体的深化设计、设备采购、制作、运输、装卸、安装、系统调试、验收、操作培训和售后的定期维护保养及维修等全部内容。

2 工程价款

2.1 计价方式：本合同为 固定总价合同 固定单价合同。

2.2 合同价款：本工程合同含税总价为人民币(大写)壹仟贰佰肆拾玖万捌仟叁佰玖拾捌元整(¥12,498,398.00)，其中增值税税金为人民币(大写)叁拾陆万肆仟零叁拾壹元壹分(¥364,031.01)，适用税率为 3%。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。 本合同总价包干 本合同总价由包干部分总价以及暂定工程部分总价组成，其中包干总价为人民币(大写)壹仟贰佰肆拾玖万捌仟叁佰玖拾捌元整(¥12,498,398.00)，暂定工程金额为人民币零元(¥0.00)。除 钢筋材料价格 混凝土材料价格外，任何项目单价均为包干，材料调差详见调差办法。单价视为已包含了所有人工费、材料费、机械费、工具费、检测试验费、施工管理费、公司管理费、保险、规费、利润、国家及地方政府税收及收费，预期的市场价格的涨跌、汇率的变动、国家与地方政府政策的改变引起的费用；在限定的

工期内完成施工项目及整项工程并达到合同规定的质量标准所需要的费用；隐含的为完成该项目而必须发生的费用。承包人确认上述单价不会因人工、物价、费率或汇率之升降或任何调价文件之要求而调整，该单价将作为日后计算变更工程的计算依据。如合同中没有适用或类似于变更工程的单价，由双方根据当时的市场价格协商确定。若因国家政策原因导致增值税率调整，应根据最新的税率对未支付合同价款进行调整，最终适用税率以国家政策公布的适用税率为准，调整后含税价格=原合同含税价格/(1+原合同增值税率)*(1+调整后增值税率)。

3 付款方式

3.1 分包人在签订合同前向发包人提供合同总金额 0% 的履约保函，或者缴纳人民币 0.00 万元的履约保证金，提供的保函或保证金的存续期截止日须约定至合同范围内全部建筑单体竣工验收合格、取得工程竣工验收备案单并完成完工验收之日。

3.2 本工程预付款为合同总金额的 0 %，在合同签订后且分包人提供银行开具的预付款保函后支付，该预付款将在第 / / 次付款中等额扣回。

3.3 进度款支付频率：本工程选用 A 类付款：

A类—按节点付款

a. 分包人在完成相应节点工程且达到合同约定的质量标准后，提交付款申请书（含相关节点工期及质量标准证明材料）交发包人审批。对于1个月中完成多个付款节点的，应将多个付款节点合并进行申请，两次付款申请的间隔期未达到1个月时，应延至下一节点完成后一并申请支付。相关节点对应合同金额如下（单位：人民币元）：

期数	节点工程内容	最迟完成时间	对应合同金额		
			实体工程	开办费	合计
1	商业裙楼泛光线路及灯具安装完成 30%	2020年7月30日	1,401,491.00	38,540.17	1,440,03
2	商业裙楼泛光线路及灯具安装完成至 60%	2020年8月30日	1,401,491.00	38,540.17	1,440,03
3	商业裙楼泛光线路及灯具安装完成至 100%	2020年9月30日	1,868,654.67	51,386.90	1,920,04
4	商业裙楼外立面泛光线路、灯具、控制设备、接驳等全部安装完成	2020年10月30日	4,451,287.03	122,407.76	4,573,69
5	商业裙楼泛光照明系统单调、联调完成	2020年11月30日	1,216,389.83	33,450.00	1,249,83
6	商业裙楼泛光照明系统竣工验收完成	2020年12月30日	608,194.91	16,725.00	624,919
7	商业裙楼泛光照明系统内部验收移交完成	2021年3月20日	1,216,389.56	33,450.00	1,249,83
合计			12,163,898.00	334,500.00	12,498,39

合同总价中暂定工程金额为0.00元，未包含在上述节点对应合同金额中，待实际发生后确认已完合同金额，于最近一次节点付款合并支付。

b. 开办费按实际发生金额计算已完合同金额。

B类—按周期付款

付款周期为1个月，分包人于付款周期中的次月25日提交已完工程的付款申请书交发包人

审批。已完工程计算方法如下：

- a. 实体工程按照已完工程量及合同单价计算已完合同金额。
- b. 开办费按照实体工程完成进度计算已完合同金额。
- c. 合同总价中暂定工程金额为0.00元，未包含在上述周期对应合同金额中，待实际发生后书面确认，于最近一次付款合并支付。

3.4 进度款支付金额:发包人按照各阶段已完合同价款的 **70%**向分包人支付进度款。

3.5 分包人及指定供应商甲供材发生超供的，超供部分将按照附件《甲供物资管理工作程序》规定计算超供扣款，从最近一期进度款中扣除。

3.6 合同范围内全部建筑单体竣工验收合格、取得工程竣工验收备案单并完成完工验收，工程质量保修协议签署完成，支付至已完合同金额的 **80%**。

3.7 合同范围内项目首批次集中入伙且完成入伙问题集中整治后，支付至已完合同价款的 **85%**。

3.8 竣工结算价款的支付：

双方达成结算协议且所有工程遗留问题及售后维修问题CRM系统销项率达到**98%**后，支付至结算总价的**95%**。

3.9 结算早于入伙的情况：

若在达到本协议3.8条约定的竣工结算支付条件时，本协议3.7条约定的集中入伙支付条件尚未达到，则支付至结算总价的**100%**，扣留结算总价的**5%**作为保修金，同时须额外扣留结算总价的**5%**作为入伙保留金，入伙保留金在达到集中入伙支付条件后支付。

3.10 保修金的支付

保修金为结算总价的**5%**，按照附件《工程质量保修协议》的约定支付。

3.11 付款程序：

- a. 发包人应在分包人出具合格的付款资料（节点工期证明、质量合格证明、其他扣款及违约事项说明等）及符合发包人要求的发票等资料并审核完成且在分包人正式提交付款申请后在合同规定时间内予以支付。
- b. 发包人付款前，分包人需提供与当期已完合同价款全额对应的（甲供材超供扣款部分可不开发票）满足工程所在地税务机关要求的增值税普通发票，若分包人未开具增值税普通发票或开具的普通发票税率低于本协议第一条约定的税率，导致发包人不能抵扣或少抵扣进项税款的，或分包人开具的增值税普通发票无效，导致发包人被税务机关依法追缴税款以及处以罚款的，分包人须对发包人的一切直接和间接经济损失予以全额补偿。若分包人开具的增值税普通发票税率高于本协议第一条约定的税率，分包人因此多支付的税金，发包人不予任何补偿。若本工程所在项目采用简易计税模式，则提供增值税普通发票即可。

3.12 发包人对按合同约定留取的保修金以及未到期合同价款，均无投资及增值义务，该类款项将按合同约定的时间及方式无息支付。

4 工程工期

4.1 本工程合同工期为 263 个日历天（暂定从 2020 年 6 月 30 日起计算），在此基础上考虑可能交叉施工延误风险设置 3 个月的弹性工期，3 个月以内的工期提前或推迟，分包人由此增加的相关费用，发包人不予补偿。具体开工时间以发包人书面通知为准，实际竣工日期以合同范围内全部建筑单体竣工验收合格、取得工程竣工验收备案单并完成竣工验收之日为准，分包人须根据发包人进度要求进行施工，具体节点工期约定如下：

关键节点名称	最迟完成时间	日历天	备注
商业裙楼外立面泛光线路、灯具、控制设备、接驳等全部安装完成	2020 年 10 月 30 日	122	
商业裙楼泛光照明系统竣工验收完成	2020 年 12 月 30 日	183	
商业裙楼泛光照明系统内部验收移交完成	2021 年 3 月 20 日	263	

4.2 本工程工期逾期赔偿约定如下：

4.2.1 总工期逾期，逾期赔偿率为每日日历天人民币 5,000.00 元。

4.2.2 各关键节点工期逾期，逾期赔偿率为每日日历天人民币 5,000.00 元。

4.2.3 赔偿额由发包人在应付分包人的工程款项中扣除。

4.2.4 在节点工期逾期，但总工期符合要求的情况下，上述节点工期逾期的违约金发包人仍不予免除。

5 工程质量及安全文明施工

5.1 本工程要求质量为 合格。符合国家标准、行业标准、珠海市验收规范标准和招标文件中所指向的相关标准要求及所列的相应技术指标要求。

5.2 本工程质量、安全、满意度目标：

(1) 物业承接查验销项率：入伙前 $\geq 98\%$ ；

(2) 入伙三个月内的维修指标：销项率 $\geq 95\%$ 、销项及时率 $\geq 95\%$ ；

(3) 入伙三个月至一年内的维修指标：销项率 $\geq 98\%$ 、销项及时率 $\geq 98\%$ ；

(4) 材料抽检：100%合格；

(5) 安全目标：无死亡、无受伤；

(6) 负面报道、维修群诉：无。

5.3 本工程质量、安全、满意度及评优未达目标相关处罚约定如下：

5.3.1 质量、安全、满意度处罚：

a. 物业承接查验销项率：责任单位处以 5 千-5 万元不等的罚款；

b. 入伙三个月内/入伙三个月至一年内的维修指标：低于合格线 $x\%$ ，第一个月对相关责任单位处以罚款人民币 $x*2$ 万元，第二个月对相关责任单位处以罚款人民币 $x*4$ 万元，第三个月对相关责任单位处以罚款人民币 $x*8$ 万元，依次类推；

- c. 材料抽检：对供货单位处以合同额 5%的罚款，由此造成的一切拆改损失由供货单位承担；
- d. 安全目标/负面报道及维修群诉：视安全事故情况，对责任单位制定详细的处罚规则。

5.3.2 评优处罚：

- a. 本工程若因分包人原因导致未达到市级/省级文明工地相应标准或未取得证书，处以分包人人民币 5 万元的罚款；

5.3.3 相关罚款由发包人在应付分包人的工程款项中扣除。

6 质量保修

本工程质量保修事宜详见《工程质量保修协议》约定。

7 分包人项目经理及代表

项目经理及相关人员详见附件《分包人人员及联系方式清单》。

上述人员从事的与本工程相关的一切行为分包人予以认可并承担法律责任，上述人员非经发包人书面同意不得擅自变更，否则分包人按每人每次 5,000 元向发包人支付违约金。

8 图纸要求

发包人应在工程开工前 30 日历天向分包人提供 5 套图纸。本工程竣工后，分包人应按要求向发包人提供 3 套满足要求的竣工图纸和技术资料。

9 本合同文件由以下几部分组成，各组成部分能够互相解释，互为补充与说明。其组成和解释如下：

- (1) 合同协议书；
- (2) 中标通知书
- (3) 招投标期间往来文件；
- (4) 分包合同条件；
- (5) 合同专用条款附件（包括：承包范围、开办费、工程规范、工程质量保修协议、廉洁协议书、承包人员及联系方式清单等）；
- (6) 合同图纸目录及合同图纸；
- (7) 工程量计算规则及单价说明；
- (8) 工程量清单；
- (9) 招标文件；
- (10) 投标文件；
- (11) 其他（包括：质量安全评估体系、项目视觉标识与安全文明施工标准化手册、工

程指令管理工作程序、合同结算管理工作程序、甲供物资管理工作程序等)

如合同文件各部分条款之间不一致,应按上述文件的顺序作优先解释(而在同一文件内有不清楚或矛盾时,以日期较后者作优先解释)。如依照上述文件无法作出合理的、合乎逻辑的解释,在不影响工程进度的情况下,由双方协商解决。协商不成的,按合同规定的争议解决方式处理。

10 发包人认可下列基本信息为增值税开票信息:

企业名称	广逸房地产开发(珠海)有限公司
纳税人识别号	91440400664977439J
地址(营业执照上的注册地址或在主管税务机关备案的地址)	珠海市九洲大道西 2021 号 A 座 11 层 1103 室
电话号码	0756-8996261
开户行名称(开户许可证上的开户银行,须与主管税务机关备案的开户行一致)	招商银行珠海分行
银行账户(开户许可证上的银行账号,须与主管税务机关备案的银行账户一致)	656900023310880

11 分包人认可下列银行账户信息为收款账户:

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳天健世纪支行

户 名: 深圳市文业照明实业有限公司

开户账号: 44250100010000001147

分包人应对上述账户信息之准确性负责,如上述账户信息变更分包人须立即书面通知发包人并提供变更后的账户信息;任何因账户信息有误或账户信息变更而未及时通知发包人所造成之损失(无论是发包人损失或分包人自己的损失)均由分包人承担全部责任。

12 争议解决方式

本合同签订和履行过程中产生的任何争议,双方应友好协商解决。协商不成的,各方同意向中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会申请仲裁。

13 合同生效

本合同自发包人、分包人双方签字并盖章后生效。

14 合同份数

本合同正本一式两份,发包人、分包人各执一份;副本三份,发包人两份,分包人一份,

签署页:

发包人: 广逸房地产开发珠海有限公司
(盖章)



法定代表人(负责人)或授权代表

(签字): 刘显勇

姓名与职位(打印): 刘显勇 董事长

分包人: 深圳市文业照明实业有限公司
(盖章)



法定代表人(负责人)或授权代表

(签字): 陈文斌

姓名与职位(打印): 陈文斌 总经理

地址: 珠海市九州大道西 2021 号 A 座 11 层 1103 室

统一社会信用代码:

91440400664977439J

地址: 深圳市福田区下梅林二街西颂德花园办公楼 1504

统一社会信用代码:

914403007388389188

邮编: 518049

联系人: 江伟

电话: 15692091906

Email: 444210586@qq.com

*授权委托书附后(如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书)。

工程完工申报表

序号：ZHGC/ZH/环宇城/照明/文业
第 页 共 页

项目名称：中海环宇城项目二期 单位名称：深圳市文业照明实业有限公司
合同名称：商业裙楼泛光照明分包工程 合同编号：ZUHHYC01/HTG/089

致：广逸房地产开发(珠海)有限公司：

我司于2022年4月15日，按合同约定完成实体工程及竣工图、竣工资料的移交，现申报工程完工，请审核。

申请单位：深圳市文业照明实业有限公司

负责人签字：江伟



验收 审批 意见	监理单位	工程质量状况评价： <u>已按图纸完成</u> <u>刘建国</u> 项目总监理工程师： <u>程清东</u>
	工程	<input type="checkbox"/> 工程质量达到合同约定要求，竣工图、竣工资料已移交。 <input type="checkbox"/> 存在如下待整改项： <u>无</u>
	设计	已完成设计图纸要求所有内容，效果达到设计要求。 设计师： <u>林维点</u>
	合约	合同约定评优要求为 <u> </u> ，实际评优情况为 <u> </u> 。 <input checked="" type="checkbox"/> 合同约定工程量已全部完工。 <input type="checkbox"/> 存在如下未完项： <u> </u>
	项目总监	项目合约经理： <u>张同兴</u> 合约经理： 同意完工申报，完工日期自 <u>2022</u> 年 <u>04</u> 月 <u>15</u> 日起算。 项目总监： <u>张同兴</u>

注：1、本表一式二份，审批后由申请单位中海项目部各保存1份。
2、本审批表只证明竣工验收阶段工程质量合乎要求，若之后发生质量问题，业主仍有权追究承建商的责任

分包人人员及联系方式清单

项目名称		中海环宇城项目二期		合同名称	中海环宇城项目二期 商业裙楼泛光照明分 包工程
序号	职务	姓名	联系电话/QQ/微信	邮箱	
1	项目经理	关晓锋	13537711275	77081681@qq.com	
2	项目负责人	江伟	15692091906	444210586@qq.com	
3	安全生产经理	林景伟	13724364154	510529674@qq.com	
4					
5					
6					
.....					

4. 项目团队经验

4.1. 拟派项目技术负责人情况

表 4 《拟派项目技术负责人情况及证明材料》

投标人名称：深圳市文业照明实业有限公司

姓名	郭圣波		性别	男		年龄	38 岁	
学历及专业	本科、交通运输		参加工作年限	16 年		从事技术负责人工作年限	12 年	
职称	工程师			注册证书	照明设计师二级			
工作履历	2023. 2-2025. 6 在平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程担任项目技术负责人 2023. 11-2025. 3 在越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程担任技术负责人							
	类似业绩							
建设单位	项目名称	竣工时间	合同价(万元)	项目业态	建筑高度(m)	是否体现技术负责人姓名及职务		
平安银行股份有限公司信用卡中心	平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程	2025 年 5 月 26 日	3116 万元	超高层办公、商业	228. 25M	是		
武汉康景实业投资有限公司	越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程	2025 年 8 月 18 日	1955 万元	超高层办公、商业	330M	是		

4.1.1 项目技术负责人相关证件



		专业名称 <u>电气</u>
(加盖发证机关钢印有效)		Profession Series
姓名 <u>郭圣波</u>		资格名称 <u>工程师</u>
Name		Post Qualification
性别 <u>男</u>		授予时间 <u>2024-11-24</u>
Sex		Conferment Date
身份证号 <u>362422198909256236</u>		
ID No.		
工作单位 <u>大连易卓机电能源设备有限</u>		证书管理号 <u>202402032030295</u>
Establishment <u>公司</u>		Certificate Management No.

普通高等学校		
<h1>毕业证书</h1>		
<p>学生 <u>郭圣波</u> 性别 <u>男</u>，一九八九年九月二十五日生，于二〇〇六年九月至二〇一〇年七月在本校 <u>交通运输</u> 专业 <u>四</u> 年制 <u>本</u> 科学学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。</p>		
校 名: <u>鲁东大学</u>		校(院)长: <u>李清山</u>
证书编号: <u>104511201005005018</u>		二〇一〇年 七 月 三 日

中华人民共和国教育部学历证书查询网址: <http://www.chsi.com.cn>



4.1.2平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程

(2019.02版)

深圳平安信用卡大厦项目 泛光照明专业分包工程 成交通知书

致：深圳市文业照明实业有限公司

我司诚意接受贵司为深圳平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程的成交单位。成交金额为：RMB 31,167,958.22（大写：人民币叁仟壹佰壹拾陆万柒仟玖佰伍拾捌圆贰角贰分），合同价格形式为总价包干合同（除合同明确暂定量工程外）/固定单价合同，工期需严格执行业主和总包方提供的总控计划安排及节点要求。

按发包方要求提供LED格栅屏竣工验收方案、报建方案，直至审批通过，并无条件配合完成报批报建及验收通过工作，相关费用于回标总价中考虑，且包干。

本成交通知书一式叁份，在本工程之合同未签署前，本成交通知书连同采购文件、回标文件、采购期间往来函件等作为双方的执行文件，对双方均具有约束力。本通知如与以往采购文件、往来函件等有冲突的，以本通知为准。

请贵司在下方签署盖章，并将其中贰份于三个工作日内送达我司，逾期送达的，我司有权视为贵司自动放弃本工程成交权，并有权选择其他投标单位成交此工程。

如贵司同意接受上述各项条款，贵司须在收到本成交通知三个工作日内完成签署，逾期未签署，我司同样有权视为贵司自动放弃本工程成交、签约权，我司有权选择其他单位成交此工程。我司并有权提取贵司议标（或投标）担保函项下的保函金额，由此造成的损失由贵司承担。

此致

平安银行股份有限公司信用卡中心

二〇二〇年十二月十三日



1 / 2 成交通知书

编号：CTR-HQ01-23-00131

中华人民共和国

广东省 深圳市

平安信用卡大厦项目

泛光照明专业分包工程

合同文件（第一册，共两册）

建设单位：
平安银行股份有限公司信用卡中心

总承包方：
中建八局第一建设有限公司

专业承包方：
深圳市文业照明实业有限公司

工料测量师：
凯谛思咨询（深圳）有限公司

二〇二三年二月

合同协议书

总承包方（全称）：中建八局第一建设有限公司（下称总承包人或总承包单位）

专业承包方（全称）：深圳市文业照明实业有限公司（下称专业承包人或专业承包单位）

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，总承包人同意平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程由专业承包人承建，双方就该工程施工及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

- 1.工程名称：平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程。
- 2.工程地点：平安信用卡大厦项目位于深圳市前海桂湾片区四开发单元 07 街坊的 T201-0140 地块，桂湾三路与梦海大道交叉口西南侧的前海交易广场东北角处。
- 3.资金来源：自筹。
- 4.工程内容：详见工程规范。
- 5.工程承包范围：详见工程规范。
- 6.承包方式：包深化设计、包工、包料、包机械、包工期、包质量、包安全及文明施工、包验收。

二、合同工期

总承包工程合同工期为 964 日历天，本专业承包工程专业承包人应配合总承包单位在上述工期内完成合同约定的事项直至经建设单位验收合格。

本工程开工日期以发出的开工指令所载日期为准。

专业承包人应对本项目进度进行合理的规划安排并严格管理，不得因自身原因影响工期。

三、质量安全标准

本项目总体质量目标应符合工程规范要求的标准，并一次性竣工验收合格。且专业承包人应配合总承包人确保本项目主体结构获得广东省优质结构奖，总体工程获得广东省建设工程优质奖，配合综合机电专业分包工程承包人使机电工程获得中国安装工程优质奖（中国安装之星）。确保本工程获得深圳市安全文明双优工地、广东省 AA 级安全生产文明施工标准化工地，争创国家优质工程奖或国家优质工程金奖、国家级 AAA 级安全文明标准化诚信工地。保证通过美国绿色建筑协会 LEED 金级认证、达到国家绿建三星绿色建筑标准的要求。

本专业承包工程为总承包工程的一部分，本专业承包人需取得或配合总承包人取得上述奖项及合同文件中提及的其他质量目标或奖项。如因本专业承包单位原因未取得或未配合总承包人取得上述奖项及合同文件中提及的其他质量目标或奖项，承包人应按本工程结算总价之 1% 支付违约金。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币大写壹仟贰佰柒拾玖万贰仟叁佰贰拾肆圆玖角(¥12,792,324.90)，其中不含税价款为¥11,736,077.89，增值税税额为¥1,056,247.01。如合同履行期间国家增值税税率发生调整，在增值税税率调整之前已支付并开具发票的合同价款不再调整，未支付或未开具发票的合同价款自增值税税率调整之日起，按新税率进行调整。如因包括但不限于法律、行政法规、规章、政府政策等的修订或变化导致增值税税率调整的，则增值税税率、税额及含税价格需作相应调整，但是不含税总价不因此而调整。

2. 合同价格形式为：(2)。

- (1) 固定单价合同（以下简称“单价合同”）；
- (2) 总价包干合同（以下简称“总价合同”）。

3. 工程价款计量及支付

3.1 预付款

3.1.1 本工程按如下第（1）种方式执行：

(1) 无预付款。

(2) 合同签订后支付合同总价 1% 的预付款，专业承包人须在支付前提供符合建设单位要求的等额预付款保函，保函样本由建设单位提供，有效期直至预付款抵扣完成。预付款分 次等比例在进度款中扣还。

3.1.2 预付款担保

建设单位要求专业承包人提供预付款担保的，专业承包人应在总承包人委托建设单位支付预付款 7 天前提供预付款担保。

3.2 计量

3.2.1 计量原则

工程量计量按照合同约定的工程量计算规则、图纸及变更指示等进行计量。

3.2.2 计量周期

工程量的计量按月进行。

3.2.3 单价合同的计量（不适用）

单价合同的计量按照本项约定执行：

(1) 专业承包人应于每月 25 日向监理人/总承包人报送上月 20 日至当月 19 日已完成的工程量报告，并附具进度付款申请单、已完成工

的支付比例应执行本合同协议书四/3/3.3.1/A 条款的约定。（本条款不适用）

(5) 措施费支付方式

- 1) 措施项目清单价款的 80%按每月实际完成实体工程量比例支付（即当月完成的实体工程量的价款占合同实体工程量清单总价的 80%支付，合同实体工程量清单总价是指签约合同清单总价扣除措施费及暂列金额、暂定款后的价格）；
- 2) 本承包工程完工后，累计支付到已完成工程总造价金额的 85%；
- 3) 本项目工程竣工验收合格、建设单位发出竣工证明书且本项目全部工程及合格的竣工资料都已完成移交后，支付到已完成工程总造价金额的 90%
- 4) 结算完成后，措施费价款支付到结算金额的 97%。
- 5) 余款 3 %作为质量保修金；
- 6) 缺陷责任期自开始满一年、扣除保修费用（如有）后无息支付一半质量保修金；缺陷责任期自开始满二年、扣除保修费用（如有）后，无息支付剩余金额。

五、项目经理

专业分包人项目经理：关晓锋。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件构成合同文件，组成合同的各项文件应相互解释，互为说明。除另有约定外，解释合同文件的优先顺序如下：

1. 合同协议书
2. 成交通知书
3. 回标书
4. 下述来往函件

序号	发件人	文函内容	日期
1	深圳市文业照明实业有限公司	技术询标问卷（三）回复	2022 年 11 月 16 日
2	深圳市文业照明实业有限公司	技术询标问卷（二）回复	2022 年 11 月 15 日
3	深圳市文业照明实业有限公司	技术/商务询标问卷（一）回复	2022 年 11 月 9 日
4	平安银行股份有限公司信用卡中心	投标疑问卷（一）回复	2022 年 10 月 25 日

5. 技术/商务偏离表

八、词语含义

本协议书中词语含义与合同条款中赋予的含义相同。

九、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十、合同生效

本合同自总承包人和专业承包人双方加盖公章或合同专用章后生效。

十一、合同份数

本合同一式拾份，均具有同等法律效力，总承包人执壹份，专业承包人执贰份，柒份提交建设单位备案。

总承包人(盖章)  中建一局第一建设有限公司
法定代表人(或委托代理人): 
签订时间: 

专业承包人(盖章): 深圳市文业照明实业有限公司
法定代表人(或委托代理人): 
签订时间: 

1.3 工作范围和一般技术指标要求

分包合同的工作范围包括但不限于以下：

1. 灯具及必要配件以及配电系统、防雷接地系统、照明控制系统的深化设计、供应、安装及编程。航空障碍灯及其配电系统、防雷接地系统、控制系统的深化设计、供应、安装及编程（详见航空障碍灯技术要求及图纸内容）。
2. 建筑照明的专用照明控制系统的供应、安装。以及包括LED颜色变化、调光效果及设置动画图案在内的照明场景的供应、安装及编程。
3. 如安装在建筑立面，塔冠和雨棚的灯光等招标图纸内包含的照明部分需考虑安装细节的整体性，如由于灯具或相关设备安装而需要定制的安装支架和防护等级不低于IP65的防水接线盒、包含但不限于开关电源、控制器在内的设备的保护箱体。施工单位需根据实际需求考虑这些因素，并将其考虑在投标报价中，中标后不予调整。
4. 严格遵守照明顾问递交的规范。施工单位所提交的投标方案必须是完全符合原规范的技术参数要求，并同时提供样灯供审查，并获得照明顾问的认可。
5. 施工单位应同时参照灯具规范，图纸和规格表确定的数量，并按照施工图及现场实际情况确认数量。不应只以照明顾问所提供的明细表来判断灯具数量。施工单位应全权负责任何数量上的差异。照明顾问所估计的数量有任何差异时，都必须向照明顾问汇报。以上均需在投标阶段全面考虑，中标后总价不予调整，业主指定情况除外。
6. 所有灯具的电缆，开关，感应器都由施工单位来负责。
7. 安装在雨棚檐底和天花板的灯具设备防护等级最小需为IP54并加上玻璃覆盖天花。安装在塔身的灯具设备防护等级最小需为IP66，详见照明顾问灯具参数要求。承包商确保灯具的IP等级适合实际建筑条件。
8. 对于所有的低电压灯具，用于其配电或控制的电缆规格必须符合变压器/控制装置的最大距离，以防止电压压降或信号衰减影响灯具正常工作，施工单位需在投标阶段全面考虑，中标后总价不予调整，业主指定情况除外。
9. 任何与照明设计相关的说明应与灯光设计顾问求证。
10. 所有必需组件的位置，尺寸和数量都应与有关各方协调并获得批准后再进行订购。
11. 与机电专业承包商及建筑立面幕墙专业承包商联络和协调项目有关电气承包商和幕墙承包商的范围是如何划分的，并且需要协调如何安装电源、数据电线和照明控制系统设备等。

编号: CTR-HQ01-23-00132

中华人民共和国

广东省 深圳市

平安信用卡大厦项目

泛光灯具采购

合同文件

业主方:
平安银行股份有限公司信用卡中心

需方:
深圳市文业照明实业有限公司

供方:
武汉瓊生辉机电工程有限公司

工料测量师:
凯谿思咨询(深圳)有限公司

二〇二三年三月

平安信用卡大厦项目
泛光灯具采购合同
协议条款

需 方：深圳市文业照明实业有限公司（以下或简称甲方）

供 方：武汉瑗生辉机电工程有限公司（以下或简称乙方）

业 主 方：平安银行股份有限公司信用卡中心（以下或简称丙方）

鉴于总承包方和需方已签订平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程合同文件；需方已向业主方提供附有各种货物单价的合同供货清单，供方根据需方的供货清单就货物单价、合同总价与业主方和需方协商一致。兹订立协议如下：

1. 合同范围：包括但不限于按合同条款、图纸及技术要求深化设计、样板试制、送样、供应、运输、装卸（卸货至普通送货车辆能够到达指定地点/仓库）、指导安装、保险、货物检测试验、经销、仓储、成品保护、配合测试、检验、调试、试运行、通过政府相关部门验收合格、培训需方及业主方单位操作人员、保修及保养。详细工程范围见技术规格书及图纸等。

2. 合同价款：

本合同采用下述第 (2) 种执行：

(1) 单价包干合同：合同总价（暂定）为人民币 1（¥ 1），其中不含税价款为人民币 1 元（¥ 1）。货物单价见本合同附件《供货清单》。

(2) 总价包干合同：合同总价为 壹仟捌佰叁拾柒万伍仟陆佰叁拾叁圆叁角贰分（¥ 18,375,633.32），其中不含税总价款为：16,261,622.41 元，增值税税额为：2,114,010.91 元，增值税税率为 13%。货物单价见本合同附件《供货清单》。

(3) 其他：1

本合同如因包括但不限于法律、行政法规、规章、政府政策等的修订或变化导致增值税税率调整的，则增值税税率、税额及含税价格需作相应调整，但是不含税总价不因此而调整。

3. 需方需结合本工程泛光工程合同自行深化设计，并经业主方认可后方可实施；按照泛光照明招标图纸、深化图纸、泛光工程合同文件对本合同集采泛光灯具的工程量、金额包干（含损耗）；故本合同为固定总价，除业主自身原因变化及本合同另有约定外，本合同金额不会因此调整。

- (5) 图纸及目录 (可参考本项目泛光工程分包合同图及参考图纸文件, 本合同图纸不再装订)
- (6) 供货清单
- (7) 甲指乙供灯具采购框架协议
- (8) 保修协议

如本合同文件各部分、条款之间发生不一致, 应按上述文件的顺序作优先解释。处于同一优先顺序的, 按照文件形成时间先后解释, 按签署在后的文件解释。如依照上述文件无法作出合理的、合乎逻辑的解释, 在不影响供货计划的前提下, 由三方协商解决。协商不成的, 按本合同条件规定的争议解决方式处理。

本合同文件一式玖份, 需方执贰份, 供方执贰份, 业主方执伍份。

三方于 2023 年 12 月 22 日签订如下:

需方 (即甲方): 深圳市文业照明实业有限公司 (章)

法定代表人或授权代表签章

供方 (即乙方): 武汉瑗生辉机电工程有限公司 (章)

法定代表人或授权代表签章

业主方 (即丙方): 平安银行股份有限公司信用卡中心 (章)

法定代表人或授权代表签章

工程竣工验收报告

平安银行股份有限公司信用卡中心 : (建设单位) GD-E1-91 0 0 1

工程名称	平安信用卡大厦项目泛光照明专业分包工程		
工程地址	深圳市南山区梦海大道与桂湾三路交界处		
建设单位	平安银行股份有限公司信用卡中心	结构类型/层数	框架剪力墙 / A塔地上47层、B塔地上14层、C塔地上12层
勘察单位		建筑面积	182994.04m ²
设计单位	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	开工日期	2015年7月1日
监理单位	浙江信达咨询监理有限公司	完成日期	2015年5月26日
总承包施工单位	中建八局第一建设有限公司	合同工期	2015年2月28日
竣工验收条件具备情况	项目内容	施工单位自检情况	
	完成工程设计和合同约定的情况	已按合同约定完工	
	施工技术管理/质量控制资料	资料齐全,合格	
	主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场复验报告/工程实体质量检测报告	报告齐全,合格	
	施工安全评价书	安全评价合格	
	工程款支付情况	按合同约定和施工进度要求,已结清	
	工程质量保修书	资料齐全,见附件	
	工程质监机构责令整改问题的执行情况	无	
已完成设计和合同约定的各项内容,工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准,特申请办理工程竣工验收手续。 (施工单位盖章)  2015年5月26日			
总包单位意见: 合同内业已施工完成 (总包单位盖章)  2015年5月26日			
监理单位意见: 总监理工程师 (签名并盖执业章): 赵松 (监理单位盖章)  2015年5月26日			
发包方工程师: 周毅 (发包方单位盖章) 			



一、项目管理团队

1、项目管理团队组织架构

姓名	职务	职称	性别	年龄	学历	主要经验及承担过的项目
李威城	项目负责人	助理工程师	男	38	本科	烟台高新区景观照明设计施工一体化工程等
关晓锋	项目经理	/	男	39	专科	太子广场项目泛光照明工程等
郭圣波	技术负责人	照明设计师	男	33	本科	南山智谷产业园项目（一期）泛光照明工程等
郭林伟	执行经理	中级工程师	男	35	本科	顺德海骏达广场泛光照明工程等
陶智军	深化设计负责人	高级设计师	男	42	专科	兰州中海广场项目泛光照明工程等
谭淋	安全经理	技术员	男	24	专科	惠州万象天汇广场二期泛光照明分包工程等
王文强	质量员	/	男	37	本科	长沙楷林国际大厦等
黎燕威	施工员	/	男	27	本科	信丰盛汇·铂金湾商业及酒店泛光照明工程等
丁雪	资料员	/	女	35	本科	深圳恒大城市之光大厦项目泛光照明工程等
唐慧	材料员	/	女	37	专科	南山智谷产业园项目（一期）泛光照明工程等

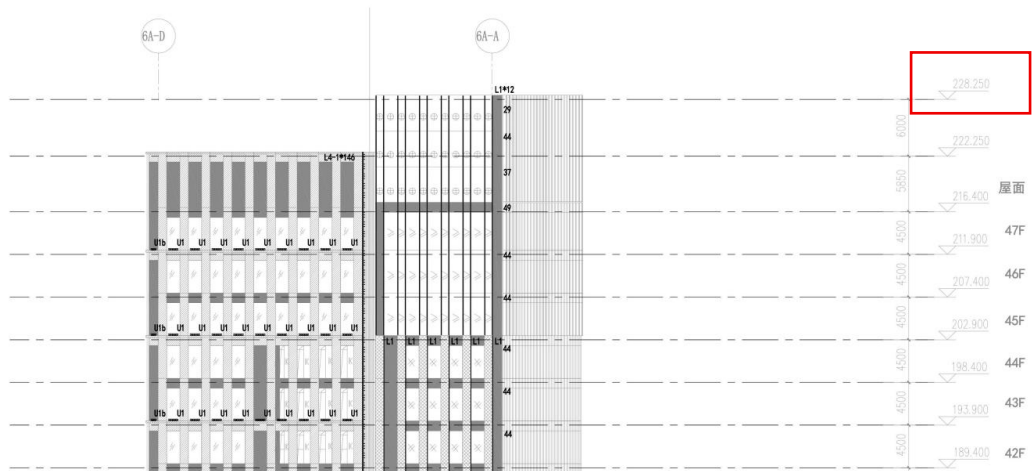
注明：项目经理必须持有一级建造师执业证书，且不得更换。

法定代表人或代理人（签字或盖章）：

回标单位（盖章）：

2022年10月31日





4.1.3 越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程

华中越秀(精招)字 2020 第 号

中选通知书

深圳市文业照明实业有限公司:

经我司研究决定,确定贵司为越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程的中选单位,中选金额为:¥19,550,047.23 元(壹仟玖佰伍拾伍万零肆拾柒元贰角叁分)。中选单位与武汉康景实业投资有限公司签订合同。请贵司立即安排人员开展有关工作,并尽快与我司洽商相关合同事宜。

武汉康景实业投资有限公司

2020 年 5 月



合同编号：华中康景(精)工合字[2020]第0008/0001号

越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)

泛光照明工程

施工合同



发包人：武汉康景实业投资有限公司

承包人：深圳市文业照明实业有限公司

日期：二零二零年六月

发包人：武汉康景实业投资有限公司

承包人：深圳市文业照明实业有限公司

按照《中华人民共和国合同法》和《中华人民共和国建筑法》，结合本工程具体情况，双方经充分协商，达成如下协议，共同遵守。

一、定义及解释

- 1.1 发包人：指在合同中约定，具有工程发包主体资格和支付工程价款能力的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。
- 1.2 承包人：指在合同中约定，被发包人接受的具有工程施工承包主体资格的当事人以及取得该当事人资格的合法继承人。
- 1.3 总承包施工单位：指承包建筑安装工程，并对专业工程进行总包管理的施工单位。
- 1.4 设计单位：指发包人委托的负责本工程设计并取得相应工程设计资质等级证书的单位。
- 1.5 监理单位：指发包人委托的负责本工程监理并取得相应工程监理资质等级证书的单位。
- 1.6 造价咨询单位：指发包人委托的负责合同工程造价咨询且具有相应工程造价咨询资质的当事人，以及取得该当事人资格的合法继承人。
- 1.7 工程师：指本工程监理单位委派的总监理工程师或发包人指定的履行本合同的代表。
- 1.8 监理工程师：指总监理工程师授权的总监代表或专业工程师。
- 1.9 造价工程师：指由发包人委托的负责本合同工程造价咨询单位的造价工程师，代表发包人负责工程量和计价、工程款的调整和核实、结算价款的编制、调整和复核、签发支付证书，并及时向承包人提供合同价款的核实、调整和通知等指令。本工程由造价咨询单位的造价工程师负责，造价工程师在本合同项目中发出的所有文件或指令必须经过发包人确认。
- 1.10 项目经理：指承包人指定的负责施工管理和合同履行的代表。
- 1.11 工期：指发包人承包人在合同中约定，按照总日历天数(包括法定节假日)计算的实施、完成本工程的天数。
- 1.12 开工日期：指发包人承包人在合同中约定，承包人开始施工的绝对或相对的日期。
- 1.13 竣工日期：指发包人承包人在合同中约定，承包人完成承包范围内工程的绝对或相对的日期。
- 1.14 实际竣工日期：指承包人实际完成本工程或某单项工程并通过竣工验收的日期。
- 1.15 小时或天：指本合同中约定按小时计算时间的，从事件有效开始时计算(不扣除休息时间)；约定按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。时限的最后一天是休息日或其他法定节假日的，以节假日次日为时限的最后一天，但竣工日期除外。时限的最后一天的截止时间为当日 24 时。
- 1.16 合同图纸：本工程的合同图纸是指本合同文件中所列名称的图纸，并包括与此等图纸相关，由发包人以合同指令发出的任何增补、删减、变更与修改图纸。

越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程合同

- 1.17 深化图纸：指承包人在发包人提供的图纸基础上进行深化设计，达到满足施工需要，按约定由承包人提供并经发包人批准的所有图纸，包括配套说明和有关资料。
- 1.18 合同价款：指发包人与承包人在合同中约定，发包人用以支付承包人按照合同约定完成承包范围内全部工程并承担质量保修责任的款项。
- 1.19 追加合同价款：指在合同履行中发生需要增加合同价款的情况，经发包人确认后按计算合同价款的方法增加的合同价款。
- 1.20 费用：指不包含在合同价款之内的应当由发包人或承包人承担的经济支出。
- 1.21 书面形式：指合同书、函件等以纸质表现所载内容的形式。
- 1.22 违约责任：指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定所应承担的责任。
- 1.23 索赔：指在合同履行过程中，对于并非自己的过错，而是应由对方承担责任的情况造成的实际损失，向对方提出经济补偿和（或）工期顺延的要求。
- 1.24 不可抗力：指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括因战争、恐怖主义、动乱、空中飞行器坠落或其它非发包人承包人责任或原因造成的罢工、停工、爆炸、火灾等，以及：
 - (1) 红色暴雨预警信号或橙色及橙色以上台风预警信号的恶劣气候，直接影响本工程无法正常施工的情形；
 - (2) 当地地震部门规定可列入不可抗力情形；
 - (3) 当地卫生部门规定可列入不可抗力、直接影响本工程无法正常施工的情形；
 - (4) 湖北省或武汉市建设行政主管部门要求的区域性停工（由承包人引起的除外）。承包人向本地气象部门索取武汉地区恶劣气候的资料或报告（含气象实况及对此分析的内容），连同施工日志、施工现场照片，在发生上述事由三天内承包人交由总监理工程师、发包人项目经理确认，方可认定为是不可抗力。
- 1.25 政府部门：本合同文件内的政府部门是指中华人民共和国的中央政府部门、省政府部门、地方政府部门、中央直属行政当局等。
- 1.26 定额：《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗定额及全费用计价表》等 8 项定额的通知》（鄂建文〔2018〕27 号文）、《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表（结构·屋面）》（2018 年版）、《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表》（2018 年版）等。
- 1.27 工程施工质量验收：指承包人按审批、设计文件要求及合同约定的事项竣工后，发包人组织参建有关各方依照国家、省有关验收规范、标准，对工程施工质量进行的验收。
- 1.28 工程施工竣工验收：指工程依照国家有关法律、法规及工程建设规范标准规定，已全部完成工程设计文件要求和合同约定的各项内容，并取得政府有关部门（或委托机构）出具的工程质量、环保、规划、城建档案等验收文件或准许使用文件后，由发包人组织勘察、设计、施工、监理等单位和其他有关方面的专家进行的工程验收。

二、工程概况

1. 工程名称：越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程。

越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程合同

2. 工程地点: 位于江汉区解放大道、新华路、精武四路、精武东路、江汉北路和精武一路围合的区域。

3. 项目规模: 本次竞价范围含精武路五期 T4、T5、Ma11 以及精武路三期 P1~P6 六栋独栋商业的泛光照明; 精武路三五期占地面积 70,185.25m², 总建筑面积约 580,671.80m²。其中: ①国际金融汇五期总建筑面积 345,880.91 m², 地上部分建筑面积 262,700.93 m², 包括 1 栋 64 层塔楼 (T5), 1 栋 50 层塔楼 (T4), 1 栋 5 层购物中心 Ma11。②国际金融汇三期总建筑面积 24,0150.76m², 本次招标范围国际金融汇三期 6 栋 2-5 层独栋商业(P1-P6)泛光工程, 建筑面积约 35,736.72m²。

三、承包范围

泛光照明工程包括但不限于灯具、电源部分设备、线路、控制部分设备、终端等工程内容, 进行外立面泛光照明沟通协调、深化设计、材料和设备采购、安装、调试、系统验收、检测、培训、维护、保养及保修, 桥架、线管敷设的孔洞开凿及修复工作, 费用含于总报价内, 服从总承包单位的协调管理, 配合总承包单位做好质量、进度、安全方面的工作, 使各专业工程做到有序施工。各种套管与管道管线、桥架与管线之间缝隙的封堵或防火封堵等由各分包各自负责自己合同范围内的部分(除强弱电管井预留孔洞与桥架、套管之间缝隙部分外), 发包人对以上施工内容划分或未提到的施工内容作部分调整, 承包人须无条件服从。具体内容如下:

- 3.1 电源部分: 包括自泛光照明配电总箱(不含泛光照明配电总箱)出线至各灯具末端的所有工作内容, 包括但不限于配电箱、箱内智能模块、模块与模块间连线、模块与开关间连线、配电箱出线至灯具之间的电线电缆、线管、桥架、线槽、灯具、电源变压器、接地等, 线管、桥架、线槽敷设的孔洞开凿及修复工作。
- 3.2 控制部分: 自泛光照明控制器至各灯具末端的所有工作内容, 包括但不限于电脑、机柜、电脑座椅、控制器(含软件及后续升级费用)、交换机、控制模块、发送器及各设备之间的电线电缆、光纤、线管、接地等。
- 3.3 泛光照明配电总箱进线电源由机电单位提供并安装。
- 3.4 航空障碍灯部分: 包括航空障碍灯配电箱出线(不含航空障碍灯配电箱及其进线部分)至航空障碍灯末端的所有工作, 以及负责报建和验收的工作。
- 3.5 P1 管线敷设由三期泛光施工单位施工, P1s 展示期间灯光及控制由三期泛光单位施工、调试、预留 P1 与 P 系列控制接口, 后期灯具供应及安装由承包人负责, 并从 P1 接入到整个 P 系列控制系统中(确保整个控制系统的兼容性), 其后期控制系统安装及整体调试由承包人负责。
- 3.6 幕墙开孔由幕墙单位负责, 承包人负责指导、复核开孔位置、尺寸。与幕墙配合的支架架、灯具及其固定件供货、安装及其他必要附件均由承包人负责。
- 3.7 幕墙单位将幕墙骨架连泛光灯具统一运至工地现场; 做好灯具的成品保护措施, 确保在运输和吊装过程中不受损坏; 提供泛光灯具在厂区内安装及现场安装的配合工作; 穿过幕墙系统的线路保护; 深化及提供航空障碍灯固定件及支架。承包人安排技术人员在幕墙型材加工厂内完成泛光的安装以及初次灯具引线工作。
- 3.8 提供保证发包人能够正确进行操作、检查、维修、维护、测试、调试和运作所需要的全部

- 技术文件（中文），以及相关的人员培训工作。
- 3.9 服从、配合工作：服从总承包单位的协调管理，配合总承包单位做好质量、进度、安全方面的工作，使各专业工程做到有序施工。
 - 3.10 负责按智能化单位的要求提供泛光照明系统的标准通讯软件接口（如RS485接口或TCP/IP接口）、标准开放的通讯协议（如BACnet、MODBUS等标准通讯协议），编写通讯软件，并配合完成智能化总体调试工作。
 - 3.11 外墙安装的管线、线槽、灯具由承包人负责，且施工安装不得影响外墙防水、美观、展示效果。
 - 3.12 外墙作业用所有操作平台（含高空作业）由承包人负责。
 - 3.13 负责本工程范围内的除一次修补、塞洞和塞缝以外的孔洞修补、塞洞和塞缝（含防火封堵）的工作。
 - 3.14 需提供中选的所有设备、器材及附件详细的中文技术资料（包括产品的规格型号、产地、制造厂家、技术参数、产品主要功能）和清单；并提供设备及控制系统的中文使用及操作手册、系统维修手册。
 - 3.15 需根据现场情况对设计图纸做出适当优化，以达到节省造价、更美观等效果，深化的图纸需通过承担本项目泛光照明工程的设计单位盖章确认，由此发生的费用（含施工图、竣工图盖章）含在总报价中；“深化设计”后的工程施工费用亦包含在总报价中。
 - 3.16 根据推荐品牌范围自行选择，包括：电线、电缆、灯具、光源、配电箱元器件等。
 - 3.17 本工程所采用的灯具需满足5年质保，并有第三方检测认证报告。
 - 3.18 负责与本工程有关的各项零星工作。

四、合同组成文件及解释顺序

4.1 合同文件应能互相解释，互为说明。组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

- (1) 本合同的相关补充协议；
- (2) 合同及其附件；
- (3) 中选通知书；
- (4) 深化图纸
- (5) 报价文件（含附件、澄清文件、承诺书及补充资料等）；
- (6) 技术文件
- (7) 合同图纸
- (8) 竞价文件（含报价须知、报价文件的评审、工程量清单计价说明、附件及发标后至回标前之补充竞价文件（含竞价文件补充文件、澄清文件、答疑文件等））；
- (9) 工程量清单
- (10) 组成合同的其他文件

4.2 当合同文件内容出现含糊不清或不相一致时，应在不影响工程正常进行的情况下，由发包人和

越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程合同
承包人协商解决。双方协商不成时,按本合同条款第23条关于争议的约定处理。

五、工期要求

P1~P6 总工期 217 日历天,计划开工时间为 2020 年 4 月 28 日,计划完工时间为 2020 年 11 月 30 日; T4/Mall 总工期 582 日历天,计划开工时间为 2020 年 4 月 28 日,完工时间分别为 2021 年 11 月 30 日; T5 总工期 1057 日历天,计划开工时间为 2020 年 4 月 28 日,完工时间分别为 2023 年 3 月 20 日。

六、工程监理

监理内容:

- 6.1 对承包人正确履行施工合同,严格按照国家技术规范、标准、设计图纸和有关文件要求施工进行监督、检查和协调;
- 6.2 对本工程的所有材料设备、构件、半成品、成品以及样板的质量进行监督和检查;督促承包人建立健全质量保证体系;
- 6.3 督促承包人按合同要求和有关规定做好各项材料试验,做好各项技术资料和报表整理并报监理单位核认;
- 6.4 审查承包人提交的施工方案并提出意见,批准后监督其执行情况;当工程实际进展和进度计划不符时,督促承包人提出修改计划和采取相应措施;
- 6.5 验收、签认隐蔽工程和各分部分项工程;
- 6.6 核验、签认已完工程量,负责按本合同约定行使现场签证工作;

七、造价咨询

造价工程师职权:

- 7.1 造价工程师行使发包人授予的职权,可代表发包人负责本工程的计量和计价、工程价款的调整和核实、结算价款的编制、调整和复核、签发支付证书,及时向承包人提供合同价款的审核、调整和通知等指令。造价工程师无权免除合同任何一方在合同履行期间应尽的任何责任和义务。
- 7.2 造价工程师在职权范围内的工作,发包人应予以认可,但造价工程师调整合同价款时应事先取得发包人的批准。

八、合同价款、支付、变更和结算

- 8.1 按承包范围内容,暂定合同总价款为人民币:¥ 19,550,047.23 元(大写:壹仟玖佰伍拾伍万零肆拾柒元贰角叁分),其中:

越秀·国际金融汇五期(精武路项目五期)泛光照明工程合同

不含税分部分项工程量清单: ¥ 17,131,454.45 元;

不含税措施项目费: ¥ 381,997.51 元(其中: 不含税安全文明施工费: ¥ 151,490.28 元);

其他项目费: ¥ 225,792.57 元;

规费: ¥ 196,578.62 元;

税金: ¥ 1,614,224.08 元。

8.2 合同价款由分部分项工程量清单、措施项目清单、其他项目清单、规费和税金等组成:

8.2.1 本工程分部分项按不含税固定总价包干方式计取, 承包人提交的总报价均视作已包括清单的项目特征、工作内容、图纸说明、技术条件说明、国家现行《建设工程工程量清单计价规范》及《工程量清单计价说明》所需的一切费用和利润;

8.2.2 措施项目清单费: 按不含税固定总价方式包干, 除合同另有约定外, 价款均不做调整。

8.2.3 其他项目清单费: 按不含税固定总价方式包干, 除合同另有约定外, 价款均不做调整。

8.2.4 规费: 按相关规定计取(不含暂列金额及暂估价工程)。

8.2.5 税金: 按计价当期国家及工程所在地政府最新规定税率计取(不含暂列金额及暂估价工程税金), 固定费率包干计算公式为: 增值税税金=(分部分项工程费+措施项目清单费+其他项目清单费+规费-暂列金额-暂估价金额)×增值税税率。

8.3 合同价款的支付方式

8.3.1 承包人确认: 除安全防护、文明施工措施费/绿色施工安全防护措施费外, 可能采用现金方式或非现金方式进行支付, 非现金支付方式具体按本合同附件 10《非现金支付指引》执行。

8.3.2 合同价款支付方式变化引起的合同价款的调整: 发包人与承包人双方确认: 根据合同规定, 发包人可能采用现金方式(指银行转账、支票结算, 下同)或非现金方式支付合同价款, 双方将在竣工结算阶段根据实际采用的合同价款支付方式对本合同价款作出适当调整。

8.3.3 分部分项清单价款的支付方式:

(1) 分部分项工程费按月进度支付工程款, 每月按经审核的实际完成工程量价款的 80% 支付;

(2) 工程完工后支付至经审核的累计实际完成工程量价款的 82%;

(3) 工程竣工验收合格后提交完整的、经监理工程师确认的竣工备案资料及完整的、符合合同要求的结算文件后支付至经审核的累计实际完成工程量价款的 85%;

(4) 如进行结算终审, 则结算初审审定后支付至结算价的 88%, 结算终审审定后支付至结算价的 97%, 留结算价的 3%作为质量保证金; 如不进行结算终审, 则结算审定后支付至结算价的 97%, 留结算价的 3%作为质量保证金; 余款按保修条款支付。

8.3.4 安全防护、文明施工措施费/绿色施工安全防护措施费的支付: 工程开工后支付合同价款的 60%, 工程通过竣工验收后支付合同价款的 25%, 如进行结算终审, 则结算初审审定后支付至结算价的 88%, 结算终审审定后支付至结算价的 97%, 留结算价的 3%作为质

- 22.13 除上述约定之外, 承包人有违反其他合同义务的, 均构成违约, 应当承担一般违约责任。
- 22.14 承包人违约责任的认定程序:
- 21.14.1 由监理单位提出书面意见报发包人, 发包人审核后, 出具书面警告给承包人;
 - 21.14.2 承包人收到书面警告两天内, 可向发包人提出书面意见, 否则, 发包人 将出具《违约责任通知书》给承包人;
 - 21.14.3 书面警告和《违约责任通知书》于送达承包人时即生效;
 - 21.14.4 书面警告和《违约责任通知书》送达承包人的方式为下列任一种:
 - 1) 承包人或其本项目的项目经理签收;
 - 2) 发包人以挂号邮寄送出。
- 22.15 对于以上违约责任, 承包人需向发包人支付违约金的, 均由发包人在当期应支付给承包人的进度款中直接扣除, 不足的在下期支付款项中扣除。

二十三、争议解决方式

- 23.1 凡有关执行本合同所发生的一切争执, 应首先通过友好协商解决, 如协商不能解决, 任何一方可向项目所在地有管辖权的人民法院提请诉讼。
- 23.2 诉讼费用(包括但不限于律师费、鉴定费、差旅费、诉讼费及执行费等)由败诉一方负担。
- 23.3 在诉讼过程中, 双方应继续执行合同中无争议部分的内容。

二十四、其它

24.1 承包人工程款支付账户

发包人: 武汉康景实业投资有限公司

(公章)

法定代表人:

经办人:

地址: 武汉市江汉区精武路18号越秀国际金融汇一期1号楼物业服务中心

联系电话: 027-85719888

邮编: 430022

开户银行全称: 建行湖北省分行营业部

承包人: 深圳市文业照明实业有限公司

(公章)

法定代表人:

委托代理人:

地址: 深圳市福田区下梅林二街西颂德花园办公楼

联系电话: 0755-83435426

邮编: 518049

开户银行全称: 中国建设银行股份有限公司深圳天健世纪支行

B10





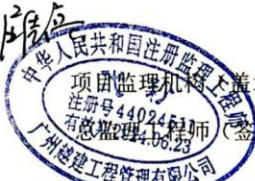

单位工程竣工验收报审表



致： 广州越建工程管理有限公司 (项目监理机构)
武汉康景实业投资有限公司 (建设单位)

我方已按施工合同 华中康景(精)工合字[2020]第 0008/0001 号 要求于 2023 年 2 月 13 日 完成 越秀国际金融汇五期(精武路项目五期) T4、MALL 泛光照明工程 工作，
 经自检合格，现将有关资料报上，请予以验收。

附件：1. 工程竣工验收报告

施工单位 (盖章): 
 项目经理 (签字): 
 2023 年 2 月 13 日

审核意见:
 单位工程竣工验收合格。该工程于 2023 年 2 月 13 日
 (盖章):
 (签字、加盖执业印章):
 2023 年 2 月 15 日

审核意见:
 同意验收。
 文二
 建设单位 (盖章): 
 建设单位代表 (签字): 
 2023 年 2 月 13 日

注：本表一式四份，项目监理机构、建设单位、施工单位、城建档案管理机构各一份。



扫描全能王 创建

B10

武汉建设监理单位
武汉建设监理规范用表

单位工程竣工验收报审表

<p>致： <u>广州越建工程管理有限公司</u>（项目监理机构） <u>武汉康景实业投资有限公司</u>（建设单位）</p> <p>我方已按施工合同 <u>华中康景(精)工合字[2020]第 0008/0001 号</u> 要求于 <u>2025 年 8 月 18 日</u> 完成 <u>越秀国际金融汇五期（精武路项目五期）T5 泛光照明工程</u> 工作，经自检合格，现将有关资料报上，请予以验收。</p> <p>附件：1. 工程竣工验收报告</p>	
<p>施工单位（盖章） 项目经理（签字）</p>	 <p>2025 年 8 月 18 日</p>
<p>审核意见： <u>该单位工程拟同意验收。</u></p> <p style="text-align: center;">   </p> <p style="text-align: right;">2025 年 8 月 18 日</p>	
<p>审核意见： <u>同意通过验收。</u></p> <p style="text-align: center;">文工</p> <p style="text-align: right;">  </p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>	

注：本表一式四份，项目监理机构、建设单位、施工单位、城建档案管理机构各一份。



扫描全能王 创建

2. 项目管理团队人员一览表

职务	姓名	职称		执业或职业资格证明				
		职称专业	职称级别	证书名称	级别	证号	专业	原服务单位
项目负责人	贺映华	/	/	/	/	/	/	文业照明
项目经理	冷显利	电气	中级	注册建造师	一级	00420826	机电/ 市政	内蒙古寅岗
生产经理/执行经理	罗健斌	/	/	/	/	/	/	文业照明
技术负责人	郭圣波	设计师	二级	职称证	二级	1658003057200040	照明	文业照明
图纸深化设计师	孙兰	/	/	/	/	/	/	文业照明
造价师	陈巨东	/	/	注册造价工程师	一级	建 [造]15440012595	土建	盛艺建筑
安全员	赵利锋	/	/	岗位证	C类	粤建安C(2019) 0034044	安全	文业照明
施工员	邓星乐	/	/	岗位证	/	44171030002132	设备安装	文业照明
资料员	黄倩文	/	/	岗位证	/	44181140010550	资料	文业照明
材料员	唐慧	/	/	岗位证	/	44171110004201	材料	文业照明
质量员	王文强	/	/	岗位证	/	44181080001526	设备安装	文业照明

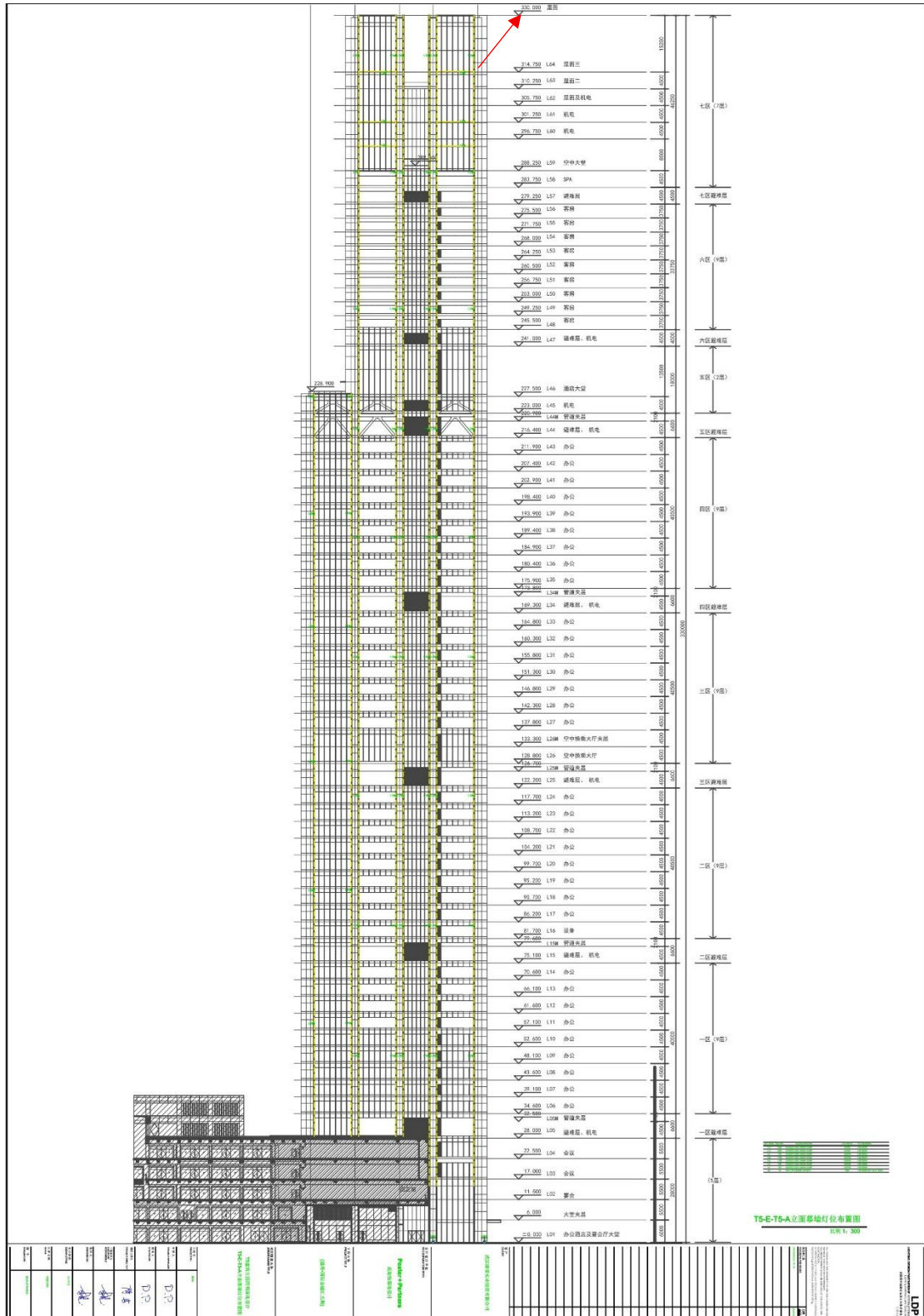
投标人：深圳市文业照明实业有限公司（盖章）

法定代表人或其授权委托人（签名或盖章）

日期：2020年4月10日



建筑高度：330M





产品服务 > 商业 > 城市综合体

住宅 商业 服务 康养 长租 教育



越秀商管 YUESHOU COMMERCIAL

越秀商管作为越秀地产旗下商业板块，专注于商业地产项目的“开发+运营+金融”全链条资产管理，涵盖写字楼、零售商场、专业市场、酒店公寓、长租公寓、产业园等多元商业业态。目前商业整体运营管理面积超730万㎡，总资产超1090亿元，2025年位列“中国商业地产TOP 100”第12名，具备丰富的资产管理经验和雄厚的资本运作实力。

创享价值 匠心致远 情怀·匠心·创新·共赢

- 深耕粤港澳大湾区
- 布局 **全国一线** 及活力核心城市
- 资管面积超 **730万㎡**，总资产超 **1090亿元**
- 综合实力位居中国 **商业地产TOP12**



广州国际金融中心

项目位置 广州市珠江新城珠江东路5号 建筑面积 45万㎡

项目位于广州珠江大道西与花城大道交界处，珠江新城 CBD 核心区中轴线的南端，毗邻珠江，全球总部经济华南商务平台。项目以超甲级写字楼、国企天地、友谊酒店、四季酒店、群贤楼公寓共同构成，集观光旅游、商务休闲、会议展览、酒店式公寓等功能于一体。荣获 CTBUH 全球超高层建筑十年奖、LEED EBOM V4 铂金级等多项国际顶级认证，同时也是亚太地区首个获得BOMA COE、360认证的 REITs 资产项目。



广州环贸中心

项目位置 广州市天河区北融239号 建筑面积 超20万㎡

广州环贸中心作为越秀写字楼3.0的首发商业综合体，以“青葱、健康、社群”为核心理念，位处粤港澳大湾区中心城市核心，坐拥多条交通网重点位置。建筑面积极超23万㎡，集超甲级商务写字楼、环贸天地、臻选国际公寓及越秀星链长租公寓于一体，融合5G科技智慧，同时引入“粤港澳大湾区服务站”，荣获国际WELL建筑研究院 (IWBI) 铂金级WELL中期认证。



武汉越秀·国际金融汇

项目位置 武汉市江汉区解放大道与新华路交汇处 建筑面积 超29万㎡

越秀国际金融汇地处武汉城市的中心，坐享城市繁华的资源，新华路与解放大道交汇处金融十字街，坐拥汉口黄金十字街，形成汉口成熟的金融区。毗邻恒广商圈、协和国际、中山公园等城市级配套，百万方城市综合体，涵盖高层、洋房、别墅、高端商业集群、健康公寓、**甲级写字楼**、行政公寓、酒店式公寓、超五星酒店及5A超甲级办公等业态。越秀国际金融汇聚集了众多大师，从规划到业态均以顶级标准打造，如：美国苹果总部设计者Foster + Partners建筑事务所，获得...



南沙越秀国际金融中心

项目位置 广州市南沙区横沥镇灵山岛尖C2-35-02地块 建筑面积 超22万㎡

广州南沙越秀国际金融中心（简称南沙越秀IFC），位于南沙明珠湾区的启动区灵山岛尖，北临蕉门水道，三面临水环绕，融合地标甲级、标准甲级写字楼和高端公寓业态，打造270度环海景观双塔商务地标、大湾区全球金融商务办公区综合体。



4.2.拟派项目安全负责人情况

表 5 《拟派项目安全负责人情况及证明材料》

投标人名称：深圳市文业照明实业有限公司

姓名	谭欢		性别	男		年龄	45 岁	
学历及专业	永州职业技术学院、临床医学专业		参加工作年限	20 年		从事项目安全负责人年限	15 年	
职称	技术员			注册证书	安全生产考核合格证			
工作履历	2019. 1. 18-2019. 3. 30 在烟台高新区景观照明设计施工一体化工程担任安全员 2021. 10-2024. 12 在天音大厦泛光照明工程担任安全负责人							
	类似业绩							
建设单位	项目名称	竣工时间	合同价 (万元)	项目业态	建筑高度 (m)	是否体现安全负责人姓名及职务		
烟台高新技术产业开发区公用事业管理处	烟台高新区景观照明设计施工一体化工程	2019 年 3 月 30 日	2826 万元	超高层办公	132.6M	是		
天音通信有限公司	天音大厦泛光照明工程	2024 年 12 月 4 日	1730 万元	超高层办公楼、商业	146.9M	是		

4.2.1项目安全负责人相关证件

**建筑施工企业综合类专职安全生产管理人员
安全生产考核合格证书**

编号:粤建安C3(2009)0003594

姓 名: 谭欢

性 别: 男

出 生 年 月: 1981年03月06日

企 业 名 称: 深圳市文业照明实业有限公司

职 务: 专职安全生产管理人员

初次领证日期: 2009年05月25日

有 效 期: 2024年05月10日 至 2027年05月24日



发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2024年05月10日

中华人民共和国住房和城乡建设部 监制

广东省职称证书

姓 名：谭欢

身份证号：432925198103060036



职称名称：技术员

专 业：电气工程

级 别：员级

取得方式：职称评审

通过时间：2021年04月25日

评审组织：深圳市生物技术专业高级职称评审委员会

证书编号：2103006052473

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2021年08月02日



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

普通高等学校

毕业证书



学生 谭欢 性别 男, 一九八一年 三 月 六 日生, 于二〇〇一年 九 月
至二〇〇六年 六 月在本校 临床医学 专业 五 年制
专科学习, 修完教学计划规定的全部课程, 成绩合格, 准予毕业。

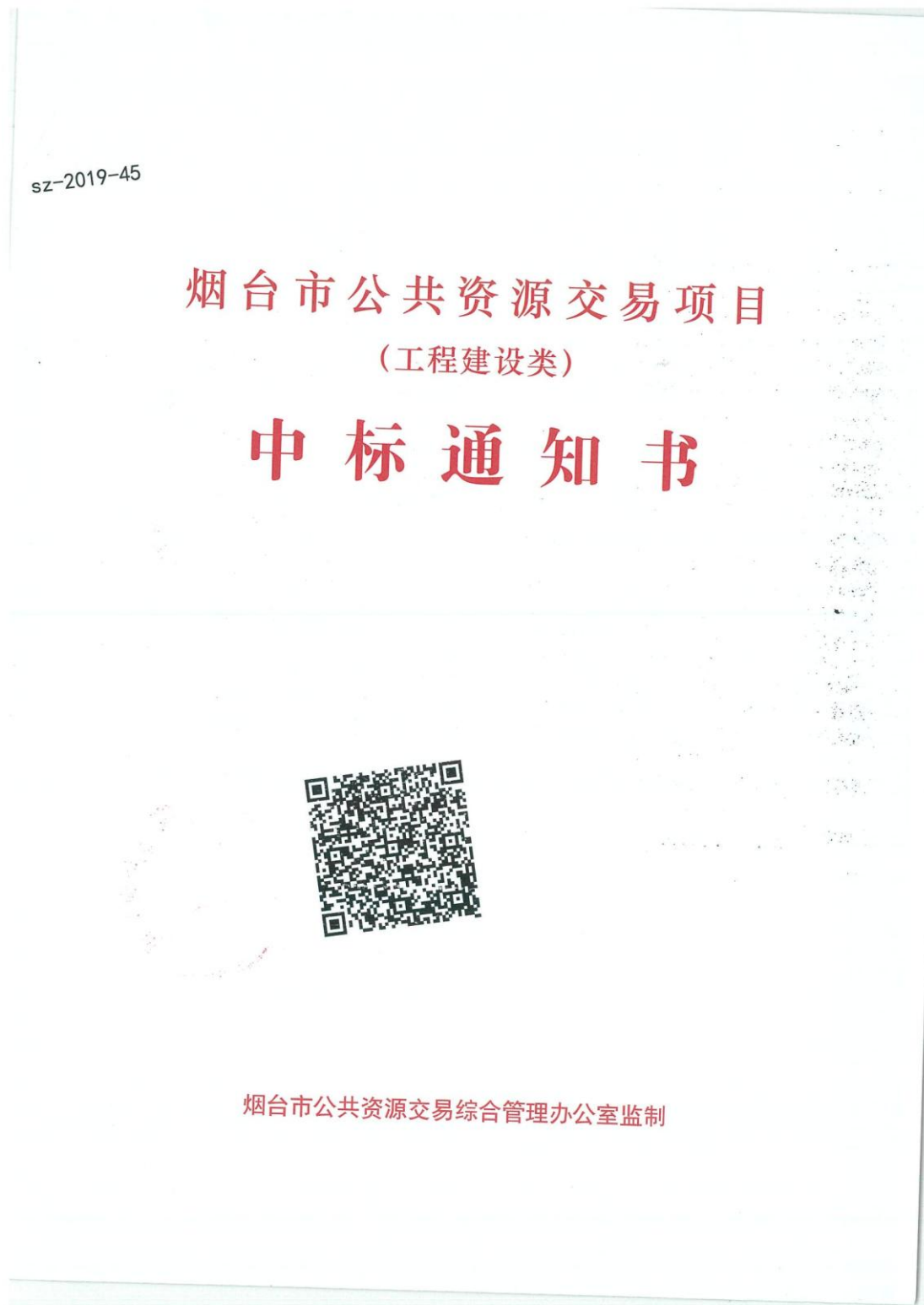
校 名:  校(院)长: 

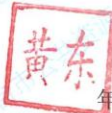


证书编号: 123011200606146918 二〇〇六年 六 月三十日

查询网址: <http://www.chsi.com.cn>

中华人民共和国教育部监制

4.2.2烟台高新区景观照明设计施工一体化工程



项目名称	烟台高新区景观照明设计施工一体化工程施工		
项目标段		项目编号	20181227-SZ016QT-01
<p>中标人: 深圳市文业照明实业有限公司</p> <p>我方的烟台高新区景观照明设计施工一体化工程施工,于2019年1月17日在烟台市公共资源交易中心开标、评标,现确定你方为施工中标人。</p> <p>项目概况: 本项目为烟台高新区景观照明设计施工一体化工程,根据烟台城市夜间形象提升及夜游经济发展的需要,进行烟台高新区夜景照明的建设,通过流光溢彩的夜间照明,在2019年春节前,为烟台市民和八方游客献上一份具有烟台城市特色的新春贺礼。</p> <p>中标价: 贰仟捌佰贰拾陆万捌仟贰佰伍拾捌元玖角肆分(¥2826.825894万元)</p> <p>中标工期: 自招标人开工令之日起30日历天竣工</p> <p>工程质量: 按《建筑电气工程施工质量验收规范》及国家现行的标准规范验收,要求到达合格标准。质量保修期:自工程竣工验收合格之日起两年。</p> <p>招标范围: 本项目为交钥匙工程。范围包括:深化设计、施工图设计,施工图预算编制,设备材料采购及运输,技术与安全交底,业主协调,工程施工,配电系统,电气等系统,市政及楼宇电力接入的协调及施工(含设备、线路、增容费等),系统调试、整体控制系统的集成(本项目控制系统场地由招标人提供,设备购买、安装、调试、系统对接、管理人员等所有内容都由中标人负责,本系统须能够与烟台市控制系统完成无缝对接,投标报价须包含此项内容。)、试运行、常态运行、提交竣工验收资料、配合验收、保修等相关工作,以及效果图包含范围。投标人的投标报价包含完成本项目招标范围内所有工程内容的全部费用。</p> <p>承包方式: 其他 其他</p> <p>项目经理: 关晓锋 项目经理/机电专业/一级建造师/JJ00381858</p> <p>项目部人员: 关晓锋(项目经理)、石磊(技术负责人)、翟世宽(技术负责人)、陈银椿(造价师)、江畅(安全员)、谭欢(安全员)、黄倩文(资料员)、贺映华(施工员)、陶智军(质检员)、何迪(材料员)</p> <p>项目部人员不得擅自变更(变更须经得招标人同意,变更信息应在烟台市公共资源交易网公示)。</p> <p>请你方收到中标通知书之日起30日内与我方签订工程施工承包合同。</p>			
招标人:		(盖章)	招标代理单位: (盖章)
法定代表人:		(签字或盖章)	
			 
		年 月 日	年 月 日
说明	<p>1. 本中标通知书发中标人。招标人、代理机构、监管机构、公共资源交易中心留存。</p> <p>2. 此件涂改无效。</p> <p>3. 请据此办理有关手续。</p>		

2019003

项目编号：高新政采（泰和）2018-022 号

烟台高新区景观照明设计施工一体化工程

承 包 合 同

发包人：烟台高新技术产业开发区公用事业管理处

承包人：深圳市文业照明实业有限公司

签订日期：2019年1月18日

合同协议书

烟台高新技术产业开发区公用事业管理处为实施烟台高新区景观照明设计施工一体化工程，已接受深圳市文业照明实业有限公司对该项目设计施工一体化投标。发包人和承包人共同达成如下协议。

1. 本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 中标通知书；
- (2) 投标函及投标函附录；
- (3) 专用合同条款；
- (4) 通用合同条款；
- (5) 发包人要求；
- (6) 投标报价；
- (7) 承包人建议；
- (8) 其他合同文件。

2. 上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以合同约定次序在先者为准。

3. 签约合同价：人民币（大写）：贰仟捌佰贰拾陆万捌仟贰佰伍拾捌元玖角肆分（¥28268258.94）。

4. 承包人项目经理：关晓锋；设计技术负责人：翟世宽；施工技术负责人：石磊。

5. 工程质量符合的标准和要求：按《建筑电气工程施工质量验收规范》及国家现行的标准规范验收，要求到达合格标准。

6. 承包人承诺按合同约定承担工程的设计、实施、竣工及缺陷修复。

7. 发包人承诺按合同约定的条件、时间和方式向承包人支付合同价款。

8. 承包人计划开始工作时间：2019年1月19日，自发包人开工令发出之日起至2019年1月31日前完工，且达到常态运行标准。

9. 本协议书一式八份，合同双方各执四份。

10. 合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。

发包人：烟台高新技术产业开发区公用事业管理处 承包人：深圳市文业照明实业有限公司
(盖单位章)

法定代表人或其委托代理人：黄东 (签字) 法定代表人或其委托代理人： (签字)

日期：2019年 月 日 日期：2019年 月 日

竣工验收证书

工程名称	烟台高新区景观照明设计施工一体化工程	开工日期	2019年1月19日	对工程的质量评价	
施工单位	深圳市文艺照明实业有限公司	竣工日期	2019年3月30日	该工程在施工过程中能够依据国家现行的施工技术规范要求进行,外观项目检验评定,质量保证资料检验评定均符合合格的要求,施工后经综合评定质量等级为合格。	
合同造价	28268258.94元		竣工验收日期	2019年3月30日	
验收范围及数量:			参与竣工验收单位意见		
创业大厦、中国电信大厦、烟台农资大厦、中盛大厦、全海名园一期1、2、3、4#楼、二期23-26#楼等建筑主体景观照明。			建设单位 签名: (盖章) [Signature]	设计单位 签名: (盖章) [Signature]	
存在问题及处理意见:			监理单位 签名: (盖章) [Signature]	施工单位 签名: (盖章) [Signature]	
无					

房屋建筑

网站首页 > 工程展示 > 房屋建筑 > 公共建筑

公共建筑
居住建筑
工业建筑

工程简介

公共建筑

149331.5 m²


工程建筑面积

132.6 M

建筑高度

烟台高新区科技CBD创业大厦工程

荣获2014年度“泰山杯”奖。



4.2.3天音大厦泛光照明工程

中标通知书

标段编号：44030020180019013001

标段名称：天音大厦泛光照明工程

建设单位：天音通信有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市文业照明实业有限公司

中标价：1730.992322万元

中标工期：365天

项目经理(总监)：柯周元



本工程于 2021-07-08 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2021-10-28 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



(Handwritten signature)

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2021-10-29

(Handwritten signature)

查验码: 6257323780373246

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



合同编号: _____

天音大厦泛光照明工程
施 工 合 同

工程名称: 天音大厦泛光照明工程

工程地点: 深圳市南山区白石支二街与洲湾二街交汇处东北角

发 包 方: 天音通信有限公司

承 包 方: 深圳市文业照明实业有限公司

签订日期: _____年____月____日

第一部分 协议书

发包方(以下称甲方): 天音通信有限公司

承包方(以下称乙方): 深圳市文业照明实业有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法(2011修正)》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2004修正)》及其他有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,甲方和乙方就本工程施工事项协商一致,订立本合同,达成协议如下:

一、工程概况

工程名称: 天音大厦泛光照明工程。

工程地点: 深圳市南山区白石支二街与洲湾二街交汇处东北角(深圳湾超级总部基地宗地号T207-0050)。

工程规模及特征: 本项目位于深圳市南山区深圳湾超级总部基地,白石路与深湾公园路交汇处西南角。

本项目总用地面积 15539.46 平方米,用地性质为商业服务业用地。总建筑面积 147441 平方米,容积率 7.16,其中计容积率建筑面积 111300 平方米,不计容积率建筑面积 36141 平方米。本项目共有新建建筑 1 栋,含 A 座超高层办公楼、B 座高层办公楼、C1 座文化设施(展览功能)+C2 座办公、D 至 G 座多层办公以及商业裙房,其中 A 座办公楼 32 层(高度 146.9 米)为最高楼, B 座办公楼 21 层(高度 96.5 米), C1 座文化设施(展览功能)+C2 座办公楼 10 层(高度 45.7 米), D 至 G 座多层办公建筑高度均小于 24 米,商业裙房 1 层(高度 6.5 米)。本项目设有 3 层地下室,地下 1 层设部分商业及办公配套,其余均为地下车库及设备用房。

资金来源: 财政投入%; 国有资本%; 集体资本%; 民营资本%; 外商投资%; 混合经济%; 其他 100 %。

二、工程承包方式

本工程承包方式：采用含税固定总价包干的承包方式（即：招标图纸包干）。包工包料、包施工图深化设计、包施工措施、安全文明施工、包竣工验收、包规费、税金等完成本工程合同内容所需的全部费用。

三、工程承包范围

承包范围为图纸及设计说明、技术说明规定的泛光照明工程有关的全部内容，包括但不限于以下内容：完成泛光工程的报批报建、设计深化与合理化建议、泛光照明灯具安装、发光字体安装、管线敷设、开关电源安装、电线电缆敷设、末端控制电箱安装、孔洞恢复封堵以及全部工程安装完成后调试通电试运行、编辑演示、验收、保修期内的维护保养及售后服务等工作，具体见合同条款、技术要求及工程量清单。

四、工程承包内容

承包内容：图纸范围内所有泛光照明工程深化设计及施工安装。

具体承包内容及与其他相关专业施工界面划分：

(1) **泛光照明施工单位：**完成泛光相关所有设备、材料之供应、安装、检验、调试和验收；负责所有的设备、材料、配件缺陷保修期内需要的正常替换的配件，完成泛光照明配电箱的采购及安装，完成照明控制系统的施工及整个系统的防雷接地，包括一切与有关政府部门和超总指挥部就上述项目方案调整、施工、验收所需的联络及跟进的工作及费用。

(2) **与幕墙单位配合：**泛光照明施工单位需提前与幕墙单位沟通，按照幕墙设计生产时间要求提前完成图纸深化，报相关方审核确认。幕墙单位按审核确认的图纸在外墙、幕墙需预留灯具的位置预留好孔洞或开孔。灯具固定件、墙内管线的铺设、灯具的安装和孔洞封堵等工作由泛光照明施工单位负责。

(3) **与建筑设计和泛光照明设计单位配合：**本项目中所选用的灯具须按照明设计师核准的类型和品牌，除非经过认可，否则不得使用任何替代品。现场实行先行安装样板，测试照明灯具样板安装质量（包括效果、可靠性等），并须通过灯光设计顾问、建筑设计方验收合格后方可按要求进行下一步施工。

(4) **与监理单位的协调配合：**泛光照明施工单位主要管理人员须按时参加监理例会，须坚决贯彻执行例会形成的决议。除监理例会外，各种会议纪要、工作联系单等文件也应在规定的时间内进行回复，并按照天音大厦文件审批流程和现场管理制度执行。现场的安全检查、材料设备进场检查、各类验收等均须接受监理单位的检查和监督。

(5) **与总包单位的协调配合：**服从总包方对现场安全文明施工管理的要求，配合总包方完成项目报建奖项的各类检查，完成工程的施工整改，与总包方协商解决现场临水、临电等问题。完成本专业的防雷接地施工，配合总包方完成 BIM 管线综合方案及按照方案进行现场施工。

(6) **与智能化分包单位的协调配合：**本专业工程无条件开放相应接口接入大厦 BIMS 系统。

五、工期

(1) 工期总日历天数335天；

(2) 开工日期：2021 年 10 月 30 日（具体开工日期以甲方或监理工程师发出的开工通知书为准）；

(3) 主要阶段性节点完成时间：按照甲方的要求完成，具体时间以甲方书面通知为准，乙方根据工程进展分阶段开展工作，各个阶段的开始时间以甲方书面通知为准，乙方应按甲方通知要求的时间和内容完成相应阶段的施工任务，且每次施工任务时间以甲方要求的工期为准，如不可抗力（不可抗力范围详见通用条款 32.1）等原因则需经甲方书面同意后顺延。

(4) 工期应满足总工期及阶段工期要求，若不能满足，应承担工期延误违约责任。乙方支付逾期完工违约金后，并不能免除乙方继续完成施工作业及整改的义务。

六、质量标准

本工程质量标准：①合格；②工程验收标准执行国家、广东省、深圳市以及行业有关施工及验收规范规定。

七、合同价款

本合同含税固定总价为：人民币（大写）**壹仟柒佰叁拾万零玖仟玖佰贰拾叁元贰角贰分**（小写）（¥17,309,923.22）；【其中，不含税合同总价为人民币（大写）（壹仟伍佰捌拾捌万零陆佰陆拾叁元伍角整），（小写）（¥15,880,663.50）；税金为人民币（大写）（壹佰肆拾贰万玖仟贰佰伍拾玖元柒角贰分），（小写）（¥1,429,259.72），增值税税率为9%】。

注：如后续国家调整增值税率，税率按国家要求相应调整。以“不含税裸价”保持不变，税率调整的方式变更合同价，发票税率变化后新价格计算公式：调税前含税固定总价/（1+调整前税率）×（1+调整后税率）。

其中：

(1) 安全文明施工费：

人民币（大写）叁拾壹万陆仟捌佰贰拾柒元陆角陆分（小写）（¥316,827.66元）；

(2) 材料和工程设备暂估价金额：/

人民币（大写）/（¥/元）；

(3) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）/（¥/元）；

(4) 暂列金额：

人民币（大写）/（¥/元）。

八、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

(1) 本合同第一部分的协议书；

(2) 中标通知书及其附件；

(3) 本合同第四部分的补充条款；

- (4) 本合同第三部分的专用条款;
- (5) 本合同第二部分的通用条款;
- (6) 本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定;
- (7) 投标文件(包括乙方在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经甲方同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);
- (8) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
- (9) 图纸和技术规格书;
- (10) 已标价工程量清单;
- (11) 甲方和乙方双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

九、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

十、承诺

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

十一、合同订立与生效

本合同订立时间: 2021 年 10 月 30 日;

订立地点: 深圳市南山区

甲方和乙方约定本合同自后成立。

本合同一式拾份，甲方执陆份，乙方执肆份，自双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章后生效。

甲方：天音通信有限公司
 (公章)
 法定代表人或其委托代理人：
 (签字)

组织机构代码：

地址：

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

电子信箱：

开户银行：

账号：

乙方：深圳市文业照明实业有限公司
 (公章)
 法定代表人或其委托代理人：
 (签字)

组织机构代码：914403007388389188

地址：深圳市福田区下梅林二街西颂德花园办公楼 1504

邮政编码：518049

法定代表人：陈文斌

委托代理人：李红飞

电话：0755-83435426

传真：0755-83435387

电子信箱：wenyelighting@vip.163.com

开户银行：工商银行梅林一村支行

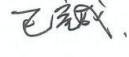
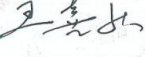



账号：4000028219200387069



天音通信有限公司

工程完工验收单

验收日期：2024年12月4日

合同名称	天音大厦泛光照明工程施工合同	合同编号			
建设单位	天音通信有限公司	开工日期	2022年7月10日		
监理单位	中海监理有限公司	完工日期	2023年7月10日		
施工单位	深圳市文业照明实业有限公司	合同工期	335天	实际工期	366天
工程概况	<p>(承包范围及内容、进度及质量要求等)</p> <p>承包范围为图纸及设计说明、技术说明规定的泛光照明工程有关的全部内容，包括但不限于以下内容：完成泛光工程的报批报建、设计深化与合理化建议、泛光照明灯具采购供应、安装、管线敷设、开关电源安装、电线电缆敷设、末端控制电箱安装、以及全部工程安装完成后调试通电试运行、编辑演示、验收、保修期内的维护保养及售后服务等工作。</p> <p>合同工期335日历天。本工程工期必须配合并满足经甲方确认的土建总承包工期进度要求，必须配合泛光照明工程并满足经甲方、监理确认的工期进度要求。</p> <p>质量标准：①合格；②工程验收标准执行国家、广东省、深圳市及行业现行有关施工及验收规范规定。</p>				
	<p>(合同内容完成情况、进度质量完成情况、材料使用情况)</p> <p>我司已完成天音大厦泛光照明工程有关的全部内容，包括但不限于完成泛光工程设计深化与合理化建议、泛光照明灯具采购供应、安装、管线敷设、开关电源安装、电线电缆敷设、末端控制电箱安装、以及全部工程安装完成后调试通电试运行、编辑演示等工作。</p> <p>进度满足经甲方确认的总工期进度要求，且质量合格，达到国家、广东省、深圳市及行业现行有关施工及验收规范规定。</p> <p>本工程材料符合设计、标准、招标文件、合同专用条款约定的要求，提供产品质量合格证明，并经甲方、监理方验收。</p>				
承包单位：(盖章)	监理单位：(盖章)	设计单位：	建设单位：(盖章)		
 项目经理：  日期：	 专业监理工程师：   总监：  日期：2024.12.5	 设计负责人：  日期：2024.12.5	 工程师：   工程总监/经理：  日期：2024.12.6		

附件 4：项目人员配备情况表

项目人员配备情况表

工程名称：天音大厦项目

序号	姓名	职务	联系方式	备注
1	柯周元	项目经理	18712369685	
2	黄小钊	项目副经理	15037466838	
3	翟世宽	技术负责人	13785553878	
4	郭林伟	执行经理	13048821805	
5	李红飞	商务负责人	13266480769	
6	郭圣波	设计师	15818525363	
7	陈巨东	造价师	13723408620	
8	谭欢	安全负责人	13387468685	
9	贺映华	BIM 工程师	18674521685	
10	杜繁荣	施工员	17688733957	
11	徐晓兵	安全员	18980716400	
12	赵晓稚	质检员	13418555667	
13	黄倩文	资料员	18814185709	
14	姚东颖	材料员	13226620955	

4.3.投标人关于无不良行为及拟派项目管理班子成员的承诺书

投标人关于无不良行为及拟派项目管理班子成员的承诺书

致招标人：紫荆文化股份有限公司

为了确保本工程招标投标工作进行顺利，同时保证优质高效、文明施工，我方将严格执行建设工程管理的法律法规，规范自身行为，并完全接受紫荆文化总部大厦项目泛光照明工程的招标文件所有内容。同时，我方本次投标拟派项目经理及其他项目管理班子成员，将严格按照《深圳市人民政府印发关于建设工程招标投标改革若干规定的通知（深府〔2015〕73号）》《深圳市住房和建设局关于印发《深圳市规范项目经理和项目总监理工程师任职行为的若干规定》的通知（深建规〔2022〕1号）》等文件的规定执行。对此，我司作出如下承诺：

- 1、近3年内（从招标公告发布之日起倒算）我方或者我方法定代表人无行贿犯罪记录。
- 2、近1年内（从截标之日起倒算）无因串通投标、转包、以他人名义投标或者违法分包等违法行为受到建设、交通或者财政部门行政处罚的情形。
- 3、无因违反工程质量、安全生产管理规定等原因被建设部门给予红色警示且在警示期内的情形。
- 4、无拖欠工人工资被有关部门责令改正而未改正的情形。
- 5、近2年内（从截标之日起倒算）未曾有放弃中标资格、拒不签订合同、拒不提供履约担保情形。
- 6、无因违反工程质量、安全生产管理规定，或者因串通投标、转包、挂靠以他人名义投标或者违法分包等违法行为，正在接受建设、交通或者财政部门立案调查的情形。
- 7、无因违纪、违法受到监察机关、司法机关惩处或被列入行贿黑名单且仍在有效期内的情形。
- 8、我方接受招标人定标前审核我方拟派项目经理任职情况及评估拟派项目经理能否到位履职，并在定标时综合考虑该因素。
- 9、投标文件中提供的项目经理的信息真实、准确，如信息有误，由我方承担所有不利后果。



10、在同一时间段内，如我方派出同一人参加多个“中标后不能更换项目经理”的项目投标，一经中标且项目经理任职项目数量达到规定限额的，会立即书面通知招标人，避免对其造成不利影响。

11、确保拟派项目经理在办理施工许可证时任职项目数量未达到规定限额，否则我方自行承担被招标人取消中标资格或单方面终止合同的责任。

12、本工程中标后拟派项目经理从本项目截标当日至竣工验收之前均不更换（符合“深府（2015）73号文”约定可更换情形的除外），否则自愿无条件接受招标人按合同及相关规定进行处罚。

13、本工程拟派项目经理没有因不良行为、红色警示等被建设行政主管部门管理系统锁定的情形，如因存在上述情形而导致不能办理施工许可证的，我方自行承担被招标人取消中标资格或单方面终止合同的责任。

14、中标后本工程拟派项目管理班子成员不变更，否则自愿接受招标人按合同及相关规定进行处罚。

15、我方接受招标人对于建设工程项目的廉政要求，中标后签订《建设工程项目廉政协议》。

16、我方如有违反以上承诺，招标人有权将我方列入供应商不良行为负面清单，并向主管部门反映相关情况。招标人在入围和定标环节中对我方以上违反承诺的情形所作出的处理及相关决定，我方对此无条件接受。

承诺单位：深圳市文业照明实业有限公司（公章）

法定代表人（签字/盖章）

承诺日期：2026年4月8日

