

标段编号： 2503-440303-04-01-125198004001

# 深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称： 笋岗站物业开发项目施工总承包工程

投标文件内容： 资信标文件

投标人： 深圳市建安（集团）股份有限公司

日期： 2026年05月20日

## 资信标要求一览表

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

## 1、投标人业绩

投标人近 5 年类似项目业绩一览表

| 序号 | 项目名称                                     | 建设单位                  | 项目所在地  | 工程规模   | 合同金额<br>(万元)      | 在建<br>或已<br>完工 | 合同签订时间<br>或完工时间        |
|----|--|-----------------------|--------|--|-------------------|----------------|------------------------|
| 1  | 龙岗区龙城街道爱联旧村改造项目总承包工程                     | 深圳市宇宏投资集团有限公司         | 深圳市龙岗区 | 龙岗区龙城街道爱联旧村改造项目总建筑面积约 226000m <sup>2</sup>   | 107900            | 在建             | 合同签订时间<br>2022. 6. 6   |
| 2  | WJ-J-2022-006 地块住宅项目施工标段                 | 苏州金越隆房地产开发有限公司        | 江苏省苏州市 | 总建筑面积约 170865. 97m <sup>2</sup> (最大单体建筑面积 73896. 05m <sup>2</sup> )                                  | 80482. 5<br>47868 | 在建             | 合同签订时间<br>2024. 9. 19  |
| 3  | 盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-01-1 地块靓海广场施工总承包工程 | 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司      | 深圳市盐田区 | 项目建设用地面积约 5960405m <sup>2</sup> , 分东西两个地块。总建筑面积约 181229. 49m <sup>2</sup>                            | 64262. 4<br>17168 | 已完             | 完工时间<br>2025. 3. 10    |
| 4  | 龙馨家园项目 (A907-0132 宗地) 工程总承包 (EPC)        | 深圳市龙华高新技术产业园区开发投资有限公司 | 深圳市龙华区 | 总用地面积: 18430m <sup>2</sup> , 总建筑面积 136199. 4m <sup>2</sup> . 计容建筑面积 92149. 4 m <sup>2</sup>          | 59500. 0<br>19593 | 已完             | 完工时间<br>2022. 8. 12    |
| 5  | WJ-J-2024-010 地块住宅项目 EPC 工程              | 苏州屿鑫房地产开发有限公司         | 江苏省苏州市 | 总建筑面积 105693. 55m <sup>2</sup> , 其中地上建筑面积为 59169. 27m <sup>2</sup> , 地下建筑面积为 46524. 28m <sup>2</sup> | 52203. 4<br>4451  | 在建             | 合同签订时间:<br>2025. 3. 13 |
| 6  | 深圳福田东山小区一期 (25-1 地块) 项目工程总承包 (EPC)       | 深圳市佳宇坤房地产开发有限公司       | 深圳市福田区 | 用地面积为 7590m <sup>2</sup> , 总建筑面积 74412. 68m <sup>2</sup> (暂定), 地上计容建筑面积为 48875m <sup>2</sup>         | 45000             | 已完             | 完工时间<br>2023. 12. 5    |

|    |   |                                      |            |  |                  |    |                      |
|----|---|--------------------------------------|------------|--|------------------|----|----------------------|
| 7  | 天悦湾住宅区<br>(深房. 潮阳<br>和平井仔湾项<br>目)(二期4、<br>5、8、9、10、<br>11、12栋)施<br>工总承包 | 汕头市<br>华峰房<br>地产开<br>发有限<br>公司       | 汕头市        | 用地面积<br>64529.20m <sup>2</sup> , 总建<br>筑面积<br>364032.8m <sup>2</sup>   | 36857.0<br>70108 | 已完 | 完工时间<br>2021.6.30    |
| 8  | 盐田区梅沙街<br>道小梅沙片区<br>城市更新单元<br>03-02地块小<br>梅沙湾畔家园<br>施工总承包工<br>程         | 深圳市<br>特发小<br>梅沙投<br>资发展<br>有限公<br>司 | 深圳市<br>盐田区 | 用地面<br>积:15762.06 m <sup>2</sup> 。<br>总建筑面<br>积:104307.73m <sup>2</sup>  | 34820.9<br>06291 | 已完 | 完工时间<br>2025.4.28    |
| 9  | 平望镇建设东<br>路北侧运河路<br>西侧住宅项目<br>一期土建施工<br>标段                              | 苏州四<br>汇置业<br>有限公<br>司               | 江苏省<br>苏州市 | 建筑面积约<br>85741.47m <sup>2</sup> (其中<br>地上建筑面积约<br>59388.28m <sup>2</sup> , 地下<br>建筑面积约<br>26353.19m <sup>2</sup> ) | 27113.6<br>12832 | 在建 | 合同签订时间<br>2024.10.23 |
| 10 | 银海湾壹号花<br>园项目设计施<br>工总承包  | 江门市<br>新会佳<br>弘置业<br>有限公<br>司        | 江门市        | 项目建设用地面<br>积 19631.66m <sup>2</sup> ,<br>总建筑面积约为<br>60450.84m <sup>2</sup>   | 20321.9<br>015   | 在建 | 合同签订时间<br>2025.10.18 |

1.1 龙岗区龙城街道爱联旧村改造项目总承包工程

1.1.1 施工合同证明

SFE-2015-03

合同编号: SZ-ALJG-GC-001

深圳市建设工程  
施工(单价)合同

(适用于非招标工程固定单价施工合同)

工程名称: 龙岗区龙城街道爱联旧村改造北片区城市更新  
项目(E-01-1 地块)总承包工程

工程地点: 龙岗区爱联董吓村

发 包 人: 深圳市宇宏投资集团有限公司

承 包 人: 深圳市建安(集团)股份有限公司

2015 年版

## 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市宇宏投资集团有限公司

承包人(全称): 深圳市建安(集团)股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法(2019修正)》及其他有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,发包人和承包人就本工程施工事项协商一致,订立本合同,达成协议如下:

### 一、工程概况

工程名称: 龙岗区龙城街道爱联旧村改造北片区城市更新项目(E-01-1地块)

工程地点: 龙岗区爱联吓村

核准(备案)证编号: \_\_\_\_\_

工程规模及特征: 龙岗区龙城街道爱联旧村改造项目总建筑面积约 226219.35 平方米(其中地上计容面积约 165839.31 平方米),地下三层,地上 3-48 层

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

### 二、工程承包范围

按发包人提供的爱联旧城改造北片区 E-01 地块项目基坑支护工程施工图、地下室开挖图、全套建筑方案图、设计说明、立面材质分色图、类似项目的电气、暖通、给排水设计说明+系统图、结构设计说明、桩说明+各塔楼桩型桩长、塔楼桩数表、各栋塔楼装配式布置图。包括但不限于以下内容:土方及基坑支护工程、桩基工程、主体结构工程、机电工程、砌筑工程、防水工程、屋面工程、保温隔热工程、防腐防锈工程、室内精装修工程、外立面装饰工程等),承包范围详述如下:

- 1) 基坑支护(含后期必要的拆除)、桩基础、承台土方二次开挖、承台砌筑等工程。
- 2) 主体结构工程:钢筋混凝土工程: 承包人负责自行实施并完成发包人确认的施工图纸中标明的全部现浇钢筋混凝土结构、预应力混凝土结构(如果有)、预制钢筋混凝土结构、设备基础、圈梁、过梁、构造柱等结构工程; 钢筋工程、模板工程、混凝土工程以及与它们相关的辅助工作,包括但不限于沉降缝、施工缝以及定义在工程总承包工作范围内的通风井、设备基础、预留洞、预埋件、预埋管、堵洞、开洞、封洞等。

3) 砌筑工程：承包人负责自行实施并完成发包人确认的施工图纸中标明的所有二次结构中砌筑墙体或其它轻质墙板工程；辅助工作包括但不限于预留洞、开槽、堵洞、开洞、封洞、防裂等。

4) 屋面工程：承包人负责自行实施并完成发包人确认的施工图纸中标明的所有屋面工程，包括屋面板结构层以上的屋面各种功能分层做法以及相关配套工作。

5) 保温隔热工程：承包人负责自行实施并完成合同图纸中标明的屋面保温隔热工程工作，工作的内容包括但不限于供应材料、施工、任何必要的检测以及与其它专业的协调和配合等。

6) 防腐、防锈工程：承包人负责自行实施并完成合同图纸中标明的全部防腐、防锈工程工作，工作的内容包括但不限于供应材料、施工、任何必要的检测以及与其它专业的协调和配合等。

7) 室内初/精装修工程：无需二次精装修设计的装修工程，包括设备用房、消防梯间、消防前室等室内初装修工程由承包人施工，具体以施工图纸要求为准，以可达到竣工验收的程度为界。需二次精装修设计的装修工程，室内初装修工程完成如下

8) BIM 深化设计要求：

A、模型精度达到 LOD300 (2022 年 12 月 31 日前完成)

B、BIM 应用成果及完成时间要求：

各专业模型进行碰撞检测-2023 年 4 月 10 日前

机电管线综合排布深化-2023 年 4 月 10 日前

模型量统计-2023 年 6 月 20 日前

虚拟漫游-2023 年 6 月 20 日前

施工进度模拟-2023 年

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 checked="" type="checkbox"/> 地基与基础工程 (□基础 □基坑支护 □边坡 □土方 □其它_____);        |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 主体结构工程 (□钢筋混凝土 □钢结构 □钢管混凝土 □型钢混凝土 □其它_____); |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 建筑装饰装修工程 (□门窗 □幕墙:    平方米 □其它_____);         |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 通风与空调 (□通风 □空调 □其它_____);                    |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 建筑给水排水及供暖 (□室内给、排水系统 □室外给、排水管网 □其它_____);    |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 建筑电气工程 (□室外电气 □电气照明 □其它_____);               |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 智能建筑 (□综合布线系统 □信息网络系统 □其它_____);             |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 屋面及防水工程                                      | <input checked="" type="checkbox"/> 建筑节能 | <input checked="" type="checkbox"/> 消防工程 |
| <input checked="" 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: _____; 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 □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"/> 其它:                              |                             |                               |                               |                               |

4. 其他工程

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### 三、合同工期

计划开工日期：2022年6月1日；

计划竣工日期：2025年3月31日；

合同工期总日历天数1034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：住宅类詹天佑奖

### 五、签约合同价

暂定含税人民币（大写）1,079,000,000.00 (¥ 拾亿零柒仟玖佰万元整 元)；

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）贰仟贰佰万元整 (¥ 22000000 元)；

(2)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）壹亿五千万整 (¥ 150000000 元)；

(3)专业工程暂估价金额：

人民币（大写）捌仟万元整 (¥ 80000000 元)；

(4)暂列金额：

人民币（大写）贰仟万元整 (¥ 20000000 元)。

### 六、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)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)现行的标准、规范、规定及有关技术文件；

(7)图纸和技术规格书;

(8)经确认的预算书或工程报价单;

(9)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。

## 七、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 八、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。

## 九、合同订立与生效

本合同订立时间: 2022 年 6 月 6 日;

订立地点: 深圳市

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 8 份,均具有同等法律效力,发包人执 4 份,承包人执 4 份。

发包人：(公章)  
法定代表人或其委托代理人：  
(签字)

组织机构代码：91440300279244765R  
地址：深圳市龙岗区龙城街道长兴北路6号博深科技大厦8楼A  
邮政编码：  
法定代表人：吴晨鑫  
委托代理人：  
电话：  
传真：  
电子信箱：  
开户银行：  
账号：

承包人：(公章)  
法定代表人或其委托代理人：  
(签字)

组织机构代码：9144030019219737XM  
地址：深圳市宝安区新安街道海滨社区宝兴路6号海纳百川总部大厦B座5层  
邮政编码：  
法定代表人：刘进跃  
委托代理人：  
电话：  
传真：  
电子信箱：  
开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳福田支行  
账号：44201503500051017470

甲方支付的工程款必须付至乙方指定的  
开户行：建设银行深圳福田支行  
账号：44201503500051017470  
否则，恕乙方不作任何承认。

1.2 WJ-J-2022-006 地块住宅项目施工标段

1.2.1 施工合同证明

(GF—2017—0201)

# 建设工程施工合同

(示范文本)

(GF—2017—0201)

住房城乡建设部 制定  
国家工商行政管理总局

# 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：苏州金越隆房地产开发有限公司

承包人（全称）：牵头人：深圳市建安（集团）股份有限公司（联合体成员：吴江市舜新建筑工程有限公司）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规、规章和规范性文件，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就WJ-J-2022-006地块住宅项目施工标段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：WJ-J-2022-006 地块住宅项目施工标段。
2. 工程地点：苏州市吴江区东太湖度假区（太湖新城）庞杨路北侧夏蓉街西侧。
3. 工程立项批准文号：吴行审备〔2023〕418号。
4. 资金来源：自筹。
5. 工程内容：施工总承包。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》（附件1）。

6. 工程承包范围：施工总承包【不含精装、WJ-J-2022-006 地块住宅项目桩基（56#、57#、61#、62#）工程】。

## 二、合同工期

计划开工日期：2024年9月30日。

计划竣工日期：2028年4月11日。

工期总日历天数：1290天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

## 三、质量标准

工程质量符合合格标准。

## 四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）（含税）捌亿零肆佰捌拾贰万伍仟肆佰柒拾捌元陆角捌分（¥804825478.68）

元), 税率为 9%, 增值税金额为 66453479.90 元, 不含增值税金额为 738371998.78 元。

其中:

(1) 安全文明施工费:

人民币(大写) 贰仟贰佰零陆万玖仟肆佰陆拾肆元玖角伍分 (¥ 22069464.95 元);

(2) 材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写)       /       (¥       /       元);

(3) 专业工程暂估价金额:

人民币(大写)       /       (¥       /       元);

(4) 暂列金额:

人民币(大写)       /       (¥       /       元)。

2. 合同价格形式: 固定综合单价。

## 五、项目经理

承包人项目经理:       段旂      。

## 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

- (1) 中标通知书(如果有);
- (2) 投标函及其附录(如果有);
- (3) 专用合同条款及其附件;
- (4) 通用合同条款;
- (5) 技术标准和要求;
- (6) 图纸;
- (7) 已标价工程量清单或预算书;
- (8) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改, 属于同一类内容的文件, 应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

## 七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。
2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。
3. 发包人和承包人通过招投标形式签订合同的，双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

## 八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

## 九、签订时间

本合同于 2024 年 9 月 19 日签订。

## 十、签订地点

本合同在 苏州吴江区 签订。

## 十一、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。

## 十二、合同生效

本合同发包人、承包人盖章，且承包人提交履约保函后生效。

## 十三、合同份数

本合同一式 拾 份，均具有同等法律效力，发包人执 肆 份，承包人执 陆 份。

发包人：(公章)  
苏州金超隆房地产开发有限公司

法定代表人或其委托代理人：  
(签章)

组织机构代码：91320509MABUNPF11J

地址：吴江区夏蓉街 1299 号东太湖大厦 907 室

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司吴江支行

账 号：89160078801500001401



负责人：(公章)  
深圳市建安(集团)股份有限公司(联  
合体成员方：吴江市爱新建筑工程有限  
公司)

法定代表人或其委托代理人：

(签章)

组织机构代码：9144030019219737XM(联

合体成员方：91320509779689086K)

地址：深圳市宝安区新安街道海滨社区宝  
兴路6号海南百川总部大厦B座5层(联  
合体成员方：吴江区盛泽镇坛丘新兴路18  
号)

邮政编码：

法定代表人：

委托代理人：

开户银行：中国建设银行股份有限公司深  
圳福田支行(联合体成员方：苏州农村商  
业银行坛丘支行)

账 号：44201503500051017470(联合体  
成员方：0706678151120100362940)



Handwritten signature in black ink.

1.3 盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-01-1 地块觀海广场施工总承包工程  
1.3.1 施工合同证明

SFD-2015-05

工程编号：\_\_\_\_\_

合同编号：XMSTZ-工程类-019

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-01-1  
地块觀海广场施工总承包工程

工程地点：深圳市盐田区梅沙街道小梅沙片区

发 包 人：深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

承 包 人：深圳市建安（集团）股份有限公司

2015 年版

## 第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

承包人（全称）：深圳市建安（集团）股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《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：盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-01-1 地块观海广场施工总承包工程

工程地点：深圳市盐田区梅沙街道小梅沙片区

核准（备案）证编号：    /    

工程规模及特征：项目建设用地面积约 59604.05m<sup>2</sup>，分东西两个地块。总建筑面积约 181229.49m<sup>2</sup>，其中地下建筑面积约 82716.34m<sup>2</sup>，地上建筑面积约 98513.15m<sup>2</sup>。地下共三层（局部二层），其中地下一层为商业和停车库，地下二至三层为停车库和设备用房；地上 1、2、3 栋为 22 层~23 层住宅，建筑高度约 71.65m~74.75m；地上 4 栋为 18 层办公，建筑高度约 77.7m；地上 5、6 栋为 12 层~13 层商业，建筑高度约 62.05m~66.55m。

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

按照香港华艺设计（顾问）有限公司设计的《盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元特发小梅沙观海广场全套施工图》（1.0 版）所包含的全部工程内容，以及招标文件和招标过程中发包人出具的答疑、澄清文件中所包含的全部工程内容以及为完成上述内容而有必要采取的隐含的所有施工及安全等各方面的措施。

具体承包范围包括施工图纸、工程技术要求文件及其他合同文件要求承包人履行的任务和工作，其中包括但不限于：

1. 土建工程，包括但不限于以下内容：

1.1 所有基础结构施工（不含桩基础）及土石方二次开挖（基坑底 30cm 土层须人工开挖清槽），含地下室基坑及建筑物内部、室外地坪设计标高范围内的土石方挖填（不含种植土）和运输，地下室以下施工的降排水措施等；包含内支撑体系的拆换撑、保障

地下室外侧回填质量的措施（回填的操作空间受腰梁的限制）；

1.2 主体及附属结构工程（含砼结构、钢结构、设备基础等）；

1.3 建筑工程，含防水施工（不含由精装修单位施工的防水做法）、建筑地面构造做法施工、建筑墙体构造做法施工、砌筑工程、抹灰工程、建筑保温工程、人防工程、建筑外墙涂料、幕墙工程涉及的预埋预留施工、屋面建筑构造做法施工、门窗工程（不含外立面门窗）、消防楼梯栏杆、护窗栏杆及扶手施工、建筑图纸及清单范围内其余建筑构造做法施工、所有预留预埋及施工洞口的开洞及土建封堵等。

2. 安装工程，包括但不限于给排水工程、暖通和空调采购及安装工程、外线及高低压变配电工程、柴油发电机及环保工程、电梯采购及安装工程、电气及照明工程施工（不含泛光照明、景观照明、公区精装照明）、人防机电安装工程、消防工程、燃气工程、防雷工程、弱电智能化工程、包含各专业所需抗震支架的深化设计、制安、验收等、所有预留预埋及施工洞口的开洞及防火封堵等。

3. 室外工程，包括不限于室外管网及接驳工程、室外道路工程（不含景观单位施工部分）。

4. 白蚁防治工程。

5. 本项目招标具体内容以发包人提供的工程量清单、图纸及本招标文件合同内容相关条款为准。

6. 本次工程承包范围还包括对发包人认可的分包和发包人发包专业工程的总包管理及配合等。涉及具体以施工图、工程量清单及合同条款为准，且不得拒绝执行为完成全部工程而须执行的可能遗漏的工作。

7. 其它要求；

7.1 发包人有权根据工程实施需要，增加或取消部分工程或部分项目，除非另有约定，否则承包人应按合同文本相关要求执行；承包人不得拒绝发包人提出的设计变更和本工程的其它委托指令。

7.2 承包人为发包人分包单位实施总包管理与配合，提供施工配合和各项保障措施，对整体工程的安全文明、质量、工期、防火防盗等负责。

7.3 按发包人要求，配合工程报建报批工作。发包人直接发包工程的预留预埋工程和配合工程，以及完工后的土建修补、洞口封堵塞缝和收口工作（封堵及时以避免造成雨水等侵入；配套施工穿楼板/内外墙造成的墙面污染/饰面破坏的封堵和修复工作）均在承包人承包范围内。

8. 施工围挡：按经发包人批准的总平面布置图修复、完善自基坑单位接收的工地大门、管理闸机、围挡宣传、保安室设置等设施，并根据实际需要进行工地大门、围挡及配套设施的迁改，地块东侧如需要增加或调整围挡，相关的费用已包含在合同中，本工程与地铁8号线三期工程及03-01-2地块之间的分隔围挡由承包人负责修建且相关费用已包含在本合同中，具体做法按《深圳市建设工程安全文明施工标准》(SJG-46-2018)实施。

9. 投标人须自行对本工程周边环境进行实地查看，并充分考虑到因盐坝高速改造、地铁移交造成的影响费用等工程施工延误而导致本工程不能如期竣工验收的风险，且投标人不得因此项风险而向发包人提出工期与费用的索赔要求。

10. 承包人须配备相应的BIM专业技术人员与发包人聘请的专业单位对接，并按BIM建设需求及时提供素材及相应模型（含竣工模型），详见《小梅沙施工招标BIM要求及评审要求》。

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 checked="" type="checkbox"/> 地基与基础工程 | （ <input checked="" type="checkbox"/> 基础 <input type="checkbox"/> 基坑支护 <input type="checkbox"/> 边坡 <input checked="" type="checkbox"/> 土石方 <input type="checkbox"/> 其它_____）；              |
| <input checked="" type="checkbox"/> 主体结构工程  | （ <input checked="" type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input checked="" type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构 <input checked="" type="checkbox"/> 其它 装配式）； |
| <input checked="" type="checkbox"/> 装饰装修工程  | （ <input checked="" type="checkbox"/> 金属门窗 <input type="checkbox"/> 幕墙： 平方米 <input type="checkbox"/> 其它_____）；   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 通风与空调   | （ <input checked="" type="checkbox"/> 通风 <input checked="" type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其它_____）；   |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 建筑给排水及供暖 ( <input checked="" type="checkbox"/> 室内给、排水系统 <input checked="" type="checkbox"/> 室外给、排水系统 <input type="checkbox"/> 其它_____ ) ; |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 建筑电气工程 ( <input checked="" type="checkbox"/> 室外电气 <input checked="" type="checkbox"/> 电气照明 <input type="checkbox"/> 其它_____ ) ;           |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 智能建筑 ( <input checked="" type="checkbox"/> 综合布线系统 <input checked="" type="checkbox"/> 信息网络系统 <input type="checkbox"/> 其它_____ ) ;         |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 屋面及防水工程   | <input checked="" type="checkbox"/> 建筑节能 | <input checked="" type="checkbox"/> 消防工程 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 室外工程 ( <input checked="" type="checkbox"/> 室外设施_____ <input checked="" type="checkbox"/> 附属建筑_____ ) ;                                    |  |  |
| <input type="checkbox"/> 室外环境_____ ) ;  |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 燃气工程 ( 户数: _____ 户; 庭院管: _____ 米 )  |  |  |

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

4. 其他工程

— / —

三、合同工期

计划开工日期: 2022年2月16日 (具体以开工令为准);

计划竣工日期: 2023年11月30日;

合同工期总日历天数 652 天。

招标工期总日历天数 / / 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: 工程质量必须达到国家规定的合格标准, 质量标准的评定以本合同规定的技术要求、施工图、国家规范、行业现行质量检验评定标准中要求较高者为依据。

五、签约合同价

人民币 (大写) 陆亿肆仟贰佰陆拾贰万肆仟壹佰柒拾壹元陆角捌分

(¥642,624,171.68元)；

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）壹仟捌佰贰拾万捌仟捌佰伍拾陆元柒角叁分（¥18,208,856.73元）；

(2)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）壹仟伍佰伍拾万元整（¥15,500,000.00元）；

(3)专业工程暂估价金额：

人民币（大写）陆仟陆佰伍拾玖万元整（¥66,590,000.00元）；

(4)暂列金额：

人民币（大写）叁仟壹佰玖拾柒万壹仟零陆拾玖元陆角叁分（¥31,971,069.63元）。

本合同项下有效签约金额适用【9】%的增值税税率。本合同项下有效签约金额不含税总价款人民币（大写）伍亿捌仟玖佰伍拾陆万叁仟肆佰陆拾元贰角陆分（¥589,563,460.26元），增值税税金为¥53,060,711.42元。

鉴于我国现阶段不断深化增值税改革，增值税税率等法定事项时有变化，为避免税收政策变动带来的相关影响，依据实际情况，按“价税分离”原则计算，以不含税价作为基数，增值税税金=届时适用的最新法律规定税率×合同不含税价。

## 六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：\_\_\_\_\_

工人工资款支付专用账户开户银行：\_\_\_\_\_

工人工资款支付专用账户号：\_\_\_\_\_

## 七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

- (1)本合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2)本合同第一部分的协议书；
- (3)中标通知书；
- (4)本合同第四部分的补充条款；
- (5)本合同第三部分的专用条款；
- (6)本合同第二部分的通用条款；
- (7)本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；

(8)投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);

(9)现行的标准、规范、规定及有关技术文件;

(10)图纸和技术规格书;

(11)已标价工程量清单;

(12)发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

## 八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 九、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项,并履行本合同所约定的全部义务。

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

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

## 十、合同订立与生效

本合同订立时间: 2022 年 元 月 13 日;

订立地点: 深圳市盐田区小梅沙

发包人和承包人约定本合同自双方法定代表人或其授权委托人签字并盖章后成立。

本合同一式壹拾贰份,均具有同等法律效力,发包人执捌份,承包人执肆份。

发包人: (公章)

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

统一社会信用代码: 91440300MA5DCPW10N

地址: 深圳市盐田区海山街道鹏湾社区海

承包人: (公章)

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

统一社会信用代码: 9144030019219737XM

地址: 深圳市宝安区新安街道海滨社区

景二路 1025 号壹海国际中心 2701

邮政编码: 518000

法定代表人: 郭建

委托代理人: \_\_\_\_/\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_/\_\_\_\_

传真: \_\_\_\_/\_\_\_\_

电子信箱: \_\_\_\_/\_\_\_\_

开户银行: 中信银行深圳景田支行

账号: 8110301011700085849

宝兴路 6 号海纳百川总部大厦 B 座 5 层

邮政编码: 518101

法定代表人: 刘进跃

委托代理人: 李彦飞

电话: \_\_\_\_/\_\_\_\_

传真: \_\_\_\_/\_\_\_\_

电子信箱: jianan@szjianan.com

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳福田支行

账号: 44201503500051017470

甲方支付的工程款必须付至乙方指定的  
开户行: 建设银行深圳福田支行  
账号: 44201503500051017470  
否则, 恕乙方不作任何承认。

1.3.2 竣工验收证明

# 房屋建筑工程 竣工验收报告

工程名称：小梅沙片区城市更新单元 03-01-1

地块（特发小梅沙甄海广场）一期

验收日期：2023年12月28日

建设单位：深圳市特发小梅沙投资发展有限公司  
(盖公章)

## 一、工程概况

|               |                                     |                  |                  |
|---------------|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 工程名称          | 小梅沙片区城市更新单元 03-01-1 地块（特发小梅沙观海广场）一期 |                  |                  |
| 工程地址          | 盐田区小梅沙片区城市更新单元 03-01-1 地块东侧         |                  |                  |
| 结构类型          | 剪力墙结构                               | 建筑面积             | 76007.91 平方米     |
| 栋/层           | 1 栋/23 层；2、3 栋/22 层                 | 工程造价             | 30640.908181 万元  |
| 施工许可证号        | 2019-440308-70-03-10305427          | 开工日期             | 2022 年 02 月 16 日 |
| 监督单位          | 盐田区建设工程质量安全监督站                      | 监督编号             | 2021-023A        |
| <b>质量责任主体</b> |                                     |                  |                  |
| 主体类型          | 主体名称                                |                  | 资质证号             |
| 建设单位          | 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司                    |                  | 深房开字（2021）1283 号 |
| 勘察单位          | 深圳市勘察研究院有限公司                        |                  | B144046787       |
| 设计单位          | 香港华艺设计顾问（深圳）有限公司                    |                  | A244071946       |
| 监理单位          | 深圳市特发工程管理有限责任公司                     |                  | E244066338       |
| 总承包单位         | 深圳市建安（集团）股份有限公司                     |                  | D244014842       |
| 分包单位          | 基坑支护                                | /                |                  |
|               | 桩基                                  | /                |                  |
|               | 防水                                  | /                |                  |
|               | 门窗幕墙                                | /                |                  |
|               | 消防                                  | /                |                  |
|               | 空调                                  | /                |                  |
|               | 精装修                                 | 深圳华丽装修家私企业公司     | DW244239560      |
|               | 电梯                                  | 日立电梯（中国）有限公司     | TS2310055-2024   |
|               | 燃气                                  | 深圳市东诚建业工程有限公司    | D344335158       |
|               | 高低压配电                               | 深圳市安和威电力科技股份有限公司 | D3444030251      |
| 智能化           | 深圳市特发信息技术服务有限公司                     | D244300141       |                  |

## 二、工程竣工验收实施情况

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

|     |  |
|-----|--|
| 组 长 | 段少也  |
| 副组长 | 刘元杰、张进军、宾威胜、黄鹤鸣、全永庆、刘扬、向武明                               |
| 组 员 | 赵孙贺、向武明、邓威、周小龙、陈家华、石珍华、沈泽明、陈兰生、邹辉、郭建华、扈春记、陈少林、赵广镇、高龙、薛利岩 |

#### 2. 专业组

| 专业组    | 组长  | 组员              |
|--------|-----|-----------------|
| 建筑工程   | 刘扬  | 王佳、陈家华、杨斌、张耀平   |
| 给排水工程  | 卓新涛 | 肖立鑫、谢子钊、林宝威、魏新柱 |
| 电气工程   | 卓新涛 | 肖立鑫、谢子钊、林宝威、魏新柱 |
| 通风空调工程 | 卓新涛 | 肖立鑫、谢子钊、林宝威、魏新柱 |
| 工程质控资料 | 彭莲花 | 李俊、叶少岳、刘路波      |

### (二) 验收程序

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

### (三) 工程质量评定(一)

关于分部项目名称包含子分部内容的说明:

| 序号 | 项目名称  | 包含的子分部内容                                 |
|----|-------|--|
| 1  | 地基基础  | 土方、筏型基础、地下防水                             |
| 2  | 主体结构  | 混凝土结构、砌体结构                               |
| 3  | 装饰装修  | 门窗、轻质隔墙、抹灰、防水、地面、吊顶、饰面板、饰面砖、涂饰(内、外墙)、细部等 |
| 4  | 建筑屋面  | 基层与保护、隔热、防水与密封                           |
| 5  | 建筑给排水 | 室内给排水、室内热水、室外给排水                         |
| 6  | 通风空调  | 送风、排风、冷凝水、多联机空调                          |
| 7  | 建筑电气  | 变配电、供电干线、电气动力、电气照明、备用电源(发电机组)、防雷及接地      |
| 8  | 智能建筑  | 公共广播、综合布线、有线电视、安全防范(监控)、防雷及接地            |
| 9  | 建筑节能  | 围护系统节能、供暖空调设备及管网节能、电气动力节能                |
| 10 | 燃气工程  | 室内燃气、室外燃气                                |
| 11 | 电梯工程  | 电力驱动的曳引式电梯                               |
| 12 | 室外工程  | 室外道路                                     |

(三) 工程质量评定(二)

| 项目名称     | 质量控制资料<br>核查结果          | 安全和使用功能<br>核查及抽查结果  | 观感质量<br>检查结果   | 验收<br>意见 |
|----------|-------------------------|---|--|----------|
| 地基<br>基础 | 共 33 项,<br>经核查符合规定 33 项 | 共核查 5 项, 符合规定 5 项<br>共抽查 0 项, 符合规定 0 项<br>经返工处理符合规定 0 项   | 共抽查 5 项, 其中:<br>评价为“好”的 5 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |
| 主体<br>结构 | 共 33 项,<br>经核查符合规定 33 项 | 共核查 33 项, 符合规定 33 项<br>共抽查 0 项, 符合规定 0 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 24 项, 其中:<br>评价为“好”的 24 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项 | 合格       |
| 装饰<br>装修 | 共 30 项,<br>经核查符合规定 30 项 | 共核查 17 项, 符合规定 17 项<br>共抽查 0 项, 符合规定 0 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 37 项, 其中:<br>评价为“好”的 37 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项 | 合格       |
| 建筑<br>屋面 | 共 21 项,<br>经核查符合规定 21 项 | 共核查 3 项, 符合规定 3 项<br>共抽查 0 项, 符合规定 0 项<br>经返工处理符合规定 0 项   | 共抽查 24 项, 其中:<br>评价为“好”的 24 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项 | 合格       |
| 给水<br>排水 | 共 38 项,<br>经核查符合规定 38 项 | 共核查 11 项, 符合规定 11 项<br>共抽查 0 项, 符合规定 0 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 29 项, 其中:<br>评价为“好”的 28 项<br>评价为“一般”的 1 项<br>经返修处理符合要求 0 项 | 合格       |
| 通风<br>空调 | 共 41 项,<br>经核查符合规定 41 项 | 共核查 9 项, 符合规定 9 项<br>共抽查 0 项, 符合规定 0 项<br>经返工处理符合规定 0 项   | 共抽查 31 项, 其中:<br>评价为“好”的 31 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项 | 合格       |
| 建筑<br>电气 | 共 36 项,<br>经核查符合规定 36 项 | 共核查 8 项, 符合规定 8 项<br>共抽查 0 项, 符合规定 0 项<br>经返工处理符合规定 0 项   | 共抽查 35 项, 其中:<br>评价为“好”的 35 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项 | 合格       |
| 智能<br>建筑 | 共 18 项,<br>经核查符合规定 18 项 | 共核查 4 项, 符合规定 4 项<br>共抽查 0 项, 符合规定 0 项<br>经返工处理符合规定 0 项   | 共抽查 0 项, 其中:<br>评价为“好”的 0 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |
| 建筑<br>节能 | 共 6 项,<br>经核查符合规定 6 项   | 共核查 2 项, 符合规定 2 项<br>共抽查 2 项, 符合规定 2 项<br>经返工处理符合规定 0 项   | 共抽查 0 项, 其中:<br>评价为“好”的 0 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |
| 燃气<br>工程 | 共 12 项,<br>经核查符合规定 12 项 | 共核查 4 项, 符合规定 4 项<br>共抽查 4 项, 符合规定 4 项<br>经返工处理符合规定 0 项   | 共抽查 8 项, 其中:<br>评价为“好”的 8 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |
| 电梯<br>工程 | 共 5 项,<br>经核查符合规定 5 项   | 共核查 2 项, 符合规定 2 项<br>共抽查 2 项, 符合规定 2 项<br>经返工处理符合规定 0 项   | 共抽查 3 项, 其中:<br>评价为“好”的 3 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |
| 室外<br>工程 | 共 6 项,<br>经核查符合规定 6 项   | 共核查 2 项, 符合规定 2 项<br>共抽查 0 项, 符合规定 0 项<br>经返工处理符合规定 0 项   | 共抽查 0 项, 其中:<br>评价为“好”的 0 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |

(四) 验收人员签名(1):

| 主体类别 | 单位名称             | 职务<br>(专业)          | 姓名   | 签名<br>(与承诺书一致) |  |
|------|------------------|---------------------|------|----------------|--|
| 建设单位 | 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司 | 项目负责人               |      | 段少也            |  |
|      |                  | 现场工程师               | 土建   | 宾威胜            |  |
|      |                  |                     | 给排水  | 卓新涛            |  |
|      |                  |                     | 电气   | 卓新涛            |  |
|      |                  |                     | 通风空调 | 洪跃腾            |  |
|      |                  |                     | 资料   | 彭莲花            |  |
| 勘察单位 | 深圳市勘察研究院有限公司     | 项目负责人<br>(注册土木(岩土)) |      | 全永庆            |  |
|      |                  | 勘察设计                | 邹辉   |                |  |
| 设计单位 | 香港华艺设计顾问(深圳)有限公司 | 项目负责人<br>(注册建筑师)    |      | 黄鹤鸣            |  |
|      |                  | 设计工程师               | 建筑   | 郭建华            |  |
|      |                  |                     | 结构   | 扈春记            |  |
|      |                  |                     | 给排水  | 陈少林            |  |
|      |                  |                     | 电气   | 赵广镇            |  |
|      |                  |                     | 通风空调 | 高龙             |  |
| 景观   | /                |                     |      |                |  |
| 监理单位 | 深圳市特发工程管理有限责任公司  | 项目总监<br>(注册监理工程师)   |      | 刘元杰            |  |
|      |                  | 监理工程师               | 土建   | 何进             |  |
|      |                  |                     | 给排水  | 魏新柱            |  |
|      |                  |                     | 电气   | 林宝威            |  |
|      |                  |                     | 通风空调 | 林宝威            |  |
|      |                  |                     | 资料   | 李昭攀            |  |

(四) 验收人员签名(2):

| 主体类别  | 单位名称            | 职务<br>(专业)      | 姓名  | 签名<br>(与承诺书一致) |     |
|-------|-----------------|-----------------|-----|----------------|-----|
| 总承包单位 | 深圳市建安(集团)股份有限公司 | 单位技术负责人         | 武亚  | 武亚             |     |
|       |                 | 项目经理<br>(注册建造师) | 刘扬  | 刘扬             |     |
|       |                 | 项目副经理           | 赵孙贺 | 赵孙贺            |     |
|       |                 | 项目技术负责人         | 向武明 | 向武明            |     |
|       |                 | 项目副总工           | 邓威  | 邓威             |     |
|       |                 | 生产经理            | 周小龙 | 周小龙            |     |
|       |                 | 质量主任            | 陈家华 | 陈家华            |     |
|       |                 | 质量部经理           | 石珍华 | 石珍华            |     |
|       |                 | 质量主管            | 秦指仁 | 秦指仁            |     |
|       |                 | 技术部经理           | 沈泽明 | 沈泽明            |     |
|       |                 | 技术主管            | 陈兰生 | 陈兰生            |     |
|       |                 | 安全总监            | 曹景龙 | 曹景龙            |     |
|       |                 | 安全部经理           | 阮松然 | 阮松然            |     |
|       |                 | 安全主管            | 朱行锋 | 朱行锋            |     |
|       |                 | 商务经理            | 彭曼  | 彭曼             |     |
|       |                 | 机电经理            | 陆宝宏 | 陆宝宏            |     |
|       |                 | 现场工程师           | 土建  | 杨斌             | 杨斌  |
|       |                 |                 | 土建  | 赵旭东            | 赵旭东 |
|       |                 |                 | 给排水 | 谢子钊            | 谢子钊 |
|       |                 |                 | 给排水 | 姚立召            | 姚立召 |
| 电气    | 罗飞腾             |                 | 罗飞腾 |                |     |
| 通风空调  | 徐维祥             |                 | 徐维祥 |                |     |
| 资料    | 叶少岳             |                 | 叶少岳 |                |     |
| 分包单位  | 基坑支护            | /               |     |                |     |
|       | 桩基              | /               |     |                |     |
|       | 防水              | /               |     |                |     |
|       | 门窗              | /               |     |                |     |

|       |                  |                 |     |     |
|-------|------------------|-----------------|-----|-----|
| 幕墙    |                  | (注册建造师)         |     |     |
| 消防    | /                | 项目经理<br>(注册建造师) |     |     |
| 空调    | /                | 项目经理<br>(注册建造师) |     |     |
| 精装修   | 深圳华丽装修家私企业公司     | 项目经理<br>(注册建造师) | 李力  | 李力  |
| 电梯    | 日立电梯(中国)有限公司     | 项目经理<br>(注册建造师) | 叶国伟 | 叶国伟 |
| 燃气    | 深圳市东诚建业工程有限公司    | 项目经理<br>(注册建造师) | 冯艳  | 冯艳  |
| 高低压配电 | 深圳市安和威电力科技股份有限公司 | 项目经理<br>(注册建造师) | 邓文龙 | 邓文龙 |
| 智能建筑  | 深圳市特发信息技术服务有限公司  | 项目经理<br>(注册建造师) | 熊海同 | 熊海同 |

(五) 工程档案核查情况

| 类别         |            | 核查意见     | 纸质 | 电子 |
|------------|------------|----------|----|----|
| 工程文件       | 工程准备阶段文件   | 真实、完整、齐全 | √  |    |
|            | 监理文件       | 真实、完整、齐全 | √  |    |
|            | 施工文件       | 真实、完整、齐全 | √  |    |
|            | 各分部(专业)竣工图 | 真实、完整、齐全 | √  |    |
| 声像文件       |            | 已形成      |    |    |
| 竣工图 CAD 文件 |            | 已形成      |    |    |
| BIM 竣工模型数据 |            | 已形成      |    |    |

◎已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并按要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。

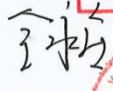
(六) 各专项验收结论

| 序号 | 专项验收      | 结论 |
|----|-----------|----|
| 1  | 人防工程      | /  |
| 2  | 特种设备      | 合格 |
| 3  | 防雷装置      | 合格 |
| 4  | 海绵设施      | 合格 |
| 5  | 通信工程配套    | 合格 |
| 6  | 有线电视网络设施  | 合格 |
| 7  | 无障碍设施     | 合格 |
| 8  | 住宅光纤到户    | 合格 |
| 9  | 住宅信报箱     | /  |
| 10 | 绿色建筑      | 合格 |
| 11 | 新能源汽车充电设施 | 合格 |
| 12 | 城建档案      | 合格 |
| 13 | 燃气工程      | 合格 |
| 14 | 其它专项      | /  |
|    |           |    |
|    |           |    |

(七) 工程验收结论及备注

根据设计及相关验收规范规定,本工程各质量责任主体对该工程进行竣工验收,验收结论如下:

- 1、本工程已完成工程设计文件和合同约定的所有内容;
- 2、工程质量符合设计文件、国家相关规范及与建设单位的合同约定要求;
- 3、质量控制资料齐全并符合要求;
- 4、安全和使用功能核查及抽查合格;
- 5、观感质量检查合格;
- 6、经组织竣工验收,各质量责任主体一致同意本工程质量等级评定为“合格”,同意“验收”并“交付使用”;
- 7、竣工验收日期: 2023年12月28日。

|  |   |   |  |   |
|--|---|---|--|---|
|   |   |   |  |   |
| 建设单位   | 勘察单位  | 设计单位  | 监理单位   | 总承包单位   |
| 项目负责人<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名)  | 项目负责人<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名、盖注册章)  | 项目负责人<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名、盖注册章)  | 项目负责人<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名、盖注册章)   | 项目经理<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名、盖注册章)   |
|   |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |
| 2023年12月28日<br>(盖章日期)  | 2023年12月28日<br>(盖章日期)   | 2023年12月28日<br>(盖章日期)   | 2023年12月28日<br>(盖章日期)  | 2023年12月28日<br>(盖章日期)   |

说明:

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

# 房屋建筑工程 竣工验收报告

工程名称：小梅沙片区城市更新单元 03-01-1

地块（特发观海广场）二期

验收日期：2025年 3月 10日

建设单位：深圳市特发小梅沙投资发展有限公司  
(盖公章)

## 一、工程概况

|               |  |                  |   |
|---------------|--|------------------|---|
| 工程名称          | 小梅沙片区城市更新单元 03-01-1 地块（特发观海广场）二期                                       |                  |   |
| 工程地址          | 盐田区小梅沙片区城市更新单元 03-01-1 地块东侧  |                  |   |
| 结构类型          | 剪力墙结构  | 建筑面积             | 105230.60 m <sup>2</sup>                |
| 栋/层           | 4 栋/18 层、5 栋/13 层、6 栋/12 层   | 工程造价             | 30112.50899 万元                          |
| 施工许可证号        | 2019-440308-70-03-10305434<br>(2024-0385[改 1])                         | 开工日期             | 2022 年 03 月 10 日                        |
| 监督单位          | 深圳市盐田区工程质量安全监督中心   | 监督编号             | 2021-023G                               |
| <b>质量责任主体</b> |  |                  |   |
| 主体类型          | 主体名称   |                  | 资质证号                                    |
| 建设单位          | 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司   |                  | 深房开字（2021）1283 号                        |
| 勘察单位          | 深圳市勘察研究院有限公司   |                  | B144046787                              |
| 设计单位          | 香港华艺设计顾问（深圳）有限公司<br>深圳市建筑装饰（集团）有限公司（幕墙设计）<br>深圳前海新概念建筑外墙设计咨询有限公司（幕墙设计） |                  | AW144017173<br>A244072300<br>A244063106 |
| 监理单位          | 深圳市特发工程管理有限责任公司  |                  | E244066338                              |
| 总承包单位         | 深圳市建安（集团）股份有限公司  |                  | D244014842                              |
| 分包单位          | 基坑支护   | /                |   |
|               | 桩基   | /                |   |
|               | 钢结构  | 深圳市特区建工钢构有限公司    | D144200257                              |
|               | 防水   | /                |   |
|               | 门窗幕墙   | 深圳市方大建科集团有限公司    | D244037556                              |
|               | 消防   | /                |   |
|               | 空调   | /                |   |
|               | 燃气   | 深圳市东诚建业工程有限公司    | D344335158                              |
|               | 高低压配电  | 深圳市安和威电力科技股份有限公司 | D3444030251                             |
|               | 智能化  | 深圳市特发信息技术服务有限公司  | D244300141                              |

|     |                 |             |
|-----|-----------------|-------------|
| 人防  | 深圳市岭南人防防护设备有限公司 | GR0501      |
| 精装修 | 深圳华丽装修家私企业公司    | DW244239560 |

## 二、工程竣工验收实施情况

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

|     |   |
|-----|---|
| 组 长 | 段少也   |
| 副组长 | 闫亚伟、程锦、宾威胜、刘元杰、胡斌、全永庆、黄伟强、刘卓、刘扬   |
| 组 员 | 薛利岩 钟志巧 唐厚林、曾路荣、邓敬友、冯开泰、周鲲鹏、杨智林、肖俊华、何进、沈泽明、张俊、石珍华、赵孙贺、杨旭、梁慧、舒东平、熊海同、冯艳、林云、杨志刚 |

#### 2. 专业组

| 专业组    | 组长  | 组员  |
|--------|-----|---|
| 建筑工程   | 宾威胜 | 薛利岩、黄伟强、钟志巧、唐厚林、曾路荣、邓敬友、冯开泰、周鲲鹏、杨智林、肖俊华、何进、沈泽明、张俊、石珍华、杨旭、杨斌、李俊、梁慧、李向阳、吴炳富、李力、林云、杨志刚 |
| 给排水工程  | 卓新涛 | 魏新柱、肖立鑫、谢子钊、杜滔  |
| 电气工程   | 卓新涛 | 林宝威、肖立鑫、谢子钊、杜滔、邓文龙  |
| 通风空调工程 | 卓新涛 | 魏新柱、肖立鑫、谢子钊、杜滔  |
| 工程质控资料 | 彭莲花 | 荣章、刘路波、叶少岳  |

### (二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议；
2. 建设、勘察、设计、监理、施工单位介绍工程合同履行情况和在工程建设各个环节执行法律法规和工程建设强制性标准情况；
3. 审阅建设、勘察、设计、监理、施工单位的工程档案资料；
4. 验收组实地查验工程质量；

5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

### (三) 工程质量评定(一)

关于分部项目名称包含子分部内容的说明：

| 序号 | 项目名称  | 包含的子分部内容  |
|----|-------|---|
| 1  | 地基基础  | 基坑支护、土方、桩基础、扩展基础、筏型基础、箱型基础(地下室)、地下防水等                             |
| 2  | 主体结构  | 混凝土结构、砌体结构、型钢混凝土结构、钢管混凝土结构、钢结构等                                   |
| 3  | 装饰装修  | 幕墙、门窗、轻质隔墙、抹灰(地面、内墙、外墙)、防水、地面、饰面砖(内、外墙)、吊顶、饰面板、涂饰(内、外墙)、裱糊与软包、细部等 |
| 4  | 建筑屋面  | 基层与保护、保温与隔热、防水与密封   |
| 5  | 建筑给排水 | 室内给排水(含消火栓给水、喷淋给水)、室内热水、卫生器具、室外给排水、水景喷泉等                          |
| 6  | 通风空调  | 送、排风、防排烟、地下人防通风、冷凝水、空调冷水、冷却水、制冷设备、多联机空调、太阳能、设备自控等                 |
| 7  | 建筑电气  | 变配电、供电干线、电气动力、电气照明、备用电源(发电机组)、防雷及接地、室外电气等                         |
| 8  | 智能建筑  | 火灾自动报警、公共广播、综合布线、用户电话、有线电视、安全防范(监控)、防雷及接地等                        |
| 9  | 建筑节能  | 围护系统节能、供暖空调设备及管网节能、电气动力节能、监控系统节能、可再生能源等                           |
| 10 | 燃气工程  | 室内燃气、室外燃气等  |
| 11 | 室外工程  | 室外道路、附属建筑、室外环境(含园林、绿化)等   |

(三) 工程质量评定(二)

| 项目名称     | 质量控制资料<br>核查结果                        | 安全和使用功能<br>核查及抽查结果   | 观感质量<br>检查结果  | 验收<br>意见 |
|----------|---------------------------------------|--|---|----------|
| 地基<br>基础 | 共 <u>13</u> 项,<br>经核查符合规定 <u>13</u> 项 | 共核查 <u>4</u> 项,符合规定 <u>4</u> 项<br>共抽查 <u>0</u> 项,符合规定 <u>0</u> 项<br>经返工处理符合规定 <u>0</u> 项   | 共抽查 <u>5</u> 项,其中:<br>评价为“好”的 <u>5</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>0</u> 项<br>经返修处理符合要求 <u>0</u> 项   | 合格       |
| 主体<br>结构 | 共 <u>14</u> 项,<br>经核查符合规定 <u>14</u> 项 | 共核查 <u>8</u> 项,符合规定 <u>8</u> 项<br>共抽查 <u>0</u> 项,符合规定 <u>0</u> 项<br>经返工处理符合规定 <u>0</u> 项   | 共抽查 <u>12</u> 项,其中:<br>评价为“好”的 <u>12</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>0</u> 项<br>经返修处理符合要求 <u>0</u> 项 | 合格       |
| 装饰<br>装修 | 共 <u>12</u> 项,<br>经核查符合规定 <u>12</u> 项 | 共核查 <u>11</u> 项,符合规定 <u>11</u> 项<br>共抽查 <u>0</u> 项,符合规定 <u>0</u> 项<br>经返工处理符合规定 <u>0</u> 项 | 共抽查 <u>21</u> 项,其中:<br>评价为“好”的 <u>21</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>0</u> 项<br>经返修处理符合要求 <u>0</u> 项 | 合格       |
| 建筑<br>屋面 | 共 <u>7</u> 项,<br>经核查符合规定 <u>7</u> 项   | 共核查 <u>2</u> 项,符合规定 <u>2</u> 项<br>共抽查 <u>0</u> 项,符合规定 <u>0</u> 项<br>经返工处理符合规定 <u>0</u> 项   | 共抽查 <u>10</u> 项,其中:<br>评价为“好”的 <u>10</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>0</u> 项<br>经返修处理符合要求 <u>0</u> 项 | 合格       |
| 给水<br>排水 | 共 <u>24</u> 项,<br>经核查符合规定 <u>24</u> 项 | 共核查 <u>10</u> 项,符合规定 <u>10</u> 项<br>共抽查 <u>0</u> 项,符合规定 <u>0</u> 项<br>经返工处理符合规定 <u>0</u> 项 | 共抽查 <u>13</u> 项,其中:<br>评价为“好”的 <u>13</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>0</u> 项<br>经返修处理符合要求 <u>0</u> 项 | 合格       |
| 通风<br>空调 | 共 <u>24</u> 项,<br>经核查符合规定 <u>24</u> 项 | 共核查 <u>12</u> 项,符合规定 <u>12</u> 项<br>共抽查 <u>0</u> 项,符合规定 <u>0</u> 项<br>经返工处理符合规定 <u>0</u> 项 | 共抽查 <u>12</u> 项,其中:<br>评价为“好”的 <u>12</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>0</u> 项<br>经返修处理符合要求 <u>0</u> 项 | 合格       |
| 建筑<br>电气 | 共 <u>24</u> 项,<br>经核查符合规定 <u>24</u> 项 | 共核查 <u>13</u> 项,符合规定 <u>13</u> 项<br>共抽查 <u>0</u> 项,符合规定 <u>0</u> 项<br>经返工处理符合规定 <u>0</u> 项 | 共抽查 <u>17</u> 项,其中:<br>评价为“好”的 <u>17</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>0</u> 项<br>经返修处理符合要求 <u>0</u> 项 | 合格       |
| 智能<br>建筑 | 共 <u>24</u> 项,<br>经核查符合规定 <u>24</u> 项 | 共核查 <u>4</u> 项,符合规定 <u>4</u> 项<br>共抽查 <u>0</u> 项,符合规定 <u>0</u> 项<br>经返工处理符合规定 <u>0</u> 项   | 共抽查 <u>14</u> 项,其中:<br>评价为“好”的 <u>14</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>0</u> 项<br>经返修处理符合要求 <u>0</u> 项 | 合格       |
| 建筑<br>节能 | 共 <u>35</u> 项,<br>经核查符合规定 <u>35</u> 项 | 共核查 <u>18</u> 项,符合规定 <u>18</u> 项<br>共抽查 <u>0</u> 项,符合规定 <u>0</u> 项<br>经返工处理符合规定 <u>0</u> 项 | 共抽查 <u>21</u> 项,其中:<br>评价为“好”的 <u>21</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>0</u> 项<br>经返修处理符合要求 <u>0</u> 项 | 合格       |
| 燃气<br>工程 | 共 <u>11</u> 项,<br>经核查符合规定 <u>11</u> 项 | 共核查 <u>4</u> 项,符合规定 <u>4</u> 项<br>共抽查 <u>4</u> 项,符合规定 <u>4</u> 项<br>经返工处理符合规定 <u>0</u> 项   | 共抽查 <u>7</u> 项,其中:<br>评价为“好”的 <u>7</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>0</u> 项<br>经返修处理符合要求 <u>0</u> 项   | 合格       |
| 室外<br>工程 | 共 <u>6</u> 项,<br>经核查符合规定 <u>6</u> 项   | 共核查 <u>2</u> 项,符合规定 <u>2</u> 项<br>共抽查 <u>0</u> 项,符合规定 <u>0</u> 项<br>经返工处理符合规定 <u>0</u> 项   | 共抽查 <u>3</u> 项,其中:<br>评价为“好”的 <u>3</u> 项<br>评价为“一般”的 <u>0</u> 项<br>经返修处理符合要求 <u>0</u> 项   | 合格       |

(四) 验收人员签名(1):

| 主体类别        | 单位名称                | 职务<br>(专业)          | 姓名       | 签名<br>(与承诺书一致) |  |
|-------------|---------------------|---------------------|----------|----------------|--|
| 建设单位        | 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司    | 项目负责人               |          | 段少也            |  |
|             |                     | 现场工程师               | 土建专业经理   | 宾威胜            |  |
|             |                     |                     | 土建工程高级经理 | 闫亚伟            |  |
|             |                     |                     | 副部长      | 程锦             |  |
|             |                     |                     | 给排水      | 卓新涛            |  |
|             |                     |                     | 电气       | 卓新涛            |  |
|             |                     |                     | 通风空调     | 钟志巧            |  |
|             | 资料                  | 彭莲花                 |          |                |  |
| 勘察单位        | 深圳市勘察研究院有限公司        | 项目负责人<br>(注册土木(岩土)) |          | 全永庆            |  |
|             |                     | 勘察设计                |          | 邹辉             |  |
| 设计单位        | 香港华艺设计顾问(深圳)有限公司    | 项目负责人<br>(注册建筑师)    |          | 胡斌             |  |
|             |                     | 设计工程师               | 建筑       | 郭建华            |  |
|             |                     |                     | 结构       | 扈春记            |  |
|             |                     |                     | 给排水      | 陈少林            |  |
|             |                     |                     | 电气       | 赵广镇            |  |
|             |                     |                     | 通风空调     | 高龙             |  |
|             | 景观                  | /                   |          |                |  |
| 幕墙设计单位(联合体) | 深圳市建筑装饰(集团)有限公司     | 项目负责人               |          | 杨志刚            |  |
|             | 深圳前海新概念建筑外墙设计咨询有限公司 | 项目负责人               |          | 林云             |  |
| 监理单位        | 深圳市特发工程管理有限责任公司     | 项目总监<br>(注册监理工程师)   |          | 刘元杰            |  |
|             |                     | 监理工程师               | 土建       | 何进             |  |
|             |                     |                     | 给排水      | 魏新柱            |  |
|             |                     |                     | 电气       | 林宝威            |  |
|             |                     |                     | 通风空调     | 魏新柱            |  |
|             | 资料                  | 荣章                  |          |                |  |

(四) 验收人员签名(2):

| 主体类别  | 单位名称            | 职务<br>(专业)      | 姓名  | 签名<br>(与承诺书一致) |     |
|-------|-----------------|-----------------|-----|----------------|-----|
| 总承包单位 | 深圳市建安(集团)股份有限公司 | 单位技术负责人         | 武亚  | 武亚             |     |
|       |                 | 指挥长             | 刘卓  | 刘卓             |     |
|       |                 | 项目经理<br>(注册建造师) | 刘扬  | 刘扬             |     |
|       |                 | 项目副经理           | 肖立鑫 | 肖立鑫            |     |
|       |                 | 项目技术负责人         | 沈泽明 | 沈泽明            |     |
|       |                 | 生产经理            | 张俊  | 张俊             |     |
|       |                 | 质量主任            | 石珍华 | 石珍华            |     |
|       |                 | 安全总监            | 徐伟  | 徐伟             |     |
|       |                 | 商务经理            | 涂威  | 涂威             |     |
|       |                 | 技术部经理           | 杨旭  | 杨旭             |     |
|       |                 | 技术工程师           | 梁慧  | 梁慧             |     |
|       |                 | 质量部经理           | 刘发超 | 刘发超            |     |
|       |                 | 机电经理            | 谢子钊 | 谢子钊            |     |
|       |                 | 质量工程师           | 李俊  | 李俊             |     |
|       |                 | BIM工程师          | 罗紫珊 | 罗紫珊            |     |
|       |                 | BIM工程师          | 肖秋怡 | 肖秋怡            |     |
|       |                 | BIM工程师          | 许铁旦 | 许铁旦            |     |
|       |                 | 安全工程师           | 陈儒林 | 陈儒林            |     |
|       |                 | 现场工程师           | 土建  | 杨斌             | 杨斌  |
|       |                 |                 | 土建  | 梁慧             | 梁慧  |
|       |                 |                 | 给排水 | 王亚青            | 王亚青 |
| 电气    | 罗飞腾             |                 | 罗飞腾 |                |     |
| 通风空调  | 方正峰             |                 | 方正峰 |                |     |
| 资料    | 叶少岳             |                 | 叶少岳 |                |     |
| 分包单位  | 基坑支护            | /               |     |                |     |
|       | 桩基              | /               |     |                |     |
|       | 钢结构             | 深圳市特区建工钢构有限公司   | 李向阳 | 李向阳(代)         |     |

|               |                      |                 |     |     |
|---------------|----------------------|-----------------|-----|-----|
| 防水            | /                    | 项目经理<br>(注册建造师) |     |     |
| 门窗<br>幕墙      | 深圳市方大建科集团有限公<br>司    | 项目经理<br>(注册建造师) | 吴炳富 | 吴炳富 |
| 消防            | /                    | 项目经理<br>(注册建造师) |     |     |
| 空调            | /                    | 项目经理<br>(注册建造师) |     |     |
| 精装<br>修       | 深圳华丽装修家私企业公司         | 项目经理<br>(注册建造师) | 李力  | 李力  |
| 燃气            | 深圳市东诚建业工程有限公<br>司    | 项目经理<br>(注册建造师) | 冯艳  | 冯艳  |
| 高低<br>压配<br>电 | 深圳市安和威电力科技股份<br>有限公司 | 项目经理<br>(注册建造师) | 邓文龙 | 邓文龙 |
| 智能<br>建筑      | 深圳市特发信息技术服务有<br>限公司  | 项目经理<br>(注册建造师) | 熊海同 | 熊海同 |
| 人防            | 深圳市岭南人防防护设备有<br>限公司  | 项目经理            | 舒东平 | 舒东平 |

(五) 工程档案核查情况









| 类别         |            | 核查意见     | 纸质 | 电子 |
|------------|------------|----------|----|----|
| 工程文件       | 工程准备阶段文件   | 真实、完整、齐全 | √  |    |
|            | 监理文件       | 真实、完整、齐全 | √  |    |
|            | 施工文件       | 真实、完整、齐全 | √  |    |
|            | 各分部(专业)竣工图 | 真实、完整、齐全 | √  |    |
| 声像文件       |            | 已形成      |    |    |
| 竣工图 CAD 文件 |            | 已形成      |    |    |
| BIM 竣工模型数据 |            | 已形成      |    |    |

◎已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并按要求于限期内向城建档案管理机构移

(七) 工程验收结论及备注

根据设计及相关验收规范规定,本工程各质量责任主体对该工程进行竣工验收,验收结论如下:

- 1、本工程已完成工程设计文件和合同约定的所有内容;
- 2、工程质量符合设计文件、国家相关规范及与建设单位的合同约定要求;
- 3、质量控制资料齐全并符合要求;
- 4、安全和功能核查及抽查合格;
- 5、观感质量检查合格;
- 6、经组织竣工验收,各质量责任主体一致同意本工程质量等级评定为“合格”,同意“验收”并“交付使用”;
- 7、竣工验收日期:2025年3月10日。

|  |   |   |   |  |
|--|---|---|---|--|
| 建设单位   | 勘察单位  | 设计单位  | 监理单位  | 总承包单位  |
| 项目负责人<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名)<br> | 项目负责人<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名、盖注册章)<br> | 项目负责人<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名、盖注册章)<br> | 项目总监<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名、盖注册章)<br> | 项目经理<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名、盖注册章)<br> |
| <br>(盖公章)                       | (盖公章)   | <br>(盖公章)                            | (盖公章)   | <br>(盖公章)                           |
| 2025年3月10日<br>(盖章日期)   | 2025年3月10日<br>(盖章日期)  | 2025年3月10日<br>(盖章日期)  | 2025年3月10日<br>(盖章日期)  | 2025年3月10日<br>(盖章日期)   |

说明:

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

1.4 龙馨家园项目（A907-0132 宗地）工程总承包（EPC）

1.4.1 施工合同证明

A2018-024

合同编号：

龙馨家园项目（A907-0132 宗地）

工程总承包（EPC）合同

发 包 人：深圳市龙华高新技术产业园区开发投资有限公司

承 包 人：深圳市建安(集团)股份有限公司

签订日期：2018年3月26日

合同编号：

龙馨家园项目（A907-0132 宗地）

工程总承包（EPC）合同

发 包 人：深圳市龙华高新技术产业园区开发投资有限公司

承 包 人：深圳市建安(集团)股份有限公司

签订日期： 2018 年 3 月 26 日



## 第一部分 合同协议书

发包人（发包人）：深圳市龙华高新技术产业园区开发投资有限公司

法定代表人：方东明

住所地：深圳市龙华新区梅龙大道 98 号龙华新区行政服务中心 1 栋 6 楼

受托人（承包人）：深圳市建安(集团)股份有限公司

法定代表人：杨定远

住所地：深圳市福田区深南大道 8000 号建安大厦 12 楼

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》及相关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚信原则，合同双方就龙馨家园项目(A907-0132宗地)工程总承包(EPC)事宜经协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

1、工程名称：龙馨家园项目(A907-0132宗地)工程总承包(EPC)

2、工程所在地址：龙华区观湖街道观澜高新科技园(启动区)内。

3、工程内容及规模：总用地面积：18430 平方米，总建筑面积 136199.4 平方米，计容建筑面积 92149.4 平方米（其中：保障性住房 64570.5 平方米，沿街商业 10251.53 平方米，集中商业 12327.37 m<sup>2</sup>，公共配套面积 5000 平方米）；不计容（地下室）建筑面积 44050 平方米；容积率 5.0，覆盖率 36.8%，地下停车位 931 辆。3 栋住宅，1 栋配套商业，1 所（栋）幼儿园，建筑高度≤100 米。住宅总户数：1620 户，其中建筑面积 35 m<sup>2</sup>户型 1350 套；建筑面积 65 m<sup>2</sup>户型 270 套。

4、工程承包内容：详见附件一《发包人要求》

### 二、工程建筑设计方案来源

承包人根据本协议附件一《发包人要求》出具建筑设计方案，最终的建筑设计方案以规划部门批复意见为准。

### 三、主要日期

勘察开工日期(绝对日期或相对日期)：自签订合同后 15 日内。

设计开工日期(绝对日期或相对日期)：自签订合同后 15 日内。

施工开工日期(绝对日期或相对日期)：2018 年 3 月 5 日

工程竣工日期(绝对日期或相对日期): 自开工日后第 995 日历天竣工

#### 四、工程质量标准

- 1、工程勘察、设计质量标准: 勘察文件、设计成果文件须满足国家、广东省、深圳市有关规范、规定要求, 质量标准合格。
- 2、工程施工质量标准: 须满足国家、广东省、深圳市有关规范、规定要求, 质量标准合格。
- 3、质量管理目标: 确保深圳市建设工程优质奖, 确保广东省建设工程优质奖。
- 4、文明施工管理目标: 确保达到“广东省省级双优文明工地”标准。

#### 五、合同价格和付款货币

本项目合同总价: 暂定人民币 伍亿玖仟伍佰万零壹佰玖拾伍元玖角叁分 (小写: ¥ 595000195.93 元)。

计价方式: 固定单价合同与分项固定总价包干相结合。

#### 六、合同文件及解释顺序

组成本合同的文件及优先解释顺序如下:

- 1、本合同协议书;
- 2、中标通知书;
- 3、本合同专用条款;
- 4、本合同通用条款;
- 5、投标文件及其附件;
- 6、招标文件、答疑及澄清;
- 7、标准、规范及有关技术文件;

上述文件互相补充和解释, 如有不明确或不一致之处, 以合同约定次序在先者为准, 上述约定同一次序的不同文件存在不明确或不一致的, 以生效时间在后者为准。

如果对组成本合同之其他条款的理解存在冲突的, 各种解释均有合理性且根据前款规则不能确认其有效的, 则以发包人意思或以有利于发包人的理解为准。其他条款与本款抵触的, 以本款为准。

#### 七、定义与解释

除本合同第三部分《专用条款》另有定义外, 本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

#### 八、合同生效

本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位印章（公章或合同专用章）后生效。

九、通知及送达

1、合同双方均保证本合同所列明的电话号码、传真号码、电子信箱等均真实有效，且双方均保证本合同所列明的各自邮政编码及地址即构成与本合同相关之询问、答复、意向、通知、说明、请求、承认、新的要约或承诺、协议等信函、文书之真实有效的送达地址。

2、如一方以特快专递的方式邮寄文书至对方送达地址的，以投邮之日起第三日视为已送达，且视为受送达方已清楚、准确地知晓送达文书所包含的全部内容。

3、对于电话号码、传真号码、电子信箱、送达地址等如有变更的，应在变更之日起三日内以书面形式通知对方，未经通知的，视为未变更。送达地址变更未及时告知对方的，或受送达人本人或者受送达人指定的代收人拒绝签收的，导致信函、文书不能被受送达人实际接收的，文书退回之日视为送达之日。

(以下无正文)

发包人：深圳市龙华高新技术产业园区开发  
投资有限公司

(公章)

法定代表人：

或委托代理人：

纳税识别号：

开户银行：

账号：

联系人：刘灿霞

电话：0755-29808033/15920092548

送达地址：深圳市龙华区观澜人民路

电车大厦 8 楼



Handwritten signature of the发包方 representative

承包人：深圳市建安(集团)股份有限公司

(公章)

法定代表人：

或委托代理人：

纳税识别号：9144030019219737XM

开户银行：平安银行深圳时代金融支行

账号：6012100002040

甲方支付的工程款必须付至乙方指定的  
银行账户平安银行深圳时代金融支行  
账号：6012100002040  
送达地址：深圳市福田区深南大道8000号  
否则，恕乙方不予认可。  
建安大厦12楼



Handwritten signature of the承包方 representative

集团公司监督投诉联系方式  
法人代表： 杨定远  
办公电话： 83159006  
手机号码： 13902921628

1.4.2 竣工验收证明

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: 龙馨家园项目桩基础及主体工程

验收日期: \_\_\_\_\_

建设单位(盖章): 深圳市龙华高新技术产业区开发投资有限公司



\* GD- E1 - 914 \*

## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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



\* GD- E1 - 914 / 1 \*

# 一、工程概况

GD-E1-914/2

|            |                               |        |  |
|------------|-------------------------------|--------|--|
| 工程名称       | 龙馨家园项目桩基础及主体工程                |        |  |
| 工程地点       | 深圳市龙华区观澜高新技术产业园区内，观乐路与观盛三路交汇处 | 建筑面积   | 133727.51平方米                                   |
|            |                               | 工程造价   | 55360.689833万元                                 |
| 结构类型       | 框架剪力墙结构                       | 层数     | 地上：1栋一单元22层，1栋二单元32层，1栋三单元31层，1栋四单元31层，2栋幼儿园4层 |
|            |                               |        | 地下：3层（局部四层）                                    |
| 施工许可证号     | 2017-440300-47-03-09214701    | 监理许可证号 | E144006119                                     |
| 开工日期       | 2018.12.19                    | 验收日期   | 2022年8月12日                                     |
| 监督单位       | 深圳市龙华区建设工程质量安全监督站             | 监督编号   | FJ2018103                                      |
| 建设单位       | 深圳市龙华高新技术产业区开发投资有限公司          |        |  |
| 勘察单位       | 深圳市勘察研究院有限公司                  |        |  |
| 设计单位       | 深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司           |        |  |
| 总包单位       | 深圳市建安（集团）股份有限公司               |        |  |
| 承建单位（土建）   | 深圳市建安（集团）股份有限公司               |        |  |
| 承建单位（设备安装） | 深圳东盛方电力科技有限公司                 |        |  |
| 承建单位（装修）   | 深圳市建安（集团）股份有限公司               |        |  |
| 监理单位       | 深圳市恒浩建工程项目管理有限公司              |        |  |
| 施工图审查单位    | 深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司               |        |  |



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

## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

|     |  |
|-----|--|
| 组长  | 胡龙光  |
| 副组长 | 张光锐、罗庆锋、甄永和  |
| 组员  | 刘建宇、邓礼良、徐宪文、李昱东、张光锐、邓长清、李俊、彭昊、段旖、王元、王林刚、韩启斌、孙健忠、程凡 |

#### 2. 专业组

| 专业组      | 组长  | 组员                          |
|----------|-----|-----------------------------|
| 建筑工程     | 张光锐 | 刘建宇、邓礼良、邓长清、李俊、彭昊、段旖、王元、王林刚 |
| 建筑设备安装工程 | 罗庆锋 | 徐宪文、韩启斌、孙健忠                 |
| 工程质控资料   | 甄永和 | 李昱东、程凡                      |

### (二) 验收程序

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



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

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

| 分部（系统、成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计                              | 主要使用功能和安全性资料核查/实体质量抽查结果统计                     | 观感质量验收抽查结果统计                                |
|-----------------|---------|---|---|---|
| 地基与基础           | 同意验收    | 14 项, 其中:<br>经审查符合要求 14 项<br>经核定符合要求 14 项 | 共 11 项, 其中:<br>资料核查符合要求 11 项<br>实体抽查符合要求 11 项 | 共 7 项, 其中:<br>评价为“好”的 6 项<br>评价为“一般”的 1 项   |
| 主体结构            | 同意验收    | 12 项, 其中:<br>经审查符合要求 12 项<br>经核定符合要求 12 项 | 共 5 项, 其中:<br>资料核查符合要求 5 项<br>实体抽查符合要求 5 项    | 共 9 项, 其中:<br>评价为“好”的 8 项<br>评价为“一般”的 1 项   |
| 建筑装饰装修          | 同意验收    | 12 项, 其中:<br>经审查符合要求 12 项<br>经核定符合要求 12 项 | 共 10 项, 其中:<br>资料核查符合要求 10 项<br>实体抽查符合要求 10 项 | 共 9 项, 其中:<br>评价为“好”的 7 项<br>评价为“一般”的 2 项   |
| 屋面              | 同意验收    | 7 项, 其中:<br>经审查符合要求 7 项<br>经核定符合要求 7 项    | 共 3 项, 其中:<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 3 项    | 共 7 项, 其中:<br>评价为“好”的 6 项<br>评价为“一般”的 1 项   |
| 建筑给水、排水及采暖      | 同意验收    | 21 项, 其中:<br>经审查符合要求 21 项<br>经核定符合要求 21 项 | 共 12 项, 其中:<br>资料核查符合要求 12 项<br>实体抽查符合要求 12 项 | 共 14 项, 其中:<br>评价为“好”的 12 项<br>评价为“一般”的 2 项 |
| 通风与空调           | 同意验收    | 15 项, 其中:<br>经审查符合要求 13 项<br>经核定符合要求 2 项  | 共 10 项, 其中:<br>资料核查符合要求 7 项<br>实体抽查符合要求 3 项   | 共 12 项, 其中:<br>评价为“好”的 10 项<br>评价为“一般”的 2 项 |
| 建筑电气            | 同意验收    | 20 项, 其中:<br>经审查符合要求 20 项<br>经核定符合要求 20 项 | 共 6 项, 其中:<br>资料核查符合要求 6 项<br>实体抽查符合要求 6 项    | 共 11 项, 其中:<br>评价为“好”的 9 项<br>评价为“一般”的 2 项  |
| 智能建筑            | 同意验收    | 10 项, 其中:<br>经审查符合要求 10 项<br>经核定符合要求 10 项 | 共 8 项, 其中:<br>资料核查符合要求 7 项<br>实体抽查符合要求 1 项    | 共 9 项, 其中:<br>评价为“好”的 7 项<br>评价为“一般”的 2 项   |
| 建筑节能            | 同意验收    | 11 项, 其中:<br>经审查符合要求 11 项<br>经核定符合要求 11 项 | 共 6 项, 其中:<br>资料核查符合要求 6 项<br>实体抽查符合要求 6 项    | 共 21 项, 其中:<br>评价为“好”的 19 项<br>评价为“一般”的 2 项 |
| 电梯              | 同意验收    | 25 项, 其中:<br>经审查符合要求 25 项<br>经核定符合要求 25 项 | 共 3 项, 其中:<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 3 项    | 共 9 项, 其中:<br>评价为“好”的 7 项<br>评价为“一般”的 2 项   |
|                 |         | 项, 其中:<br>经审查符合要求 项<br>经核定符合要求 项          | 共 项, 其中:<br>资料核查符合要求 项<br>实体抽查符合要求 项          | 共 项, 其中:<br>评价为“好”的 项<br>评价为“一般”的 项         |
|                 |         | 项, 其中:<br>经审查符合要求 项<br>经核定符合要求 项          | 共 项, 其中:<br>资料核查符合要求 项<br>实体抽查符合要求 项          | 共 项, 其中:<br>评价为“好”的 项<br>评价为“一般”的 项         |
|                 |         | 项, 其中:<br>经审查符合要求 项<br>经核定符合要求 项          | 共 项, 其中:<br>资料核查符合要求 项<br>实体抽查符合要求 项          | 共 项, 其中:<br>评价为“好”的 项<br>评价为“一般”的 项         |

\* GD - E1 - 914 / 4 \*

### 四、验收人员签名

GD-E1-914/5

| 序号 | 姓名  | 工作单位              | 职务  | 职称 | 签名  |
|----|-----|-------------------|-----|----|-----|
| 1  | 张定强 | 深圳市龙华高新技术产业园      | 张定强 |    | 张定强 |
| 2  | 刘建宁 | "                 | "   |    | 刘建宁 |
| 3  | 胡龙光 | "                 | "   |    | 胡龙光 |
| 4  |     |                   |     |    |     |
| 5  | 魏天和 | 深圳市恒基房地产开发有限公司    | 魏天和 |    | 魏天和 |
| 6  | 杨志华 | "                 | 杨志华 |    | 杨志华 |
| 7  | 高玉玲 | 深圳市岩土工程研究院有限公司    | 高玉玲 | 高级 | 高玉玲 |
| 8  | 蔡福  | 深圳市恒基房地产开发有限公司    | 蔡福  |    | 蔡福  |
| 9  | 徐实波 | "                 | "   |    | 徐实波 |
| 10 | 杨志华 | "                 | "   |    | 杨志华 |
| 11 | 杨志华 | "                 | "   |    | 杨志华 |
| 12 | 周永顺 | "                 | "   |    | 周永顺 |
| 13 | 罗峰  | 科工设计              | 罗峰  |    | 罗峰  |
| 14 | 陈加  | 深圳市特建集团设计顾问有限公司   | 陈加  | 高级 | 陈加  |
| 15 | 刘光  | 科工设计              | 刘光  |    | 刘光  |
| 16 | 刘明  | 科工设计              | 刘明  |    | 刘明  |
| 17 | 李显东 | 科工设计              | 李显东 |    | 李显东 |
| 18 | 李显东 | 深圳市恒基建设工程项目管理有限公司 | 李显东 |    | 李显东 |
| 19 | 于耀涛 | 深圳市建安集团有限公司       | 于耀涛 |    | 于耀涛 |
| 20 |     |                   |     |    |     |
| 21 |     |                   |     |    |     |
| 22 |     |                   |     |    |     |
| 23 |     |                   |     |    |     |
| 24 |     |                   |     |    |     |
| 25 |     |                   |     |    |     |
| 26 |     |                   |     |    |     |

### 五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

验收合格。

|  |   |  |   |  |
|--|---|--|---|--|
| 建设单位:  | 监理单位:   | 施工单位:  | 设计单位:   | 勘察单位:  |
| <br>(公章)<br>单位(项目)负责人:<br>2022年8月2日 | <br>(公章)<br>总监理工程师:<br>2022年8月2日 | <br>(公章)<br>单位(项目)负责人:<br>2022年8月2日 | <br>(公章)<br>单位(项目)负责人:<br>2022年8月2日 | <br>(公章)<br>单位(项目)负责人:<br>2022年8月2日 |

\* GD-E1-914/6 \*

1.5 WJ-J-2024-010 地块住宅项目 EPC 工程

1.5.1 施工合同证明

GF-2020-0216

建设项目工程总承包合同

中华人民共和国住房和城乡建设部  
制定  
国家市场监督管理总局

## 第一部分合同协议书

发包人（全称）：苏州屿鑫房地产开发有限公司

承包人（全称）：深圳市建安（集团）股份有限公司（联合体牵头方）

吴江市中泰建筑工程有限公司、苏州华造建筑设计有限公司（联合体成员方）

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，双方就 WJ-I-2024-010 地块住宅项目 EPC 工程总承包 项目的工程总承包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：WJ-I-2024-010 地块住宅项目 EPC 工程总承包。

2. 工程地点：东太湖度假区(太湖新城)规七路北侧、夏街东侧。

3. 工程审批、核准或备案文号：吴数据备（2025）95 号。

4. 资金来源：自有资金。

5. 工程内容及规模：总建筑面积 105693.55 平方米，其中地上建筑面积为 59169.27m<sup>2</sup>，地下建筑面积为 46524.28m<sup>2</sup>。

6. 工程承包范围：WJ-I-2024-010 地块住宅项目 EPC 工程总承包，设计工作内容包含但不限于：方案设计、初步设计、施工图设计包含但不限于建筑、结构、安装、给排水、电气、暖通、强电、弱电智能化专项、泛光照明专项、消防、人防及人防平战转换方案、室外工程（含综合管线、道路铺装、景观绿化等）、室内装饰、外装（含幕墙等）、绿色建筑、海绵城市、装配构件（PC）等有关本项目的全部建筑设计和相关专业深化设计工作，按建设单位要求提交图、表、文字、数据光盘等全套设计及咨询等成果文件（广电通讯工程、燃气工程、电力工程、自来水、有线电视等由发包人委托第三方专业公司设计，承包人无条件做好配合）；采购、施工工作内容包含但不限于：本项目的前期工程（包括临时道路、临时围挡、临时办公室以及甲方办公室、临时场地占用等）、房屋建筑及安装工程（包括土石方、基坑围护、桩基、主体结构土建安装工程、环氧地坪等）、室外配套及景观绿化工程（包括不限于本项目范围内小区道路、雨污水工程、绿化景观、景观照明、路灯、铺装、小品、标识标牌、围墙、海绵城市、雨水回收系统等）、门窗工程（包含铝合金门窗、单元门、进户门、防火门、人防门）、栏杆及百叶安装工程、电梯工程、人防通风、售楼处及样板间精装修工程（不含软装）、公共部位及户内精装修工程、售楼处拆改、交通设施、建筑泛光照明工程、建筑防水保温、幕墙工程、弱电智能化工程、消防通风工程、太阳能工程、充电桩采购安装、光伏工程、智能信报箱、成品垃圾房等其他零星工程、门窗试验、现场气密性检测、噪音监测、分户验收、室内环境检测、节能检测、热工检测、消防检测、地下管网探测、人防检测（含人防资料归档）、防雷检测、太阳能检测、太阳能热水系统检测、室外噪声检测、隔声检测、外墙拉拔试验、CCTV 检测等各项检验检测及验收类检测（除桩基检测、基坑监

测、沉降观测、地铁保护线监测、建筑工程原材料检测以外的所有检验检测费用均在本工程承包范围内)、开荒保洁等。确保项目从立项至综合竣工验收合格、竣工备案完成并交付使用,并负责房屋保修期内的房屋维修工作,以及社会维稳、设备安装和调试、竣工验收、竣工图编制、及缺陷责任期的技术服务与缺陷修复、保修期的保修工作。广电通讯工程(含三网合一工程)、燃气工程、电力工程、自来水、有线电视等由发包人委托第三方专业公司施工,承包人无条件做好配合。

## 二、合同日期

计划开始工作日期: 2025 年 3 月 10 日。

计划开始现场施工日期: 2025 年 3 月 29 日。

计划竣工日期: 2027 年 1 月 17 日。

工期总日历天数: 679 天, 工期总日历天数与根据前述计划日期计算的工期天数不一致的, 以工期总日历天数为准。

## 三、质量标准

工程设计质量标准: 符合设计要求, 施工图通过各类审查;

采购标准: 合格;

工程施工质量标准: 合格。

## 四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价(含税)为:

人民币(大写) 伍亿贰仟贰佰零叁万肆仟肆佰肆拾伍元零柒分 (¥522034445.07 元), 不含增值税总价 479316694.95 元。

具体构成详见价格清单。其中:

(1) 设计费(含税):

人民币(大写) 壹仟肆佰捌拾陆万陆仟伍佰捌拾伍元柒角整 (¥14866585.70 元); 适用税率: 6%, 税金为人民币(大写) 捌拾肆万壹仟伍佰零肆元捌角伍分 (¥841504.85 元);

(2) 设备购置费(含税):

人民币(大写) / (¥/元); 适用税率: /%, 税金为人民币(大写) / (¥/元);

(3) 建筑安装工程费(含税):

人民币(大写) 伍亿零柒佰壹拾陆万柒仟捌佰伍拾玖元叁角柒分 (¥507167859.37 元); 适用税率: 9%, 税金为人民币(大写) 肆仟壹佰捌拾柒万陆仟贰佰肆拾伍元贰角柒分 (¥41876245.27 元);

(4) 暂估价(含税):

人民币(大写) / (¥/元)。

(5) 暂列金额(含税):

人民币(大写) / (¥/元)。

(6) 双方约定的其他费用(含税):

人民币(大写)  / / (¥  / / 元); 适用税率:  / / %, 税金为人民币(大写) (¥  / / 元)。

2. 合同价格形式:

合同价格形式为**总价合同**。

合同当事人对合同价格形式的其他约定:  无 。

### 五、工程总承包项目经理

工程总承包项目经理:  曲增涛、赵斌 。

### 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

- (1) 中标通知书(如果有);
- (2) 投标函及投标函附录(如果有);
- (3) 专用合同条件及《发包人要求》等附件;
- (4) 通用合同条件;
- (5) 承包人建议书;
- (6) 价格清单;
- (7) 双方约定的其他合同文件。

上述各项合同文件包括双方就该项合同文件所作出的补充和修改,属于同一类内容的合同文件应以最新签署的为准。专用合同条件及其附件须经合同当事人签字或盖章。

### 七、承诺

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

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

### 八、订立时间

本合同于  2025  年   月   日订立。

### 九、订立地点

本合同在  苏州市吴江区  订立。

### 十、合同生效

本合同经双方签字或盖章后成立,并自**承包人按约提交履约担保后**生效。

### 十一、合同份数

本合同一式  壹拾伍  份,均具有同等法律效力,发包人执  伍  份,承包人执  拾  份。

发包人：（公章）苏州屿鑫房地产开发有限公司

法定代表人或其委托代理人：（签字）

统一社会信用代码：91320509MAE2UY7F8L

地址：苏州市吴江区东太湖生态旅游度假区（太湖单位地址新城）开平路 789 号

邮政编码：215299

法定代表人：徐浩

委托代理人：

电话：0512-55271383

电子信箱：

开户银行：中国建设银行股份有限公司苏州中山路支行

账号：32250199765200002416

承包人：（公章）深圳市建安（集团）股份有限公司

法定代表人或其委托代理人：（签字）

统一社会信用代码：9144030019219737XM

地址：深圳市宝安区新安街道海滨社区宝兴路 6 号海纳百川总部大厦 B 座 5 层

邮政编码：518101

法定代表人：刘进跃

委托代理人：

电话：0755-83138215

电子信箱：jianan@szjianan.com

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳福田支行

账号：44201503500051017470

成员方 1：吴江市中泰建筑工程有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

统一社会信用代码：913205097272670216

地址：江苏省苏州市吴江区吴江经济技术开发区江陵东路 820 号 101、201

邮政编码：215200

法定代表人：卜建华

委托代理人：

电话：0512-63625188

传真：0512-63029802

电子信箱：zhongtaice@163.com

开户银行：江苏银行吴江支行

账号：880015132000000256

成员方 2：苏州华造建筑设计有限公司（公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字）

统一社会信用代码：913205066600873834

地址：苏州工业园区八达街 121 号设计大厦 12-16F

邮政编码：215000

法定代表人：顾柏男

委托代理人：

电话：0512-69331083

传真：0512-69331115

电子信箱：/

开户银行：中国银行苏州吴中支行营业部

账号：517058194078

1.6 深圳福田东山小区一期（25-1 地块）项目工程总承包（EPC）

1.6.1 施工合同证明

合同编号：SZ-DS-GCHT-2018-004

深圳福田东山小区一期（25-1 地块）项目  
工程总承包（EPC）合同

合同编号：SZ-DS-GCHT-2018-004

工程名称：深圳福田东山小区一期（25-1 地块）项目工程总承  
包（EPC）

工程地点：深圳市福田区滨河大道与民田路交汇处

发包人：深圳市佳宇坤房地产开发有限公司

承包人：深圳市建安（集团）股份有限公司

签订日期：2018 年 12 月 26 日

签订地点：深圳市

## 深圳福田东山小区一期（25-1 地块）项目工程总承包（EPC）合同

发包人：深圳市佳宇坤房地产开发有限公司（以下简称甲方）

承包人：深圳市建安（集团）股份有限公司（以下简称乙方）

为进一步明确责任，保障甲乙双方的权益，保证工程顺利进行，经甲、乙双方友好协商，在甲乙双方自愿以及完全清楚、理解本合同的基础上，按照《中华人民共和国合同法》以及深圳市有关规定，根据本工程的具体情况，签订本合同。

### 第一条、工程概况和承包范围

#### 1、工程概况

##### 1.1. 工程名称：福田东山小区项目

| 工程名称 |        |    |      | 福田东山小区项目   |
|------|--------|----|------|--|
| 项目概况 |        |    |      | 用地面积为 7590 m <sup>2</sup> ，总建筑面积 74412.68 m <sup>2</sup> （暂定），地上计容建筑面积为 48875 m <sup>2</sup> ，其中住宅建筑面积 46715 m <sup>2</sup> ，商业 1790 m <sup>2</sup> ，社区配套用房 370 m <sup>2</sup> ，地下室面积 25537.68m <sup>2</sup> （暂定），总户数为 364 户（暂定），容积率为 6.5，建筑密度为 35.62%（暂定），绿化率为 25%。 |
| 栋号   | 高度 (m) | 层数 | 规定功能 | 规定面积 (m <sup>2</sup> )   |
| 1    | 117.9  | 36 | 住宅   | —  |
| 2    | 99.3   | 32 | 住宅   | —  |

##### 1.2. 工程地址：本项目地处深圳市福田区滨河大道与民田路交汇处。

##### 1.2.1. 项目总平面图：

## 2、承包范围

甲方负责本项目的概念方案设计、园林及精装修的方案设计、展示区的园林及精装修施工图设计、项目勘察设计、基坑支护设计、智能化设计。同时甲方负责本项目的工程规划许可证及之前的所有报建工作（包括方案报建、施工图审查合格证及工程规划许可证）并承担相关的报建费用，乙方应无条件配合甲方完成相关报建报批工作，包括修改图纸等工作。项目获得工程规划许可证后的所有报建工作均由乙方负责完成，相关的报建费用由乙方承担。项目概念方案设计之后的所有工作（包含设计、采购、施工，以及工规证之后的所有报建）均由乙方负责，甲方在项目报建及验收方面提供相应的配合。

### 2.1 设计部分

#### 2.1.1 设计依据

- (1) 国家、广东省、深圳市相关设计法规、规范等；
- (2) 甲方向乙方出具的福田东山小区项目概念方案、设计任务书、《佳兆业地产集团深圳区域住宅项目设计技术标准及统一措施 2018 年版》、《设计缺陷手册(2018 年版).pdf》；
- (3) 甲方提交的其他基础资料，如：用地红线图、设计要点、建筑设计技术标准、方案设计图等；
- (4) 设计合理使用年限：50 年。

#### 2.1.2 设计要求

- (1) 各阶段、各专业的深化设计成果及要求，详见附件相应的设计任务书。设计任务书未提及的在乙方设计范围内的，其成果及要求由甲乙双方后续另行约定。
- (2) 各专业、各阶段深化设计应符合《佳兆业地产集团深圳区域住宅项目设计技术标准及统一措施 2018 年版》（详见附件）。当因项目条件或相关技术标准、规范等原因，不能按《佳兆业地产集团深圳区域住宅项目设计技术标准及统一措施 2018 年版》执行时，乙方应提出至少两个方案，供甲方比选执行。
- (3) 乙方的工作成果应该满足设计任务书中所述的关于设计深度、质量标准、技术措施及成本指标。符合国家、地方的相关设计标准和报建、验收、成本核量及施工要求；
- (4) 施工图质量关键管控节点如初步设计、桩基图、施工图等，需通知甲方参与讨论和审核；

#### 2.1.3 设计范围

(1) 甲方负责本项目的建筑概念方案设计、园林及精装修的方案设计、展示区的园林及精装修施工图设计、项目勘察、基坑支护设计、智能化设计；除此之外其它所有的设计由乙方负责，包括但不限于各专业扩初、施工图、消防、人防、节能、绿色建筑设计，

## 第二条、合同工期

### 开工日期及开工条件:

甲方提供现状条件及工作面(乙方施工及生活用水和电的接驳、临时施工道路等由乙方自行负责解决,且费用乙方全部承担),当本期工程项目现场具备开工条件时由监理和甲方在开工前5天向乙方发出书面开工令,并以开工令确定的日期作为实际开工日期。此后,不管因何原因需要在《单位工程开工报告书》上填写其它开工时间,甲乙双方实际计算工期的开工时间,均以前述的监理和甲方发出的开工令规定的时间为准。

### 2、合同总工期

2.1 具体开工日期以甲方的书面通知为准,乙方不得以任何理由拒绝开工。主要节点工期需满足以下要求:

| 楼栋编号 | 工程节点              | 时间节点       | 备注                   |
|------|-------------------|------------|----------------------|
|      |                   |            |                      |
| 1、2栋 | 基坑支护施工许可证完成       | 2018/12/30 |                      |
|      | 项目开工              | 2018/12/31 | 基坑支护、土石方开始时间(暂定)     |
|      | 项目主体开工            | 2019/9/30  | 基坑支护、土石方、桩基础完成时间(暂定) |
|      | 营销中心、样板房、园林展示区等完成 | 2020/5/30  |                      |
|      | 销售楼达到预售           | 2020/7/2   | 楼层施工完成24层            |
|      | 主体结构封顶            | 2020/9/24  |                      |
|      | 竣工验收及备案           | 2021/6/30  |                      |
|      | 精装修入伙             | 2021/12/30 |                      |

说明:以上时间节点均为暂定,待方案、图纸等条件确定后双方再商谈确定。

### 2.2 工期的延长:

2.2.1 因乙方原因造成工期延误,乙方将自行承担因延期产生的所有费用,包括但不限于窝工索赔费、材料设备价格上涨费、机械设备停滞费及现场管理费用等。

(1) 由甲方原因引起的,经甲方代表和监理公司项目总监或其授权代表签字并加盖甲方和监理公司公章下发的停工令,依据停工令则工期可以顺延,但顺延不超过14

(含)个日历天。

(2) 国家法律约定不可抗力条件对施工进度关键线路造成影响时, 工期可以顺延。其它任何原因造成的工期延误, 均不顺延工期。

2.2.2 尽管合同已有其它规定, 在遵守中华人民共和国法律法规的前提下, 若因乙方自身原因导致竣工工期延误而引发购房者退房时, 乙方应承担由此给甲方带来损失, 当工期延误罚款不足以支付甲方的退房损失时, 甲方有权保留向乙方进一步追偿的权力。但因非乙方原因造成的工期延误, 乙方将不承担工期违约责任。如果工期的延误是多重原因决定的, 应明确各个原因所占的比重, 根据该比重由责任方分别承担责任。

2.2.3 乙方必须按甲方、监理确认的进度计划组织施工, 接受甲方、监理的检查、监督。工程实际进度计划不相符时, 乙方应按甲方、监理的要求提出改进措施, 经监理确认后执行。因乙方的原因导致实际进度与进度计划不符, 乙方无权就改进措施提出追加合同价款和补偿工期的要求。

2.2.4 乙方应当按照本合同约定的竣工日期竣工。为确保工程的顺利进行, 甲方可以合理调整施工的顺序和非关键路径的工期安排。

2.2.5 关键工期控制节点(关键节点包含项目开工、项目主体开工、营销中心及样本房园林展示区完成、可售楼达到预售、主体结构封顶、消防验收、竣工验收及备案、入伙等内容), 因乙方原因每延误一天, 乙方须向甲方支付人民币 100000 元的违约金。各工期控制节点由甲方和监理根据实际情况进行验收并书面确认, 以作为结算依据。

2.2.6 如因乙方责任造成实际施工进度严重滞后于合同规定超过 42 天, 甲方有权将乙方所承包的工程全部或部分委托给其他单位负责施工, 由此造成的一切损失均由乙方负责, 乙方在此基础上还应向甲方缴纳该部分工程造价 3% 的违约金。

2.2.7 除非合同已有其他约定, 否则乙方承诺不以现场及周边环境、政府和行业的检查及管理、节假日、法定假日、农忙、人员短缺等为理由提出各种形式的工期和费用的索赔。

2.2.8 如因乙方原因, 本合同不计取任何形式的赶工措施费用。

### 2.3. 工程竣工日期

乙方必须按照合同规定的竣工日期或经甲方同意顺延的工期竣工; 因乙方原因不能按照合同规定的竣工日期和甲方同意顺延的工期竣工的, 乙方承担违约责任。

2.4. 工期索赔及相关流程必须按照甲方的相关要求执行, 否则甲方将不予认可。

### 第三条、合同价款

#### 合同总价(暂定)

本工程暂定含税总价为人民币: 450,000,000.00 (小写)元(大写: 肆亿伍仟万圆整), 其中包含增值税 40,909,090.91 元, 不含税金额为: 409,090,909.09 元, 税率为 10%。

本工程承包范围实行定额计价, 工程量计算按照各分项工程对应的合同签订时最新的定额工程量计算规则约定计算, 计价类别为按合同签订时最新的深圳市工程类别标准规定的工程类取费, 下浮 18% 作为结算价。

#### 3.1.1 计价套用定额为:

- (1) 土建工程套用《深圳市建筑工程消耗量定额(2016)》
- (2) 装饰工程套用《深圳市装饰工程定额(2003)》
- (3) 安装工程套用《深圳市安装工程消耗量定额(2003)》
- (4)《深圳市房屋修缮工程消耗量定额》(2011)
- (5)《深圳市市政工程消耗量定额》(2017)
- (6)《深圳市园林建筑绿化工程消耗量定额》(2017)
- (7) 费率、利润率按照《深圳市建设工程计价规程(2017)》《深圳市建设工程计价费率标准(2018)》推荐费率
- (8) 如本合同未约定又定额缺项的, 按照市场价格双方协商确定

乙方充分细致了解本项目现状及甲方要求乙方标价的报价表中应包括完成本合同所述承包范围内所有工作内容的全部费用, 并视为已充分考虑了设计因素、现场施工场地因素、周围作业环境因素、政策因素、社会因素、法律因素等各种不确定因素对本工程造成的风险估计和风险费用。除本合同另有规定, 构成合同价款的费率下浮率等一经甲方和乙方签订合同确定后不作调整。

#### 3.1.2 计价要求及原则

(以下无正文, 为签章处)

签 署 页

甲方:

法人代表:

签约代表:

纳税人识别号:

地址:

电话:

开户银行:

账号:

签订日期: 2018年 12月 26日



Handwritten signature of the甲方 representative.

乙方:

法人代表:

签约代表:

纳税人识别号:

地址: 集团/公司 监督投诉联系方式

法人代表: 杨定远

电话: 办公电话: 83159006

手机号码: 13902921628

开户银行:

账号: 甲方支付的工程款必须付至乙方指定的

开户行: 平安银行深圳时代金融支行

签约日期: 012100002040

否则, 恕乙方不作任何承认。



Handwritten signature of the乙方 representative.

2018年 12月 26日

## 1.6.2 竣工验收证明

### 关于明确泰安名苑项目名称的说明

发包人：深圳市佳宇坤房地产开发有限公司（以下简称甲方）

承包人：深圳市建安（集团）股份有限公司（以下简称乙方）

2018年12月26日甲、乙双方签订了《深圳福田东山小区一期（25-1地块）项目工程总承包（EPC）合同》（下称原合同），工程地点为深圳市福田区滨河大道与民田路交汇东北处，为方便办理本项目相关手续、行政许可等，现做以下说明：

原合同（《深圳福田东山小区一期（25-1地块）项目工程总承包（EPC）合同》）所指项目：**东山小区一期（25-1地块）项目工程总承包（EPC）工程**与深圳市建设规划许可证（深规划资源建许字FT-2019-0074（改1）号）文件中所规定的项目：**泰安名苑**为同一工程。

以上说明有效期为：自原合同签订日（2018年12月26日）至本工程竣工备案完成（预计2022年12月31日）。

深圳市佳宇坤房地产开发有限公司

公章：

法人：

日期：2020年5月29日

深圳市建安（集团）股份有限公司

公章：


法人：

日期：2020年5月29日

## 深圳市建筑物更名批复书

办文编号：68-202100194

深地名许字 ZS200900072 号

|                                   |  |                   |                   |
|-----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| 用地单位                              | 深圳市佳宇坤房地产开发有限公司  |                   |                   |
| 批准名称                              | 佳兆业佳园  | 汉语拼音              | JIAZHAOYEJIA YUAN |
| 原标准名                              | 泰安名苑   | 汉语拼音              | TAIANMINGYUAN     |
| 更名原因                              | 开发建设主体变更，产权变更。   |                   |                   |
| 建筑性质                              | 商业居住   | 用地面积              | 7590 平方米          |
| 售出情况                              | 未售   |                   |                   |
| 建筑物位置                             | 福田区福田街道民田路路东面滨河路路北面  | 土地合同或房地产证         | 深地合字（1991）0034 号  |
| 宗地代码                              | 440304008001GB00052  | 宗地号或用地方案号或选址意见书编号 | B116-0068         |
| 命名含义                              | “佳园”谐音“家园”，代表对美好家庭生活方式的倡导和营造。  |                   |                   |
| 曾用名称                              | 泰安名苑   |                   |                   |
| 批<br>复<br>意<br>见                  | <p>一、经审核，同意地块编号为 440304008001GB00052 的土地上的建筑物更名为“佳兆业佳园”，该建筑物为法定标准地名，准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中，如果已经使用除“佳兆业佳园”以外的名称，请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、须规范使用该物业标准地名，不得擅自更名或使用简化等形式的名称，否则将按有关规定处理。</p> |                   |                   |
|                                   |  |                   |                   |
|                                   | <p>日期：2021-06-24</p>   |                   |                   |
| <p>注：使用本批复书复印件时，请务必同时出示批复书原件。</p> |  |                   |                   |

# 深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：佳兆业佳园

验收日期：2023年12月5日

建设单位（盖章）：深圳市佳兆业房地产开发有限公司



## 填写说明

- 1、本报告由建设单位负责填写。
- 2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。
- 4、本报告原件一式八份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关机关、城建档案部门各持一份，相关接管单位如需要由建设单位提供复印件。

### 一、工程概况

|             |  |          |   |
|-------------|--|----------|---|
| 项目编号        | JZ20180183   | 项目代码     | 2019-440304-70-03-107422                          |
| 项目名称        | 佳兆业佳园  | 项目曾用名    | 泰安名苑  |
| 工程地点        | 福田区民田路与滨河路交界东北   |          |   |
| 建筑面积        | 76470.85 m <sup>2</sup>  | 工程造价     | 45000 万元  |
| 结构类型        | 框架剪力墙结构  | 层数       | A 座 37 层<br>B 座 32 层                              |
| 立项批准文号      | 深福田发改备案(2021) 0100 号   | 宗地号      | B116-0068   |
| 用地规划许可证号    | 中心 2003-0010 号   | 工程规划许可证号 | 深规划资源建许字 FT-2019-0074(改 1)                        |
| 施工许可证号      | 2019-440304-70-03-10742201 (基坑)<br>2019-440304-70-03-10742202 (主体) | 监理许可证号   | /   |
| 开工日期        | 2020 年 4 月 10 日  | 验收日期     | 2023 年 12 月 5 日                                   |
| 监督单位        | 深圳市建筑工程质量安全监督总站  | 监督编号     | Q4403020190159-1 (基坑)<br>/Q44030120190159-02 (主体) |
| 建设单位        | 深圳市佳宇坤房地产开发有限公司  |          |   |
| 勘察单位        | 深圳市工勘岩土集团有限公司  |          |   |
| 设计单位        | 建设综合勘察研究设计院有限公司 (基坑)   |          |   |
| 设计单位        | 深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司 (主体)   |          |   |
| 总包单位        | 深圳市建安 (集团) 股份有限公司  |          |   |
| 承建单位 (土建)   | /  |          |   |
| 承建单位 (设备安装) | /  |          |   |

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| 承建单位<br>(装修) | /                      |
| 监理单位         | 深圳市恒浩建工程项目管理有限公司(主体监理) |
| 燃气监理单位       | 深圳市燃气工程监理有限公司(燃气监理)    |
| 施工图审查<br>单位  | /                      |

## 二、工程竣工验收实施情况

### (一) 验收组织

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

#### 1 验收组

|     |                       |  |
|-----|-----------------------|--|
| 组长  | 张梓鸿、唐伟民               |  |
| 副组长 | 赵书远、马启泽、欧阳冬、胡威、潘启钊、沈宏 |  |
| 组员  | 李达、尹忠、刘瑞东、谢洛、林卓浩      |  |

#### 2 专业组

| 专业组          | 组长  | 组员                  |
|--------------|-----|---------------------|
| 建筑工程         | 李达  | 沈宏、潘启钊、黄凯、谢森辉、邓超、胡威 |
| 建设设备安装<br>工程 | 尹忠  | 马启泽、张瑞、徐岗华、蒋家乐      |
| 工程质控资料       | 林卓浩 | 唐伟民、陈儒林、蓝盛琪         |

### (二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。

3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

### 三、工程质量评定

单位工程：佳兆业佳园

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计                               | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计                   | 观感质量验收抽查结果统计                               |
|----------------|---------|--|--|--|
| 地基与基础          | 符合要求    | 共 13 项，其中：<br>经审查符合要求 13 项<br>经核实符合要求 13 项 | 共 7 项，其中：<br>资料核查符合要求 7 项<br>实体抽查符合要求 7 项    | 共 4 项，其中：<br>评价为“好”的 3 项<br>评价为“一般”的 1 项   |
| 主体结构           | 符合要求    | 共 10 项，其中：<br>经审查符合要求 10 项<br>经核实符合要求 10 项 | 共 6 项，其中：<br>资料核查符合要求 6 项<br>实体抽查符合要求 6 项    | 共 10 项，其中：<br>评价为“好”的 8 项<br>评价为“一般”的 2 项  |
| 建筑装饰装修         | 符合要求    | 共 12 项，其中：<br>经审查符合要求 12 项<br>经核实符合要求 12 项 | 共 11 项，其中：<br>资料核查符合要求 11 项<br>实体抽查符合要求 11 项 | 共 13 项，其中：<br>评价为“好”的 12 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 屋面             | 符合要求    | 共 7 项，其中：<br>经审查符合要求 7 项<br>经核实符合要求 7 项    | 共 2 项，其中：<br>资料核查符合要求 2 项<br>实体抽查符合要求 2 项    | 共 4 项，其中：<br>评价为“好”的 3 项<br>评价为“一般”的 1 项   |
| 建筑给水、排水及采暖     | 符合要求    | 共 16 项，其中：<br>经审查符合要求 16 项<br>经核实符合要求 16 项 | 共 4 项，其中：<br>资料核查符合要求 11 项<br>实体抽查符合要求 11 项  | 共 12 项，其中：<br>评价为“好”的 8 项<br>评价为“一般”的 4 项  |
| 通风与空调          | 符合要求    | 共 17 项，其中：<br>经审查符合要求 13 项<br>经核实符合要求 17 项 | 共 6 项，其中：<br>资料核查符合要求 6 项<br>实体抽查符合要求 6 项    | 共 6 项，其中：<br>评价为“好”的 6 项<br>评价为“一般”的 0 项   |
| 建筑电气           | 符合要求    | 共 16 项，其中：<br>经审查符合要求 16 项<br>经核实符合要求 16 项 | 共 12 项，其中：<br>资料核查符合要求 12 项<br>实体抽查符合要求 12 项 | 共 4 项，其中：<br>评价为“好”的 9 项<br>评价为“一般”的 5 项   |
| 智能建筑           | 符合要求    | 共 9 项，其中：<br>经审查符合要求 9 项<br>经核实符合要求 9 项    | 共 4 项，其中：<br>资料核查符合要求 4 项<br>实体抽查符合要求 4 项    | 共 7 项，其中：<br>评价为“好”的 5 项<br>评价为“一般”的 2 项   |
| 建筑节能           | 符合要求    | 共 9 项，其中：<br>经审查符合要求 9 项<br>经核实符合要求 9 项    | 共 5 项，其中：<br>资料核查符合要求 5 项<br>实体抽查符合要求 5 项    | 共 9 项，其中：<br>评价为“好”的 6 项<br>评价为“一般”的 3 项   |
| 电梯             | 符合要求    | 共 18 项，其中：<br>经审查符合要求 18 项<br>经核实符合要求 18 项 | 共 3 项，其中：<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 3 项    | 共 9 项，其中：<br>评价为“好”的 7 项<br>评价为“一般”的 2 项   |
|                |         |  |  |  |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

### 三、工程质量评定

单位工程：佳兆业佳园项目室外工程

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计                            | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计                | 观感质量验收抽查结果统计                             |
|----------------|---------|---|---|--|
| 路基             | 符合要求    | 共 5 项，其中：<br>经审查符合要求 5 项<br>经核实符合要求 5 项 | 共 3 项，其中：<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 3 项 | 共 4 项，其中：<br>评价为“好”的 3 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 基层             | 符合要求    | 共 4 项，其中：<br>经审查符合要求 4 项<br>经核实符合要求 4 项 | 共 4 项，其中：<br>资料核查符合要求 4 项<br>实体抽查符合要求 4 项 | 共 5 项，其中：<br>评价为“好”的 4 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 面层             | 符合要求    | 共 6 项，其中：<br>经审查符合要求 6 项<br>经核实符合要求 6 项 | 共 2 项，其中：<br>资料核查符合要求 2 项<br>实体抽查符合要求 2 项 | 共 4 项，其中：<br>评价为“好”的 3 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 广场与停车场         | 符合要求    | 共 4 项，其中：<br>经审查符合要求 4 项<br>经核实符合要求 4 项 | 共 3 项，其中：<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 3 项 | 共 3 项，其中：<br>评价为“好”的 2 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 人行道            | 符合要求    | 共 2 项，其中：<br>经审查符合要求 2 项<br>经核实符合要求 2 项 | 共 3 项，其中：<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 3 项 | 共 5 项，其中：<br>评价为“好”的 4 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 围墙             | 符合要求    | 共 6 项，其中：<br>经审查符合要求 6 项<br>经核实符合要求 6 项 | 共 5 项，其中：<br>资料核查符合要求 5 项<br>实体抽查符合要求 5 项 | 共 4 项，其中：<br>评价为“好”的 3 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 大门             | 符合要求    | 共 1 项，其中：<br>经审查符合要求 1 项<br>经核实符合要求 1 项 | 共 2 项，其中：<br>资料核查符合要求 2 项<br>实体抽查符合要求 2 项 | 共 3 项，其中：<br>评价为“好”的 2 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 建筑小品           | 符合要求    | 共 4 项，其中：<br>经审查符合要求 4 项<br>经核实符合要求 4 项 | 共 3 项，其中：<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 3 项 | 共 3 项，其中：<br>评价为“好”的 2 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 水景             | 符合要求    | 共 3 项，其中：<br>经审查符合要求 3 项<br>经核实符合要求 3 项 | 共 4 项，其中：<br>资料核查符合要求 4 项<br>实体抽查符合要求 4 项 | 共 4 项，其中：<br>评价为“好”的 3 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 场坪绿化           | 符合要求    | 共 5 项，其中：<br>经审查符合要求 5 项<br>经核实符合要求 5 项 | 共 4 项，其中：<br>资料核查符合要求 4 项<br>实体抽查符合要求 4 项 | 共 3 项，其中：<br>评价为“好”的 2 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
|                |         |   |   |  |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

#### 四、验收人员签名

| 序号 | 姓名  | 工作单位    | 职务    | 职称    | 签名  |
|----|-----|---------|-------|-------|-----|
| 1  | 许蔚昆 | 佳宇坤     |       |       | 许蔚昆 |
| 2  | 张井河 | 佳宇坤     | 项目经理  |       | 张井河 |
| 3  | 赵书远 | 佳宇坤     | 项目副经理 |       | 赵书远 |
| 4  | 杜志伟 | 佳宇集团    | 项目助理  |       | 杜志伟 |
| 5  | 蔡岩  | 佳宇坤     | 项目副经理 |       |     |
| 6  | 沈岳  | 科工设计    | 总建筑师  | 高级建筑师 | 沈岳  |
| 7  | 张娟  | 大科技有限公司 | 工程师   | 中级    | 张娟  |
| 8  | 唐伟民 | 恒凌建     | 总监    | 中级    | 唐伟民 |
| 9  | 蔡山  | 深圳来物    | 项目经理  | 高级    | 蔡山  |
| 10 | 周亮  | 建设信     | 工程师   | 中级    | 周亮  |
| 11 | 许元川 | 工基岩土    | 总工程师  | 高工    | 许元川 |
| 12 | 和   | 科工设计    | 工程师   | 中级    | 和   |
| 13 | 徐荣见 | 科工设计    | 工程师   | 中级    | 徐荣见 |
| 14 | 王晨  | 建安集团    | 项目经理  | 助理    | 王晨  |
| 15 | 董成琪 | 深圳建安    | 技术    |       | 董成琪 |
| 16 | 解尚  | 深圳来物    | 项目经理  |       | 解尚  |
| 17 | 欧阳  | 深圳来物    | 总工    |       | 欧阳  |
| 18 | 胡文  | 恒凌建     | 总监    |       | 胡文  |
| 19 | 柯燕  | 和       | 副总    |       | 柯燕  |
| 20 | 马国鹏 | 和       | 总工    |       | 马国鹏 |
| 21 | 吴在强 | 深圳建安    | 项目经理  |       | 吴在强 |
| 22 | 蒋家东 | 深圳建安    | 施工    |       | 蒋家东 |
| 23 | 谢科群 | 深圳建安    | 施工    |       | 谢科群 |
| 24 | 肖湘滨 | 深圳建安    | 施工    |       | 肖湘滨 |
| 25 | 李达  | 深圳建安    |       |       | 李达  |
| 26 | 李达  | 深圳建安    | 质检    |       | 李达  |
| 27 | 吴州民 | 深圳建安    | 质检    |       | 吴州民 |

#### 四、验收人员签名

| 序号 | 姓名  | 工作单位 | 职务   | 职称 | 签名  |
|----|-----|------|------|----|-----|
| 28 | 吴凯  | 永盛   | 项目经理 |    | 吴凯  |
| 29 | 吴凯  | 宝川   | 项目经理 |    | 吴凯  |
| 30 | 周桂青 | 科工设计 | 给排水  |    | 周桂青 |
| 31 | 侯晓芳 | 广安   | 项目经理 |    | 侯晓芳 |
| 32 | 谢和强 | 广安工程 | 电气   |    | 谢和强 |
| 33 | 刘瑞东 | 建安   | 水电工  |    | 刘瑞东 |
| 34 | 曾建  | 信和   |      |    |     |
| 35 | 吴洪波 | 汉高建设 | 项目经理 |    | 吴洪波 |
| 36 | 张明  | 汉高建设 | 执行经理 |    | 张明  |
| 37 | 林华  | 深圳建安 |      |    | 林华  |
| 38 | 陈德林 | 深圳建安 |      |    | 陈德林 |
| 39 | 张瑞  | 深圳建安 | 机电安装 |    | 张瑞  |
| 40 | 李旭  | 信和   | 电气   |    | 李旭  |
| 41 | 李贵  | 深圳建安 | 技术员  |    | 李贵  |
| 42 | 李华  | 深圳建安 | 预算员  |    | 李华  |
| 43 | 周海强 | 深圳建安 | 商务经理 |    | 周海强 |
| 44 |     |      |      |    |     |
| 45 |     |      |      |    |     |
| 46 |     |      |      |    |     |
| 47 |     |      |      |    |     |
| 48 |     |      |      |    |     |
| 49 |     |      |      |    |     |
| 50 |     |      |      |    |     |
| 51 |     |      |      |    |     |
| 52 |     |      |      |    |     |
| 53 |     |      |      |    |     |
| 54 |     |      |      |    |     |

## 五、工程档案核查情况

| 类别         |            | 核查意见     | 纸质 | 电子 |
|------------|------------|----------|----|----|
| 工程文件       | 工程准备阶段文件   | 真实、完整、齐全 | √  |    |
|            | 监理文件       | 真实、完整、齐全 | √  |    |
|            | 施工文件       | 真实、完整、齐全 | √  |    |
|            | 各分部（专业）竣工图 | 真实、完整、齐全 | √  |    |
| 声像文件       |            | 已形成/未形成  |    |    |
| 竣工图 CAD 文件 |            | 已形成/未形成  |    |    |
| BIM 竣工模型数据 |            | 已形成/未形成  |    |    |

- 已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。

## 六、各专项验收结论

| 序号 | 专项验收          | 结论 |
|----|---------------|----|
| 1  | 人防工程          | 合格 |
| 2  | 特种设备          | 合格 |
| 3  | 水土保持设施        | 合格 |
| 4  | 防雷装置          | 合格 |
| 5  | 环境保护设施        | 合格 |
| 6  | 海绵设施          | 合格 |
| 7  | 通信工程配套        | 合格 |
| 8  | 节水、排水设施       | 合格 |
| 9  | 有线电视网络设施      | 合格 |
| 10 | 涉及国家安全事项的建设项目 | 1  |
| 11 | 无障碍设施         | 合格 |
| 12 | 住宅光纤到户        | 合格 |
| 13 | 住宅信报箱         | 合格 |
| 14 | 绿色建筑          | 合格 |
| 15 | 新能源汽车充电设施     | 合格 |
| 16 | 城建档案          | 合格 |
| 17 | 燃气工程          | 合格 |
| 18 | 其它专项          | 合格 |
|    |               |    |

### 七、工程验收结论及备注

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



中华人民共和国注册土木工程师(岩土)  
姓名: 高翔  
注册号: 1100761-AY005  
有效期: 至2025年12月

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)  
姓名: 潘启钊  
注册号: 4404304-AY005  
有效期: 至2023年12月

建设单位  
审查  
情况

经审查,同意本工程竣工验收通过(竣工验收通过日期为 2023年12月5日)。

建设单位(公章):

单位(项目)负责人:

*张明*

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名: 沈宏  
注册号: 4407153-001  
有效期: 至2025年05月

监理单位(公章):

总监理工程师  
唐伟民  
注册号44031086  
有效期2025.10.31

2023年12月5日

设计单位(公章):

单位(项目)负责人:

2023年12月5日

施工单位(公章):

单位(项目)负责人:

2023年12月5日

勘察单位(公章):

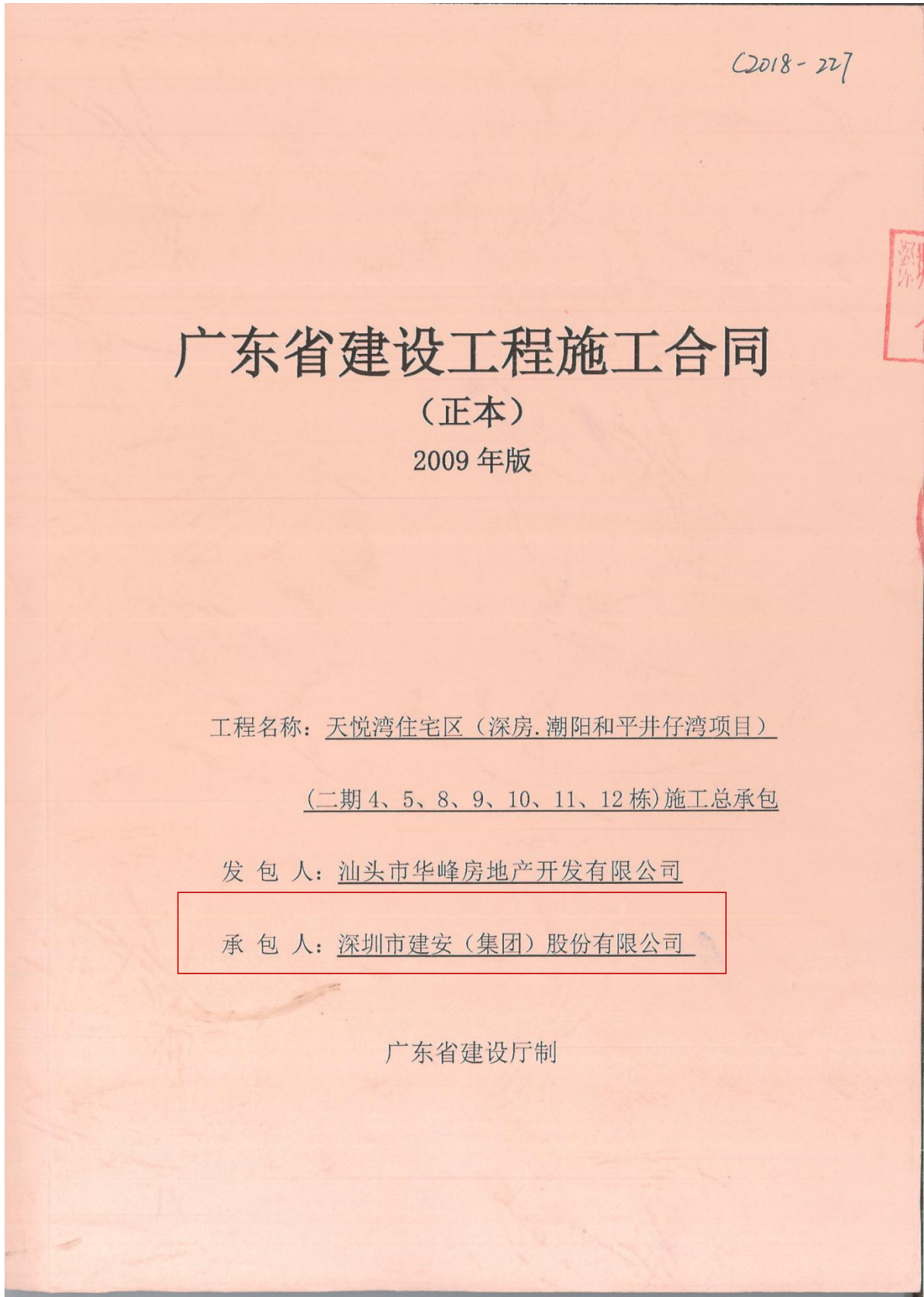
单位(项目)负责人:

2023年12月5日



1.7 天悦湾住宅区（深房. 潮阳和平井仔湾项目）（二期 4、5、8、9、10、11、12 栋）  
施工总承包

1.7.1 施工合同证明



C2018-227

广东省建设工程施工合同  
(正本)  
2009 年版

工程名称: 天悦湾住宅区（深房. 潮阳和平井仔湾项目）

（二期 4、5、8、9、10、11、12 栋）施工总承包

发 包 人: 汕头市华峰房地产开发有限公司

承 包 人: 深圳市建安（集团）股份有限公司

广东省建设厅制

## 第一部分 协议书

发包人: (全称) 汕头市华峰房地产开发有限公司

承包人: (全称) 深圳市建安(集团)股份有限公司

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

### 一、工程概况

工程名称: 天悦湾住宅区(深房. 潮阳和平井仔湾项目)(二期4、5、8、9、10、11、12栋)施工总承包

工程地点: 汕头市潮阳区和平镇井仔湾(原县糖厂)

工程内容: 该项目已由汕头市发改局立项(汕市发改投[2015]1号)、建字第440513201402105号, 天悦湾住宅区用地面积64529.20平方米, 总建筑面积364032.8平方米, 拟建12幢高层住宅楼, 地上17-32/33层, 地下2层, 最大建筑高度99.75米, 其中一期已建1、2、3、6、7幢高层住宅楼; 二期用地面积33361.7平方米, 建筑面积约164446.16平方米, 拟建4、5、8~12幢高层住宅楼。

资金来源: 企业自筹100%

### 二、工程承包范围及分界线完成面

1、承包范围: 合格书编号汕设审(建)2018015]的施工图纸(2018年2月版)、建修01、结改B01。包括: 主体结构及地下室工程、土石方工程、基坑支护工程、山体边坡支护工程、地下室划线工程、铝合金门窗工程、公共部位精装修工程、电气安装工程(含弱电预埋)、给排水安装工程、消防工程、室外管网工程、泛光照明工程、智能化工程、光纤工程、园林景观工程(含山体公园景观工程)、电梯工程(含空调)等图示工程内容以及一二期工程衔接有关工作内容。不含小区标识和信报箱工程、配电房及高低压线路工程、管道燃气工程。

2、因本工程分期开发, 一二期分界线详见地下室平面布置图, 土建及安装专业于分界线处完成面按以下规定:

2.1、土建工程: 与一期已完成分界线处相连接;

2.2、安装工程:

2.2.1、强弱电线路从一期引来的参照一期电气施工图, 线槽已按一期施工图在分割处

预留接口;

2.2.2、给排水管道引自一期的已按一期施工图在一、二期分割处预留接驳口。

### 三、合同工期

工程合同工期总日历天数: 897 个日历天。

拟从 2018 年 11 月 16 日开始施工, 至 2021 年 5 月 1 日竣工完成。实际开工日期以开工令为准, 竣工日期顺延。

### 四、质量标准

工程质量标准: 国家现行施工验收标准合格等级。

### 五、合同价款

1、合同总价(大写): 人民币: 叁亿陆仟捌佰伍拾柒万零柒佰零壹元零捌分

(小写): 人民币: 368570701.08 元

其中包含: 安全文明施工措施费 (大写): 人民币: 贰仟捌佰叁拾陆万肆仟壹佰叁拾肆元叁角陆分 (小写): 人民币: 28364134.36 元;

暂列金额 (大写): 人民币: 贰仟万元整 (小写): 人民币: 20000000.00 元。

工程付款时承包人需先提供等额增值税专用发票。

### 六、组成合同的文件

组成合同的文件及优先解释顺序与本合同第二部分《通用条款》第 2.2 款赋予的规定一致。

### 七、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同第二部分《通用条款》第 1 条赋予它们的定义相同。

### 八、承包人承诺

承包人向发包人承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款, 按照本合同约定实施、完成并保修合同工程, 履行本合同所约定的全部义务。

### 九、发包人承诺

发包人向承包人承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款, 按照本合同约定实施、完成并保修合同工程, 履行本合同所约定的全部义务。

### 十、合同生效

订立合同时间: 2018 年 10 月 10 日

订立合同地点: 汕头市龙湖区

合同双方当事人约定本合同自双方签字、盖章后, 于 2018 年 10 月 10 日生效。

- 附件一:《不可撤销履约保函》
- 附件二:《工程质量保修书》
- 附件三:《廉政合同》
- 附件四:《工程量清单报表》(另册装订)
- 附件五:《天悦湾住宅区(二期4、5、8、9、10、11、12栋)施工总承包工程进度款支付  
明细表》
- 附件六:《天悦湾住宅区(二期4、5、8、9、10、11、12栋)电梯、智能化、泛光照明技  
术标准及要求》

发 包 人: (公章)  
 地 址: 汕头市潮阳区和平镇仔湾山下  
 法定代表人:   
 委托代理人:   
 电 话: 0754-888 0302  
 传 真: 0754-888 27597  
 开户银行: 交通银行汕头金山分行  
 账 号: 445006110018010210691  
 邮政编码: 515000  
 电子邮箱: shhualin@163.com

承 包 人: (公章)  
 地 址:   
 法定代表人:   
 委托代理人:   
 电 话:  
 传 真:  
 开户银行:  
 账 号:

|              |             |
|--------------|-------------|
| 集团公司监督投诉联系方式 |             |
| 法人代表:        | 杨定远         |
| 办公电话:        | 83159006    |
| 手机号码:        | 13902921628 |

甲方支付的工程款必须付至乙方指定的  
 开户行:平安银行深圳时代金融支行  
 账号:6012100002040  
 否则,恕乙方不作任何承认。

2018年 10月 19日

## 1.7.2 竣工验收证明

### 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 8

工程名称：天悦湾住宅区（深房、潮阳和平井仔湾项目）（二期4、5、8、9、10、11、12栋）

验收日期：2021年6月30日

建设单位（盖章）：汕头市华峰房地产开发有限公司



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

## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 8

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



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

# 一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 8

|            |   |        |                         |      |         |
|------------|---|--------|-------------------------|------|---------|
| 工程名称       | 天悦湾住宅区（深房·潮阳和平井仔湾项目）（二期4、5、8、9、10、11、12栋） |        |                         |      |         |
| 工程地点       | 汕头市潮阳区和平镇井仔湾山下                            | 建筑面积   | 164446.16m <sup>2</sup> | 工程造价 | 36857万元 |
| 结构类型       | 框剪结构                                      | 层数     | 地上： 17-33 层             |      |         |
|            |   |        | 地下： 2 层                 |      |         |
| 施工许可证号     | 440513201811060101                        | 监理许可证号 |                         |      |         |
| 开工日期       | 2018年12月25日                               | 验收日期   | 2021年6月3日               |      |         |
| 监督单位       | 汕头市潮阳区建筑工程质量监督站                           | 监督编号   |                         |      |         |
| 建设单位       | 汕头市华峰房地产开发有限公司                            |        |                         |      |         |
| 勘察单位       | 深圳市工勘岩土集团有限公司                             |        |                         |      |         |
| 设计单位       | 广东新长安建筑设计院有限公司                            |        |                         |      |         |
| 总包单位       | 深圳市建安（集团）股份有限公司                           |        |                         |      |         |
| 承建单位（土建）   |   |        |                         |      |         |
| 承建单位（设备安装） |   |        |                         |      |         |
| 承建单位（装修）   |   |        |                         |      |         |
| 监理单位       | 深圳市华展建设监理有限公司                             |        |                         |      |         |
| 施工图审查单位    | 汕头市新纪元工程咨询有限公司                            |        |                         |      |         |



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

## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

|     |   |
|-----|---|
| 组长  | 安刚  |
| 副组长 | 曲增涛、王木生、胡海彬、许潮凯   |
| 组员  | 曾军雁、刘旭东、林瀚、庄泽鹏、陈顺璟、马学华、陈顺发、蔡可斌、吴烈炯、林嘉达、马翔峰、蔡欢、王沛洲、林振智、潘启钊、黄亮开、张汉耀、庄泽生、伏鸿太、周小三、周泽锐、张玲、袁运超、胡晟、胡武彬、黄家裕、魏树波、颜雄星、温国标、胡启东 |

#### 2. 专业组

| 专业组      | 组长              | 组员   |
|----------|-----------------|--|
| 建筑工程     | 曲增涛、王木生、胡海彬、许潮凯 | 林瀚、庄泽鹏、陈顺发、蔡可斌、潘启钊、黄亮开、周小三、胡武彬、颜雄星、陈顺璟、吴烈炯、林嘉达、林振智、张汉耀、张玲、胡晟、黄家裕 |
| 建筑设备安装工程 | 曾军雁、魏树波         | 刘旭东、马翔峰、蔡欢、王沛洲、伏鸿太、温国标   |
| 工程质控资料   | 马学华、庄泽生         | 袁运超、周泽锐  |

### (二) 验收程序

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



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

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 8

| 分部(系统、成套设备)工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计   | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计                             | 观感质量验收抽查结果统计  |
|-----------------|---------|--|--|---|
| 地基与基础           | 合格      | 共 6 项, 其中:<br>经审查符合要求 3 项<br>经核定符合要求 3 项             | 共 3 项, 其中:<br>资料核查符合要求 1 项<br>实体抽查符合要求 2 项             | 共 2 项, 其中:<br>评价为“好”的 1 项<br>评价为“一般”的 1 项             |
| 主体结构            | 合格      | 共 8 项, 其中:<br>经审查符合要求 4 项<br>经核定符合要求 4 项             | 共 4 项, 其中:<br>资料核查符合要求 2 项<br>实体抽查符合要求 2 项             | 共 2 项, 其中:<br>评价为“好”的 2 项<br>评价为“一般”的 1 项             |
| 建筑装饰装修          | 合格      | 共 6 项, 其中:<br>经审查符合要求 3 项<br>经核定符合要求 3 项             | 共 5 项, 其中:<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 2 项             | 共 3 项, 其中:<br>评价为“好”的 2 项<br>评价为“一般”的 1 项             |
| 屋面              | 合格      | 共 2 项, 其中:<br>经审查符合要求 1 项<br>经核定符合要求 1 项             | 共 3 项, 其中:<br>资料核查符合要求 2 项<br>实体抽查符合要求 1 项             | 共 3 项, 其中:<br>评价为“好”的 2 项<br>评价为“一般”的 1 项             |
| 建筑给水、排水及采暖      | 合格      | 共 4 项, 其中:<br>经审查符合要求 1 项<br>经核定符合要求 3 项             | 共 3 项, 其中:<br>资料核查符合要求 1 项<br>实体抽查符合要求 2 项             | 共 3 项, 其中:<br>评价为“好”的 2 项<br>评价为“一般”的 1 项             |
| 通风与空调           | 合格      | 共 4 项, 其中:<br>经审查符合要求 1 项<br>经核定符合要求 3 项             | 共 3 项, 其中:<br>资料核查符合要求 1 项<br>实体抽查符合要求 2 项             | 共 3 项, 其中:<br>评价为“好”的 2 项<br>评价为“一般”的 1 项             |
| 建筑电气            | 合格      | 共 4 项, 其中:<br>经审查符合要求 3 项<br>经核定符合要求 1 项             | 共 3 项, 其中:<br>资料核查符合要求 1 项<br>实体抽查符合要求 2 项             | 共 3 项, 其中:<br>评价为“好”的 2 项<br>评价为“一般”的 1 项             |
| 智能建筑            | 合格      | 共 4 项, 其中:<br>经审查符合要求 4 项<br>经核定符合要求 0 项             | 共 3 项, 其中:<br>资料核查符合要求 1 项<br>实体抽查符合要求 2 项             | 共 3 项, 其中:<br>评价为“好”的 1 项<br>评价为“一般”的 2 项             |
| 建筑节能            | 合格      | 共 4 项, 其中:<br>经审查符合要求 3 项<br>经核定符合要求 1 项             | 共 3 项, 其中:<br>资料核查符合要求 1 项<br>实体抽查符合要求 1 项             | 共 3 项, 其中:<br>评价为“好”的 2 项<br>评价为“一般”的 1 项             |
| 电梯              | 合格      | 共 4 项, 其中:<br>经审查符合要求 2 项<br>经核定符合要求 2 项             | 共 3 项, 其中:<br>资料核查符合要求 1 项<br>实体抽查符合要求 2 项             | 共 3 项, 其中:<br>评价为“好”的 2 项<br>评价为“一般”的 1 项             |
|                 |         | 共 _____ 项, 其中:<br>经审查符合要求 _____ 项<br>经核定符合要求 _____ 项 | 共 _____ 项, 其中:<br>资料核查符合要求 _____ 项<br>实体抽查符合要求 _____ 项 | 共 _____ 项, 其中:<br>评价为“好”的 _____ 项<br>评价为“一般”的 _____ 项 |
|                 |         | 共 _____ 项, 其中:<br>经审查符合要求 _____ 项<br>经核定符合要求 _____ 项 | 共 _____ 项, 其中:<br>资料核查符合要求 _____ 项<br>实体抽查符合要求 _____ 项 | 共 _____ 项, 其中:<br>评价为“好”的 _____ 项<br>评价为“一般”的 _____ 项 |
|                 |         | 共 _____ 项, 其中:<br>经审查符合要求 _____ 项<br>经核定符合要求 _____ 项 | 共 _____ 项, 其中:<br>资料核查符合要求 _____ 项<br>实体抽查符合要求 _____ 项 | 共 _____ 项, 其中:<br>评价为“好”的 _____ 项<br>评价为“一般”的 _____ 项 |



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

### 四、验收人员签名

GD-E1-914/5

| 序号 | 姓名  | 工作单位            | 职务   | 职称  | 签名 |
|----|-----|-----------------|------|-----|----|
| 1  | 安刚  | 汕头市华峰房地产开发有限公司  |      |     |    |
| 2  | 许潮凯 | 汕头市华峰房地产开发有限公司  |      |     |    |
| 3  | 曾武  | 汕头市华峰房地产开发有限公司  |      |     |    |
| 4  | 曾军雁 | 汕头市华峰房地产开发有限公司  |      |     |    |
| 5  | 刘旭东 | 汕头市华峰房地产开发有限公司  |      |     |    |
| 6  | 庄泽鹏 | 汕头市华峰房地产开发有限公司  |      |     |    |
| 7  | 马学华 | 汕头市华峰房地产开发有限公司  |      |     |    |
| 8  | 陈顺璟 | 汕头市华峰房地产开发有限公司  |      |     |    |
| 9  | 蔡可斌 | 广东新长安建筑设计院有限公司  |      |     |    |
| 10 | 林嘉达 | 广东新长安建筑设计院有限公司  |      |     |    |
| 11 | 马翔峰 | 广东新长安建筑设计院有限公司  |      |     |    |
| 12 | 马纯良 | 广东新长安建筑设计院有限公司  |      |     |    |
| 13 | 王瀚  | 广东新长安建筑设计院有限公司  |      |     |    |
| 14 | 潘启钊 | 深圳市工勘岩土集团有限公司   |      |     |    |
| 15 | 林振智 | 深圳市工勘岩土集团有限公司   |      |     |    |
| 16 | 王木生 | 深圳市华展建设监理有限公司   | 总监   |     |    |
| 17 | 张汉耀 | 深圳市华展建设监理有限公司   |      |     |    |
| 18 | 黄亮开 | 深圳市华展建设监理有限公司   |      |     |    |
| 19 | 倪建国 | 深圳市华展建设监理有限公司   |      |     |    |
| 20 | 曲增涛 | 深圳市建安(集团)股份有限公司 | 项目经理 | 工程师 |    |
| 21 | 周小三 | 深圳市建安(集团)股份有限公司 |      |     |    |
| 22 | 周泽锐 | 深圳市建安(集团)股份有限公司 |      |     |    |
| 23 | 张玲  | 深圳市建安(集团)股份有限公司 |      |     |    |
| 24 | 胡海彬 | 深圳市建安(集团)股份有限公司 |      |     |    |
| 25 | 温国标 | 深圳市建安(集团)股份有限公司 |      |     |    |
| 26 | 胡启东 | 深圳市建安(集团)股份有限公司 |      |     |    |
| 27 | 胡晟  | 深圳市建安(集团)股份有限公司 |      |     |    |

\* GD - E1 - 914 / 5 \*



### (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 8

工程已按照设计图纸和施工合同约定的各项内容完成本工程的施工，建筑质量经审查符合设计文件及有关法律、法规、规章制度和规范性文件规定，工程各项功能满足使用要求。参建各方工程档案资料基本齐全。本工程验收小组一致认为该工程符合竣工验收要求，质量等级为“合格”。

|   |  |   |   |   |
|---|--|---|---|---|
| 建设单位:<br>(公章)<br>单位(项目)负责人:<br>2021年6月30日 | 监理单位:<br>(公章)<br>总监理工程师:<br>2021年6月30日 | 施工单位:<br>(公章)<br>单位(项目)负责人:<br>2021年6月30日 | 设计单位:<br>(公章)<br>单位(项目)负责人:<br>2021年6月30日 | 勘察单位:<br>(公章)<br>单位(项目)负责人:<br>2021年6月30日 |
|---|--|---|---|---|



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

1.8 盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块小梅沙湾畔家园施工总承包工程

1.8.1 施工合同证明

SFD-2015-06

工程编号：\_\_\_\_\_

合同编号：XMSTZ-工程类-057

**深圳市建设工程**

**施工(单价)合同**

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块小梅沙湾畔家园施工总承包工程

工程地点：深圳市盐田区小梅沙片区

发 包 人：深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

承 包 人：深圳市建安(集团)股份有限公司

2015 年版

1

## 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

承包人(全称): 深圳市建安(集团)股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《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: 盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块小梅沙湾畔家园施工总承包工程

工程地点: 深圳市盐田区小梅沙片区盐梅路北侧(03-02 地块), 盐梅北三路东侧。

核准(备案)证编号:     /    

工程规模及特征: 规划用地指标: 项目用地面积: 15762.06 m<sup>2</sup>。总建筑面积: 104307.73m<sup>2</sup>, 其中地下室: 31979.37m<sup>2</sup>, 地上建筑面积: 71380m<sup>2</sup>, 架空绿化休闲建筑面积: 948.36m<sup>2</sup>。

建筑主要功能: 地下 2 层, 地上为住宅和幼儿园, 其中 1 栋(33 层)为人才安居房, 2 栋(32 层)为安置房、3 栋(29 层)和 4 栋(29 层)为商品住宅, 5 栋(3 层)为幼儿园。塔楼裙房为社区管理用房、社区服务中心, 地下为地下停车场、设备房、人防区等。

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

按深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司设计的《小梅沙湾畔家园全专业施工图》(2022-12 版)和深圳偶岱国际设计有限公司设计的《小梅沙湾畔家园 3#、4#(K、L、M、N)户型装配式施工图》(2022.10 版)所包含的全部工程内容, 以及招标文件和招标过程中的答疑、澄清等文件中所包含的全部工程内容以及为完成上述内容而有必要采取的隐含的所有施工及安全等各方面措施。

具体承包范围包括施工图纸、工程技术要求文件及其他合同文件要求承包人履行的任务和工作, 其中包括但不限于:

1. 土建工程, 包括但不限于以下内容:

1.1 所有基础结构施工（不含桩基础）及土石方二次开挖（如承台、基础区域），含地下室基坑及建筑物内部、室外地坪设计标高范围内的土石方挖填（不含种植土）和运输，地下室以下施工的降排水措施等；包含内支撑体系的拆换撑、保障地下室外侧回填质量的措施（回填的操作空间受腰梁的限制）；

1.2 主体及附属结构工程（含砼结构、钢结构、设备基础、装配式工程等）；

1.3 建筑工程（除 3 栋和 4 栋天花、墙面、地面、室内灯具、开关面板需按装配式室内设计图进行精装修外，其他楼栋及幼儿园按毛坯标准），含防水施工（不含二次精装修施工的防水做法）、建筑地面构造做法施工、建筑墙体构造做法施工、砌筑工程、抹灰工程、建筑保温工程、成品烟道采购及安装工程、人防工程、建筑外墙涂料、屋面建筑构造做法施工、门窗工程（不含外立面门窗、阳台栏杆）、消防楼梯栏杆、护窗栏杆及扶手施工、建筑图纸及清单范围内其余建筑构造做法施工、所有预留预埋及施工洞口的开洞及土建封堵等。

2. 安装工程，包括但不限于给排水工程、暖通和空调采购及安装工程、外线及高低压变配电工程、柴油发电机及环保工程、太阳能系统采购及安装工程、电气及照明工程施工（不含泛光照明、景观照明、二次精装照明）、人防机电安装工程、消防工程、燃气工程、防雷工程、弱电智能化工程、幼儿园餐梯采购及安装工程、包含各专业所需抗震支架的深化设计、制安、验收等、所有预留预埋及施工洞口的开洞及防火封堵等。

3. 室外工程，包括但不限于室外（电气、给排水、燃气）管网及接驳工程，室外土石方回填，室外挡土墙、台阶、坡道、连廊等结构施工（如有防水，完成至防水保护层），室外玻璃栏板混凝土结构反坎施工。

4. 白蚁防治工程。

5. 本项目招标具体内容以发包人提供的工程量清单、图纸及本招标文件合同内容相关条款为准。

6. 本次工程承包范围还包括对发包人认可的分包和发包人发包专业工程的总包管理及配合等。涉及具体以施工图、工程量清单及合同条款为准，且不得拒绝执行为完成全部工程而须执行的可能遗漏的工作。

7. 其它要求：

7.1 发包人有权根据工程实施需要，增加或取消部分工程或部分项目，除非另有约定，否则承包人应按合同文本相关要求执行；承包人不得拒绝发包人提出的设计变更和本工程的其它委托指令。

7.2 承包人为发包人分包单位实施总包管理与配合，提供施工配合和各项保障措施，对整体工程的安全文明、质量、工期、防火防盗等负责。

7.3 按发包人要求，配合工程报建报批工作。发包人直接发包工程的预留预埋工程和配合工程，以及完工后的土建修补、洞口封堵塞缝和收口工作（封堵及时以避免造成雨水等侵入；配套施工穿楼板/内外墙造成的墙面污染/饰面破坏的封堵和修复工作）均在承包人承包范围内，相关费用由承包人综合考虑在投标报价中。

8. 施工围挡：按经发包人批准的总平面布置图修复、完善自基坑单位接收的工地大门、管理闸机、围挡宣传、保安室设置等设施，并根据实际需要进行工地大门、围挡及配套设施的迁改，如需要增加或调整围挡，相关的费用已包含在合同中，具体做法按《深圳市建设工程安全文明施工标准》(SJG-46-2018)实施。

9. 承包人须自行对本工程周边环境进行实地查看，并充分考虑到因盐坝高速改造、地铁移交造成的影响费用等工程施工延误而导致本工程不能如期竣工验收的风险，且承包人不得因此项风险而向发包人提出工期与费用的索赔要求。

10. 承包人须配备相应的 BIM 专业技术人员与发包人聘请的专业单位对接，并按 BIM 建设需求及时提供素材及相应模型（含竣工模型），详见《小梅沙施工招标 BIM 要求及评审要求》，相关费用由承包人综合考虑在投标报价中。

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

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

4. 其他工程

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

三、合同工期

计划开工日期: 以开工令为准;

计划竣工日期: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日;

合同工期总日历天数 567 天。

招标工期总日历天数 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 天。

定额工期总日历天数 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 天。



## 七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

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

## 八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 九、承诺

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

## 十、合同订立与生效

本合同订立时间：2023 年 02 月 28 日；

订立地点：深圳市盐田区小梅沙

发包人和承包人约定本合同自双方法定代表人或其委托代理人签字，公司盖章后生效。

本合同一式陆份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执贰份。

发包人：(公章)

承包人：(公章)

法定代表人或其委托代理人：

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

(签字)

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：9144030019219737XM

地址：深圳市盐田区海山街道鹏湾社区海景二路 1025 号壹海国际中心 2701

地址：深圳市宝安区新安街道海滨社区宝兴路 6 号海纳百川总部大厦 B 座 5 层

邮政编码：518000

邮政编码：518101

法定代表人：郭建

法定代表人：刘进跃

委托代理人：/

委托代理人：周小三

电话：/

电话：/

传真：/

传真：/

电子信箱：/

电子信箱：jianan@sz.jianan.com

开户银行：中信银行深圳景田支行

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳福田支行

账号：8110301011700085849

账号：44201503500051017470

甲方支付的工程款必须付至乙方指定的  
开户行：建设银行深圳福田支行  
账号：44201503500051017470  
否则，恕乙方不作任何承认。

**监督投诉联系方式**

联系人：周小三  
办公电话：0755-83159308  
手机号码：13902963092

1.8.2 竣工验收证明

# 房屋建筑工程 竣工验收报告

工程名称： 小梅沙湾畔家园工程

验收日期： 2025年 11月 28日

建设单位： 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司  
(盖公章)

## 一、工程概况

|               |                                  |                   |                          |
|---------------|----------------------------------|-------------------|--------------------------|
| 工程名称          | 小梅沙湾畔家园工程                        |                   |                          |
| 工程地址          | 盐田区小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块          |                   |                          |
| 结构类型          | 框剪结构                             | 建筑面积              | 104307.73m <sup>2</sup>  |
| 栋/层           | 5/33                             | 工程造价              | 34820.90629 万元           |
| 施工许可证号        | 2019-440308-70-03-10305417       | 开工日期              | 2023 年 6 月 25 日          |
| 监督单位          | 深圳市盐田区工程质量安全监督中心                 | 监督编号              | 2022-011A                |
| <b>质量责任主体</b> |                                  |                   |                          |
| 主体类型          | 主体名称                             |                   | 资质证号                     |
| 建设单位          | 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司                 |                   | /                        |
| 勘察单位          | 深圳市勘察研究院有限公司                     |                   | B144046787               |
| 设计单位          | 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司                 |                   | A244073408               |
| 监理单位          | 深圳市特发工程管理有限责任公司<br>深圳市燃气工程监理有限公司 |                   | E244066338<br>E144007653 |
| 总承包单位         | 深圳市建安（集团）股份有限公司                  |                   | D244014842               |
| 分包单位          | 基坑支护                             | /                 | /                        |
|               | 桩基                               | /                 | /                        |
|               | 防水                               | 深圳市漏停建筑防水工程科技有限公司 | D244346809               |
|               | 门窗幕墙                             | /                 | /                        |
|               | 消防                               | 深圳市品正机电工程有限公司     | D344208135               |
|               | 空调                               | /                 | /                        |
|               | 精装修                              | /                 | /                        |
|               | 电梯                               | /                 | /                        |
|               | 燃气                               | 深圳市广安工程有限公司       | D244223006               |
|               | 高低压配电                            | 鸿业达建设（深圳）有限公司     | D344163008               |
|               | 智能化                              | 深圳市特发信息技术服务有限公司   | D244300141               |
|               | 人防                               | 东莞汇力人防防护设备有限公司    | D244003870               |

## 二、工程竣工验收实施情况

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

|     |  |
|-----|--|
| 组 长 | 段少也  |
| 副组长 | 方雄、卢杨、谢芳、全永庆、李彦学、王元  |
| 组 员 | 徐成、潘家兵、卓新涛、洪跃腾、程锦、彭莲花、宋子微、高俊霞、曹房、夏捷、覃敏玉、申鑫、马庚午、顾颖、雷永胜、吴杰才、吴丽、陈成、张海荣、王娟、曹泽长、范磊、熊飞祥、王林刚、李满华、尚新祥、陈慧、张力文、肖杨宇、许伦豪、张丛晓、何甲圣、李智义 |

#### 2. 专业组

| 专业组    | 组长  | 组员   |
|--------|-----|--|
| 建筑工程   | 王元  | 徐成、潘家兵、宋子微、高俊霞、申鑫、马庚午、熊飞祥、王林刚、李满华、张力文、许伦豪、 |
| 给排水工程  | 卓新涛 | 曹房、顾颖、税西昌                                  |
| 电气工程   | 洪跃腾 | 夏捷、雷永胜、陈成、王娟、曹泽长、范磊                        |
| 通风空调工程 | 程锦  | 覃敏玉、雷永胜、税西昌                                |
| 质量控制资料 | 彭莲花 | 吴杰才、李智义、陈金萍                                |

### (二) 验收程序

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

### (三) 工程质量评定(一)

关于分部项目名称包含子分部内容的说明:

| 序号 | 项目名称  | 包含的子分部内容  |
|----|-------|---|
| 1  | 地基基础  | 基坑支护、土方、桩基础、扩展基础、筏型基础(地下室)、箱型基础、 <u>地下防水</u> 等  |
| 2  | 主体结构  | <u>混凝土结构</u> 、 <u>砌体结构</u> 、型钢混凝土结构、钢管混凝土结构、 <u>钢结构</u> 等   |
| 3  | 装饰装修  | 幕墙、 <u>门窗</u> 、 <u>轻质隔墙</u> 、 <u>抹灰(地面、内墙、外墙)</u> 、 <u>防水、地面、饰面砖(内、外墙)</u> 、吊顶、饰面板、 <u>涂饰(内、外墙)</u> 、裱糊与软包、 <u>细部</u> 等 |
| 4  | 建筑屋面  | <u>基层与保护</u> 、 <u>隔热</u> 、 <u>防水与密封</u> 、 <u>细部</u> 等   |
| 5  | 建筑给排水 | <u>室内给排水(含消火栓给水、喷淋给水)</u> 、室内热水、 <u>卫生器具</u> 、 <u>室外给排水</u> 、水景喷泉等  |
| 6  | 通风空调  | <u>送、排风</u> 、 <u>防排烟</u> 、 <u>地下人防通风</u> 、 <u>冷凝水</u> 、空调冷、热水、冷却水、制冷设备、多联机空调、太阳能、 <u>设备自控</u> 等                         |
| 7  | 建筑电气  | <u>变配电</u> 、 <u>供电干线</u> 、 <u>电气动力</u> 、 <u>电气照明</u> 、 <u>备用电源(发电机组)</u> 、 <u>防雷及接地</u> 、 <u>室外电气</u> 等                 |
| 8  | 智能建筑  | <u>火灾自动报警</u> 、 <u>公共广播</u> 、 <u>综合布线</u> 、 <u>用户电话</u> 、 <u>有线电视</u> 、 <u>安全防范(监控)</u> 、 <u>防雷及接地</u> 等                |
| 9  | 建筑节能  | <u>围护系统节能</u> 、 <u>屋面节能</u> 、 <u>供暖空调设备及管网节能</u> 、 <u>电气动力节能</u> 、 <u>监控系统节能</u> 、 <u>可再生能源</u> 等                       |
| 10 | 燃气工程  | <u>室内燃气</u> 、 <u>室外燃气</u> 等   |
| 11 | 室外工程  | 室外道路、附属建筑、室外环境(含园林、绿化)等   |

(三) 工程质量评定(二)

| 项目名称     | 质量控制资料<br>核查结果          | 安全和使用功能<br>核查及抽查结果                                      | 观感质量<br>检查结果   | 验收<br>意见 |
|----------|-------------------------|---|--|----------|
| 地基<br>基础 | 共 12 项,<br>经核查符合规定 12 项 | 共核查 5 项, 符合规定 5 项<br>共抽查 5 项, 符合规定 5 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 6 项, 其中:<br>评价为“好”的 6 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |
| 主体<br>结构 | 共 13 项,<br>经核查符合规定 13 项 | 共核查 9 项, 符合规定 9 项<br>共抽查 9 项, 符合规定 9 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 9 项, 其中:<br>评价为“好”的 9 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |
| 装饰<br>装修 | 共 9 项,<br>经核查符合规定 9 项   | 共核查 4 项, 符合规定 4 项<br>共抽查 4 项, 符合规定 4 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 17 项, 其中:<br>评价为“好”的 17 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项 | 合格       |
| 建筑<br>屋面 | 共 8 项,<br>经核查符合规定 8 项   | 共核查 1 项, 符合规定 1 项<br>共抽查 1 项, 符合规定 1 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 7 项, 其中:<br>评价为“好”的 7 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |
| 给水<br>排水 | 共 5 项,<br>经核查符合规定 5 项   | 共核查 4 项, 符合规定 4 项<br>共抽查 4 项, 符合规定 4 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 3 项, 其中:<br>评价为“好”的 3 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |
| 通风<br>空调 | 共 2 项,<br>经核查符合规定 2 项   | 共核查 1 项, 符合规定 1 项<br>共抽查 1 项, 符合规定 1 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 4 项, 其中:<br>评价为“好”的 4 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |
| 建筑<br>电气 | 共 6 项,<br>经核查符合规定 6 项   | 共核查 7 项, 符合规定 7 项<br>共抽查 7 项, 符合规定 7 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 3 项, 其中:<br>评价为“好”的 3 项<br>评价为“一般”的 3 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |
| 智能<br>建筑 | 共 10 项,<br>经核查符合规定 10 项 | 共核查 6 项, 符合规定 6 项<br>共抽查 6 项, 符合规定 6 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 10 项, 其中:<br>评价为“好”的 10 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项 | 合格       |
| 建筑<br>节能 | 共 10 项,<br>经核查符合规定 10 项 | 共核查 4 项, 符合规定 4 项<br>共抽查 4 项, 符合规定 4 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 12 项, 其中:<br>评价为“好”的 12 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项 | 合格       |
| 燃气<br>工程 | 共 12 项,<br>经核查符合规定 12 项 | 共核查 4 项, 符合规定 4 项<br>共抽查 4 项, 符合规定 4 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 8 项, 其中:<br>评价为“好”的 6 项<br>评价为“一般”的 2 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |
| 室外<br>工程 | 共 / 项,<br>经核查符合规定 4 项   | 共核查 / 项, 符合规定 / 项<br>共抽查 / 项, 符合规定 / 项<br>经返工处理符合规定 / 项 | 共抽查 / 项, 其中:<br>评价为“好”的 / 项<br>评价为“一般”的 / 项<br>经返修处理符合要求 / 项   | /        |

(四) 验收人员签名(1):

| 主体类别 | 单位名称             | 职务<br>(专业)          | 姓名   | 签名<br>(与承诺书一致) |  |
|------|------------------|---------------------|------|----------------|--|
| 建设单位 | 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司 | 项目负责人               |      | 段少也            |  |
|      |                  | 现场工程师               | 土建   | 潘家兵            |  |
|      |                  |                     | 给排水  | 卓新涛            |  |
|      |                  |                     | 电气   | 洪跃腾            |  |
|      |                  |                     | 通风空调 | 程锦             |  |
|      |                  |                     | 资料   | 彭莲花            |  |
|      |                  | 土建                  | 徐成   |                |  |
| 勘察单位 | 深圳市勘察研究院有限公司     | 项目负责人<br>(注册土木(岩土)) |      | 全永庆            |  |
|      |                  | 勘察设计                |      |                |  |
| 设计单位 | 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 | 项目负责人<br>(注册建筑师)    |      | 卢杨             |  |
|      |                  | 项目负责人               |      | 谢芳             |  |
|      |                  | 设计工程师               | 建筑   | 宋子微            |  |
|      |                  |                     | 结构   | 高俊霞            |  |
|      |                  |                     | 给排水  | 曹房             |  |
|      |                  |                     | 电气   | 夏捷             |  |
|      |                  |                     | 通风空调 | 覃敏玉            |  |
| 景观   | /                |                     |      |                |  |
| 监理单位 | 深圳市特发工程管理有限责任公司  | 项目总监<br>(注册监理工程师)   |      | 方雄             |  |
|      |                  | 监理工程师               | 土建   | 申鑫             |  |
|      |                  |                     | 给排水  | 顾颖             |  |
|      |                  |                     | 电气   | 雷永胜            |  |
|      |                  |                     | 通风空调 | 雷永胜            |  |
|      |                  |                     | 资料   | 吴杰才            |  |
| 土建   | 马庚午              |                     |      |                |  |

(四) 验收人员签名(2):

| 主体类别    | 单位名称            | 职务<br>(专业)      | 姓名  | 签名<br>(与承诺书一致) |
|---------|-----------------|-----------------|-----|----------------|
| 总承包单位   | 深圳市建安(集团)股份有限公司 | 单位技术负责人         | 武亚  | 武亚             |
|         |                 | 项目经理<br>(注册建造师) | 李彦学 | 李彦学            |
|         |                 | 项目副经理           | 王元  | 王元             |
|         |                 | 项目副经理           | 李俊  | 李俊             |
|         |                 | 项目副经理           | 许伦豪 | 许伦豪            |
|         |                 | 项目技术负责人         | 熊飞祥 | 熊飞祥            |
|         |                 | 项目副总工           | 邓威  | 邓威             |
|         |                 | 生产经理            | 熊辉  | 熊辉             |
|         |                 | 生产副经理           | 王林刚 | 王林刚            |
|         |                 | 质量总监            | 赵旭东 | 赵旭东            |
|         |                 | 质量部经理           | 李满华 | 李满华            |
|         |                 | 工程部经理           | 张力文 | 张力文            |
|         |                 | 技术部经理           | 叶少岳 | 叶少岳            |
|         |                 | 安全总监            | 谈宗利 | 谈宗利            |
|         |                 | 安全部经理           | 尚新祥 | 尚新祥            |
|         |                 | 安全部副经理          | 杨天赐 | 杨天赐            |
|         |                 | 安全部副经理          | 张丛晓 | 张丛晓            |
|         |                 | 商务经理            | 张会会 | 张会会            |
|         |                 | 商务部经理           | 陈慧  | 陈慧             |
| BIM 工程师 | 叶建军             | 叶建军             |     |                |
| 机电经理    | 税西昌             | 税西昌             |     |                |

|      |      |                   |                 |     |     |
|------|------|-------------------|-----------------|-----|-----|
|      |      |                   | 土建工程师           | 何甲圣 | 何甲圣 |
|      |      |                   | 土建工程师           | 刘伟  | 刘伟  |
|      |      |                   | 技术工程师           | 李鹏  | 李鹏  |
|      |      |                   | 技术工程师           | 何涛  | 何涛  |
|      |      |                   | 质量工程师           | 安国鑫 | 安国鑫 |
|      |      |                   | 预算员             | 何慧敏 | 何慧敏 |
|      |      |                   | 预算员             | 陈抒睿 | 陈抒睿 |
|      |      |                   | 安全工程师           | 罗智杰 | 罗智杰 |
|      |      | 现场工程师             | 土建              | 肖杨宇 | 肖杨宇 |
|      |      |                   | 给排水             | 王星极 | 王星极 |
|      |      |                   | 电气              | 陆宝宏 | 陆宝宏 |
|      |      |                   | 通风空调            | 孟夏冰 | 孟夏冰 |
|      |      |                   | 资料              | 李智义 | 李智义 |
| 分包单位 | 基坑支护 | /                 | 项目经理<br>(注册建造师) | /   |     |
|      | 桩基   | /                 | 项目经理<br>(注册建造师) | /   |     |
|      | 防水   | 深圳市漏停建筑防水工程科技有限公司 | 项目经理<br>(注册建造师) | 吴丽  | 吴丽  |
|      | 门窗幕墙 | /                 | 项目经理<br>(注册建造师) | /   |     |
|      | 消防   | 深圳市品正机电工程有限公司     | 项目经理<br>(注册建造师) | 陈成  | 陈成  |
|      | 空调   |                   | 项目经理<br>(注册建造师) |     |     |

|       |                 |                 |     |     |
|-------|-----------------|-----------------|-----|-----|
| 精装修   | /               | 项目经理<br>(注册建造师) | /   |     |
|       |                 |                 |     |     |
| 电梯    | /               | 项目经理<br>(注册建造师) |     |     |
|       |                 |                 |     |     |
| 燃气    | 深圳市广安工程有限公司     | 项目经理<br>(注册建造师) | 张海荣 | 张海荣 |
|       |                 |                 |     |     |
| 高低压配电 | 鸿业达建设(深圳)有限公司   | 项目经理<br>(注册建造师) | 王娟  | 王娟  |
|       |                 |                 |     |     |
| 智能建筑  | 深圳市特发信息技术服务有限公司 | 项目经理<br>(注册建造师) | 曹泽长 | 曹泽长 |
|       |                 |                 |     |     |
| 人防    | 东莞汇力人防防护设备有限公司  | 项目经理<br>(注册建造师) | 范磊  | 范磊  |
|       |                 |                 |     |     |

#### (五) 工程档案核查情况

| 类别        |            | 核查意见     | 纸质 | 电子 |
|-----------|------------|----------|----|----|
| 工程文件      | 工程准备阶段文件   | 真实、完整、齐全 | √  |    |
|           | 监理文件       | 真实、完整、齐全 | √  |    |
|           | 施工文件       | 真实、完整、齐全 | √  |    |
|           | 各分部(专业)竣工图 | 真实、完整、齐全 | √  |    |
| 声像文件      |            | 已形成      |    |    |
| 竣工图CAD文件  |            | 已形成      |    |    |
| BIM竣工模型数据 |            | 已形成      |    |    |

© 已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并按要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。

(六) 各专项验收结论

| 序号 | 专项验收      | 结论 |
|----|-----------|----|
| 1  | 人防工程      | 合格 |
| 2  | 特种设备      | /  |
| 3  | 防雷装置      | 合格 |
| 4  | 海绵设施      | 合格 |
| 5  | 通信工程配套    | /  |
| 6  | 有线电视网络设施  | /  |
| 7  | 无障碍设施     | 合格 |
| 8  | 住宅光纤到户    | /  |
| 9  | 住宅信报箱     | /  |
| 10 | 绿色建筑      | 合格 |
| 11 | 新能源汽车充电设施 | 合格 |
| 12 | 城建档案      | 合格 |
| 13 | 燃气工程      | 合格 |
| 14 | 其他专项      | /  |
|    |           |    |
|    |           |    |

(七) 工程验收结论及备注

根据设计及相关验收规范规定,本工程各质量责任主体对该工程进行竣工验收,验收结论如下:

- 1、本工程已完成工程设计文件和合同约定的所有内容;
- 2、工程质量符合设计文件、国家相关规范及与建设单位的合同约定要求;
- 3、质量控制资料齐全并符合要求;
- 4、安全和使用功能核查及抽查合格;
- 5、观感质量检查合格;
- 6、经组织竣工验收,各质量责任主体一致同意本工程质量等级评定为“合格”,同意“验收”并“交付使用”;
- 7、竣工验收日期:2025年4月28日。

| 建设单位                        | 勘察单位                             | 设计单位                             | 监理单位                            | 总承包单位                           |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 项目负责人<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名) | 项目负责人<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名、盖注册章) | 项目负责人<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名、盖注册章) | 项目总监<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名、盖注册章) | 项目经理<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名、盖注册章) |
| (盖公章)                       | (盖公章)                            | (盖公章)                            | (盖公章)                           | (盖公章)                           |
| 2025年4月28日<br>(盖章日期)        | 2025年4月28日<br>(盖章日期)             | 2025年4月28日<br>(盖章日期)             | 2025年4月28日<br>(盖章日期)            | 2025年4月28日<br>(盖章日期)            |

说明:

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

1.9 平望镇建设东路北侧运河路西侧住宅项目一期土建施工标段

1.9.1 施工合同证明

# 建设工程施工合同

(GF—2017—0201)

项目名称：平望镇建设东路北侧运河路西侧住宅项目  
一期土建施工标段

合同编号：SH-采购-2024-010

发包人(全称)：苏州四汇置业有限公司

承包人(全称)：深圳市建安(集团)股份有限公司(牵  
头人)、吴江市梅堰建筑工程有限公司(成员单位)

住房城乡建设部

国家工商行政管理总局

## 第一部分 合同协议书

发包人(全称): 苏州四汇置业有限公司

承包人(全称): 深圳市建安(集团)股份有限公司(牵头人)、吴江市梅堰建筑工程有限公司  
(成员单位)

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,双方就平望镇建设东路北侧运河路西侧住宅项目一期土建施工标段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: 平望镇建设东路北侧运河路西侧住宅项目一期土建施工标段。
  2. 工程地点: 平望镇建设东路北侧运河路西侧。
  3. 工程立项批准文号: 平行审备【2023】60号。
  4. 资金来源: 自筹。
  5. 工程内容: 一期土建施工标段。
- 群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》(附件1)。
6. 工程承包范围: 一期土建施工标段。

### 二、合同工期

计划开工日期: 2024年10月25日。

计划竣工日期: 2026年10月25日。

工期总日历天数: 731天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的,以工期总日历天数为准。

### 三、质量标准

工程质量符合合格标准。

### 四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为:

人民币(大写)(含税) 贰亿柒仟壹佰壹拾叁万陆仟壹佰贰拾捌元叁角贰分(¥271136128.32)

元)；，税率为 9%，增值税金额为 22387386.74 元，不含增值税金额为 248748741.58 元。

其中：

(1) 安全文明施工费：

人民币（大写）柒佰壹拾捌万柒仟壹佰伍拾柒元捌角肆分（¥7187157.84 元）；

(2) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写）    /    （¥    /    元）；

(3) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）贰佰零陆万陆仟元整（¥2066000.00 元）；

(4) 暂列金额：

人民币（大写）    /    （¥    /    元）。

2. 合同价格形式：固定综合单价。

## 五、项目经理

承包人项目经理：夏冬冬。

## 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 中标通知书（如果有）；
- (2) 投标函及其附录（如果有）；
- (3) 专用合同条款及其附件；
- (4) 通用合同条款；
- (5) 技术标准和要求；
- (6) 图纸；
- (7) 已标价工程量清单或预算书；
- (8) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。专用合同条款及其附件须经合同当事人签字或盖章。

## 七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。
2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工，确保工程质量和安全，不进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。
3. 发包人和承包人通过招投标形式签订合同的，双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

## 八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

## 九、签订时间

本合同于 2024 年 / 0 月 23 日签订。

## 十、签订地点

本合同在 苏州吴江区 签订。

## 十一、补充协议

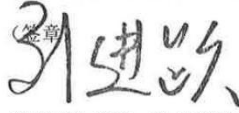

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

## 十二、合同生效

本合同发包人、承包人盖章，且承包人提交履约保函后生效。

### 十三、合同份数

本合同一式 拾肆 份，均具有同等法律效力，发包人执 陆 份，承包人执 捌 份。

|  |   |
|--|---|
|  <p>发包人：（公章）<br/>苏州四汇置业有限公司</p> |   <p>承包人：（公章）<br/>深圳市建安（集团）股份有限公司（牵头人）、吴江市梅堰建筑工程有限公司（成员单位）</p> |
| <p>法定代表人或其委托代理人：<br/>（签章）</p>   | <p>法定代表人或其委托代理人：<br/>（签章）</p>                                 |
| <p>组织机构代码： /</p>   | <p>组织机构代码： 9144030019219737XM（牵头人）、</p>   |
|  | <p>91320509138266899G（成员单位）</p>   |
| <p>地 址： /</p>  | <p>地 址：深圳市宝安区新安街道海滨社区宝兴路6号海南百川总部大厦B座5层（牵头人）、平望镇梅龙路18号（成员单位）</p>   |
| <p>开户银行：中国农业银行股份<br/>有限公司吴江平望支行</p>  | <p>开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳福田支行（牵头人）、中国建设银行股份有限公司吴江平望支行（成员单位）</p>  |
| <p>账 号：10544101040019373</p>   | <p>账 号：44201503500051017470（牵头人）、<br/>32201997637059066666（成员单位）</p>  |

# 1.10 银海湾壹号花园项目设计施工总承包

## 1.10.1 施工合同证明

# 银海湾壹号花园项目

## 设计施工总承包合同

工程名称：银海湾壹号花园项目设计施工总承包

合同编号：江门市新会佳弘置业有限公司-ZCL--0009

发包人：（全称）江门市新会佳弘置业有限公司

承包人：（全称）广东中禧建设工程有限公司

深圳市建安（集团）股份有限公司、湖北建科国际工程有限公司

合同签订时间：2015年10月18日

## 项目总协议书

发包人：（全称）江门市新会佳弘置业有限公司

承包人：（全称）广东中禧建设工程有限公司、深圳市建安（集团）股份有限公司、湖北建科国际工程有限公司

### 一、工程概况

工程名称：银海湾壹号花园项目设计施工总承包

工程地点：江门市新会区会城枢纽新城启超大道与明德二路交叉口西北角地块。

项目建设用地面积19631.66平方米，总建筑面积约为60450.84平方米，（其中计容建筑面积39263.32平方米，非计容建筑面积21187.52平方米），拟开发内容包括1栋2层商业、2栋31层住宅、2栋25层住宅，住宅毛坯交付，住宅总户数共354户，容积率为2.0，绿地率为35.0%。

资金来源：企业自筹资金

### 二、联合体各成员单位内部的职责分工如下：

联合体牵头人为广东中禧建设工程有限公司。其中，广东中禧建设工程有限公司,深圳市建安（集团）股份有限公司承担本工程的施工工作；湖北建科国际工程有限公司承担本设计工作。

### 三、合同价款

设计费中标下浮率为10.53%，即签约合同价人民币为3,981,415.00元（大写）叁佰玖拾捌万壹仟肆佰壹拾伍元整。

建安工程费中标下浮率：6.02%，即签约合同价人民币为199,237,600.00元（大写）壹亿玖仟玖佰贰拾叁万柒仟陆佰元整。

### 四、工程款支付约定

联合体牵头人提出支付申请时，不需经各联合体成员单位确认；联合体其他成员单位提出支付申请时，需经联合体牵头人签章确认。

#### 五、若中标单位为联合体，联合体成员之间连带责任约定

联合体各成员单位都应对发包人负有共同的和各自的责任。若在该联合体各成员单位之间出现相互推诿或无法区分责任时，联合体各成员单位承担无限连带责任，承担责任的成员单位有权向联合体内部其他成员单位追偿，若因施工工期延误的，设计单位应承担连带责任，每延误一天，应减收该项目设计费签约合同价的千分之二。

#### 六、组成合同的文件：

- (一) 项目总协议书
- (二) 本工程设计合同
- (三) 本工程施工合同
- (四) 履行本合同过程中的相关补充协议（含会议纪要、工程变更、签证等修正文件）（如有）
- (五) 中标通知书（如有）
- (六) 乙方承诺函（含评标期间的澄清文件和补充资料）（如有）
- (七) 招标文件及招标答疑（如有）
- (八) 材设品牌确认表（如有）
- (九) 本合同工程量清单（包括详细施工内容及工程量）（如有）
- (十) 深化施工图纸供应及安装方案（如有）
- (十一) 乙方投标文件及报价书
- (十二) 合同附件

#### 七、合同生效

本合同一式 捌份，甲方、乙方双方各持 贰 份。本合同经双方法定代表人或其授权代表签署并加盖公章后生效(本工程设计合同、施工合同、合同附件及附表为本合同的组成部分，按内容分别加盖公章和骑缝章，与本合同同时生效)。

(下无正文)

(签署页, 无正文)

|                                    |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| 发包人:<br>江门市新会佳弘置业有限公司<br>(盖章)      | 承包人 (联合体牵头人):<br>广东中禧建设工程有限公司<br>(盖章) |
| 法定代表人或其委托代理人:<br>(签字) 郭燕强          | 法定代表人或其委托代理人:<br>(签字) 伍海              |
| 组织机构代码: MADYDACW-8                 | 组织机构代码:<br>91440300MA5G297T8M         |
| 纳税人识别号:<br>91440705MADYDACW83      | 纳税人识别号:<br>91440300MA5G297T8M         |
| 地址: 江门市新会区会城今洲路29号中科创新广场6座二层自编208室 | 地址: 江门市新会区三江镇联和村老良围(土名)               |
| 邮政编码: 529100                       | 邮政编码: 529142                          |
| 电话: 0750-6628851                   | 电话: 0750-3429288                      |
| 传真: /                              | 传真: /                                 |
| 电子信箱: /                            | 电子信箱: /                               |
| 开户银行: 中信银海江门新会支行                   | 开户银行: 江门农村商业银行股份有限公司江华支行              |
| 账号: 8110901011601536493            | 账号: 80020000016811707                 |
| 时间: 2025年10月18日                    | 时间: 2025年10月18日                       |

|   |  |
|---|--|
| 承包人（联合体成员）：<br>深圳市建安（集团）股份有限公司<br>（盖章）      | 承包人（联合体成员）：<br>湖北建科国际工程有限公司<br>（盖章）          |
| 法定代表人或其委托代理人：<br>（签字）                       | 法定代表人或其委托代理人：<br>（签字）                        |
| 组织机构代码：<br>9144030019219737XM               | 组织机构代码：91420000739107869Q                    |
| 纳税人识别号：<br>9144030019219737XM               | 纳税人识别号：91420000739107869Q                    |
| 地 址：深圳市宝安区新安街道海<br>滨社区宝兴路6号海纳百川总部大厦B<br>座5层 | 地 址：武汉市东湖新技术开<br>发区光谷大道77号光谷金融港2期B4栋6-7<br>层 |
| 邮政编码：518100                                 | 邮政编码：430070                                  |
| 电 话：0755-83159005                           | 电 话：027-83869020                             |
| 传 真：0755-83159005                           | 传 真：027-83869036                             |
| 电子信箱：jianan@szjianan.com                    | 电子信箱：/                                       |
| 开户银行：中国建设银行股份有限<br>公司深圳福田支行                 | 开户银行：招商银行武汉新城支行                              |
| 账 号：44201503500051017470                    | 账 号：1279 1150 0210 901                       |
| 时 间：2025 年 10 月 18 日                        | 时 间：2025 年 10 月 18 日                         |

## 2、项目经理业绩

项目经理近 5 年类似项目业绩一览表

| 序号 | 项目名称                                      | 建设单位             | 项目所在地  | 工程规模  | 合同金额         | 完工时间              |
|----|---|------------------|--------|---|--------------|-------------------|
| 1  | 盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块小梅沙湾畔家园施工总承包工程 | 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司 | 深圳市盐田区 | 用地面积:15762.06 m <sup>2</sup> 。总建筑面积:104307.73m <sup>2</sup> | 34820.906291 | 完工时间<br>2025.4.28 |
| 2  |   |                  |        |   |              |                   |

业绩证明：盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块小梅沙湾畔家园施工总承包工程

施工合同关键证明

SFD-2015-06

工程编号：\_\_\_\_\_

合同编号：XMSTZ-工程类-057

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称：盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块小梅沙湾畔家园施工总承包工程

工程地点：深圳市盐田区小梅沙片区

发 包 人：深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

承 包 人：深圳市建安（集团）股份有限公司

2015 年版

## 说明

本合同(示范文本)根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》等法律以及深圳市相关的法规,借鉴国际通用的工程施工合同和住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局制定的《建设工程施工合同示范文本》(GF-2017-0201),结合深圳市现行施工合同(示范文本)近几年的实践情况,由深圳市建设工程造价管理站编制而成。

### 一、《示范文本》的组成

本合同(示范文本)由“协议书”、“通用条款”、“专用条款”和“补充条款”四部分组成。其中:

1. “协议书”作为合同文本的第一部分,是发包人与承包人就合同内容协商达成一致意见后,相互承诺履行合同而签署的协议。《协议书》包括工程概况、工程承包范围、合同工期、质量标准、合同价格等合同主要内容,明确了组成合同的所有文件,并约定了合同生效的方式及合同订立的时间、地点,集中约定了承包双方基本的合同权利义务。

2. “通用条款”是根据现行法律、法规、规章等规定,就工程建设的实施及相关事项,对发包人与承包人的权利义务作出的原则性约定。既考虑了现行法律法规对工程建设的有关要求,也考虑了建设工程施工管理的实际需要,具有较强的普遍性和通用性,是适用于建设工程施工的基础性合同条款。

3. “专用条款”是指对通用条款原则性约定的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。发包人与承包人可根据法律、法规和规章的规定,结合具体工程实际,经过双方的谈判、协商达成一致意见,对通用条款的内容,对不明确的条款作出具体约定;对不适用的条款作出修改;对缺少的内容作出补充;使合同更具可操作性,便于理解和履行。

4. “补充条款”是对合同中通用条款和专用条款未约定或约定不明确的内容进行补充约定的条款。

### 二、专用条款使用注意事项

1. 专用条款的编号应与相应的通用条款的编号一致。

2. 在专用条款中有横道线的地方, 承发包双方可针对相应的通用条款进行细化、完善、补充、修改或另行约定; 如无细化、完善、补充、修改或另行约定, 则填写“无”或划“/”。

3. “通用条款”和“专用条款”一并作为完整的合同条款, 当两者之间有不符之处, 以“专用条款”为准。“通用条款”中出现斜体字加粗“**专用条款**”字样的条文在相应“专用条款”的条文中明确的约定。应按照同一编号的条款一起阅读和理解。

### 三、《示范文本》的性质和适用范围

本合同(示范文本)适用于房屋建筑工程、土木工程、线路管道和设备安装工程、装修工程等建设招标工程固定单价施工合同, 发包人与承包人可结合建设工程具体情况, 参考本合同(示范文本)订立合同, 并按照法律法规规定和合同约定承担相应的法律责任及合同权利义务。

《示范文本》使用过程中, 如有任何疑问或不明之处, 请及时向专业人士咨询。

任何单位或个人未经深圳市建设工程造价管理站同意, 不得以任何形式销售本合同(示范文本)及其中的任何部分。

本次印发版次为 SFD-2015-06, 即 2015 版第六版。



## 第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

承包人(全称): 深圳市建安(集团)股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《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: 盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块小梅沙湾畔家园施工总承包工程

工程地点: 深圳市盐田区小梅沙片区盐梅路北侧(03-02 地块), 盐梅北三路东侧。

核准(备案)证编号:  /

工程规模及特征: 规划用地指标: 项目用地面积: 15762.06 m<sup>2</sup>。总建筑面积: 104307.73m<sup>2</sup>, 其中地下室: 31979.37m<sup>2</sup>, 地上建筑面积: 71380m<sup>2</sup>, 架空绿化休闲建筑面积: 948.36m<sup>2</sup>。

建筑主要功能: 地下 2 层, 地上为住宅和幼儿园, 其中 1 栋(33 层)为人才安居房, 2 栋(32 层)为安置房、3 栋(29 层)和 4 栋(29 层)为商品住宅, 5 栋(3 层)为幼儿园。塔楼裙房为社区管理用房、社区服务中心, 地下为地下停车场、设备房、人防区等。

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

按深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司设计的《小梅沙湾畔家园全专业施工图》(2022-12 版)和深圳偶悦国际设计有限公司设计的《小梅沙湾畔家园 3#、4#(K、L、M、N)户型装配式施工图》(2022.10 版)所包含的全部工程内容, 以及招标文件和招标过程中的答疑、澄清等文件中所包含的全部工程内容以及为完成上述内容而有必要采取的隐含的所有施工及安全等各方面措施。

具体承包范围包括施工图纸、工程技术要求文件及其他合同文件要求承包人履行的任务和工作, 其中包括但不限于:

1. 土建工程, 包括但不限于以下内容:

1.1 所有基础结构施工（不含桩基础）及土石方二次开挖（如承台、基础区域），含地下室基坑及建筑物内部、室外地坪设计标高范围内的土石方挖填（不含种植土）和运输，地下室以下施工的降排水措施等；包含内支撑体系的拆换撑、保障地下室外侧回填质量的措施（回填的操作空间受腰梁的限制）；

1.2 主体及附属结构工程（含砼结构、钢结构、设备基础、装配式工程等）；

1.3 建筑工程（除3栋和4栋天花、墙面、地面、室内灯具、开关面板需按装配式室内设计图进行粗装修外，其他楼栋及幼儿园按毛坯标准），含防水施工（不含二次精装修施工的防水做法）、建筑地面构造做法施工、建筑墙体构造做法施工、砌筑工程、抹灰工程、建筑保温工程、成品烟道采购及安装工程、人防工程、建筑外墙涂料、屋面建筑构造做法施工、门窗工程（不含外立面门窗、阳台栏杆）、消防楼梯栏杆、护窗栏杆及扶手施工、建筑图纸及清单范围内其余建筑构造做法施工、所有预留预埋及施工洞口的开洞及土建封堵等。

2. 安装工程，包括但不限于给排水工程、暖通和空调采购及安装工程、外线及高低压变配电工程、柴油发电机及环保工程、太阳能系统采购及安装工程、电气及照明工程施工（不含泛光照明、景观照明、二次精装照明）、人防机电安装工程、消防工程、燃气工程、防雷工程、弱电智能化工程、幼儿园餐梯采购及安装工程、包含各专业所需抗震支架的深化设计、制安、验收等、所有预留预埋及施工洞口的开洞及防火封堵等。

3. 室外工程，包括不限于室外（电气、给排水、燃气）管网及接驳工程，室外土石方回填，室外挡土墙、台阶、坡道、连廊等结构施工（如有防水，完成至防水保护层），室外玻璃栏杆混凝土结构反坎施工。

4. 白蚁防治工程。

5. 本项目招标具体内容以发包人提供的工程量清单、图纸及本招标文件合同内容相关条款为准。

6. 本次工程承包范围还包括对发包人认可的分包和发包人发包专业工程的总包管理及配合等。涉及具体以施工图、工程量清单及合同条款为准，且不得拒绝执行为完成全部工程而须执行的可能遗漏的工作。

7. 其它要求：

7.1 发包人有权根据工程实施需要，增加或取消部分工程或部分项目，除非另有约定，否则承包人应按合同文本相关要求执行；承包人不得拒绝发包人提出的设计变更和本工程的其它委托指令。

7.2 承包人为发包人分包单位实施总包管理与配合，提供施工配合和各项保障措施，对整体工程的安全文明、质量、工期、防火防盗等负责。

7.3 按发包人要求，配合工程报建报批工作。发包人直接发包工程的预留预埋工程和配合工程，以及完工后的土建修补、洞口封堵塞缝和收口工作（封堵及时以避免造成雨水等侵入；配套施工穿楼板/内外墙造成的墙面污染/饰面破坏的封堵和修复工作）均在承包人承包范围内，相关费用由承包人综合考虑在投标报价中。

8. 施工围挡：按经发包人批准的总平面布置图修复、完善自基坑单位接收的工地大门、管理闸机、围挡宣传、保安室设置等设施，并根据实际需要进行工地大门、围挡及配套设施的迁改，如需要增加或调整围挡，相关的费用已包含在合同中，具体做法按《深圳市建设工程安全文明施工标准》(SJG-46-2018)实施。

9. 承包人须自行对本工程周边环境进行实地查看，并充分考虑到因盐坝高速改造、地铁移交造成的影响费用等工程施工延误而导致本工程不能如期竣工验收的风险，且承包人不得因此项风险而向发包人提出工期与费用的索赔要求。

10. 承包人须配备相应的BIM专业技术人员与发包人聘请的专业单位对接，并按BIM建设需求及时提供素材及相应模型（含竣工模型），详见《小梅沙施工招标BIM要求及评审要求》，相关费用由承包人综合考虑在投标报价中。

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

3. 二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

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

4. 其他工程

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

三、合同工期

计划开工日期: 以开工令为准;

计划竣工日期: \_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日;

合同工期总日历天数 567 天。

招标工期总日历天数 \_\_\_ / \_\_\_ 天。

定额工期总日历天数 \_\_\_ / \_\_\_ 天。



## 七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

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

## 八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

## 九、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

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

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

## 十、合同订立与生效

本合同订立时间：2023 年 02 月 28 日；

订立地点：深圳市盐田区小梅沙

发包人和承包人约定本合同自双方法定代表人或其委托代理人签字，公司盖章后生

效。

本合同一式陆份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，承包人执贰份。

发包人：(公章)  
法定代表人或其委托代理人：  
(签字)

承包人：(公章)  
法定代表人或其委托代理人：  
(签字)

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：9144030019219737XM

地址：深圳市盐田区海山街道鹏湾社区  
海景二路 1025 号壹海国际中心 2701

地址：深圳市宝安区新安街道海滨社区宝兴  
路 6 号海纳百川总部大厦 B 座 5 层

邮政编码：518000

邮政编码：518101

法定代表人：郭建

法定代表人：刘进跃

委托代理人：/

委托代理人：周小三

电话：/

电话：/

传真：/

传真：/

电子信箱：/

电子信箱：jianan@szjianan.com

开户银行：中信银行深圳景田支行

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳  
福田支行

账号：8110301011700085849

账号：44201503500051017470

甲方支付的工程款必须付至乙方指定的  
开户行：建设银行深圳福田支行  
账号：44201503500051017470  
否则，恕乙方不作任何承认。

**监督投诉联系方式**

联系人：周小三  
办公电话：0755-83159308  
手机号码：13902963092

竣工验收证明

# 房屋建筑工程 竣工验收报告

工程名称： 小梅沙湾畔家园工程

验收日期： 2025年 4月 28日

建设单位： 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司  
(盖公章)

## 一、工程概况

|               |                                  |                   |                          |
|---------------|----------------------------------|-------------------|--------------------------|
| 工程名称          | 小梅沙湾畔家园工程                        |                   |                          |
| 工程地址          | 盐田区小梅沙片区城市更新单元 03-02 地块          |                   |                          |
| 结构类型          | 框剪结构                             | 建筑面积              | 104307.73m <sup>2</sup>  |
| 栋/层           | 5/33                             | 工程造价              | 34820.90629 万元           |
| 施工许可证号        | 2019-440308-70-03-10305417       | 开工日期              | 2023 年 6 月 25 日          |
| 监督单位          | 深圳市盐田区工程质量安全监督中心                 | 监督编号              | 2022-011A                |
| <b>质量责任主体</b> |                                  |                   |                          |
| 主体类型          | 主体名称                             |                   | 资质证号                     |
| 建设单位          | 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司                 |                   | /                        |
| 勘察单位          | 深圳市勘察研究院有限公司                     |                   | B144046787               |
| 设计单位          | 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司                 |                   | A244073408               |
| 监理单位          | 深圳市特发工程管理有限责任公司<br>深圳市燃气工程监理有限公司 |                   | E244066338<br>E144007653 |
| 总承包单位         | 深圳市建安（集团）股份有限公司                  |                   | D244014842               |
| 分包单位          | 基坑支护                             | /                 | /                        |
|               | 桩基                               | /                 | /                        |
|               | 防水                               | 深圳市漏停建筑防水工程科技有限公司 | D244346809               |
|               | 门窗幕墙                             | /                 | /                        |
|               | 消防                               | 深圳市品正机电工程有限公司     | D344208135               |
|               | 空调                               | /                 | /                        |
|               | 精装修                              | /                 | /                        |
|               | 电梯                               | /                 | /                        |
|               | 燃气                               | 深圳市广安工程有限公司       | D244223006               |
|               | 高低压配电                            | 鸿业达建设（深圳）有限公司     | D344163008               |
|               | 智能化                              | 深圳市特发信息技术服务有限公司   | D244300141               |
|               | 人防                               | 东莞汇力人防防护设备有限公司    | D244003870               |

## 二、工程竣工验收实施情况

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

|     |  |
|-----|--|
| 组 长 | 段少也  |
| 副组长 | 方雄、卢杨、谢芳、全永庆、李彦学、王元  |
| 组 员 | 徐成、潘家兵、卓新涛、洪跃腾、程锦、彭莲花、宋子微、高俊霞、曹房、夏捷、覃敏玉、申鑫、马庚午、顾颖、雷永胜、吴杰才、吴丽、陈成、张海荣、王娟、曹泽长、范磊、熊飞祥、王林刚、李满华、尚新祥、陈慧、张力文、肖杨宇、许伦豪、张丛晓、何甲圣、李智义 |

#### 2. 专业组

| 专业组    | 组长  | 组员   |
|--------|-----|--|
| 建筑工程   | 王元  | 徐成、潘家兵、宋子微、高俊霞、申鑫、马庚午、熊飞祥、王林刚、李满华、张力文、许伦豪、 |
| 给排水工程  | 卓新涛 | 曹房、顾颖、税西昌                                  |
| 电气工程   | 洪跃腾 | 夏捷、雷永胜、陈成、王娟、曹泽长、范磊                        |
| 通风空调工程 | 程锦  | 覃敏玉、雷永胜、税西昌                                |
| 质量控制资料 | 彭莲花 | 吴杰才、李智义、陈金萍                                |

### (二) 验收程序

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

### (三) 工程质量评定(一)

关于分部项目名称包含子分部内容的说明:

| 序号 | 项目名称  | 包含的子分部内容  |
|----|-------|---|
| 1  | 地基基础  | 基坑支护、土方、桩基础、扩展基础、 <u>筏型基础(地下室)</u> 、箱型基础、 <u>地下防水</u> 等   |
| 2  | 主体结构  | <u>混凝土结构</u> 、 <u>砌体结构</u> 、型钢混凝土结构、钢管混凝土结构、 <u>钢结构</u> 等   |
| 3  | 装饰装修  | 幕墙、 <u>门窗</u> 、 <u>轻质隔墙</u> 、 <u>抹灰(地面、内墙、外墙)</u> 、 <u>防水</u> 、 <u>地面</u> 、 <u>饰面砖(内、外墙)</u> 、吊顶、饰面板、 <u>涂饰(内、外墙)</u> 、裱糊与软包、 <u>细部</u> 等 |
| 4  | 建筑屋面  | <u>基层与保护</u> 、 <u>隔热</u> 、 <u>防水与密封</u> 、 <u>细部</u> 等   |
| 5  | 建筑给排水 | <u>室内给排水(含消火栓给水、喷淋给水)</u> 、室内热水、 <u>卫生器具</u> 、 <u>室外给排水</u> 、水景喷泉等  |
| 6  | 通风空调  | <u>送、排风</u> 、 <u>防排烟</u> 、 <u>地下人防通风</u> 、 <u>冷媒水</u> 、空调冷、热水、冷却水、制冷设备、多联机空调、太阳能、 <u>设备自控</u> 等   |
| 7  | 建筑电气  | <u>变配电</u> 、 <u>供电干线</u> 、 <u>电气动力</u> 、 <u>电气照明</u> 、 <u>备用电源(发电机组)</u> 、 <u>防雷及接地</u> 、 <u>室外电气</u> 等                                   |
| 8  | 智能建筑  | <u>火灾自动报警</u> 、 <u>公共广播</u> 、 <u>综合布线</u> 、 <u>用户电话</u> 、 <u>有线电视</u> 、 <u>安全防范(监控)</u> 、 <u>防雷及接地</u> 等                                  |
| 9  | 建筑节能  | <u>围护系统节能</u> 、 <u>屋面节能</u> 、 <u>供暖空调设备及管网节能</u> 、 <u>电气动力节能</u> 、 <u>监控系统节能</u> 、 <u>可再生能源</u> 等   |
| 10 | 燃气工程  | <u>室内燃气</u> 、 <u>室外燃气</u> 等   |
| 11 | 室外工程  | 室外道路、附属建筑、室外环境(含园林、绿化)等   |

(三) 工程质量评定(二)

| 项目名称     | 质量控制资料<br>核查结果          | 安全和使用功能<br>核查及抽查结果                                      | 观感质量<br>检查结果   | 验收<br>意见 |
|----------|-------------------------|---|--|----------|
| 地基<br>基础 | 共 12 项,<br>经核查符合规定 12 项 | 共核查 5 项, 符合规定 5 项<br>共抽查 5 项, 符合规定 5 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 6 项, 其中:<br>评价为“好”的 6 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |
| 主体<br>结构 | 共 13 项,<br>经核查符合规定 13 项 | 共核查 9 项, 符合规定 9 项<br>共抽查 9 项, 符合规定 9 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 9 项, 其中:<br>评价为“好”的 9 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |
| 装饰<br>装修 | 共 9 项,<br>经核查符合规定 9 项   | 共核查 4 项, 符合规定 4 项<br>共抽查 4 项, 符合规定 4 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 17 项, 其中:<br>评价为“好”的 17 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项 | 合格       |
| 建筑<br>屋面 | 共 8 项,<br>经核查符合规定 8 项   | 共核查 1 项, 符合规定 1 项<br>共抽查 1 项, 符合规定 1 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 7 项, 其中:<br>评价为“好”的 7 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |
| 给水<br>排水 | 共 5 项,<br>经核查符合规定 5 项   | 共核查 4 项, 符合规定 4 项<br>共抽查 4 项, 符合规定 4 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 3 项, 其中:<br>评价为“好”的 3 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |
| 通风<br>空调 | 共 2 项,<br>经核查符合规定 2 项   | 共核查 1 项, 符合规定 1 项<br>共抽查 1 项, 符合规定 1 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 4 项, 其中:<br>评价为“好”的 4 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |
| 建筑<br>电气 | 共 6 项,<br>经核查符合规定 6 项   | 共核查 7 项, 符合规定 7 项<br>共抽查 7 项, 符合规定 7 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 3 项, 其中:<br>评价为“好”的 3 项<br>评价为“一般”的 3 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |
| 智能<br>建筑 | 共 10 项,<br>经核查符合规定 10 项 | 共核查 6 项, 符合规定 6 项<br>共抽查 6 项, 符合规定 6 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 10 项, 其中:<br>评价为“好”的 10 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项 | 合格       |
| 建筑<br>节能 | 共 10 项,<br>经核查符合规定 10 项 | 共核查 4 项, 符合规定 4 项<br>共抽查 4 项, 符合规定 4 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 12 项, 其中:<br>评价为“好”的 12 项<br>评价为“一般”的 0 项<br>经返修处理符合要求 0 项 | 合格       |
| 燃气<br>工程 | 共 12 项,<br>经核查符合规定 12 项 | 共核查 4 项, 符合规定 4 项<br>共抽查 4 项, 符合规定 4 项<br>经返工处理符合规定 0 项 | 共抽查 8 项, 其中:<br>评价为“好”的 6 项<br>评价为“一般”的 2 项<br>经返修处理符合要求 0 项   | 合格       |
| 室外<br>工程 | 共 / 项,<br>经核查符合规定 4 项   | 共核查 / 项, 符合规定 / 项<br>共抽查 / 项, 符合规定 / 项<br>经返工处理符合规定 / 项 | 共抽查 / 项, 其中:<br>评价为“好”的 / 项<br>评价为“一般”的 / 项<br>经返修处理符合要求 / 项   | /        |

(四) 验收人员签名(1):

| 主体类别 | 单位名称             | 职务<br>(专业)          | 姓名   | 签名<br>(与承诺书一致) |  |
|------|------------------|---------------------|------|----------------|--|
| 建设单位 | 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司 | 项目负责人               | 段少也  |                |  |
|      |                  | 现场工程师               | 土建   | 潘家兵            |  |
|      |                  |                     | 给排水  | 卓新涛            |  |
|      |                  |                     | 电气   | 洪跃腾            |  |
|      |                  |                     | 通风空调 | 程锦             |  |
|      |                  |                     | 资料   | 彭莲花            |  |
|      |                  | 土建                  | 徐成   |                |  |
| 勘察单位 | 深圳市勘察研究院有限公司     | 项目负责人<br>(注册土木(岩土)) | 全永庆  |                |  |
|      |                  | 勘察设计                |      |                |  |
| 设计单位 | 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 | 项目负责人<br>(注册建筑师)    | 卢杨   |                |  |
|      |                  | 项目负责人               | 谢芳   |                |  |
|      |                  | 设计工程师               | 建筑   | 宋子微            |  |
|      |                  |                     | 结构   | 高俊霞            |  |
|      |                  |                     | 给排水  | 曹房             |  |
|      |                  |                     | 电气   | 夏捷             |  |
|      |                  |                     | 通风空调 | 覃敏玉            |  |
| 景观   | /                |                     |      |                |  |
| 监理单位 | 深圳市特发工程管理有限责任公司  | 项目总监<br>(注册监理工程师)   | 方雄   |                |  |
|      |                  | 监理工程师               | 土建   | 申鑫             |  |
|      |                  |                     | 给排水  | 顾颖             |  |
|      |                  |                     | 电气   | 雷永胜            |  |
|      |                  |                     | 通风空调 | 雷永胜            |  |
|      |                  |                     | 资料   | 吴杰才            |  |
| 土建   | 马庚午              |                     |      |                |  |

(四) 验收人员签名(2):

| 主体类别  | 单位名称            | 职务<br>(专业)      | 姓名  | 签名<br>(与承诺书一致) |
|-------|-----------------|-----------------|-----|----------------|
| 总承包单位 | 深圳市建安(集团)股份有限公司 | 单位技术负责人         | 武亚  | 武亚             |
|       |                 | 项目经理<br>(注册建造师) | 李彦学 | 李彦学            |
|       |                 | 项目副经理           | 王元  | 王元             |
|       |                 | 项目副经理           | 李俊  | 李俊             |
|       |                 | 项目副经理           | 许伦豪 | 许伦豪            |
|       |                 | 项目技术负责人         | 熊飞祥 | 熊飞祥            |
|       |                 | 项目副总工           | 邓威  | 邓威             |
|       |                 | 生产经理            | 熊辉  | 熊辉             |
|       |                 | 生产副经理           | 王林刚 | 王林刚            |
|       |                 | 质量总监            | 赵旭东 | 赵旭东            |
|       |                 | 质量部经理           | 李满华 | 李满华            |
|       |                 | 工程部经理           | 张力文 | 张力文            |
|       |                 | 技术部经理           | 叶少岳 | 叶少岳            |
|       |                 | 安全总监            | 谈宗利 | 谈宗利            |
|       |                 | 安全部经理           | 尚新祥 | 尚新祥            |
|       |                 | 安全部副经理          | 杨天赐 | 杨天赐            |
|       |                 | 安全部副经理          | 张丛晓 | 张丛晓            |
|       |                 | 商务经理            | 张会会 | 张会会            |
|       |                 | 商务部经理           | 陈慧  | 陈慧             |
|       |                 | BIM工程师          | 叶建军 | 叶建军            |
| 机电经理  | 税西昌             | 税西昌             |     |                |

|      |      |                   |                 |     |
|------|------|-------------------|-----------------|-----|
|      |      | 土建工程师             | 何甲圣             | 何甲圣 |
|      |      | 土建工程师             | 刘伟              | 刘伟  |
|      |      | 技术工程师             | 李鹏              | 李鹏  |
|      |      | 技术工程师             | 何涛              | 何涛  |
|      |      | 质量工程师             | 安国鑫             | 安国鑫 |
|      |      | 预算员               | 何慧敏             | 何慧敏 |
|      |      | 预算员               | 陈抒睿             | 陈抒睿 |
|      |      | 安全工程师             | 罗智杰             | 罗智杰 |
|      |      | 现场工程师             | 土建              | 肖杨宇 |
|      |      |                   | 给排水             | 王星极 |
|      |      |                   | 电气              | 陆宝宏 |
|      |      |                   | 通风空调            | 孟夏冰 |
|      |      |                   | 资料              | 李智义 |
| 分包单位 | 基坑支护 | /                 | 项目经理<br>(注册建造师) | /   |
|      | 桩基   | /                 | 项目经理<br>(注册建造师) | /   |
|      | 防水   | 深圳市漏停建筑防水工程科技有限公司 | 项目经理<br>(注册建造师) | 吴丽  |
|      | 门窗幕墙 | /                 | 项目经理<br>(注册建造师) | /   |
|      | 消防   | 深圳市品正机电工程有限公司     | 项目经理<br>(注册建造师) | 陈成  |
|      | 空调   |                   | 项目经理<br>(注册建造师) |     |

|       |                 |                 |     |   |
|-------|-----------------|-----------------|-----|---|
|       |                 |                 |     |   |
| 精装修   | /               | 项目经理<br>(注册建造师) | /   |   |
| 电梯    | /               | 项目经理<br>(注册建造师) |     |   |
| 燃气    | 深圳市广安工程有限公司     | 项目经理<br>(注册建造师) | 张海荣 |  |
| 高低压配电 | 鸿业达建设(深圳)有限公司   | 项目经理<br>(注册建造师) | 王娟  |  |
| 智能建筑  | 深圳市特发信息技术服务有限公司 | 项目经理<br>(注册建造师) | 曹泽长 |  |
| 人防    | 东莞汇力人防防护设备有限公司  | 项目经理<br>(注册建造师) | 范磊  |  |

(五) 工程档案核查情况

| 类别         |            | 核查意见     | 纸质 | 电子 |
|------------|------------|----------|----|----|
| 工程文件       | 工程准备阶段文件   | 真实、完整、齐全 | √  |    |
|            | 监理文件       | 真实、完整、齐全 | √  |    |
|            | 施工文件       | 真实、完整、齐全 | √  |    |
|            | 各分部(专业)竣工图 | 真实、完整、齐全 | √  |    |
| 声像文件       |            | 已形成      |    |    |
| 竣工图 CAD 文件 |            | 已形成      |    |    |
| BIM 竣工模型数据 |            | 已形成      |    |    |

◎已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责,并按要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案;如若违反,须承担由此产生的法律责任。

(六) 各专项验收结论

| 序号 | 专项验收      | 结论 |
|----|-----------|----|
| 1  | 人防工程      | 合格 |
| 2  | 特种设备      | /  |
| 3  | 防雷装置      | 合格 |
| 4  | 海绵设施      | 合格 |
| 5  | 通信工程配套    | /  |
| 6  | 有线电视网络设施  | /  |
| 7  | 无障碍设施     | 合格 |
| 8  | 住宅光纤到户    | /  |
| 9  | 住宅信报箱     | /  |
| 10 | 绿色建筑      | 合格 |
| 11 | 新能源汽车充电设施 | 合格 |
| 12 | 城建档案      | 合格 |
| 13 | 燃气工程      | 合格 |
| 14 | 其他专项      | /  |
|    |           |    |
|    |           |    |

(七) 工程验收结论及备注

根据设计及相关验收规范规定,本工程各质量责任主体对该工程进行竣工验收,验收结论如下:

- 1、本工程已完成工程设计文件和合同约定的所有内容;
- 2、工程质量符合设计文件、国家相关规范及与建设单位的合同约定要求;
- 3、质量控制资料齐全并符合要求;
- 4、安全和使用功能核查及抽查合格;
- 5、观感质量检查合格;
- 6、经组织竣工验收,各质量责任主体一致同意本工程质量等级评定为“合格”,同意“验收”并“交付使用”;
- 7、竣工验收日期:2025年4月28日。

| 建设单位                        | 勘察单位                             | 设计单位                             | 监理单位                            | 总承包单位                           |
|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 项目负责人<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名) | 项目负责人<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名、盖注册章) | 项目负责人<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名、盖注册章) | 项目总监<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名、盖注册章) | 项目经理<br>(签名与承诺书一致)<br>(签名、盖注册章) |
| (盖公章)                       | (盖公章)                            | (盖公章)                            | (盖公章)                           | (盖公章)                           |
| 2025年4月28日<br>(盖章日期)        | 2025年4月28日<br>(盖章日期)             | 2025年4月28日<br>(盖章日期)             | 2025年4月28日<br>(盖章日期)            | 2025年4月28日<br>(盖章日期)            |

说明:

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

### 3、项目经理社保

## 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：李彦学

社保电脑号：638485881

身份证号码：230122197402044515

页码：1

参保单位名称：深圳市建安（集团）股份有限公司

单位编号：705002

计算单位：元

| 缴费年  | 月  | 单位编号   | 养老保险     |          |         | 医疗保险 |          |         | 生育     |    |         | 工伤保险  |       | 失业保险   |       |        |        |
|------|----|--------|----------|----------|---------|------|----------|---------|--------|----|---------|-------|-------|--------|-------|--------|--------|
|      |    |        | 基数       | 单位交      | 个人交     | 险种   | 基数       | 单位交     | 个人交    | 险种 | 基数      | 单位交   | 基数    | 单位交    | 个人交   |        |        |
| 2025 | 01 | 705002 | 14880.0  | 2380.8   | 1190.4  | 1    | 14880    | 744.0   | 297.6  | 1  | 14880   | 74.4  | 14880 | 133.92 | 14880 | 119.04 | 29.76  |
| 2025 | 02 | 705002 | 14880.0  | 2380.8   | 1190.4  | 1    | 14880    | 744.0   | 297.6  | 1  | 14880   | 74.4  | 14880 | 133.92 | 14880 | 119.04 | 29.76  |
| 2025 | 03 | 705002 | 14880.0  | 2380.8   | 1190.4  | 1    | 14880    | 744.0   | 297.6  | 1  | 14880   | 74.4  | 14880 | 133.92 | 14880 | 119.04 | 29.76  |
| 2025 | 04 | 705002 | 14880.0  | 2380.8   | 1190.4  | 1    | 14880    | 744.0   | 297.6  | 1  | 14880   | 74.4  | 14880 | 133.92 | 14880 | 119.04 | 29.76  |
| 2025 | 05 | 705002 | 14880.0  | 2380.8   | 1190.4  | 1    | 14880    | 744.0   | 297.6  | 1  | 14880   | 74.4  | 14880 | 133.92 | 14880 | 119.04 | 29.76  |
| 2025 | 06 | 705002 | 14880.0  | 2380.8   | 1190.4  | 1    | 14880    | 744.0   | 297.6  | 1  | 14880   | 74.4  | 14880 | 133.92 | 14880 | 119.04 | 29.76  |
| 2025 | 07 | 705002 | 14880.0  | 2380.8   | 1190.4  | 1    | 14880    | 744.0   | 297.6  | 1  | 14880   | 74.4  | 14880 | 133.92 | 14880 | 119.04 | 29.76  |
| 2025 | 08 | 705002 | 14880.0  | 2380.8   | 1190.4  | 1    | 14880    | 744.0   | 297.6  | 1  | 14880   | 74.4  | 14880 | 133.92 | 14880 | 119.04 | 29.76  |
| 2025 | 09 | 705002 | 16675.0  | 2668.0   | 1334.0  | 1    | 16675    | 833.75  | 333.5  | 1  | 16675   | 83.38 | 16675 | 150.08 | 16675 | 133.4  | 33.35  |
| 2025 | 10 | 705002 | 16675.0  | 2668.0   | 1334.0  | 1    | 16675    | 833.75  | 333.5  | 1  | 16675   | 83.38 | 16675 | 150.08 | 16675 | 133.4  | 33.35  |
| 2025 | 11 | 705002 | 16675.0  | 2668.0   | 1334.0  | 1    | 16675    | 833.75  | 333.5  | 1  | 16675   | 83.38 | 16675 | 150.08 | 16675 | 133.4  | 33.35  |
| 2025 | 12 | 705002 | 16675.0  | 2668.0   | 1334.0  | 1    | 16675    | 833.75  | 333.5  | 1  | 16675   | 83.38 | 16675 | 150.08 | 16675 | 133.4  | 33.35  |
| 2026 | 01 | 705002 | 16675.0  | 2668.0   | 1334.0  | 1    | 16675    | 1000.5  | 333.5  | 1  | 16675   | 83.38 | 16675 | 150.08 | 16675 | 133.4  | 33.35  |
| 2026 | 02 | 705002 | 16675.0  | 2668.0   | 1334.0  | 1    | 16675    | 1000.5  | 333.5  | 1  | 16675   | 83.38 | 16675 | 150.08 | 16675 | 133.4  | 33.35  |
| 2026 | 03 | 705002 | 16675.0  | 2668.0   | 1334.0  | 1    | 16675    | 1000.5  | 333.5  | 1  | 16675   | 83.38 | 16675 | 150.08 | 16675 | 133.4  | 33.35  |
| 2026 | 04 | 705002 | 13674.0  | 2187.84  | 1093.92 | 1    | 13674    | 820.44  | 273.48 | 1  | 13674   | 68.37 | 13674 | 109.51 | 13674 | 109.51 | 27.35  |
| 合计   |    |        | 39910.24 | 19955.12 |         |      | 13108.94 | 4988.78 |        |    | 1247.23 |       |       |        |       |        | 498.88 |

#### 备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列校验码（ 33927b5fe37085bt ）核查，校验码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“\*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：  
单位编号 705002 单位名称 深圳市建安（集团）股份有限公司



#### 4、项目技术负责人业绩

项目技术负责人近 5 年类似项目业绩一览表

| 序号 | 项目名称                            | 建设单位            | 项目所在地  | 工程规模  | 合同金额  | 完工时间      |
|----|---------------------------------|-----------------|--------|---|-------|-----------|
| 1  | 深圳福田东山小区一期(25-1 地块)项目工程总承包(EPC) | 深圳市佳宇坤房地产开发有限公司 | 深圳市福田区 | 用地面积为 7590m <sup>2</sup> , 总建筑面积 74412.68m <sup>2</sup> (暂定), 地上计容建筑面积为 48875m <sup>2</sup> | 45000 | 2023.12.5 |
| 2  |                                 |                 |        |   |       |           |

业绩证明：深圳福田东山小区一期（25-1 地块）项目工程总承包（EPC）  
施工合同证明

合同编号：SZ-DS-GCHT-2018-004

深圳福田东山小区一期（25-1 地块）项目  
工程总承包（EPC）合同

合同编号：SZ-DS-GCHT-2018-004

工程名称：深圳福田东山小区一期（25-1 地块）项目工程总承  
包（EPC）

工程地点：深圳市福田区滨河大道与民田路交汇处

发包人：深圳市佳宇坤房地产开发有限公司

承包人：深圳市建安（集团）股份有限公司

签订日期：2018 年 12 月 26 日

签订地点：深圳市

## 深圳福田东山小区一期（25-1 地块）项目工程总承包（EPC）合同

发包人：深圳市佳宇坤房地产开发有限公司（以下简称甲方）

承包人：深圳市建安（集团）股份有限公司（以下简称乙方）

为进一步明确责任，保障甲乙双方的权益，保证工程顺利进行，经甲、乙双方友好协商，在甲乙双方自愿以及完全清楚、理解本合同的基础上，按照《中华人民共和国合同法》以及深圳市有关规定，根据本工程的具体情况，签订本合同。

### 第一条、工程概况和承包范围

#### 1、工程概况

##### 1.1. 工程名称：福田东山小区项目

| 工程名称 |        |    |      | 福田东山小区项目   |
|------|--------|----|------|--|
| 项目概况 |        |    |      | 用地面积为 7590 m <sup>2</sup> ，总建筑面积 74412.68 m <sup>2</sup> （暂定），地上计容建筑面积为 48875 m <sup>2</sup> ，其中住宅建筑面积 46715 m <sup>2</sup> ，商业 1790 m <sup>2</sup> ，社区配套用房 370 m <sup>2</sup> ，地下室面积 25537.68m <sup>2</sup> （暂定），总户数为 364 户（暂定），容积率为 6.5，建筑密度为 35.62%（暂定），绿化率为 25%。 |
| 栋号   | 高度 (m) | 层数 | 规定功能 | 规定面积 (m <sup>2</sup> )   |
| 1    | 117.9  | 36 | 住宅   | —  |
| 2    | 99.3   | 32 | 住宅   | —  |

##### 1.2. 工程地址：本项目地处深圳市福田区滨河大道与民田路交汇处。

##### 1.2.1. 项目总平面图：

## 2、承包范围

甲方负责本项目的概念方案设计、园林及精装修的方案设计、展示区的园林及精装修施工图设计、项目勘察设计、基坑支护设计、智能化设计。同时甲方负责本项目的工程规划许可证及之前的所有报建工作（包括方案报建、施工图审查合格证及工程规划许可证）并承担相关的报建费用，乙方应无条件配合甲方完成相关报建报批工作，包括修改图纸等工作。项目获得工程规划许可证后的所有报建工作均由乙方负责完成，相关的报建费用由乙方承担。项目概念方案设计之后的所有工作（包含设计、采购、施工，以及工规证之后的所有报建）均由乙方负责，甲方在项目报建及验收方面提供相应的配合。

### 2.1 设计部分

#### 2.1.1 设计依据

- (1) 国家、广东省、深圳市相关设计法规、规范等；
- (2) 甲方向乙方出具的福田东山小区项目概念方案、设计任务书、《佳兆业地产集团深圳区域住宅项目设计技术标准及统一措施 2018 年版》、《设计缺陷手册(2018 年版).pdf》；
- (3) 甲方提交的其他基础资料，如：用地红线图、设计要点、建筑设计技术标准、方案设计图等；
- (4) 设计合理使用年限：50 年。

#### 2.1.2 设计要求

- (1) 各阶段、各专业的深化设计成果及要求，详见附件相应的设计任务书。设计任务书未提及的在乙方设计范围内的，其成果及要求由甲乙双方后续另行约定。
- (2) 各专业、各阶段深化设计应符合《佳兆业地产集团深圳区域住宅项目设计技术标准及统一措施 2018 年版》（详见附件）。当因项目条件或相关技术标准、规范等原因，不能按《佳兆业地产集团深圳区域住宅项目设计技术标准及统一措施 2018 年版》执行时，乙方应提出至少两个方案，供甲方比选执行。
- (3) 乙方的工作成果应该满足设计任务书中所述的关于设计深度、质量标准、技术措施及成本指标。符合国家、地方的相关设计标准和报建、验收、成本核量及施工要求；
- (4) 施工图质量关键管控节点如初步设计、桩基图、施工图等，需通知甲方参与讨论和审核；

#### 2.1.3 设计范围

(1) 甲方负责本项目的建筑概念方案设计、园林及精装修的方案设计、展示区的园林及精装修施工图设计、项目勘察、基坑支护设计、智能化设计；除此之外其它所有的设计由乙方负责，包括但不限于各专业扩初、施工图、消防、人防、节能、绿色建筑设计，

## 第二条、合同工期

### 开工日期及开工条件:

甲方提供现状条件及工作面(乙方施工及生活用水和电的接驳、临时施工道路等由乙方自行负责解决,且费用乙方全部承担),当本期工程项目现场具备开工条件时由监理和甲方在开工前5天向乙方发出书面开工令,并以开工令确定的日期作为实际开工日期。此后,不管因何原因需要在《单位工程开工报告书》上填写其它开工时间,甲乙双方实际计算工期的开工时间,均以前述的监理和甲方发出的开工令规定的时间为准。

### 2、合同总工期

2.1 具体开工日期以甲方的书面通知为准,乙方不得以任何理由拒绝开工。主要节点工期需满足以下要求:

| 楼栋编号 | 工程节点              | 时间节点       | 备注                   |
|------|-------------------|------------|----------------------|
|      |                   |            |                      |
| 1、2栋 | 基坑支护施工许可证完成       | 2018/12/30 |                      |
|      | 项目开工              | 2018/12/31 | 基坑支护、土石方开始时间(暂定)     |
|      | 项目主体开工            | 2019/9/30  | 基坑支护、土石方、桩基础完成时间(暂定) |
|      | 营销中心、样板房、园林展示区等完成 | 2020/5/30  |                      |
|      | 销售楼达到预售           | 2020/7/2   | 楼层施工完成24层            |
|      | 主体结构封顶            | 2020/9/24  |                      |
|      | 竣工验收及备案           | 2021/6/30  |                      |
|      | 精装修入伙             | 2021/12/30 |                      |

说明:以上时间节点均为暂定,待方案、图纸等条件确定后双方再商谈确定。

### 2.2 工期的延长:

2.2.1 因乙方原因造成工期延误,乙方将自行承担因延期产生的所有费用,包括但不限于窝工索赔费、材料设备价格上涨费、机械设备停滞费及现场管理费用等。

(1) 由甲方原因引起的,经甲方代表和监理公司项目总监或其授权代表签字并加盖甲方和监理公司公章下发的停工令,依据停工令则工期可以顺延,但顺延不超过14

(含)个日历天。

(2) 国家法律约定不可抗力条件对施工进度关键线路造成影响时, 工期可以顺延。其它任何原因造成的工期延误, 均不顺延工期。

2.2.2 尽管合同已有其它规定, 在遵守中华人民共和国法律法规的前提下, 若因乙方自身原因导致竣工工期延误而引发购房者退房时, 乙方应承担由此给甲方带来损失, 当工期延误罚款不足以支付甲方的退房损失时, 甲方有权保留向乙方进一步追偿的权力。但因非乙方原因造成的工期延误, 乙方将不承担工期违约责任。如果工期的延误是多重原因决定的, 应明确各个原因所占的比重, 根据该比重由责任方分别承担责任。

2.2.3 乙方必须按甲方、监理确认的进度计划组织施工, 接受甲方、监理的检查、监督。工程实际进度计划不相符时, 乙方应按甲方、监理的要求提出改进措施, 经监理确认后执行。因乙方的原因导致实际进度与进度计划不符, 乙方无权就改进措施提出追加合同价款和补偿工期的要求。

2.2.4 乙方应当按照本合同约定的竣工日期竣工。为确保工程的顺利进行, 甲方可以合理调整施工的顺序和非关键路径的工期安排。

2.2.5 关键工期控制节点(关键节点包含项目开工、项目主体开工、营销中心及样本房园林展示区完成、可售楼达到预售、主体结构封顶、消防验收、竣工验收及备案、入伙等内容), 因乙方原因每延误一天, 乙方须向甲方支付人民币 100000 元的违约金。各工期控制节点由甲方和监理根据实际情况进行验收并书面确认, 以作为结算依据。

2.2.6 如因乙方责任造成实际施工进度严重滞后于合同规定超过 42 天, 甲方有权将乙方所承包的工程全部或部分委托给其他单位负责施工, 由此造成的一切损失均由乙方负责, 乙方在此基础上还应向甲方缴纳该部分工程造价 3% 的违约金。

2.2.7 除非合同已有其他约定, 否则乙方承诺不以现场及周边环境、政府和行业的检查及管理、节假日、法定假日、农忙、人员短缺等为理由提出各种形式的工期和费用的索赔。

2.2.8 如因乙方原因, 本合同不计取任何形式的赶工措施费用。

### 2.3. 工程竣工日期

乙方必须按照合同规定的竣工日期或经甲方同意顺延的工期竣工; 因乙方原因不能按照合同规定的竣工日期和甲方同意顺延的工期竣工的, 乙方承担违约责任。

2.4. 工期索赔及相关流程必须按照甲方的相关要求执行, 否则甲方将不予认可。

### 第三条、合同价款

#### 合同总价 (暂定)

本工程暂定含税总价为人民币: 450,000,000.00 (小写) 元 (大写: 肆亿伍仟万圆整), 其中包含增值税 40,909,090.91 元, 不含税金额为: 409,090,909.09 元, 税率为 10%。

本工程承包范围实行定额计价, 工程量计算按照各分项工程对应的合同签订时最新的定额工程量计算规则约定计算, 计价类别为按合同签订时最新的深圳市工程类别标准规定的工程类取费, 下浮 18% 作为结算价。

#### 3.1.1 计价套用定额为:

- (1) 土建工程套用《深圳市建筑工程消耗量定额(2016)》
- (2) 装饰工程套用《深圳市装饰工程定额(2003)》
- (3) 安装工程套用《深圳市安装工程消耗量定额(2003)》
- (4)《深圳市房屋修缮工程消耗量定额》(2011)
- (5)《深圳市市政工程消耗量定额》(2017)
- (6)《深圳市园林建筑绿化工程消耗量定额》(2017)
- (7) 费率、利润率按照《深圳市建设工程计价规程(2017)》 《深圳市建设工程计价费率标准(2018)》推荐费率
- (8) 如本合同未约定又定额缺项的, 按照市场价格双方协商确定

乙方充分细致了解本项目现状及甲方要求乙方标价的报价表中应包括完成本合同所述承包范围内所有工作内容的全部费用, 并视为已充分考虑了设计因素、现场施工场地因素、周围作业环境因素、政策因素、社会因素、法律因素等各种不确定因素对本工程造成的风险估计和风险费用。除本合同另有规定, 构成合同价款的费率下浮率等一经甲方和乙方签订合同确定后不作调整。

#### 3.1.2 计价要求及原则

(以下无正文, 为签章处)

签 署 页

甲方:

法人代表:

签约代表:

纳税人识别号:

地址:

电话:

开户银行:

账号:

签订日期: 2018年 12月 26日



Handwritten signature of the甲方 representative.

乙方:

法人代表:

签约代表:

纳税人识别号:

地址: 集团/公司 监督投诉联系方式

法人代表: 杨定远

电话: 办公电话: 83159006

手机号码: 13902921628

开户银行:

账号: 甲方支付的工程款必须付至乙方指定的

开户行: 平安银行深圳时代金融支行

签约日期: 012100002040

否则, 恕乙方不作任何承认。



Handwritten signature of the乙方 representative.

2018年 12月 26日

## 竣工验收证明

### 关于明确泰安名苑项目名称的说明

发包人：深圳市佳宇坤房地产开发有限公司（以下简称甲方）

承包人：深圳市建安（集团）股份有限公司（以下简称乙方）

2018年12月26日甲、乙双方签订了《深圳福田东山小区一期（25-1地块）项目工程总承包（EPC）合同》（下称原合同），工程地点为深圳市福田区滨河大道与民田路交汇东北处，为方便办理本项目相关手续、行政许可等，现做以下说明：

原合同（《深圳福田东山小区一期（25-1地块）项目工程总承包（EPC）合同》）所指项目：**东山小区一期（25-1地块）项目工程总承包（EPC）工程**与深圳市建设规划许可证（深规划资源建许字FT-2019-0074（改1）号）文件中所规定的项目：**泰安名苑**为同一工程。

以上说明有效期为：自原合同签订日（2018年12月26日）至本工程竣工备案完成（预计2022年12月31日）。

深圳市佳宇坤房地产开发有限公司

公章：

法人：

日期：2020年5月29日

深圳市建安（集团）股份有限公司

公章：


法人：

日期：2020年5月29日

## 深圳市建筑物更名批复书

办文编号：68-202100194

深地名许字 ZS200900072 号

|                                   |  |                   |                   |
|-----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| 用地单位                              | 深圳市佳宇坤房地产开发有限公司  |                   |                   |
| 批准名称                              | 佳兆业佳园  | 汉语拼音              | JIAZHAOYEJIA YUAN |
| 原标准名                              | 泰安名苑   | 汉语拼音              | TAIANMINGYUAN     |
| 更名原因                              | 开发建设主体变更，产权变更。   |                   |                   |
| 建筑性质                              | 商业居住   | 用地面积              | 7590 平方米          |
| 售出情况                              | 未售   |                   |                   |
| 建筑物位置                             | 福田区福田街道民田路路东面滨河路路北面  | 土地合同或房地产证         | 深地合字（1991）0034 号  |
| 宗地代码                              | 440304008001GB00052  | 宗地号或用地方案号或选址意见书编号 | B116-0068         |
| 命名含义                              | “佳园”谐音“家园”，代表对美好家庭生活方式的倡导和营造。  |                   |                   |
| 曾用名称                              | 泰安名苑   |                   |                   |
| 批<br>复<br>意<br>见                  | <p>一、经审核，同意地块编号为 440304008001GB00052 的土地上的建筑物更名为“佳兆业佳园”，该建筑物为法定标准地名，准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中，如果已经使用除“佳兆业佳园”以外的名称，请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、须规范使用该物业标准地名，不得擅自更名或使用简化等形式的名称，否则将按有关规定处理。</p> |                   |                   |
|                                   |  |                   |                   |
|                                   | <p>日期：2021-06-24</p>   |                   |                   |
| <p>注：使用本批复书复印件时，请务必同时出示批复书原件。</p> |  |                   |                   |

# 深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：佳兆业佳园

验收日期：2023年12月5日

建设单位（盖章）：深圳市佳兆业房地产开发有限公司



## 填写说明

- 1、本报告由建设单位负责填写。
- 2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。
- 4、本报告原件一式八份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关机关、城建档案部门各持一份，相关接管单位如需要由建设单位提供复印件。

### 一、工程概况

|             |  |          |   |
|-------------|--|----------|---|
| 项目编号        | JZ20180183   | 项目代码     | 2019-440304-70-03-107422                          |
| 项目名称        | 佳兆业佳园  | 项目曾用名    | 泰安名苑  |
| 工程地点        | 福田区民田路与滨河路交界东北   |          |   |
| 建筑面积        | 76470.85 m <sup>2</sup>  | 工程造价     | 45000 万元  |
| 结构类型        | 框架剪力墙结构  | 层数       | A 座 37 层<br>B 座 32 层                              |
| 立项批准文号      | 深福田发改备案(2021) 0100 号   | 宗地号      | B116-0068   |
| 用地规划许可证号    | 中心 2003-0010 号   | 工程规划许可证号 | 深规划资源建许字 FT-2019-0074(改 1)                        |
| 施工许可证号      | 2019-440304-70-03-10742201 (基坑)<br>2019-440304-70-03-10742202 (主体) | 监理许可证号   | /   |
| 开工日期        | 2020 年 4 月 10 日  | 验收日期     | 2023 年 12 月 5 日                                   |
| 监督单位        | 深圳市建筑工程质量安全监督总站  | 监督编号     | Q4403020190159-1 (基坑)<br>/Q44030120190159-02 (主体) |
| 建设单位        | 深圳市佳宇坤房地产开发有限公司  |          |   |
| 勘察单位        | 深圳市工勘岩土集团有限公司  |          |   |
| 设计单位        | 建设综合勘察研究设计院有限公司 (基坑)   |          |   |
| 设计单位        | 深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司 (主体)   |          |   |
| 总包单位        | 深圳市建安 (集团) 股份有限公司  |          |   |
| 承建单位 (土建)   | /  |          |   |
| 承建单位 (设备安装) | /  |          |   |

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| 承建单位<br>(装修) | /                      |
| 监理单位         | 深圳市恒浩建工程项目管理有限公司(主体监理) |
| 燃气监理单位       | 深圳市燃气工程监理有限公司(燃气监理)    |
| 施工图审查<br>单位  | /                      |

## 二、工程竣工验收实施情况

### (一) 验收组织

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

#### 1 验收组

|     |                       |  |
|-----|-----------------------|--|
| 组长  | 张梓鸿、唐伟民               |  |
| 副组长 | 赵书远、马启泽、欧阳冬、胡威、潘启钊、沈宏 |  |
| 组员  | 李达、尹忠、刘瑞东、谢洛、林卓浩      |  |

#### 2 专业组

| 专业组          | 组长  | 组员                  |
|--------------|-----|---------------------|
| 建筑工程         | 李达  | 沈宏、潘启钊、黄凯、谢森辉、邓超、胡威 |
| 建设设备安装<br>工程 | 尹忠  | 马启泽、张瑞、徐岗华、蒋家乐      |
| 工程质控资料       | 林卓浩 | 唐伟民、陈儒林、蓝盛琪         |

### (二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。

3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

### 三、工程质量评定

单位工程：佳兆业佳园

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计                               | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计                   | 观感质量验收抽查结果统计                               |
|----------------|---------|--|--|--|
| 地基与基础          | 符合要求    | 共 13 项，其中：<br>经审查符合要求 13 项<br>经核实符合要求 13 项 | 共 7 项，其中：<br>资料核查符合要求 7 项<br>实体抽查符合要求 7 项    | 共 4 项，其中：<br>评价为“好”的 3 项<br>评价为“一般”的 1 项   |
| 主体结构           | 符合要求    | 共 10 项，其中：<br>经审查符合要求 10 项<br>经核实符合要求 10 项 | 共 6 项，其中：<br>资料核查符合要求 6 项<br>实体抽查符合要求 6 项    | 共 10 项，其中：<br>评价为“好”的 8 项<br>评价为“一般”的 2 项  |
| 建筑装饰装修         | 符合要求    | 共 12 项，其中：<br>经审查符合要求 12 项<br>经核实符合要求 12 项 | 共 11 项，其中：<br>资料核查符合要求 11 项<br>实体抽查符合要求 11 项 | 共 13 项，其中：<br>评价为“好”的 12 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 屋面             | 符合要求    | 共 7 项，其中：<br>经审查符合要求 7 项<br>经核实符合要求 7 项    | 共 2 项，其中：<br>资料核查符合要求 2 项<br>实体抽查符合要求 2 项    | 共 4 项，其中：<br>评价为“好”的 3 项<br>评价为“一般”的 1 项   |
| 建筑给水、排水及采暖     | 符合要求    | 共 16 项，其中：<br>经审查符合要求 16 项<br>经核实符合要求 16 项 | 共 4 项，其中：<br>资料核查符合要求 11 项<br>实体抽查符合要求 11 项  | 共 12 项，其中：<br>评价为“好”的 8 项<br>评价为“一般”的 4 项  |
| 通风与空调          | 符合要求    | 共 17 项，其中：<br>经审查符合要求 13 项<br>经核实符合要求 17 项 | 共 6 项，其中：<br>资料核查符合要求 6 项<br>实体抽查符合要求 6 项    | 共 6 项，其中：<br>评价为“好”的 6 项<br>评价为“一般”的 0 项   |
| 建筑电气           | 符合要求    | 共 16 项，其中：<br>经审查符合要求 16 项<br>经核实符合要求 16 项 | 共 12 项，其中：<br>资料核查符合要求 12 项<br>实体抽查符合要求 12 项 | 共 4 项，其中：<br>评价为“好”的 9 项<br>评价为“一般”的 5 项   |
| 智能建筑           | 符合要求    | 共 9 项，其中：<br>经审查符合要求 9 项<br>经核实符合要求 9 项    | 共 4 项，其中：<br>资料核查符合要求 4 项<br>实体抽查符合要求 4 项    | 共 7 项，其中：<br>评价为“好”的 5 项<br>评价为“一般”的 2 项   |
| 建筑节能           | 符合要求    | 共 9 项，其中：<br>经审查符合要求 9 项<br>经核实符合要求 9 项    | 共 5 项，其中：<br>资料核查符合要求 5 项<br>实体抽查符合要求 5 项    | 共 9 项，其中：<br>评价为“好”的 6 项<br>评价为“一般”的 3 项   |
| 电梯             | 符合要求    | 共 18 项，其中：<br>经审查符合要求 18 项<br>经核实符合要求 18 项 | 共 3 项，其中：<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 3 项    | 共 9 项，其中：<br>评价为“好”的 7 项<br>评价为“一般”的 2 项   |
|                |         |  |  |  |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

### 三、工程质量评定

单位工程：佳兆业佳园项目室外工程

| 分部（系统成套设备）工程名称 | 验收意见/备注 | 质量控制资料核查结果统计                            | 主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计                | 观感质量验收抽查结果统计                             |
|----------------|---------|---|---|--|
| 路基             | 符合要求    | 共 5 项，其中：<br>经审查符合要求 5 项<br>经核实符合要求 5 项 | 共 3 项，其中：<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 3 项 | 共 4 项，其中：<br>评价为“好”的 3 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 基层             | 符合要求    | 共 4 项，其中：<br>经审查符合要求 4 项<br>经核实符合要求 4 项 | 共 4 项，其中：<br>资料核查符合要求 4 项<br>实体抽查符合要求 4 项 | 共 5 项，其中：<br>评价为“好”的 4 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 面层             | 符合要求    | 共 6 项，其中：<br>经审查符合要求 6 项<br>经核实符合要求 6 项 | 共 2 项，其中：<br>资料核查符合要求 2 项<br>实体抽查符合要求 2 项 | 共 4 项，其中：<br>评价为“好”的 3 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 广场与停车场         | 符合要求    | 共 4 项，其中：<br>经审查符合要求 4 项<br>经核实符合要求 4 项 | 共 3 项，其中：<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 3 项 | 共 3 项，其中：<br>评价为“好”的 2 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 人行道            | 符合要求    | 共 2 项，其中：<br>经审查符合要求 2 项<br>经核实符合要求 2 项 | 共 3 项，其中：<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 3 项 | 共 5 项，其中：<br>评价为“好”的 4 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 围墙             | 符合要求    | 共 6 项，其中：<br>经审查符合要求 6 项<br>经核实符合要求 6 项 | 共 5 项，其中：<br>资料核查符合要求 5 项<br>实体抽查符合要求 5 项 | 共 4 项，其中：<br>评价为“好”的 3 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 大门             | 符合要求    | 共 1 项，其中：<br>经审查符合要求 1 项<br>经核实符合要求 1 项 | 共 2 项，其中：<br>资料核查符合要求 2 项<br>实体抽查符合要求 2 项 | 共 3 项，其中：<br>评价为“好”的 2 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 建筑小品           | 符合要求    | 共 4 项，其中：<br>经审查符合要求 4 项<br>经核实符合要求 4 项 | 共 3 项，其中：<br>资料核查符合要求 3 项<br>实体抽查符合要求 3 项 | 共 3 项，其中：<br>评价为“好”的 2 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 水景             | 符合要求    | 共 3 项，其中：<br>经审查符合要求 3 项<br>经核实符合要求 3 项 | 共 4 项，其中：<br>资料核查符合要求 4 项<br>实体抽查符合要求 4 项 | 共 4 项，其中：<br>评价为“好”的 3 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
| 场坪绿化           | 符合要求    | 共 5 项，其中：<br>经审查符合要求 5 项<br>经核实符合要求 5 项 | 共 4 项，其中：<br>资料核查符合要求 4 项<br>实体抽查符合要求 4 项 | 共 3 项，其中：<br>评价为“好”的 2 项<br>评价为“一般”的 1 项 |
|                |         |   |   |  |

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

#### 四、验收人员签名

| 序号 | 姓名  | 工作单位    | 职务    | 职称    | 签名  |
|----|-----|---------|-------|-------|-----|
| 1  | 许蔚昆 | 佳宇坤     |       |       | 许蔚昆 |
| 2  | 张井河 | 佳宇坤     | 项目经理  |       | 张井河 |
| 3  | 赵书远 | 佳宇坤     | 项目副经理 |       | 赵书远 |
| 4  | 杜恩泽 | 佳宇集团    | 项目助理  |       | 杜恩泽 |
| 5  | 蔡岩  | 佳宇坤     | 项目副经理 |       |     |
| 6  | 沈岳  | 科工设计    | 总建筑师  | 高级建筑师 | 沈岳  |
| 7  | 张娟  | 大科技有限公司 | 工程师   | 中级    | 张娟  |
| 8  | 唐伟民 | 恒浩建     | 总监    | 中级    | 唐伟民 |
| 9  | 蔡山  | 深圳来物    | 项目经理  | 高级    | 蔡山  |
| 10 | 周亮  | 建设信     | 工程师   | 中级    | 周亮  |
| 11 | 许元川 | 工基岩土    | 总工程师  | 高工    | 许元川 |
| 12 | 和   | 科工设计    | 工程师   | 中级    | 和   |
| 13 | 徐荣见 | 科工设计    | 工程师   | 中级    | 徐荣见 |
| 14 | 王晨  | 建安集团    | 项目经理  | 助理    | 王晨  |
| 15 | 董成琪 | 深圳建安    | 技术    |       | 董成琪 |
| 16 | 杨尚  | 深圳来物    | 项目经理  |       | 杨尚  |
| 17 | 欧阳  | 深圳建安    | 总工    |       | 欧阳  |
| 18 | 胡敏  | 恒浩建     | 总监    |       | 胡敏  |
| 19 | 杨燕  | 和       | 副总    |       | 杨燕  |
| 20 | 马国鹏 | 和       | 总工    |       | 马国鹏 |
| 21 | 吴在强 | 深圳建安    | 项目经理  |       | 吴在强 |
| 22 | 蒋家东 | 深圳建安    | 施工    |       | 蒋家东 |
| 23 | 谢科群 | 深圳建安    | 施工    |       | 谢科群 |
| 24 | 肖湘滨 | 深圳建安    | 施工    |       | 肖湘滨 |
| 25 | 李达  | 深圳建安    |       |       | 李达  |
| 26 | 李达  | 深圳建安    | 质检    |       | 李达  |
| 27 | 吴明  | 深圳建安    | 质检    |       | 吴明  |

#### 四、验收人员签名

| 序号 | 姓名  | 工作单位 | 职务   | 职称 | 签名  |
|----|-----|------|------|----|-----|
| 28 | 吴凯  | 永盛   | 项目经理 |    | 吴凯  |
| 29 | 吴凯  | 宝川   | 项目经理 |    | 吴凯  |
| 30 | 周培青 | 科环设计 | 给排水  |    | 周培青 |
| 31 | 侯晓芳 | 广安   | 项目经理 |    | 侯晓芳 |
| 32 | 海和汤 | 广安工程 | 电气   |    | 海和汤 |
| 33 | 刘超东 | 建安   | 水电工  |    | 刘超东 |
| 34 | 曾建  | 信和   |      |    |     |
| 35 | 吴洪波 | 汉高建设 | 项目经理 |    | 吴洪波 |
| 36 | 张明  | 汉高建设 | 执行经理 |    | 张明  |
| 37 | 林华  | 深圳建安 |      |    | 林华  |
| 38 | 陈德林 | 深圳建安 |      |    | 陈德林 |
| 39 | 张瑞  | 深圳建安 | 机电安装 |    | 张瑞  |
| 40 | 李旭  | 信和   | 电气   |    | 李旭  |
| 41 | 李贵  | 深圳建安 | 技术员  |    | 李贵  |
| 42 | 李华  | 深圳建安 | 预算员  |    | 李华  |
| 43 | 周海  | 深圳建安 | 商务经理 |    | 周海  |
| 44 |     |      |      |    |     |
| 45 |     |      |      |    |     |
| 46 |     |      |      |    |     |
| 47 |     |      |      |    |     |
| 48 |     |      |      |    |     |
| 49 |     |      |      |    |     |
| 50 |     |      |      |    |     |
| 51 |     |      |      |    |     |
| 52 |     |      |      |    |     |
| 53 |     |      |      |    |     |
| 54 |     |      |      |    |     |

## 五、工程档案核查情况

| 类别         |            | 核查意见     | 纸质 | 电子 |
|------------|------------|----------|----|----|
| 工程文件       | 工程准备阶段文件   | 真实、完整、齐全 | √  |    |
|            | 监理文件       | 真实、完整、齐全 | √  |    |
|            | 施工文件       | 真实、完整、齐全 | √  |    |
|            | 各分部（专业）竣工图 | 真实、完整、齐全 | √  |    |
| 声像文件       |            | 已形成/未形成  |    |    |
| 竣工图 CAD 文件 |            | 已形成/未形成  |    |    |
| BIM 竣工模型数据 |            | 已形成/未形成  |    |    |

- 已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。

## 六、各专项验收结论

| 序号 | 专项验收          | 结论 |
|----|---------------|----|
| 1  | 人防工程          | 合格 |
| 2  | 特种设备          | 合格 |
| 3  | 水土保持设施        | 合格 |
| 4  | 防雷装置          | 合格 |
| 5  | 环境保护设施        | 合格 |
| 6  | 海绵设施          | 合格 |
| 7  | 通信工程配套        | 合格 |
| 8  | 节水、排水设施       | 合格 |
| 9  | 有线电视网络设施      | 合格 |
| 10 | 涉及国家安全事项的建设项目 | 1  |
| 11 | 无障碍设施         | 合格 |
| 12 | 住宅光纤到户        | 合格 |
| 13 | 住宅信报箱         | 合格 |
| 14 | 绿色建筑          | 合格 |
| 15 | 新能源汽车充电设施     | 合格 |
| 16 | 城建档案          | 合格 |
| 17 | 燃气工程          | 合格 |
| 18 | 其它专项          | 合格 |
|    |               |    |

### 七、工程验收结论及备注

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



中华人民共和国注册土木工程师(岩土)  
姓名: 高翔  
注册号: 1100761-AY005  
有效期: 至2025年12月

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)  
姓名: 潘启钊  
注册号: 4404304-AY005  
有效期: 至2023年12月

建设单位  
审查  
情况

经审查,同意本工程竣工验收通过(竣工验收通过日期为 2023年12月5日)。

建设单位(公章):

单位(项目)负责人:

*张书*

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名: 沈宏  
注册号: 4407153-001  
有效期: 至2025年06月

监理单位(公章):

总监:

唐伟民  
注册号44031086  
有效期2025.10.31

2023年12月5日

设计单位(公章):

单位(项目)负责人:

2023年12月5日

施工单位(公章):

单位(项目)负责人:

2023年12月5日

勘察单位(公章):

单位(项目)负责人:

2023年12月5日



## 5、投标人近两年财务报表

| 资产负债表             |        |                   |       | 利润表               |                 |                   |                  |
|-------------------|--------|-------------------|-------|-------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| 2023 年            |        | 2024 年            |       | 2023 年            |                 | 2024 年            |                  |
| 资产规模<br>(万元)      | 资产负债率  | 资产规模<br>(万元)      | 资产负债率 | 营业收入<br>(万元)      | 净利润<br>(万元)     | 营业收入<br>(万元)      | 净利润<br>(万元)      |
| 609871.212<br>313 | 88.13% | 602073.7<br>81298 | 86%   | 541097.313<br>228 | 3753.34<br>5682 | 446077.172<br>925 | 11914.188<br>989 |

2023 年审计报告

深圳市建安（集团）股份有限公司  
审计报告

鹏盛B审字[2024]00034号



鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国·深圳

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验  
报告编码：粤24108HCSFN



# 深圳市建安（集团）股份有限公司

## 审计报告及财务报表

（2023年1月1日至2023年12月31日止）

|    | 目 录        | 页 次   |
|----|------------|-------|
| 一、 | 审计报告       | 1-3   |
| 二、 | 已审财务报表     |       |
|    | 合并资产负债表    | 1-2   |
|    | 合并利润表      | 3     |
|    | 合并现金流量表    | 4     |
|    | 合并股东权益变动表  | 5-6   |
|    | 母公司资产负债表   | 7-8   |
|    | 母公司利润表     | 9     |
|    | 母公司现金流量表   | 10    |
|    | 母公司股东权益变动表 | 11-12 |
| 三、 | 财务报表附注     | 1-67  |



通讯地址:深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020  
号同心大厦 21 层 2101 室  
邮政编码: 518000  
电话: 0755-82949959 传真: 0755-82926578

## 审计报告

鹏盛B审字[2024]00034号

深圳市建安(集团)股份有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

我们审计了深圳市建安(集团)股份有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表,以及财务报表附注。

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

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们

在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）



2024年04月15日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



## 合并资产负债表

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

| 项 目            | 附注     | 期末余额                    | 期初余额                    |
|----------------|--------|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |        |                         |                         |
| 货币资金           | 五、（一）  | 1,026,067,353.42        | 819,260,000.27          |
| 结算备付金*         |        |                         |                         |
| 拆出资金*          |        |                         |                         |
| 交易性金融资产        |        |                         |                         |
| 衍生金融资产         |        |                         |                         |
| 应收票据           | 五、（二）  | 5,729,257.62            | 400,000.00              |
| 应收账款           | 五、（三）  | 787,097,446.58          | 887,456,386.69          |
| 应收款项融资         |        |                         |                         |
| 预付款项           | 五、（四）  | 74,394,019.32           | 103,190,443.67          |
| 应收保费*          |        |                         |                         |
| 应收分保账款*        |        |                         |                         |
| 应收分保合同准备金*     |        |                         |                         |
| 其他应收款          | 五、（五）  | 589,838,846.03          | 539,151,208.87          |
| 其中：应收利息        |        | 87,475,357.44           | 87,475,357.44           |
| 应收股利           |        |                         |                         |
| 买入返售金融资产*      |        |                         |                         |
| 存货             | 五、（六）  | 112,288,213.66          | 199,816,759.21          |
| 合同资产           | 五、（七）  | 2,416,070,490.59        | 1,142,960,476.41        |
| 持有待售资产         |        |                         |                         |
| 一年内到期的非流动资产    |        |                         |                         |
| 其他流动资产         | 五、（八）  | 131,567,400.41          | 45,406,289.48           |
| <b>流动资产合计</b>  |        | <b>5,143,053,027.63</b> | <b>3,737,641,564.60</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |        |                         |                         |
| 发放贷款及垫款*       |        |                         |                         |
| 债权投资           |        |                         |                         |
| 其他债权投资         |        |                         |                         |
| 长期应收款          |        |                         |                         |
| 长期股权投资         | 五、（九）  | 288,529,365.00          | 288,529,365.00          |
| 其他权益工具投资       | 五、（十）  | 166,000,000.00          | 1,000,000.00            |
| 其他非流动金融资产      |        |                         |                         |
| 投资性房地产         | 五、（十一） | 244,627,012.66          | 251,660,555.62          |
| 固定资产           | 五、（十二） | 102,928,722.83          | 89,562,880.97           |
| 在建工程           | 五、（十三） | 2,944,939.30            | 7,059,857.63            |
| 生产性生物资产        |        |                         |                         |
| 油气资产           |        |                         |                         |
| 使用权资产          | 五、（十四） | 21,178,998.80           | 23,549,596.70           |
| 无形资产           | 五、（十五） | 42,534,063.00           | 35,586,240.96           |
| 开发支出           |        |                         |                         |
| 商誉             |        |                         |                         |
| 长期待摊费用         | 五、（十六） | 10,634,827.71           | 5,678,702.26            |
| 递延所得税资产        | 五、（十七） | 76,281,166.20           | 44,075,870.58           |
| 其他非流动资产        |        |                         |                         |
| <b>非流动资产合计</b> |        | <b>955,659,095.50</b>   | <b>746,703,069.72</b>   |
| <b>资产总计</b>    |        | <b>6,098,712,123.13</b> | <b>4,484,344,634.32</b> |

法定代表人：

刘进跃

主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]

## 合并资产负债表（续）

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

| 项                        | 附注      | 期末余额                    | 期初余额                    |
|--------------------------|---------|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动负债：</b>             |         |                         |                         |
| 短期借款                     | 五、（十八）  |                         | 80,000,000.00           |
| 交易性金融负债                  |         |                         |                         |
| 衍生金融负债                   |         |                         |                         |
| 应付票据                     | 五、（十九）  | 397,252,539.69          | 267,152,141.39          |
| 应付账款                     | 五、（二十）  | 3,363,870,568.69        | 2,171,657,522.98        |
| 预收款项                     |         |                         |                         |
| 合同负债                     | 五、（二十一） | 544,041,940.68          | 224,849,437.64          |
| 应付职工薪酬                   | 五、（二十二） | 106,039,517.67          | 95,238,906.30           |
| 应交税费                     | 五、（二十三） | 154,946,571.24          | 67,572,752.57           |
| 其他应付款                    | 五、（二十四） | 635,135,636.29          | 775,312,595.59          |
| 其中：应付利息                  |         |                         | 12,394,050.84           |
| 应付股利                     |         |                         |                         |
| 持有待售负债                   |         |                         |                         |
| 一年内到期的非流动负债              | 五、（二十五） | 7,527,215.84            | 6,130,990.64            |
| 其他流动负债                   | 五、（二十六） | 20,015,801.98           | 4,450,777.71            |
| <b>流动负债合计</b>            |         | <b>5,228,829,792.08</b> | <b>3,692,365,124.82</b> |
| <b>非流动负债：</b>            |         |                         |                         |
| 长期借款                     |         |                         |                         |
| 应付债券                     |         |                         |                         |
| 其中：优先股                   |         |                         |                         |
| 永续债                      |         |                         |                         |
| 租赁负债                     | 五、（二十七） | 15,622,175.32           | 19,516,154.90           |
| 长期应付款                    | 五、（二十八） | 3,800,000.00            | 5,900,000.00            |
| 长期应付职工薪酬                 |         |                         |                         |
| 预计负债                     | 五、（二十九） | 126,594,608.52          | 80,244,929.27           |
| 递延收益                     |         |                         |                         |
| 递延所得税负债                  |         |                         |                         |
| 其他非流动负债                  |         |                         |                         |
| <b>非流动负债合计</b>           |         | <b>146,016,783.84</b>   | <b>105,661,084.17</b>   |
| <b>负债合计</b>              |         | <b>5,374,846,575.92</b> | <b>3,798,026,208.99</b> |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b>     |         |                         |                         |
| 股本                       | 五、（三十）  | 300,000,000.00          | 300,000,000.00          |
| 其他权益工具                   |         |                         |                         |
| 其中：优先股                   |         |                         |                         |
| 永续债                      |         |                         |                         |
| 资本公积                     | 五、（三十一） | 104,667,345.24          | 104,667,345.24          |
| 减：库存股                    |         |                         |                         |
| 其他综合收益                   | 五、（三十二） | -1,612,581.90           | -1,626,246.96           |
| 专项储备                     |         |                         |                         |
| 盈余公积                     | 五、（三十三） | 99,319,902.75           | 67,484,834.71           |
| 未分配利润                    | 五、（三十四） | 221,490,881.12          | 215,792,492.34          |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计     |         | 723,865,547.21          | 686,318,425.33          |
| 少数股东权益                   |         |                         |                         |
| <b>所有者权益（或股东权益）合计</b>    |         | <b>723,865,547.21</b>   | <b>686,318,425.33</b>   |
| <b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b> |         | <b>6,098,712,123.13</b> | <b>4,484,344,634.32</b> |

法定代表人：

刘进强

主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]

## 合并利润表

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司

2023年度

单位：人民币元

| 项 目                              | 附注      | 本期金额             | 上期金额             |
|----------------------------------|---------|------------------|------------------|
| <b>一、营业总收入</b>                   |         | 5,410,973,132.28 | 4,343,523,540.15 |
| 其中：营业收入                          | 五、(三十五) | 5,410,973,132.28 | 4,343,523,540.15 |
| <b>二、营业总成本</b>                   |         | 5,367,484,915.45 | 4,340,957,530.33 |
| 其中：营业成本                          | 五、(三十五) | 5,112,263,481.40 | 4,223,216,981.76 |
| 税金及附加                            | 五、(三十六) | 15,738,929.92    | 11,332,503.57    |
| 销售费用                             | 五、(三十七) | 10,156,588.46    | 8,967,780.06     |
| 管理费用                             | 五、(三十八) | 88,651,166.45    | 84,197,341.58    |
| 研发费用                             | 五、(三十九) | 143,087,721.94   | 12,931,955.55    |
| 财务费用                             | 五、(四十)  | -2,412,972.72    | 310,967.81       |
| 其中：利息费用                          |         | 5,230,877.90     | 6,630,362.67     |
| 利息收入                             |         | 8,361,789.07     | 7,785,290.08     |
| 加：其他收益                           | 五、(四十一) | 5,117,876.43     | 10,349,663.42    |
| 投资收益（损失以“-”号填列）                  |         |                  |                  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益               |         |                  |                  |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）    |         |                  |                  |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）               |         |                  |                  |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）              |         |                  |                  |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）                | 五、(四十二) | -169,952,484.95  | -129,984,225.66  |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）                |         |                  |                  |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）                | 五、(四十三) |                  | 30,712.23        |
| <b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>         |         | -121,346,391.69  | -117,037,840.19  |
| 加：营业外收入                          | 五、(四十四) | 210,948,661.75   | 189,241,883.53   |
| 减：营业外支出                          | 五、(四十五) | 48,394,948.51    | 1,840,101.62     |
| <b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>       |         | 41,207,321.55    | 70,363,941.72    |
| 减：所得税费用                          | 五、(四十六) | 3,673,864.73     | 13,434,968.01    |
| <b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>         |         | 37,533,456.82    | 56,928,973.71    |
| 其中：被合并方在合并前实现的净利润                |         |                  |                  |
| <b>(一) 按经营持续性分类：</b>             |         |                  |                  |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）           |         | 37,533,456.82    | 56,928,973.71    |
| 2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）           |         |                  |                  |
| <b>(二) 按所有权归属分类：</b>             |         |                  |                  |
| 1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）            |         |                  |                  |
| 2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）     |         | 37,533,456.82    | 56,928,973.71    |
| <b>六、其他综合收益的税后净额</b>             |         | 13,665.06        | -223,635.38      |
| <b>(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额</b> |         | 13,665.06        | -223,635.38      |
| 1. 不能重分类进损益的其他综合收益               |         |                  |                  |
| (1) 重新计量设定受益计划变动额                |         |                  |                  |
| (2) 权益法下不能转损益的其他综合收益             |         |                  |                  |
| (3) 其他权益工具投资公允价值变动               |         |                  |                  |
| (4) 企业自身信用风险公允价值变动               |         |                  |                  |
| (5) 其他                           |         |                  |                  |
| 2. 将重分类进损益的其他综合收益                |         | 13,665.06        | -223,635.38      |
| (1) 权益法下可转损益的其他综合收益              |         |                  |                  |
| (2) 其他债权投资公允价值变动                 |         |                  |                  |
| (3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额           |         |                  |                  |
| (4) 其他债权投资信用减值准备                 |         |                  |                  |
| (5) 现金流量套期储备                     |         |                  |                  |
| (6) 外币财务报表折算差额                   |         | 13,665.06        | -223,635.38      |
| (7) 其他                           |         |                  |                  |
| <b>(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额</b>   |         |                  |                  |
| <b>七、综合收益总额</b>                  |         | 37,547,121.88    | 56,705,338.33    |
| (一) 归属于母公司所有者的综合收益总额             |         | 37,547,121.88    | 56,705,338.33    |
| (二) 归属于少数股东的综合收益总额               |         |                  |                  |
| <b>八、每股收益：</b>                   |         |                  |                  |
| (一) 基本每股收益（元/股）                  |         |                  |                  |
| (二) 稀释每股收益（元/股）                  |         |                  |                  |

法定代表人：

刘进跃

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 合并现金流量表

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司

2023年度

单位：人民币元

| 项 目                       | 附注 | 本期金额             | 上期金额             |
|---------------------------|----|------------------|------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |    |                  |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 5,212,654,401.81 | 3,570,371,494.86 |
| 收到的税费返还                   |    | 597.66           | 1,704,468.98     |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 111,968,300.79   | 583,097,739.39   |
| 经营活动现金流入小计                |    | 5,324,623,300.26 | 4,155,173,703.23 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 3,963,752,240.55 | 3,435,821,805.28 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |    | 306,939,028.60   | 269,569,541.54   |
| 支付的各项税费                   |    | 130,143,765.17   | 94,249,370.56    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 441,051,864.36   | 168,030,506.24   |
| 经营活动现金流出小计                |    | 4,841,886,898.68 | 3,967,671,223.62 |
| 经营活动产生的现金流量净额             |    | 482,736,401.58   | 187,502,479.61   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |    |                  |                  |
| 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   |    | 5,859,506.76     | 12,589,388.52    |
| 投资支付的现金                   |    | 165,000,000.00   |                  |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |    |                  | 21,328,400.00    |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |    |                  |                  |
| 投资活动现金流出小计                |    | 170,859,506.76   | 33,917,788.52    |
| 投资活动产生的现金流量净额             |    | -170,859,506.76  | -33,917,788.52   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |    |                  |                  |
| 吸收投资收到的现金                 |    |                  |                  |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |    |                  |                  |
| 取得借款收到的现金                 |    | 80,000,000.00    | 175,000,000.00   |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |    |                  |                  |
| 筹资活动现金流入小计                |    | 80,000,000.00    | 175,000,000.00   |
| 偿还债务支付的现金                 |    | 160,000,000.00   | 455,414,237.35   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |    | 16,045,965.10    | 6,453,763.85     |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |    |                  |                  |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    | 6,633,208.56     | 12,578,108.89    |
| 筹资活动现金流出小计                |    | 182,679,173.66   | 474,446,110.09   |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |    | -102,679,173.66  | -299,446,110.09  |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响        |    | 14.81            |                  |
| 五、现金及现金等价物净增加额            |    | 209,197,735.97   | -145,861,419.00  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |    | 719,955,924.92   | 865,817,343.92   |
| 六、期末现金及现金等价物余额            |    | 929,153,660.89   | 719,955,924.92   |

法定代表人：

刘进跃

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

[Signature]

### 合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2023年度

本年金额

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司



| 项                     | 股本             |        | 归属于母公司所有者权益    |       |               |      | 少数股东权益        | 所有者权益合计        |                |       |
|-----------------------|----------------|--------|----------------|-------|---------------|------|---------------|----------------|----------------|-------|
|                       | 优先股            | 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           | 未分配利润 |
|                       |                |        |                |       |               |      |               |                |                |       |
| 一、上年期末余额              | 300,000,000.00 |        | 104,667,345.24 |       | -1,626,246.96 |      | 67,484,834.71 | 215,792,492.34 | 686,318,425.33 |       |
| 加：会计政策变更              |                |        |                |       |               |      |               |                |                |       |
| 前期差错更正                |                |        |                |       |               |      |               |                |                |       |
| 同一控制下企业合并             |                |        |                |       |               |      |               |                |                |       |
| 其他                    |                |        |                |       |               |      |               |                |                |       |
| 二、本年期初余额              | 300,000,000.00 |        | 104,667,345.24 |       | -1,626,246.96 |      | 67,484,834.71 | 215,792,492.34 | 686,318,425.33 |       |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |        |                |       |               |      |               |                |                |       |
| （一）综合收益总额             |                |        |                |       | 13,665.06     |      | 31,835,068.04 | 5,698,388.78   | 37,547,121.88  |       |
| （二）所有者投入和减少资本         |                |        |                |       | 13,665.06     |      |               | 37,533,456.82  | 37,547,121.88  |       |
| 1. 股东投入的普通股           |                |        |                |       |               |      |               |                |                |       |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                |        |                |       |               |      |               |                |                |       |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                |        |                |       |               |      |               |                |                |       |
| 4. 其他                 |                |        |                |       |               |      |               |                |                |       |
| （三）利润分配               |                |        |                |       |               |      |               |                |                |       |
| 1. 提取盈余公积             |                |        |                |       |               |      | 31,835,068.04 | -31,835,068.04 |                |       |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |                |        |                |       |               |      | 31,835,068.04 | -31,835,068.04 |                |       |
| 3. 其他                 |                |        |                |       |               |      |               |                |                |       |
| （四）所有者权益内部结转          |                |        |                |       |               |      |               |                |                |       |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |                |        |                |       |               |      |               |                |                |       |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |                |        |                |       |               |      |               |                |                |       |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                |        |                |       |               |      |               |                |                |       |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |                |        |                |       |               |      |               |                |                |       |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |                |        |                |       |               |      |               |                |                |       |
| 6. 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              | 300,000,000.00 |        | 104,667,345.24 |       | -1,612,581.90 |      | 99,319,902.75 | 221,490,881.12 | 725,965,547.21 |       |

法定代表人：

孙进强

主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]

# 合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2023年度

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司

| 项 目                   | 上年金额           |     |        |    |                |       | 归属于母公司所有者权益 | 少数股东权益        | 所有者权益合计       |                |      |      |                |
|-----------------------|----------------|-----|--------|----|----------------|-------|-------------|---------------|---------------|----------------|------|------|----------------|
|                       | 股本             |     | 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 | 未分配利润          |
|                       | 优先股            | 永续债 | 其他     | 其他 |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| 一、上年期末余额              | 300,000,000.00 |     |        |    | 104,667,345.24 |       |             | -1,402,611.58 | 67,484,834.71 | 158,863,518.63 |      |      | 629,613,087.00 |
| 加：会计政策变更              |                |     |        |    |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| 前期差错更正                |                |     |        |    |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| 同一控制下企业合并             |                |     |        |    |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| 其他                    |                |     |        |    |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| 二、本年期初余额              | 300,000,000.00 |     |        |    | 104,667,345.24 |       |             | -1,402,611.58 | 67,484,834.71 | 158,863,518.63 |      |      | 629,613,087.00 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |     |        |    |                |       |             | -223,635.38   |               |                |      |      | 56,705,338.33  |
| （一）综合收益总额             |                |     |        |    |                |       |             | -223,635.38   |               |                |      |      | 56,705,338.33  |
| （二）所有者投入和减少资本         |                |     |        |    |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| 1. 股东投入的普通股           |                |     |        |    |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                |     |        |    |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                |     |        |    |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| 4. 其他                 |                |     |        |    |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| （三）利润分配               |                |     |        |    |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| 1. 提取盈余公积             |                |     |        |    |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |                |     |        |    |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| 3. 其他                 |                |     |        |    |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| （四）所有者权益内部结转          |                |     |        |    |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |                |     |        |    |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |                |     |        |    |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                |     |        |    |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |                |     |        |    |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |                |     |        |    |                |       |             |               |               |                |      |      |                |
| 6. 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              | 300,000,000.00 |     |        |    | 104,667,345.24 |       |             | -1,626,246.96 | 67,484,834.71 | 215,792,492.34 |      |      | 686,318,425.33 |

法定代表人：XXX

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

刘进跃

## 母公司资产负债表

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司 2023年12月31日 单位：人民币元

| 项 目            | 附注     | 期末余额                    | 期初余额                    |
|----------------|--------|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |        |                         |                         |
| 货币资金           |        | 859,736,461.83          | 702,434,082.31          |
| 交易性金融资产        |        |                         |                         |
| 衍生金融资产         |        |                         |                         |
| 应收票据           |        | 500,000.00              |                         |
| 应收账款           | 十二、(一) | 708,694,152.59          | 881,332,108.53          |
| 应收款项融资         |        |                         |                         |
| 预付款项           |        | 53,940,949.94           | 93,809,115.37           |
| 其他应收款          | 十二、(二) | 592,423,785.62          | 587,510,814.79          |
| 其中：应收利息        |        | 87,475,357.44           | 87,475,357.44           |
| 应收股利           |        |                         |                         |
| 买入返售金融资产       |        |                         |                         |
| 存货             |        | 108,717,436.94          | 196,081,916.99          |
| 合同资产           |        | 2,321,033,771.28        | 1,048,557,873.36        |
| 持有待售资产         |        |                         |                         |
| 一年内到期的非流动资产    |        |                         |                         |
| 其他流动资产         |        | 94,137,874.43           | 45,406,289.48           |
| <b>流动资产合计</b>  |        | <b>4,739,184,432.63</b> | <b>3,555,132,200.83</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |        |                         |                         |
| 债权投资           |        |                         |                         |
| 其他债权投资         |        |                         |                         |
| 长期应收款          |        |                         |                         |
| 长期股权投资         | 十二、(三) | 476,581,238.85          | 406,581,238.85          |
| 其他权益工具投资       |        | 1,000,000.00            | 1,000,000.00            |
| 其他非流动金融资产      |        |                         |                         |
| 投资性房地产         |        | 244,627,012.66          | 251,660,555.62          |
| 固定资产           |        | 98,371,852.94           | 84,842,108.79           |
| 在建工程           |        | 2,944,939.30            | 7,059,857.63            |
| 生产性生物资产        |        |                         |                         |
| 油气资产           |        |                         |                         |
| 使用权资产          |        | 21,178,998.80           | 23,549,596.70           |
| 无形资产           |        | 25,139,063.00           | 16,061,240.96           |
| 开发支出           |        |                         |                         |
| 商誉             |        |                         |                         |
| 长期待摊费用         |        | 10,634,827.71           | 5,678,702.26            |
| 递延所得税资产        |        | 76,163,169.56           | 44,075,870.58           |
| 其他非流动资产        |        |                         |                         |
| <b>非流动资产合计</b> |        | <b>956,641,102.82</b>   | <b>840,509,171.39</b>   |
| <b>资产总计</b>    |        | <b>5,695,825,535.45</b> | <b>4,395,641,372.22</b> |

法定代表人：

刘进跃

主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]

## 母公司资产负债表（续）

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

| 项目                       | 附注 | 期末余额                    | 期初余额                    |
|--------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动负债：</b>             |    |                         |                         |
| 短期借款                     |    |                         | 80,000,000.00           |
| 交易性金融负债                  |    |                         |                         |
| 衍生金融负债                   |    |                         |                         |
| 应付票据                     |    | 428,522,494.11          | 312,648,425.99          |
| 应付账款                     |    | 3,138,873,112.31        | 2,006,286,588.76        |
| 预收款项                     |    |                         |                         |
| 合同负债                     |    | 504,909,001.25          | 205,541,909.48          |
| 应付职工薪酬                   |    | 96,116,069.27           | 85,676,739.19           |
| 应交税费                     |    | 149,169,832.91          | 72,037,868.30           |
| 其他应付款                    |    | 589,928,982.37          | 788,796,003.08          |
| 其中：应付利息                  |    |                         | 12,394,050.84           |
| 应付股利                     |    |                         |                         |
| 持有待售负债                   |    |                         |                         |
| 一年内到期的非流动负债              |    | 7,527,215.84            | 6,130,990.64            |
| 其他流动负债                   |    | 19,975,859.32           | 45,050,267.48           |
| <b>流动负债合计</b>            |    | <b>4,935,022,567.38</b> | <b>3,602,168,792.92</b> |
| <b>非流动负债：</b>            |    |                         |                         |
| 长期借款                     |    |                         |                         |
| 应付债券                     |    |                         |                         |
| 其中：优先股                   |    |                         |                         |
| 永续债                      |    |                         |                         |
| 租赁负债                     |    | 15,622,175.32           | 19,516,154.90           |
| 长期应付款                    |    | 3,800,000.00            | 5,900,000.00            |
| 长期应付职工薪酬                 |    |                         |                         |
| 预计负债                     |    | 126,594,608.52          | 80,244,929.27           |
| 递延收益                     |    |                         |                         |
| 递延所得税负债                  |    |                         |                         |
| 其他非流动负债                  |    |                         |                         |
| <b>非流动负债合计</b>           |    | <b>146,016,783.84</b>   | <b>105,661,084.17</b>   |
| <b>负债合计</b>              |    | <b>5,081,039,351.22</b> | <b>3,707,829,877.09</b> |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b>     |    |                         |                         |
| 股本                       |    | 300,000,000.00          | 300,000,000.00          |
| 其他权益工具                   |    |                         |                         |
| 其中：优先股                   |    |                         |                         |
| 永续债                      |    |                         |                         |
| 资本公积                     |    | 5,343,185.24            | 104,567,345.24          |
| 减：库存股                    |    |                         |                         |
| 其他综合收益                   |    | -1,612,581.90           | -1,626,246.96           |
| 专项储备                     |    |                         |                         |
| 盈余公积                     |    | 99,319,902.75           | 67,484,834.71           |
| 未分配利润                    |    | 211,735,678.14          | 217,385,562.14          |
| <b>所有者权益（或股东权益）合计</b>    |    | <b>614,786,184.23</b>   | <b>687,811,495.13</b>   |
| <b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b> |    | <b>5,695,825,535.45</b> | <b>4,395,641,372.22</b> |

法定代表人：

刘进强

主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]

## 母公司利润表

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司

2023年度

单位：人民币元

| 项                             | 附注     | 本期金额             | 上期金额             |
|-------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>一、营业收入</b>                 | 十二、(四) | 5,004,831,239.63 | 4,049,094,693.73 |
| 减：营业成本                        | 十二、(四) | 4,740,847,007.65 | 3,944,955,587.33 |
| 税金及附加                         |        | 13,049,821.88    | 8,097,294.55     |
| 销售费用                          |        | 10,156,588.46    | 8,967,780.06     |
| 管理费用                          |        | 72,584,089.46    | 68,776,057.84    |
| 研发费用                          |        | 141,352,258.77   | 12,931,955.55    |
| 财务费用                          |        | -1,142,309.89    | 1,555,477.45     |
| 其中：利息费用                       |        | 5,230,877.90     | 6,603,762.67     |
| 利息收入                          |        | 7,079,870.06     | 7,034,322.48     |
| 加：其他收益                        |        | 5,078,242.56     | 10,299,495.16    |
| 投资收益（损失以“-”号填列）               |        |                  |                  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            |        |                  |                  |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） |        |                  |                  |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）            |        |                  |                  |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）           |        |                  |                  |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）             |        | -169,480,498.42  | -129,967,082.92  |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             |        |                  |                  |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）             |        |                  | 2,033,217.31     |
| <b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>      |        | -136,418,472.56  | -113,823,829.50  |
| 加：营业外收入                       |        | 210,591,565.75   | 189,122,605.44   |
| 减：营业外支出                       |        | 48,267,734.26    | 1,819,434.62     |
| <b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>    |        | 25,905,358.93    | 73,479,341.32    |
| 减：所得税费用                       |        | -279,825.11      | 12,561,744.09    |
| <b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>      |        | 26,185,184.04    | 60,917,597.23    |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |        | 26,185,184.04    | 60,917,597.23    |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |        |                  |                  |
| <b>五、其他综合收益的税后净额</b>          |        | 13,665.06        | -223,635.38      |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益            |        |                  |                  |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额              |        |                  |                  |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益           |        |                  |                  |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动             |        |                  |                  |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动             |        |                  |                  |
| 5. 其他                         |        |                  |                  |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益             |        | 13,665.06        | -223,635.38      |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益            |        |                  |                  |
| 2. 其他债权投资公允价值变动               |        |                  |                  |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额         |        |                  |                  |
| 4. 其他债权投资信用减值准备               |        |                  |                  |
| 5. 现金流量套期储备                   |        |                  |                  |
| 6. 外币财务报表折算差额                 |        | 13,665.06        | -223,635.38      |
| 7. 其他                         |        |                  |                  |
| <b>六、综合收益总额</b>               |        | 26,198,849.10    | 60,693,961.85    |
| <b>七、每股收益：</b>                |        |                  |                  |
| （一）基本每股收益（元/股）                |        |                  |                  |
| （二）稀释每股收益（元/股）                |        |                  |                  |

法定代表人：

刘进跃

主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]

## 母公司现金流量表

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司

2023年度

单位：人民币元

| 项 目                       | 附注 | 本期金额                    | 上期金额                    |
|---------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |    |                         |                         |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 4,613,076,290.47        | 3,271,343,863.22        |
| 收到的税费返还                   |    |                         | 57,892.28               |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 90,521,828.04           | 567,572,046.25          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         |    | <b>4,703,598,118.51</b> | <b>3,838,973,801.75</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 3,642,225,871.19        | 3,254,426,431.42        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |    | 285,116,473.16          | 238,671,299.56          |
| 支付的各项税费                   |    | 103,867,603.98          | 69,027,634.99           |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 313,033,433.25          | 154,681,048.79          |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         |    | <b>4,344,243,381.58</b> | <b>3,716,806,414.76</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>359,354,736.93</b>   | <b>122,167,386.99</b>   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |    |                         |                         |
| 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            |    |                         |                         |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         |    | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    | 5,440,394.76            | 12,412,715.52           |
| 投资支付的现金                   |    | 91,400,000.00           | 25,000,000.00           |
| 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            |    |                         |                         |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         |    | <b>96,840,394.76</b>    | <b>37,412,715.52</b>    |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>-96,840,394.76</b>   | <b>-37,412,715.52</b>   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |    |                         |                         |
| 吸收投资收到的现金                 |    |                         |                         |
| 取得借款收到的现金                 |    | 80,000,000.00           | 175,000,000.00          |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |    |                         |                         |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         |    | <b>80,000,000.00</b>    | <b>175,000,000.00</b>   |
| 偿还债务支付的现金                 |    | 160,000,000.00          | 455,414,237.35          |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |    | 16,045,965.10           | 6,453,763.85            |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    | 6,633,208.56            | 12,578,108.89           |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         |    | <b>182,679,173.66</b>   | <b>474,446,110.09</b>   |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>-102,679,173.66</b>  | <b>-299,446,110.09</b>  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |    | <b>14.81</b>            |                         |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |    | <b>159,835,183.32</b>   | <b>-214,691,438.62</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |    | 605,534,516.03          | 820,225,954.65          |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |    | <b>765,369,699.35</b>   | <b>605,534,516.03</b>   |

法定代表人：

刘进跃

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



### 母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司 2023年度 单位：人民币元

| 项 目                   | 股本             | 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          | 未分配利润          | 所有者权益合计        |
|-----------------------|----------------|--------|-----|----------------|-------|---------------|------|---------------|----------------|----------------|
|                       |                | 优先股    | 永续债 |                |       |               |      |               |                |                |
| 一、上年期末余额              | 300,000,000.00 |        |     | 104,567,345.24 |       | -1,626,246.96 |      | 67,484,834.71 | 217,385,562.14 | 687,811,495.13 |
| 加：会计政策变更              |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| 前期差错更正                |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| 其他                    |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| 二、本年期初余额              | 300,000,000.00 |        |     | 104,567,345.24 |       | -1,626,246.96 |      | 67,484,834.71 | 217,385,562.14 | 687,811,495.13 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) |                |        |     | -99,224,160.00 |       | 13,665.06     |      | 31,835,068.04 | -5,649,884.00  | -73,025,310.90 |
| (一)综合收益总额             |                |        |     | -99,224,160.00 |       | 13,665.06     |      | 26,185,184.04 | 26,198,849.10  | -99,224,160.00 |
| (二)所有者投入和减少资本         |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| 1. 股东投入的普通股           |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| 4. 其他                 |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| (三)利润分配               |                |        |     | -99,224,160.00 |       |               |      |               |                | -99,224,160.00 |
| 1. 提取盈余公积             |                |        |     |                |       |               |      | 31,835,068.04 | -31,835,068.04 |                |
| 2. 对所有者(或股东)的分配       |                |        |     |                |       |               |      | 31,835,068.04 | -31,835,068.04 |                |
| 3. 其他                 |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| (四)所有者权益内部结转          |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| 1. 资本公积转增资本(或股本)      |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本)      |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| 6. 其他                 |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| (五)专项储备               |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| 1. 本期提取               |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| 2. 本期使用               |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| (六)其他                 |                |        |     |                |       |               |      |               |                |                |
| 四、本期末余额               | 300,000,000.00 |        |     | 5,343,185.24   |       | -1,612,581.90 |      | 99,319,902.75 | 211,735,678.14 | 614,786,184.23 |

法定代表人：

刘进强

主管会计工作负责人：

刘进强

会计机构负责人：

刘进强

母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市宝安(集团)股份有限公司

2023年度

单位：人民币元

| 附注                    | 上年金额           |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
|-----------------------|----------------|--------|-----|----|----------------|-------|---------------|------|---------------|----------------|----------------|
|                       | 股本             | 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          | 未分配利润          | 所有者权益合计        |
|                       |                | 优先股    | 永续债 | 其他 |                |       |               |      |               |                |                |
| 一、上年期末余额              | 300,000,000.00 |        |     |    | 104,667,345.24 |       | -1,402,611.58 |      | 67,484,834.71 | 156,467,964.91 | 627,217,533.28 |
| 加：会计政策变更              |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 前期差错更正                |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 其他                    |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 二、本年期初余额              | 300,000,000.00 |        |     |    | 104,667,345.24 |       | -1,402,611.58 |      | 67,484,834.71 | 156,467,964.91 | 627,217,533.28 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |        |     |    | -100,000.00    |       | -223,635.38   |      |               | 60,917,597.23  | 60,593,961.85  |
| （一）综合收益总额             |                |        |     |    |                |       | -223,635.38   |      |               | 60,917,597.23  | 60,693,961.85  |
| （二）所有者投入和减少资本         |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 1. 股东投入的普通股           |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 4. 其他                 |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| （三）利润分配               |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 1. 提取盈余公积             |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 3. 其他                 |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| （四）所有者权益内部结转          |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 6. 其他                 |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| （五）专项储备               |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 1. 本期提取               |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 2. 本期使用               |                |        |     |    |                |       |               |      |               |                |                |
| （六）其他                 |                |        |     |    | -100,000.00    |       |               |      |               |                | -100,000.00    |
| 四、本年期末余额              | 300,000,000.00 |        |     |    | 104,567,345.24 |       | -1,626,246.96 |      | 67,484,834.71 | 217,385,562.14 | 687,811,495.13 |

法定代表人：

孙进跃

主管会计工作负责人：

*[Signature]*

会计机构负责人：

*[Signature]*



统一社会信用代码  
91440300770329160G

# 营业执照

(副本)



名称 鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)  
类型 特殊普通合伙  
执行事务合伙人 杨步湘

成立日期 2005年01月11日  
主要经营场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同  
心大厦21层2101

**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的“国家企业信用信息公示系统”或扫描右上方二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2023年05月10日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所 执业证书

名称：鹏盛会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
首席合伙人：杨步湘  
主任会计师：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101  
经营场所：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层2101  
组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：47470029  
批准执业文号：深财会[2005]1号  
批准执业日期：2005年1月6日



证书序号：0012528

## 说明

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

发证机关：深圳市财政局



二〇二〇年十二月二十日

中华人民共和国财政部制

2024 年审计报告

深圳市建安（集团）股份有限公司  
审计报告

鹏盛B审字[2025]00050号



鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国·深圳

您可使用手机“扫一扫”或进入注册会计行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。  
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具。  
报告编码：粤25SF7YDFQW



深圳市建安（集团）股份有限公司

审计报告及财务报表

（2024年1月1日至2024年12月31日止）

|    | 目 录        | 页 次   |
|----|------------|-------|
| 一、 | 审计报告       | 1-3   |
| 二、 | 已审财务报表     |       |
|    | 合并资产负债表    | 1-2   |
|    | 合并利润表      | 3     |
|    | 合并现金流量表    | 4     |
|    | 合并股东权益变动表  | 5-6   |
|    | 母公司资产负债表   | 7-8   |
|    | 母公司利润表     | 9     |
|    | 母公司现金流量表   | 10    |
|    | 母公司股东权益变动表 | 11-12 |
| 三、 | 财务报表附注     | 1-69  |





通讯地址：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020  
号同心大厦 21 层 2101 室  
邮政编码：518000  
电话：0755-82949959 传真：0755-82926578

## 审计报告

鹏盛B审字[2025]00050号

深圳市建安（集团）股份有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了深圳市建安（集团）股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

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

### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。



### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们



在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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

(六) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

本报告须盖骑缝章方为有效。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年03月31日



## 合并资产负债表

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司
2024年12月31日
单位：人民币元

| 项目             | 附注     | 期末余额                    | 期初余额                    |
|----------------|--------|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |        |                         |                         |
| 货币资金           | 五、(一)  | 1,282,659,936.63        | 1,026,067,353.42        |
| 结算备付金          |        |                         |                         |
| 拆出资金           |        |                         |                         |
| 交易性金融资产        |        |                         |                         |
| 衍生金融资产         |        |                         |                         |
| 应收票据           | 五、(二)  |                         | 5,729,257.62            |
| 应收账款           | 五、(三)  | 597,689,867.81          | 787,097,446.58          |
| 应收款项融资         |        |                         |                         |
| 预付款项           | 五、(四)  | 63,155,424.30           | 74,394,019.32           |
| 应收保费           |        |                         |                         |
| 应收分保账款         |        |                         |                         |
| 应收分保合同准备金      |        |                         |                         |
| 其他应收款          | 五、(五)  | 603,030,804.88          | 589,838,846.03          |
| 其中：应收利息        |        | 87,475,357.44           | 87,475,357.44           |
| 应收股利           |        |                         |                         |
| 买入返售金融资产       |        |                         |                         |
| 存货             | 五、(六)  | 93,983,559.74           | 112,288,213.66          |
| 合同资产           | 五、(七)  | 2,369,593,709.12        | 2,416,070,490.59        |
| 持有待售资产         |        |                         |                         |
| 一年内到期的非流动资产    |        |                         |                         |
| 其他流动资产         | 五、(八)  | 64,322,703.40           | 131,567,400.41          |
| <b>流动资产合计</b>  |        | <b>5,074,436,005.88</b> | <b>5,143,053,027.63</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |        |                         |                         |
| 发放贷款及垫款        |        |                         |                         |
| 债权投资           |        |                         |                         |
| 其他债权投资         |        |                         |                         |
| 长期应收款          |        |                         |                         |
| 长期股权投资         | 五、(九)  | 288,529,365.00          | 288,529,365.00          |
| 其他权益工具投资       | 五、(十)  | 166,000,000.00          | 166,000,000.00          |
| 其他非流动金融资产      |        |                         |                         |
| 投资性房地产         | 五、(十一) | 237,593,469.70          | 244,627,012.66          |
| 固定资产           | 五、(十二) | 106,816,697.68          | 102,928,722.83          |
| 在建工程           | 五、(十三) | 6,054,383.90            | 2,944,939.30            |
| 生产性生物资产        |        |                         |                         |
| 油气资产           |        |                         |                         |
| 使用权资产          | 五、(十四) | 17,741,286.01           | 21,178,998.80           |
| 无形资产           | 五、(十五) | 41,470,157.93           | 42,534,063.00           |
| 开发支出           |        |                         |                         |
| 商誉             |        |                         |                         |
| 长期待摊费用         | 五、(十六) | 10,048,898.27           | 10,634,827.71           |
| 递延所得税资产        | 五、(十七) | 70,047,548.61           | 76,281,166.20           |
| 其他非流动资产        |        |                         |                         |
| <b>非流动资产合计</b> |        | <b>946,301,807.10</b>   | <b>955,659,095.50</b>   |
| <b>资产总计</b>    |        | <b>6,020,737,812.98</b> | <b>6,098,712,123.13</b> |

法定代表人：

刘进跃

主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]



## 合并资产负债表（续）

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

| 项 目                      | 附注      | 期末余额                    | 期初余额                    |
|--------------------------|---------|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动负债：</b>             |         |                         |                         |
| 短期借款                     |         |                         |                         |
| 交易性金融负债                  |         |                         |                         |
| 衍生金融负债                   |         |                         |                         |
| 应付票据                     | 五、（十八）  | 579,741,869.29          | 397,252,539.69          |
| 应付账款                     | 五、（十九）  | 3,095,742,020.35        | 3,363,870,568.69        |
| 预收款项                     |         |                         |                         |
| 合同负债                     | 五、（二十）  | 670,484,165.43          | 544,041,940.68          |
| 应付职工薪酬                   | 五、（二十一） | 145,905,666.92          | 106,039,517.67          |
| 应交税费                     | 五、（二十二） | 43,221,757.17           | 154,946,571.24          |
| 其他应付款                    | 五、（二十三） | 501,243,580.25          | 635,135,636.29          |
| 其中：应付利息                  |         |                         |                         |
| 应付股利                     |         |                         |                         |
| 持有待售负债                   |         |                         |                         |
| 一年内到期的非流动负债              | 五、（二十四） | 8,108,812.13            | 7,527,215.84            |
| 其他流动负债                   | 五、（二十五） | 26,744,833.10           | 20,015,801.98           |
| <b>流动负债合计</b>            |         | <b>5,071,192,704.64</b> | <b>5,228,829,792.08</b> |
| <b>非流动负债：</b>            |         |                         |                         |
| 长期借款                     |         |                         |                         |
| 应付债券                     |         |                         |                         |
| 其中：优先股                   |         |                         |                         |
| 永续债                      |         |                         |                         |
| 租赁负债                     | 五、（二十六） | 11,784,286.86           | 15,622,175.32           |
| 长期应付款                    | 五、（二十七） | 3,800,000.00            | 3,800,000.00            |
| 长期应付职工薪酬                 |         |                         |                         |
| 预计负债                     | 五、（二十八） | 91,118,477.00           | 126,594,608.52          |
| 递延收益                     |         |                         |                         |
| 递延所得税负债                  |         | 21,169.25               |                         |
| 其他非流动负债                  |         |                         |                         |
| <b>非流动负债合计</b>           |         | <b>106,723,933.11</b>   | <b>146,016,783.84</b>   |
| <b>负债合计</b>              |         | <b>5,177,916,637.75</b> | <b>5,374,846,575.92</b> |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b>     |         |                         |                         |
| 股本                       | 五、（二十九） | 300,000,000.00          | 300,000,000.00          |
| 其他权益工具                   |         |                         |                         |
| 其中：优先股                   |         |                         |                         |
| 永续债                      |         |                         |                         |
| 资本公积                     | 五、（三十）  | 104,667,345.24          | 104,667,345.24          |
| 减：库存股                    |         |                         |                         |
| 其他综合收益                   | 五、（三十一） | -1,798,843.77           | -1,612,581.90           |
| 专项储备                     |         |                         |                         |
| 盈余公积                     | 五、（三十二） | 122,920,874.49          | 99,319,902.75           |
| 未分配利润                    | 五、（三十三） | 317,031,799.27          | 221,490,881.12          |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计     |         | 842,821,175.23          | 723,865,547.21          |
| 少数股东权益                   |         |                         |                         |
| <b>所有者权益（或股东权益）合计</b>    |         | <b>842,821,175.23</b>   | <b>723,865,547.21</b>   |
| <b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b> |         | <b>6,020,737,812.98</b> | <b>6,098,712,123.13</b> |

法定代表人：

孙进强

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：







合并利润表

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司

2024年度

单位：人民币元

|                                  | 附注      | 本期金额             | 上期金额             |
|----------------------------------|---------|------------------|------------------|
| <b>一、营业总收入</b>                   |         | 4,460,771,729.25 | 5,410,973,132.28 |
| 其中：营业收入                          | 五、(三十四) | 4,460,771,729.25 | 5,410,973,132.28 |
| <b>二、营业总成本</b>                   |         | 4,493,523,532.48 | 5,367,484,915.45 |
| 其中：营业成本                          | 五、(三十四) | 4,276,235,585.17 | 5,112,263,481.40 |
| 税金及附加                            | 五、(三十五) | 12,265,215.19    | 15,738,929.92    |
| 销售费用                             | 五、(三十六) | 7,776,654.21     | 10,156,588.46    |
| 管理费用                             | 五、(三十七) | 76,840,111.36    | 88,651,166.45    |
| 研发费用                             | 五、(三十八) | 134,658,072.85   | 143,087,721.94   |
| 财务费用                             | 五、(三十九) | -8,252,106.30    | -2,412,972.72    |
| 其中：利息费用                          |         | 156,913.56       | 5,230,877.90     |
| 利息收入                             |         | 9,344,483.63     | 8,361,789.07     |
| 加：其他收益                           | 五、(四十)  | 5,730,777.24     | 5,117,876.43     |
| 投资收益(损失以“-”号填列)                  | 五、(四十一) | 581,500.00       |                  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益               |         |                  |                  |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)    |         |                  |                  |
| 净敞口套期收益(损失以“-”号填列)               |         |                  |                  |
| 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)              |         |                  |                  |
| 信用减值损失(损失以“-”号填列)                | 五、(四十二) | -11,853,779.42   | -169,952,484.95  |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列)                |         |                  |                  |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列)                | 五、(四十三) | 717,969.27       |                  |
| <b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>         |         | -43,575,336.14   | -121,346,391.69  |
| 加：营业外收入                          | 五、(四十四) | 210,256,740.19   | 210,948,661.75   |
| 减：营业外支出                          | 五、(四十五) | 3,782,016.97     | 48,394,948.51    |
| <b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>       |         | 162,899,387.08   | 41,207,321.55    |
| 减：所得税费用                          | 五、(四十六) | 43,757,497.19    | 3,673,864.73     |
| <b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>         |         | 119,141,889.89   | 37,533,456.82    |
| 其中：被合并方在合并前实现的净利润                |         |                  |                  |
| <b>(一) 按经营持续性分类：</b>             |         |                  |                  |
| 1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)           |         | 119,141,889.89   | 37,533,456.82    |
| 2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)           |         |                  |                  |
| <b>(二) 按所有权归属分类：</b>             |         |                  |                  |
| 1. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)            |         |                  |                  |
| 2. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)     |         | 119,141,889.89   | 37,533,456.82    |
| <b>六、其他综合收益的税后净额</b>             |         | -186,261.87      | 13,665.06        |
| <b>(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额</b> |         | -186,261.87      | 13,665.06        |
| 1. 不能重分类进损益的其他综合收益               |         |                  |                  |
| (1) 重新计量设定受益计划变动额                |         |                  |                  |
| (2) 权益法下不能转损益的其他综合收益             |         |                  |                  |
| (3) 其他权益工具投资公允价值变动               |         |                  |                  |
| (4) 企业自身信用风险公允价值变动               |         |                  |                  |
| (5) 其他                           |         |                  |                  |
| 2. 将重分类进损益的其他综合收益                |         | -186,261.87      | 13,665.06        |
| (1) 权益法下可转损益的其他综合收益              |         |                  |                  |
| (2) 其他债权投资公允价值变动                 |         |                  |                  |
| (3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额           |         |                  |                  |
| (4) 其他债权投资信用减值准备                 |         |                  |                  |
| (5) 现金流量套期储备                     |         |                  |                  |
| (6) 外币财务报表折算差额                   |         | -186,261.87      | 13,665.06        |
| (7) 其他                           |         |                  |                  |
| <b>(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额</b>   |         |                  |                  |
| <b>七、综合收益总额</b>                  |         | 118,955,628.02   | 37,547,121.88    |
| (一) 归属于母公司所有者的综合收益总额             |         | 118,955,628.02   | 37,547,121.88    |
| (二) 归属于少数股东的综合收益总额               |         |                  |                  |
| <b>八、每股收益：</b>                   |         |                  |                  |
| (一) 基本每股收益(元/股)                  |         |                  |                  |
| (二) 稀释每股收益(元/股)                  |         |                  |                  |

法定代表人：

孙进强

主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]



## 合并现金流量表

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司

2024年度

单位：人民币元

| 项 目                       | 附注 | 本期金额                    | 上期金额                    |
|---------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |    |                         |                         |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 5,347,939,570.99        | 5,212,654,401.81        |
| 收到的税费返还                   |    | 196,218.01              | 597.66                  |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 213,489,922.15          | 111,968,300.79          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         |    | <b>5,561,625,711.15</b> | <b>5,324,623,300.26</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 4,563,925,955.38        | 3,963,752,240.55        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |    | 306,093,417.27          | 306,939,028.60          |
| 支付的各项税费                   |    | 126,600,700.39          | 130,143,765.17          |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 286,158,587.45          | 441,051,864.36          |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         |    | <b>5,282,778,660.49</b> | <b>4,841,886,898.68</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>278,847,050.66</b>   | <b>482,736,401.58</b>   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |    |                         |                         |
| 收回投资收到的现金                 |    |                         |                         |
| 取得投资收益收到的现金               |    | 581,500.00              |                         |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    | 32,529.57               |                         |
| 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            |    |                         |                         |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         |    | <b>614,029.57</b>       |                         |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    | 4,070,625.75            | 5,859,506.76            |
| 投资支付的现金                   |    |                         | 165,000,000.00          |
| 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            |    |                         |                         |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         |    | <b>4,070,625.75</b>     | <b>170,859,506.76</b>   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>-3,456,596.18</b>    | <b>-170,859,506.76</b>  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |    |                         |                         |
| 吸收投资收到的现金                 |    |                         |                         |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |    |                         |                         |
| 取得借款收到的现金                 |    |                         | 80,000,000.00           |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |    |                         |                         |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         |    |                         | <b>80,000,000.00</b>    |
| 偿还债务支付的现金                 |    |                         | 160,000,000.00          |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |    |                         | 16,045,965.10           |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |    |                         |                         |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    | 7,719,906.63            | 6,633,208.56            |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         |    | <b>7,719,906.63</b>     | <b>182,679,173.66</b>   |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>-7,719,906.63</b>    | <b>-102,679,173.66</b>  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |    | <b>32.82</b>            | <b>14.81</b>            |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |    | <b>267,670,580.67</b>   | <b>209,197,735.97</b>   |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |    | 929,153,660.89          | 719,955,924.92          |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |    | <b>1,196,824,241.56</b> | <b>929,153,660.89</b>   |

法定代表人：

刘进强

主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2021年度

编制单位：深圳中建安集团股份有限公司



| 项                     | 归属于母公司所有者权益    |     |                |       |               |      | 少数股东权益         | 所有者权益合计 |
|-----------------------|----------------|-----|----------------|-------|---------------|------|----------------|---------|
|                       | 股本             |     | 资本公积           | 减：库存股 | 其他综合收益        | 专项储备 |                |         |
|                       | 优先股            | 普通股 |                |       |               |      |                |         |
| 一、上年期末余额              | 300,000,000.00 |     | 104,667,345.24 |       | -1,012,581.90 |      | 723,495,162.21 |         |
| 加：会计政策变更              |                |     |                |       |               |      |                |         |
| 前期差错更正                |                |     |                |       |               |      |                |         |
| 同一控制下企业合并             |                |     |                |       |               |      |                |         |
| 其他                    |                |     |                |       |               |      |                |         |
| 二、本年期初余额              | 300,000,000.00 |     | 104,667,345.24 |       | -1,012,581.90 |      | 723,495,162.21 |         |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |     |                |       | -188,293.87   |      | 118,955,628.02 |         |
| （一）综合收益总额             |                |     |                |       | -188,293.87   |      | 118,955,628.02 |         |
| （二）所有者投入和减少资本         |                |     |                |       |               |      |                |         |
| 1. 股本投入的普通股           |                |     |                |       |               |      |                |         |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                |     |                |       |               |      |                |         |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                |     |                |       |               |      |                |         |
| 4. 其他                 |                |     |                |       |               |      |                |         |
| （三）利润分配               |                |     |                |       |               |      |                |         |
| 1. 提取盈余公积             |                |     |                |       |               |      |                |         |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |                |     |                |       |               |      |                |         |
| 3. 其他                 |                |     |                |       |               |      |                |         |
| （四）所有者权益内部结转          |                |     |                |       |               |      |                |         |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |                |     |                |       |               |      |                |         |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |                |     |                |       |               |      |                |         |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                |     |                |       |               |      |                |         |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |                |     |                |       |               |      |                |         |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |                |     |                |       |               |      |                |         |
| 6. 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              | 300,000,000.00 |     | 104,667,345.24 |       | -1,200,875.77 |      | 842,451,175.23 |         |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

孙进强

李



### 合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2024年度

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司



| 项                  | 股本             |        |                |    | 其他权益工具 |     |    | 归属于母公司所有者权益   |      |               | 少数股东权益         | 所有者权益合计        |
|--------------------|----------------|--------|----------------|----|--------|-----|----|---------------|------|---------------|----------------|----------------|
|                    | 股本             | 其他权益工具 | 资本公积           | 其他 | 优先股    | 永续债 | 其他 | 归属于母公司所有者权益   |      |               |                |                |
|                    |                |        |                |    |        |     |    | 其他综合收益        | 专项储备 | 盈余公积          |                |                |
| 一、上年期末余额           | 300,000,000.00 |        | 104,667,345.24 |    |        |     |    | -1,626,246.96 |      | 67,484,824.71 | 215,792,492.34 | 686,316,425.33 |
| 加：会计政策变更           |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| 前期差错更正             |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| 同一控制下企业合并          |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| 其他                 |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| 二、本年期初余额           | 300,000,000.00 |        | 104,667,345.24 |    |        |     |    | -1,626,246.96 |      | 67,484,824.71 | 215,792,492.34 | 686,316,425.33 |
| 三、本年期末余额           | 300,000,000.00 |        | 104,667,345.24 |    |        |     |    | 13,465.06     |      | 31,825,096.04 | 5,696,386.78   | 37,547,121.88  |
| (一) 综合收益总额         |                |        |                |    |        |     |    | 13,465.06     |      |               |                |                |
| (二) 所有者投入和减少资本     |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| 1. 股东投入的普通股        |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本   |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额  |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| 4. 其他              |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| (三) 利润分配           |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| 1. 提取盈余公积          |                |        |                |    |        |     |    |               |      | 31,825,096.04 | -31,825,096.04 |                |
| 2. 对所有者(或股东)的分配    |                |        |                |    |        |     |    |               |      | 31,825,096.04 | -31,825,096.04 |                |
| 3. 其他              |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| (四) 所有者权益内部结转      |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| 1. 资本公积转增资本(或股本)   |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本)   |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| 3. 盈余公积弥补亏损        |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| 5. 其他综合收益结转留存收益    |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| 6. 其他              |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| (五) 专项储备           |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| 1. 本期提取            |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| 2. 本期使用            |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| (六) 其他             |                |        |                |    |        |     |    |               |      |               |                |                |
| 四、本年期末余额           | 300,000,000.00 |        | 104,667,345.24 |    |        |     |    | -1,612,781.90 |      | 96,319,920.75 | 221,490,881.12 | 723,865,547.21 |

会计机构负责人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

法定代表人：XXX



## 母公司资产负债表

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

| 项 目            | 附注     | 期末余额                    | 期初余额                    |
|----------------|--------|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |        |                         |                         |
| 货币资金           |        | 1,001,115,319.16        | 859,736,461.83          |
| 交易性金融资产        |        |                         |                         |
| 衍生金融资产         |        |                         |                         |
| 应收票据           |        |                         | 500,000.00              |
| 应收账款           | 十二、（一） | 588,642,706.32          | 708,694,152.59          |
| 应收款项融资         |        |                         |                         |
| 预付款项           |        | 55,766,790.66           | 53,940,949.94           |
| 其他应收款          | 十二、（二） | 536,091,817.82          | 592,423,785.62          |
| 其中：应收利息        |        | 87,475,357.44           | 87,475,357.44           |
| 应收股利           |        |                         |                         |
| 买入返售金融资产       |        |                         |                         |
| 存货             |        | 90,478,137.00           | 108,717,436.94          |
| 合同资产           |        | 2,145,025,050.89        | 2,321,033,771.28        |
| 持有待售资产         |        |                         |                         |
| 一年内到期的非流动资产    |        |                         |                         |
| 其他流动资产         |        | 42,754,003.55           | 94,137,874.43           |
| <b>流动资产合计</b>  |        | <b>4,459,873,825.40</b> | <b>4,739,184,432.63</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |        |                         |                         |
| 债权投资           |        |                         |                         |
| 其他债权投资         |        |                         |                         |
| 长期应收款          |        |                         |                         |
| 长期股权投资         | 十二、（三） | 476,581,238.85          | 476,581,238.85          |
| 其他权益工具投资       |        | 1,000,000.00            | 1,000,000.00            |
| 其他非流动金融资产      |        |                         |                         |
| 投资性房地产         |        | 237,593,469.70          | 244,627,012.66          |
| 固定资产           |        | 94,007,034.24           | 98,371,852.94           |
| 在建工程           |        | 6,054,383.90            | 2,944,939.30            |
| 生产性生物资产        |        |                         |                         |
| 油气资产           |        |                         |                         |
| 使用权资产          |        | 17,741,286.01           | 21,178,998.80           |
| 无形资产           |        | 26,205,157.93           | 25,139,063.00           |
| 开发支出           |        |                         |                         |
| 商誉             |        |                         |                         |
| 长期待摊费用         |        | 10,012,569.84           | 10,634,827.71           |
| 递延所得税资产        |        | 69,506,944.45           | 76,163,169.56           |
| 其他非流动资产        |        |                         |                         |
| <b>非流动资产合计</b> |        | <b>938,702,084.92</b>   | <b>956,641,102.82</b>   |
| <b>资产总计</b>    |        | <b>5,398,575,910.32</b> | <b>5,695,825,535.45</b> |

法定代表人：

*刘进强*

主管会计工作负责人：

*[Signature]*

会计机构负责人：

*[Signature]*



母公司资产负债表（续）

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司 2024年12月31日 单位：人民币元

| 项目                       | 附注 | 期末余额                    | 期初余额                    |
|--------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动负债：</b>             |    |                         |                         |
| 短期借款                     |    |                         |                         |
| 交易性金融负债                  |    |                         |                         |
| 衍生金融负债                   |    |                         |                         |
| 应付票据                     |    | 583,686,163.88          | 428,522,494.11          |
| 应付账款                     |    | 2,840,012,485.57        | 3,138,873,112.31        |
| 预收款项                     |    |                         |                         |
| 合同负债                     |    | 522,943,755.79          | 504,909,001.25          |
| 应付职工薪酬                   |    | 134,001,333.33          | 96,116,069.27           |
| 应交税费                     |    | 42,263,739.99           | 149,169,832.91          |
| 其他应付款                    |    | 448,155,765.68          | 589,928,982.37          |
| 其中：应付利息                  |    |                         |                         |
| 应付股利                     |    |                         |                         |
| 持有待售负债                   |    |                         |                         |
| 一年内到期的非流动负债              |    | 8,108,812.13            | 7,527,215.84            |
| 其他流动负债                   |    | 21,081,996.74           | 19,975,859.32           |
| <b>流动负债合计</b>            |    | <b>4,600,254,053.11</b> | <b>4,935,022,567.38</b> |
| <b>非流动负债：</b>            |    |                         |                         |
| 长期借款                     |    |                         |                         |
| 应付债券                     |    |                         |                         |
| 其中：优先股                   |    |                         |                         |
| 永续债                      |    |                         |                         |
| 租赁负债                     |    | 11,784,286.86           | 15,622,175.32           |
| 长期应付款                    |    | 3,800,000.00            | 3,800,000.00            |
| 长期应付职工薪酬                 |    |                         |                         |
| 预计负债                     |    | 91,118,477.00           | 126,594,608.52          |
| 递延收益                     |    |                         |                         |
| 递延所得税负债                  |    | 21,169.25               |                         |
| 其他非流动负债                  |    |                         |                         |
| <b>非流动负债合计</b>           |    | <b>106,723,933.11</b>   | <b>146,016,783.84</b>   |
| <b>负债合计</b>              |    | <b>4,706,977,986.22</b> | <b>5,081,039,351.22</b> |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b>     |    |                         |                         |
| 股本                       |    | 300,000,000.00          | 300,000,000.00          |
| 其他权益工具                   |    |                         |                         |
| 其中：优先股                   |    |                         |                         |
| 永续债                      |    |                         |                         |
| 资本公积                     |    | 1,315,825.72            | 5,343,185.24            |
| 减：库存股                    |    |                         |                         |
| 其他综合收益                   |    | -1,798,843.77           | -1,612,581.90           |
| 专项储备                     |    |                         |                         |
| 盈余公积                     |    | 85,989,720.81           | 99,319,902.75           |
| 未分配利润                    |    | 306,091,221.34          | 211,735,678.14          |
| <b>所有者权益（或股东权益）合计</b>    |    | <b>691,597,924.10</b>   | <b>614,786,184.23</b>   |
| <b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b> |    | <b>5,398,575,910.32</b> | <b>5,695,825,535.45</b> |

法定代表人：

孙进强

主管会计工作负责人：

张

会计机构负责人：

王



## 母公司利润表

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司

2024年度

单位：人民币元

| 项 目                           | 附注     | 本期金额             | 上期金额             |
|-------------------------------|--------|------------------|------------------|
| 一、营业收入                        | 十二、(四) | 4,141,823,567.77 | 5,004,831,239.63 |
| 减：营业成本                        | 十二、(四) | 3,981,015,816.14 | 4,740,847,007.65 |
| 税金及附加                         |        | 10,720,827.23    | 13,049,821.88    |
| 销售费用                          |        | 7,776,654.21     | 10,156,588.46    |
| 管理费用                          |        | 60,308,491.07    | 72,584,089.46    |
| 研发费用                          |        | 134,658,072.85   | 141,352,258.77   |
| 财务费用                          |        | -7,147,173.34    | -1,142,309.89    |
| 其中：利息费用                       |        | 118,413.86       | 5,230,877.90     |
| 利息收入                          |        | 8,182,165.06     | 7,079,870.06     |
| 加：其他收益                        |        | 5,686,047.92     | 5,078,242.56     |
| 投资收益（损失以“-”号填列）               |        | 581,500.00       |                  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益            |        |                  |                  |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） |        |                  |                  |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列）            |        |                  |                  |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）           |        |                  |                  |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）             |        | -10,189,962.84   | -169,480,498.42  |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）             |        |                  |                  |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）             |        | 717,438.30       |                  |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）             |        | -48,714,097.01   | -136,418,472.56  |
| 加：营业外收入                       |        | 210,220,440.19   | 210,591,565.75   |
| 减：营业外支出                       |        | 3,647,979.43     | 48,267,734.26    |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）           |        | 157,858,363.75   | 25,905,358.93    |
| 减：所得税费用                       |        | 39,912,691.01    | -279,825.11      |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）             |        | 117,945,672.74   | 26,185,184.04    |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）        |        | 117,945,672.74   | 26,185,184.04    |
| （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                 |        | -186,261.87      | 13,665.06        |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益            |        |                  |                  |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额              |        |                  |                  |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益           |        |                  |                  |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动             |        |                  |                  |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动             |        |                  |                  |
| 5. 其他                         |        |                  |                  |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益             |        | -186,261.87      | 13,665.06        |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益            |        |                  |                  |
| 2. 其他债权投资公允价值变动               |        |                  |                  |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额         |        |                  |                  |
| 4. 其他债权投资信用减值准备               |        |                  |                  |
| 5. 现金流量套期储备                   |        |                  |                  |
| 6. 外币财务报表折算差额                 |        | -186,261.87      | 13,665.06        |
| 7. 其他                         |        |                  |                  |
| 六、综合收益总额                      |        | 117,759,410.87   | 26,198,849.10    |
| 七、每股收益：                       |        |                  |                  |
| （一）基本每股收益（元/股）                |        |                  |                  |
| （二）稀释每股收益（元/股）                |        |                  |                  |

法定代表人：

刘进跃

主管会计工作负责人：

李平

会计机构负责人：

李平



## 母公司现金流量表

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司

2024年度

单位：人民币元

| 项 目                       | 附注 | 本期金额                    | 上期金额                    |
|---------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |    |                         |                         |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 4,878,975,996.73        | 4,613,076,290.47        |
| 收到的税费返还                   |    | 196,218.01              |                         |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 180,237,292.12          | 90,521,828.04           |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         |    | <b>5,059,409,506.86</b> | <b>3,838,973,801.75</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 4,238,574,510.92        | 3,642,225,871.19        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |    | 287,036,141.66          | 285,116,473.16          |
| 支付的各项税费                   |    | 105,322,901.51          | 103,867,603.98          |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 266,004,769.06          | 313,033,433.25          |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         |    | <b>4,896,938,323.15</b> | <b>3,716,806,414.76</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>162,471,183.71</b>   | <b>122,167,386.99</b>   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |    |                         |                         |
| 收回投资收到的现金                 |    |                         |                         |
| 取得投资收益收到的现金               |    | 581,500.00              |                         |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    | 32,529.57               |                         |
| 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            |    |                         |                         |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         |    | <b>614,029.57</b>       | -                       |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    | 2,903,127.00            | 5,440,394.76            |
| 投资支付的现金                   |    |                         | 91,400,000.00           |
| 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            |    |                         |                         |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         |    | <b>2,903,127.00</b>     | <b>37,412,715.52</b>    |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>-2,289,097.43</b>    | <b>-37,412,715.52</b>   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |    |                         |                         |
| 吸收投资收到的现金                 |    |                         |                         |
| 取得借款收到的现金                 |    |                         | 80,000,000.00           |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |    |                         |                         |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         |    | -                       | <b>175,000,000.00</b>   |
| 偿还债务支付的现金                 |    |                         | 160,000,000.00          |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |    |                         | 16,045,965.10           |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    | 7,719,906.63            | 6,633,208.56            |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         |    | <b>7,719,906.63</b>     | <b>474,446,110.09</b>   |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>-7,719,906.63</b>    | <b>-299,446,110.09</b>  |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响        |    | 32.82                   | 14.81                   |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |    | <b>152,462,212.47</b>   | <b>-214,691,438.62</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |    | 765,369,699.35          | 605,534,516.03          |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |    | <b>917,831,911.82</b>   | <b>765,369,699.35</b>   |

法定代表人：

孙进跃

主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]



# 母公司所有者权益变动表

单位：人民币元

2024年度

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司



| 项 目                   | 股本             |     |     | 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           | 未分配利润          | 所有者权益合计        |
|-----------------------|----------------|-----|-----|--------|---------------|------|-------|---------------|------|----------------|----------------|----------------|
|                       | 普通股            | 优先股 | 永续债 | 其他     |               |      |       |               |      |                |                |                |
| 一、上年期末余额              | 300,000,000.00 |     |     |        | 5,343,185.24  |      |       | -1,612,581.90 |      | 99,319,902.75  | 211,735,678.14 | 614,786,184.23 |
| 加：会计政策变更              |                |     |     |        |               |      |       |               |      |                |                |                |
| 前期差错更正                |                |     |     |        |               |      |       |               |      |                |                |                |
| 其他                    |                |     |     |        |               |      |       |               |      |                |                |                |
| 二、本年期初余额              | 300,000,000.00 |     |     |        | 5,343,185.24  |      |       | -1,612,581.90 |      | 99,319,902.75  | 211,735,678.14 | 614,786,184.23 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |     |     |        | -4,027,359.52 |      |       | -185,261.87   |      | -13,330,181.94 | 94,255,543.20  | 75,811,739.87  |
| （一）综合收益总额             |                |     |     |        |               |      |       | -185,261.87   |      |                | 117,945,672.74 | 117,759,410.87 |
| （二）所有者投入和减少资本         |                |     |     |        | -4,027,359.52 |      |       |               |      | -36,920,311.48 |                | -40,947,671.00 |
| 1. 股东投入的普通股           |                |     |     |        |               |      |       |               |      |                |                |                |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                |     |     |        |               |      |       |               |      |                |                |                |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                |     |     |        |               |      |       |               |      |                |                |                |
| 4. 其他                 |                |     |     |        | -4,027,359.52 |      |       |               |      |                |                |                |
| （三）利润分配               |                |     |     |        |               |      |       |               |      |                |                |                |
| 1. 提取盈余公积             |                |     |     |        |               |      |       |               |      | -36,920,311.48 |                | -40,947,671.00 |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |                |     |     |        |               |      |       |               |      | 23,590,129.54  |                | -23,590,129.54 |
| 3. 其他                 |                |     |     |        |               |      |       |               |      |                |                |                |
| （四）所有者权益内部结转          |                |     |     |        |               |      |       |               |      |                |                |                |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |                |     |     |        |               |      |       |               |      |                |                |                |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |                |     |     |        |               |      |       |               |      | 23,590,129.54  |                | -23,590,129.54 |
| 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. 其他综合收益结转留存收益       |                |     |     |        |               |      |       |               |      |                |                |                |
| 6. 其他                 |                |     |     |        |               |      |       |               |      |                |                |                |
| （五）专项储备               |                |     |     |        |               |      |       |               |      |                |                |                |
| 1. 本期提取               |                |     |     |        |               |      |       |               |      |                |                |                |
| 2. 本期使用               |                |     |     |        |               |      |       |               |      |                |                |                |
| （六）其他                 |                |     |     |        |               |      |       |               |      |                |                |                |
| 四、本年期末余额              | 300,000,000.00 |     |     |        | 1,315,825.72  |      |       | -1,798,843.77 |      | 85,989,720.81  | 305,991,221.34 | 691,597,924.10 |

法定代表人：

刘进强

主管会计工作负责人：

李强

会计机构负责人：

李强



母公司所有者权益变动表

单位：人民币元

2024年度

编制单位：深圳市建安(集团)股份有限公司

| 项 目                   | 股本             |     | 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          | 未分配利润          | 所有者权益合计        |
|-----------------------|----------------|-----|--------|----|----------------|-------|---------------|------|---------------|----------------|----------------|
|                       | 优先股            | 永续债 | 其他     | 其他 |                |       |               |      |               |                |                |
| 一、上年期末余额              | 300,000,000.00 |     |        |    | 104,567,345.24 |       | -1,626,246.96 |      | 67,484,834.71 | 217,385,562.14 | 687,811,495.13 |
| 加：会计政策变更              |                |     |        |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 前期差错更正                |                |     |        |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 其他                    |                |     |        |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 二、本年期初余额              | 300,000,000.00 |     |        |    | 104,567,345.24 |       | -1,626,246.96 |      | 67,484,834.71 | 217,385,562.14 | 687,811,495.13 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) |                |     |        |    | -99,224,160.00 |       | 13,665.06     |      | 31,835,068.04 | -5,649,894.00  | -73,025,310.90 |
| (一) 综合收益总额            |                |     |        |    |                |       | 13,665.06     |      |               |                |                |
| (二) 所有者投入和减少资本        |                |     |        |    | -99,224,160.00 |       |               |      |               |                |                |
| 1. 股东投入的普通股           |                |     |        |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本      |                |     |        |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额     |                |     |        |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 4. 其他                 |                |     |        |    |                |       |               |      |               |                |                |
| (三) 利润分配              |                |     |        |    | -99,224,160.00 |       |               |      |               |                |                |
| 1. 提取盈余公积             |                |     |        |    |                |       |               |      | 31,835,068.04 | -31,835,068.04 |                |
| 2. 对所有者(或股东)的分配       |                |     |        |    |                |       |               |      | 31,835,068.04 | -31,835,068.04 |                |
| 3. 其他                 |                |     |        |    |                |       |               |      |               |                | -99,224,160.00 |
| (四) 所有者权益内部结转         |                |     |        |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 1. 资本公积转增资本(或股本)      |                |     |        |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本)      |                |     |        |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 3. 盈余公积弥补亏损           |                |     |        |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益    |                |     |        |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 5. 其他综合收益结转留存收益       |                |     |        |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 6. 其他                 |                |     |        |    |                |       |               |      |               |                |                |
| (五) 专项储备              |                |     |        |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 1. 本期提取               |                |     |        |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 2. 本期使用               |                |     |        |    |                |       |               |      |               |                |                |
| (六) 其他                |                |     |        |    |                |       |               |      |               |                |                |
| 四、本期末余额               | 300,000,000.00 |     |        |    | 5,343,185.24   |       | -1,612,581.90 |      | 99,319,902.75 | 211,735,678.14 | 614,786,184.23 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

*刘进强*

*刘进强*

*刘进强*





统一社会信用代码

91440300770329160G



# 营业执照

(副本)

名称 鹏盛会计师事务所(普通合伙)  
类型 特殊普通合伙  
执行事务合伙人 杨步湘



成立日期 2005年01月11日

主要经营场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同  
心大厦21层2101

**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需有关企业信用信息公示系统及年报信息和其他信用信息，请登录左上方的国家企业信用信息公示系统或扫描右下方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2023年05月10日



<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0012528

### 说明

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



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 鹏盛会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
杨步湘  
深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦21层E401

组织形式: 特殊普通合伙  
执业证书编号: 47470029  
批准执业文号: 深财会[2005]1号  
批准执业日期: 2005年1月6日



|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 姓名                | 方鹏翔                |
| Full name         | 方鹏翔                |
| 性别                | 男                  |
| Sex               | 男                  |
| 出生日期              | 1978-08-20         |
| Date of Birth     | 1978-08-20         |
| 工作单位              | 北京永拓会计师事务所(深圳分所)   |
| Working unit      | 通合伙·深圳分所           |
| 身份证号码             | 362423197808200012 |
| Identity card No. | 362423197808200012 |



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.



方鹏翔 110001024791

证书编号: 110001024791  
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 12 月 30 日  
Date of Issuance      y      m      M





|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| 姓名                | 李玉芝                |
| Full name         | 李玉芝                |
| 性别                | 女                  |
| Sex               | 女                  |
| 出生日期              | 1990-05-05         |
| Date of birth     | 1990-05-05         |
| 工作单位              | 襄盛会计师事务所(特殊普通合伙)   |
| Working unit      | 襄盛会计师事务所(特殊普通合伙)   |
| 身份证号码             | 462221178905050224 |
| Identity card No. | 462221178905050224 |



李玉芝 474700290101

证书编号: 474700290101  
No. of Certificate

批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021 年 07 月 01 日  
Date of Issuance



本证书年检合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

