

工程编号：4403922026061600301Y001

深圳市建设工程施工招标

投标文件

工程名称：深湾汇云中心项目应急维修和专项提升工程

投标文件内容：资信标

投标人：深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

日期：2026 年 07 月 08 日

目录

第一章、投标人业绩.....	4
1、台州飞龙山庄（装修）	6
中标通知书.....	6
施工合同关键页.....	7
项目经理变更证明.....	11
竣工验收报告.....	13
2、江苏国际人才公寓装修项目工程总承包.....	14
中标通知书.....	14
施工许可证.....	16
施工合同关键页.....	18
竣工验收报告.....	24
3、广州市太阳新天地购物中心改造项目-(东翼).....	26
中标通知书.....	26
施工合同关键页.....	33
竣工验收报告.....	44
4、深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程(公共及户内)I段	57
中标通知书.....	57
施工许可证.....	58
施工合同关键页.....	59
竣工验收报告.....	67
5、河北建投雄安·金湖未来城项目住宅、公寓装修工程施工总承包第三标段	80
中标通知书.....	80
施工合同关键页.....	81
竣工验收报告.....	85
6、永旺梦乐城杭州钱塘新区项目精装修工程	90
中标通知书.....	90
施工合同关键页.....	91
竣工验收报告.....	97
7、深圳地铁红树湾上盖开发项目（又名：深湾汇云中心）东区裙楼精装修工程（一标段）（二次）	98
中标通知书.....	98
施工合同关键页.....	99
竣工验收报告.....	104
8、北京市通州领展广场改造项目工程.....	111
中标通知书.....	111
施工合同关键页.....	117
竣工验收报告.....	128
9、深圳万科梅林关三期和颂轩项目商业批量精装修及办公楼展示区精装修工程	129
中标通知书.....	129
施工合同关键页.....	130
施工竣工报告.....	134
10、北京香港马会会所有限公司深圳分公司室内装饰工程	136

中标通知书.....	136
施工合同关键页.....	137
施工竣工报告.....	183
11、太平小镇芙蓉人家地块一 2 期（除 8#楼）和地块二专业工程暂估价精装修工程	192
中标通知书.....	192
施工合同关键页.....	193
竣工验收报告.....	212
12、珑头湾旅游度假区小镇项目一 J-08-03 地块婚庆酒店装修及智能化工程	226
中标通知书.....	226
施工合同关键页.....	227
竣工验收报告.....	231
第二章、项目经理业绩.....	232
北京市通州领展广场改造项目工程.....	233
中标通知书.....	233
施工合同关键页.....	239
竣工验收报告.....	250
第三章、项目经理社保.....	251
项目经理简历表-吴斌.....	251
项目经理相关证明.....	252
第四章、项目技术负责人业绩.....	257
广州市太阳新天地购物中心改造项目-(东翼)	258
中标通知书.....	258
施工合同关键页.....	265
竣工验收报告.....	276
深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）I 标段	289
中标通知书.....	289
施工合同关键页.....	290
竣工验收报告.....	297
响水县市民服务中心复工工程室内装饰工程施工	310
中标通知书.....	310
施工合同关键页.....	311
竣工验收报告.....	316
第五章、投标人近两年财务报表汇总表.....	317
第六章、投标人近两年财务报表.....	318
2023 年财务审计报告.....	318
2024 年财务审计报告.....	345

资信标要求一览表

序号	资信要素名称	有关要求或说明
<u>1</u>	<u>投标人业绩</u>	<u>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。</u>
<u>2</u>	<u>项目经理业绩</u>	<u>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。</u>
<u>3</u>	<u>项目经理社保</u>	<u>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。</u>
<u>4</u>	<u>项目技术负责人业绩</u>	<u>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。</u>
<u>5</u>	<u>投标人近两年财务报表汇总表</u>	<u>按招标文件第三章格式要求提报财务报表汇总表</u>
<u>6</u>	<u>投标人近两年财务报表</u>	<u>2023、2024 年财务报表</u>

备注：资信要素不进行评审，真实性通过公示予以监督。

第一章、投标人业绩

企业类似工程业绩情况汇总表

序号	建设单位	项目名称	合同金额 (万元)	合同签订日期/竣工验收 报告日期	项目所在地	在建或已 完工
1	台州市飞龙 山庄建设开 发有限公司	台州飞龙山庄 (装修)	16515.57	竣工验收报 告日期： 2024 年 09 月 14 日	台州市	已完工
2	中国江苏国 际经济技术 合作集团有 限公司	江苏国际人才 公寓装修项目 工程总承包	16456	竣工验收报 告日期： 2022 年 3 月 10 日	江苏	已完工
3	广州陞鹿物 业管理有限 公司	广州市太阳新 天地购物中心 改造项目-(东 翼)	13264.30	竣工验收报 告日期： 2023 年 4 月 27 日	广州市天河 区	已完工
4	深圳市天健 (集团)股份 有限公司	深圳市罗湖 “二线插花 地”棚户区改 造项目装饰装 修工程(公共及 户内)I 段	13217.94	竣工验收报 告日期： 2023 年 01 月 10 日	深圳市罗湖 区	已完工
5	河北建投雄 安建设开发 有限公司	河北建投雄 安·金湖未来 城项目住宅、 公寓装修工程 施工总承包第 三标段	9821.28	竣工验收报 告日期： 2024 年 1 月 15 日	河北雄安新 区	已完工
6	永旺梦乐城 杭东(杭州) 商业管理有 限公司	永旺梦乐城杭 州钱塘新区项 目精装修工程	7660.00	竣工验收报 告日期： 2024 年 05 月 08 日	杭州市钱塘 区	已完工
7	深圳市地铁 集团有限公 司	深圳地铁红树 湾上盖开发项 目(又名：深 湾汇云中心) 东区裙楼精装 修工程(一标 段)(二次)	6143.83	竣工验收报 告日期： 2023 年 4 月 3 日	深圳市南山 区	已完工

8	北京亚腾房地 产经营管 理有限公司	北京市通州领 展广场改造项 目工程	3788.00	竣工验收报 告日期： 2025 年 05 月 14 日	北京市通州 区	已完工
9	深圳市深国 际联合置地 有限公司	深圳万科梅林 关三期和颂轩 项目商业批量 精装修及办公 楼展示区精装 修工程	2263.02	合同签订日 期：2022 年 4 月 22 日	深圳市龙华 区	已完工
10	北京香港马 会会所有限 公司深圳分 公司	北京香港马会 会所有限公司 深圳分公司室 内装饰工程	2025.65	竣工验收报 告日期： 2024 年 6 月 20 日	深圳市南山 区	已完工
11	中建五局第 三建设有限 公司	太平小镇芙蓉 人家地块一 2 期（除 8#楼） 和地块二专业 工程暂估价精 装修工程	8736.68	竣工验收报 告日期： 2023 年 12 月 15 日	四川省成都 市	已完工
12	温州金桥建 设开发有限 公司	珑头湾旅游度 假小镇项目一 J-08-03 地块婚 庆酒店装修及 智能化工程	7795.14	竣工验收报 告日期： 2025 年 9 月 19 日	洞头区东屏 街道	已完工

1、台州飞龙山庄（装修）

中标通知书

重点工程建设项目中标通知书

深圳市卓艺建设装饰工程有限公司：

经评标委员会评审及中标候选人公示，现确定贵单位中标。请收到本通知书 30 天内，到我单位签订建设工程合同。

特此通知。

招标项目	台州飞龙山庄（装修）		
备案登记号	台重点招备[2021]086号	招标方式	公开招标
招标人	台州市飞龙山庄建设开发有限公司		
招标代理机构	台州市建设咨询有限公司		
招标内容	招标范围为招标人所提供的施工图所包含的装饰、安装工程等。具体内容见招标人提供的工程量清单及编制说明。本项目纳入总承包管理。		
建设规模	该项目位于台州市路桥区环湖北路以南，桐江路以东，居飞龙湖正北方位。总建筑面积 78360 平方米，建筑总层数 5 层，地下 1 层，地上 4 层，局部设置夹层，建筑高度 22.325m。建筑耐火等级地上为二级，地下室为一级。		
中标人	深圳市卓艺建设装饰工程有限公司		
项目负责人	姜祖鹏		
中标价(元)	165155654	质量标准	合格
工期	310 日历天		
备注	项目负责人：姜祖鹏 证书号：粤 144060804553 身份证号码：140103196312185458 专职安全生产管理人员：杨博 证书号：粤建安 C（2019）0016200 身份证号码：532901198305183715 专职安全生产管理人员：陈国龙 证书号：粤建安 C（2016）0014190 身份证号码：350525199208265610		

招标代理项目负责人：赵欣

招标代理（盖章）：

招标人（盖章）：

监管部门（盖章）：

2021-12-26

(GF—2017—0201)

建设工程施工合同

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): 台州市飞龙山庄建设开发有限公司

承包人(全称): 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就台州飞龙山庄(装修)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: 台州飞龙山庄(装修)。
2. 工程地点: 环湖北路以南, 桐江路以东, 居飞龙湖北方位。
3. 工程立项批准文号: / 。
4. 资金来源: 自筹。

5. 工程内容: 为发包人提供的施工图所包含的装饰、安装工程等。具体内容见发包人提供的工程量清单及编制说明。本项目纳入总承包管理。

6. 工程承包范围: 为发包人提供的施工图所包含的装饰、安装工程等。具体内容见发包人提供的工程量清单及编制说明。

二、合同工期

计划开工日期: 2021年12月25日。

计划竣工日期: 2022年10月30日。

工期总日历天数: 310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) 壹亿陆仟伍佰壹拾伍万伍仟陆佰伍拾肆元整 (¥165155654元);

2. 合同价格形式: 单价合同。

3. 发包人向承包人支付的工程价款及其他应当支付的款项均须汇入承包人合同协议书中的银行账户,承包人须开具增值税专用发票。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)等有关规定,承包人依据施工合同等有关资料,向发包人申请支付款项时,应当向发包人开具税率为9%(注:如因税率变化,税金根据税收法律法规变化进行调整合同价款。)的增值税专用发票。发包人向承包人支付工程价款及其他应当支付的款项均须汇入施工合同约定的承包人指定的银行账户。承包人完成本合同项下应税行为的计税方式按以下第1种方法,并与工程计价时采用的计税方法一致。

(1) 一般计税方法。

(2) 本工程为 甲供 工程,按简易计税方法。

五、项目经理

承包人项目经理: 姜祖鹏。

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、创优目标

工程质量创 中国建筑工程装饰奖(公共建筑装饰类)、配合总承包单位创鲁班奖。
安全文明施工创 配合总承包单位创台州市安全文明标准化工地。

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。
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. 承包人承诺不拖欠工人工资,因拖欠工资造成的一切后果,均由承包人承担,发包人有权将应拨付的工程款,先代付工资。
4. 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。另行签订的协议不能作为结算依据。

九、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

十、签订时间

本合同于 2021 年 12 月 15 日签订。

十一、签订地点

本合同在 浙江省台州市 签订。

十二、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。

十三、合同生效

本合同自 双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章后生效。

十四、合同份数

本合同一式 拾 份，均具有同等法律效力，发包人执 伍 份，承包人执 肆 份，招标监管机构执壹份。

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：91331004MA2DUJKM5F 地 址：浙江省台州市路桥区财富大道 999 号 路桥日用品商城办公楼 11 楼 邮政编码：318050 电 话： 传 真： 电子信箱： 开户银行： 账 号： 税 号：91331004MA2DUJKM5F	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：91440300192455703Y 地 址：深圳市福田区竹子林路益华综合楼 A 栋 10 层 邮政编码：518040 电 话：0755-83187957 传 真：0755-83187983 电子信箱： 开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳石厦 支行 账 号：44201008800059888333 税 号：91440300192455703Y
--	--

发包人：俞峰

本项目工程款请汇入以上账号，
 否则承包方有权作未收到工程款处理。

项目经理变更证明

变更申请报告

工程名称：台州飞龙山庄（装修）

致：台州市飞龙山庄建设开发有限公司

由于我公司项目部项目经理姜祖鹏（一级建造师注册编号：粤 1442006200804553）已离职，无法正常参与本工程的管理，特此，我司提出人员变更，变更内容详见附件。请贵方审批。

- 附件：1、人员变更申请报告。
2、原项目经理离职证明。
3、原项目经理社保调出截图证明。
4、变更项目经理资质证明文件。
5、建造师无在建工程承诺书。

施工单位（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

2022年9月1日

全过程机构
意见

全过程机构（盖章）：

经办人（签字）：

负责人（签字）：

2022年9月7日

建设单位
意见

建设单位（盖章）：

代表人：

2022年9月8日

说明：本表一式三份，三方审签后，施工单位、建设单位及全过程机构各1份。

台州飞龙山庄（装修）项目人员变更申请报告

致：台州市飞龙山庄建设开发有限公司

我单位承接的台州飞龙山庄（装修）项目的施工任务，现工程已进入施工阶段，由于我单位委派该项目部项目经理姜祖鹏因离职原因，无法履行工程职责，特此，我司本着全面履约的责任，满足工程实际需求，保证工程顺利进行的情况下拟建议进行项目经理同等变更。人员变更情况如下（即一级建造师段延琳替换一级建造师姜祖鹏）：

原项目经理：姜祖鹏

一级建造师注册编号：粤 1442006200804553

身份证号：140103196312185458

拟变更项目经理：段延琳

一级建造师注册编号：粤 1442006200804318

身份证号：610104197105222635

请复核，审批。

附：1、原项目经理离职证明。

2、原项目经理社保调出截图证明。

3、变更后人员资质证明文件。

申请单位：深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

2022年09月01日



竣工验收报告

表H.0.1-1 单位工程质量竣工验收记录

工程名称	台州飞龙山庄（装修）	结构类型	框架结构	层数/ 建筑面积	地上5层、地 下1层 /78360m ²
施工单位	深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司	技术负责人	曾晓晖	开工日期	2022年1月20日
项目负责人	段延琳	项目技术负责人	刘淮	完工日期	2024年9月14日
序号	项 目	验 收 记 录		验 收 结 论	
1	分部工程验收	共 4 分部，经查符合设计及标准规定 4 分部		所有分部工程质量验收合格	
2	质量控制资料核查	共 17 项，经核查符合规定 17 项		质量控制资料全部符合有关规定	
3	安全和使用功能 核查及抽查结果	共核查 8 项，符合规定 8 项 共抽查 8 项，符合规定 8 项 经返工处理符合规定 / 项		核查及抽查项目全部符合规定	
4	观感质量验收	共抽查 11 项，达到“好”和“一般”的 11 项，经返修处理符合要求的 0 项		好	
综合验收结论		工程质量合格，符合设计和规范要求			
参加 验收 单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
	(公章) 项目负责人: 2024年10月14日	(公章) 总监理工程师: 2024年10月14日	(公章) 项目负责人: 2024年10月14日	(公章) 项目负责人: 2024年10月14日	(公章) 项目负责人: 2024年10月14日

注：单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

2、江苏国际人才公寓装修项目工程总承包 中标通知书

南京市公共资源交易

中标通知书

标段编号: AGL180295-01ZG

深圳市卓艺装饰设计工程有限公司:



中国江苏国际经济技术合作集团有限公司 的江苏国际人才公寓装修项目工程总承包的评标工作已经结束, 根据工程招标投标的有关法律、法规、规章和本工程招标文件的规定, 确定你单位为中标人。

我方将于本中标通知书发出之日起30日内, 依据本工程招标文件和你方的投标文件与你方签订合同。请你方派代表于规定日期前与我方洽谈合同。

你方中标条件如下:

- | | |
|------------|-----------|
| 1、中标范围和内容: | 室内装饰装修工程; |
| 2、中标价(万元): | 16456 |
| 3、中标工期(天): | 200 |
| 4、中标质量标准: | 符合国家验收标准 |
| 5、工程总承包负责人 | 黎雄健 |
| 6、施工项目负责人: | 段延琳 |

姓名: 段延琳 资格等级: 建筑工程一级 证书编号: 00137624

设计项目负责人: 朱鹰



法定代表人(签名)

中标公告开始日期: 2019年02月01日

注: 本书一式三份, 招标人、中标人、公共资源交易中心各执一份。

打印日期: 2019年02月01日

南京市公共资源交易中心

Nanjing Public Resources Trade Center

进场交易证明书

宁公易证字 201900737 号



根据《南京市公共资源交易管理办法》的规定，下列项目已在南京市公共资源交易中心完成交易事项，特此证明。

交易标识码	A01-12320100302638405F-20180827-000006-9		
招标人	中国江苏国际经济技术合作集团有限公司		
招标代理机构	江苏省建信招投标有限公司		
项目名称	江苏国际人才公寓装修项目工程总承包		
项目编号	2018320106FG0120	交易类别	建设工程
标段编号	AGL180295-01ZG		
标段规模	— —		
招标内容	工程总承包(原EPC总承包)---工程施工---建筑工程---室内装饰装修工程		
招标方式	公开招标		
中标人	深圳市卓艺装饰设计工程有限公司		
中标金额	16456 万元	中标工期	200天
施工项目负责人	段延琳	设计项目负责人	朱鹰
项目受理日期	2018年12月14日	招标公告日期	2018年12月17日
招标文件发售日期	2018年12月29日	评标专家抽取日期	2019年01月28日
开标日期	2019年01月28日	评标日期	2019年01月28日
开标地点	南京市公共资源交易中心		
中标公示日期	自2019年01月29日起至2019年02月01日止		
中标公告日期	自2019年02月01日起至2019年02月04日止		
中标通知书发出日期	2019年02月01日		

发出单位：南京市公共资源交易中心（盖章）

日期：2019年02月01日

注：本证明书一式三份，招标人、中标人、招标代理机构各一份

0002538

施工许可证

中华人民共和国 建筑工程施工许可证 施工许可证编号 320106201907121201		<table border="1"> <tr> <td>建设单位</td> <td>江苏国际人才咨询服务有限公司</td> </tr> <tr> <td>工程名称</td> <td>江苏国际人才公寓装修项目</td> </tr> <tr> <td>建设地址</td> <td>鼓楼区 挹江门内大街 中山北路与挹江门内大街交汇处</td> </tr> <tr> <td>内容</td> <td>江苏国际人才公寓装修项目</td> </tr> <tr> <td>本次申请</td> <td>装修工程(装修面积5000.00平方米,其中B栋5-17层;B栋5-2层;C栋4-12层,不改交外立面)</td> </tr> <tr> <td>合同工期</td> <td>234 天</td> </tr> <tr> <td>合同价格</td> <td>16600 万元</td> </tr> </table>		建设单位	江苏国际人才咨询服务有限公司	工程名称	江苏国际人才公寓装修项目	建设地址	鼓楼区 挹江门内大街 中山北路与挹江门内大街交汇处	内容	江苏国际人才公寓装修项目	本次申请	装修工程(装修面积5000.00平方米,其中B栋5-17层;B栋5-2层;C栋4-12层,不改交外立面)	合同工期	234 天	合同价格	16600 万元		
建设单位	江苏国际人才咨询服务有限公司																		
工程名称	江苏国际人才公寓装修项目																		
建设地址	鼓楼区 挹江门内大街 中山北路与挹江门内大街交汇处																		
内容	江苏国际人才公寓装修项目																		
本次申请	装修工程(装修面积5000.00平方米,其中B栋5-17层;B栋5-2层;C栋4-12层,不改交外立面)																		
合同工期	234 天																		
合同价格	16600 万元																		
根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本建筑工程符合施工条件,准予施工。 特发此证		参建单位 <table border="1"> <tr> <td>勘察单位</td> <td></td> <td>项目负责人</td> <td></td> </tr> <tr> <td>设计单位</td> <td>深圳市中艺装饰设计工程有限公司</td> <td>项目负责人</td> <td>朱耀</td> </tr> <tr> <td>施工单位</td> <td>深圳市中艺装饰设计工程有限公司</td> <td>项目负责人</td> <td>梁江琳</td> </tr> <tr> <td>监理单位</td> <td>江苏天成建设监理有限公司</td> <td>总监理工程师</td> <td>丁永</td> </tr> </table> 备注:江苏国际人才公寓服务有限公司与南京复兴置业有限公司签订的股权转让关系 江苏国际人才公寓服务有限公司是发起人,南京江苏国际经济技术合作集团有限公司是代建人		勘察单位		项目负责人		设计单位	深圳市中艺装饰设计工程有限公司	项目负责人	朱耀	施工单位	深圳市中艺装饰设计工程有限公司	项目负责人	梁江琳	监理单位	江苏天成建设监理有限公司	总监理工程师	丁永
勘察单位		项目负责人																	
设计单位	深圳市中艺装饰设计工程有限公司	项目负责人	朱耀																
施工单位	深圳市中艺装饰设计工程有限公司	项目负责人	梁江琳																
监理单位	江苏天成建设监理有限公司	总监理工程师	丁永																
 发证机关 南京市鼓楼区住建局 发证日期 2019年07月12日		注意事项: - 本证为建筑工程施工许可证,不得用于其他工程。 - 本证实行实名制管理,严禁伪造、涂改、冒用。 - 本证实行实名制管理,严禁伪造、涂改、冒用。 - 本证实行实名制管理,严禁伪造、涂改、冒用。 - 本证实行实名制管理,严禁伪造、涂改、冒用。 - 本证实行实名制管理,严禁伪造、涂改、冒用。 - 本证实行实名制管理,严禁伪造、涂改、冒用。 - 本证实行实名制管理,严禁伪造、涂改、冒用。																	
项目统一代码 2018-320106-50-03-522722 项目编码 32010618050301 南京市建设工程质量监督站对建设工程质量监督站公告“南京市建设工程质量监督站公告”		第1页 (共4页)																	



建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号：★3201南201907121201

房屋建筑工程明细单					
名称	面积（平方米）		层数		其他 （高度、单跨等）
	地上	地下	地上	地下	
江苏国际人才公寓装修项目	15791.26	0.00	21	0	
总面积：15791.26（平方米） 地下室积：15791.26（平方米） 地下室环：0.00（平方米）					
备注：					

市政工程项目明细单			
名称	长度 （千米）	面积 （平方米）	其他 （直径、单跨等）
总长度/面积： （千米） / （平方米）			
备注：			

1、本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发。

2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方有效。

编号: 320106

施工许可证编号: 320116201907121201

补充记录明细单					
补充许可范围	登记时间	补充参建单位	单位名称	项目负责人	备注

- 1、本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发。
2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方为有效。

第3页 (共4页)

市慶樓區
編號: 3201142

施工许可证编号: 320100201907121201

变更记录明细单				
变更内容	变更前	变更后	变更时间	备注

- 1、本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方为有效。

第4页 (共4页)

正本

GF-2011-0216

建设工程总承包合同

住房和城乡建设部
国家工商行政管理总局 制定

第一部分合同协议书

发包人（全称）：中国江苏国际经济技术合作集团有限公司

承包人（全称）：深圳市卓艺建设装饰工程有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《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，合同双方就江苏国际人才公寓装修项目工程总承包事宜经协商一致，订立本合同。

一、工程概况

工程名称：江苏国际人才公寓装修项目工程总承包

工程批准、核准或备案文号：2018-320106-50-03-522722

工程内容及规模：本项目位于中山北路与热河南路交汇处，分为A、B、C三座塔楼，楼层最高为21层。项目占地19959 m²，总建筑面积127587.13 m²，规划南、北两个地块，其中：地上建筑面积83085.29 m²，地下建筑面积44501.84 m²。

工程所在省市详细地址：中山北路550号

工程承包范围：江苏国际人才公寓装修项目工程总承包，包括但不限于ABC三座塔楼中公寓及公寓公共部分的装修设计（含方案设计、初步设计（含概算）、施工图设计）、设备及材料采购安装、工程施工直至竣工验收合格及缺陷责任期内的保修等工程总承包项目的全部工作。

二、工程主要生产技术（或建筑设计方案）来源

/

三、主要日期

设计开工日期（绝对日期或相对日期）：本合同签订之日

施工开工日期（绝对日期或相对日期）：设计开工后20天内

工程竣工日期（绝对日期或相对日期）：施工开工后180天内

四、工程质量标准

工程设计质量标准：符合《建筑工程设计文件编制深度规定》中相应设计阶段的编制深度要求，质量达到国家有关规范要求，并通过审图中心审查

工程施工质量标准：符合设计图纸及国家有关标准规范要求，质量达到国家及行业现行施工验收规范合格标准

五、合同价格和付款货币

合同价格为人民币（大写）：壹亿陆仟肆佰伍拾陆万元（小写金额：164560000元）。

详见合同价格清单分项表。除根据合同约定的在工程实施过程中需进行增减的款项外，合同价格不作调整。

六、定义与解释

本协议书中有关词语的含义与通用条款中赋予的定义与解释相同。

七、合同生效

本合同在以下条件全部满足之后生效：双方盖章签字后。

发包人： 承包人：

(公章或合同专用章) (公章或合同专用章)

法定代表人或其授权代表： 法定代表人或其授权代表：

(签字) (签字)

工商注册住所：

工商注册住所：深圳市福田区竹子林路
益华综合楼A栋10层

企业组织机构代码：

企业组织机构代码：91440300192455703Y

邮政编码：

邮政编码：518040

法定代表人：

法定代表人：王惠英

授权代表：

授权代表：濮阳丽君

电 话：

电 话：0755-83187987

传 真：

传 真：0755-83187983

电子邮箱：

电子邮箱：1293770823@qq.com

开户银行：

开户银行：中国建设银行深圳石厦支行

账 号：

账 号：4420 1008 8000 5988 8333

合同订立时间：2019年3月1日

合同订立地点：南京

18.3 合同解除后的事项

18.3.1 付款约定仍然有效

合同解除后,由发包人或由承包人解除合同的结算及结算后的付款约定仍然有效,直至解除合同的结算工作结清。

18.3.2 解除合同的争议

合同双方对解除合同或对解除日期的结算有争议的,应采取友好协商方式解决。经友好协商仍存在争议、或有一方不接受友好协商时,根据 16.3 款争议和裁决的约定解决。

第 19 条合同生效与终止

19.1 合同生效

在合同协议书中约定的合同生效条件满足之日生效。

19.2 合同份数

合同正本、合同副本的份数,及合同双方应持的份数,在专用条款中约定。

19.3 后合同义务

合同双方应在合同终止后,遵循诚实信用原则,履行通知、协助、保密等义务。

第 20 条补充条款

双方对本通用条款内容的具体约定、补充或修改在专用条款中约定。

第三部分专用条款

第 1 条一般规定

1.1 定义与解释

1.1.51 双方约定的视为不可抗力事件处理的其它情形如下: 1、自然灾害、战争、
动乱、空中飞行物体坠落或其他非发包人承包人责任造成的爆炸、火灾; 2、九级及
以上的持续 1 小时以上的台风; 6 度及以上地震烈度等情况。风、雨、雪、洪、震等
自然灾害按 50 年一遇为不可抗力。

不可抗力事件发生后,承包方应立即通知监理,在力所能及的条件下迅速采取
措施,尽力减少损失,发包方应协助承包方采取措施。不可抗力事件结束后 48 小时
内承包方向监理通报受害情况和损失情况及预计清理和修复的费用。

1.1.52 双方根据本合同工程的特点,补充约定的其它定义: 发包人根据现场管理
需要,有权要求承包人签订其他补充约定,承包人不得拒绝。

监理的权限：根据《监理合同》行使监理人权限，监理人权限的行使需预先取得发包人的同意，监理人应向承包人出具相关同意的证明。

2.5 保安责任

2.5.1 现场保安责任的约定。在以下两者中选择其一，作为合同双方对现场保安责任的约定。

☐ 发包人负责保安的归口管理

☒ 委托承包人负责保安管理

2.5.2 保安区域责任划分及双方相关保安制度、责任制度和报告制度的约定：

保安区域责任划分：规划范围内的施工现场全部范围由承包人承担保安管理责任；

双方相关保安制度、责任制度和报告制度：开工前 30 日内由承包人向发包人提交保安管理责任书并明确保安制度、责任制度和报告制度，经发包人批准后执行。

第 3 条 承包人

3.1 承包人的一般义务和权力

3.1.3 经合同双方商定，承包人应提交的报表类别、名称、要求、报告期、提交的时间和份数：每周例会前一天应按监理人要求提供本周周报及下周计划各 5 份；必要时应提供日报和日计划各 5 份。

3.2 项目经理

3.2.1 项目经理姓名：黎雄健、段延琳

项目经理职责：是工程总承包的负责人，负责项目实施的计划、组织、协调、领导和控制，对项目的设计、施工质量、安全文明、进度和费用等全面负责。

项目经理权限：主持项目经理部工作及承包人的法定代表人授予的其他权力。

因擅自更换项目经理或项目经理兼职其它项目经理的违约约定：每发生一次承包人应向发包人支付十万元人民币作为违约金，并且发包人有权为此解除本合同，并向承包人追偿因此造成发包人的一切损失。

项目经理每月在现场时间未达到 26 天 的，每少一天应向发包人支付违约金 10000 元。

施工负责人每月在现场时间未达到 26 天 的，每少一天应向发包人支付违约金 10000 元。

3.8 分包

3.3.1 分包约定

约定的分包工作事项：仅具有设计资质的企业承接工程总承包项目时，应当将工程总承包项目中的施工业务依法分包给具有相应施工资质的企业。仅具有施工资质

- 9) 脚手架、垂直运输费按江苏省及南京市现有关文件规定计取
10) 安装等工程根据取费文件与土建工程同比例取值
11) 赶工措施费: 合同实施过程中, 若发包人另行书面提出加快设计、采购、施工、竣工试验的赶工要求, 承包人应提交赶工方案。按正常合同工期执行, 则不存在赶工措施费。

(3) 按国家及省、市计取规费及税金。

13.6 建议变更的利益分享

建议变更的利益分享的约定: 无。

第 14 条 合同总价和付款

14.1 合同总价和付款

14.1.1 合同总价

(1) 本项目合同价款包括完成 EPC 实施范围所需的设计费和建安工程费, 即本项目的设计、采购、施工、试运行、竣工验收及相关服务等全过程的 EPC 交钥匙工程所有费用。

(2) 本合同为固定总价合同, 由以下两部分组成:

① 设计费 (含测量测绘、方案设计、初步设计 (含概算)、施工图设计)

a. 设计费为大写人民币 贰佰捌拾玖 万元整 (小写: 289 万元)。上述费用包括测量测绘、方案设计、初步设计 (含概算)、施工图设计及出图等相关费用、配合图纸审查、以及设计现场配合服务费、咨询调研论证 (含专家费、会务费) 直至取得政府职能部门的施工图审查合格证书等相关费用。设计报价还包含以下内容的费用: (1) 包括设计文件审查、专项设计、后续服务。后续服务包括: 施工现场设计服务, 设计修改、变更 (施工图审查通过后发包人提出的重大修改、变更除外)、专项方案咨询服务等服务工作。(2) 还必须承担为保证本项目完整性的所有设计内容 (含各专项、专业工程设计) 和项目实施的全方位、全过程设计。(3) 设计任务书中的全部相关内容。

b. 设计费结算方式

√ 设计报价采用固定总价包干方式, 在建设规模 (总建筑面积) 不变或设计内容未发生重大调整的情况下, 设计费不予调整。

c. 设计费各阶段占比分别为: 合同签订预付设计费总价的 10%、施工图设计完成并提供施工图审查合格文件 (施工图审查含消防等审查) 付至设计费总价的 70%、项目竣工验收后付至设计费总价的 90%、余款在政府审计结束后 90 个工作日内一次性付清。

② 施工费 (即建筑安装工程费用)

a. 施工费为大写人民币 壹亿陆仟壹佰陆拾柒 万元整 (¥: 16167 万元)。

b. 施工费结算方式:

竣工验收报告

单位工程质量竣工验收记录

苏 JG1.2

工程名称	江苏国际人才公寓装修项目工程总承包	结构类型	框架结构	层数/建筑面积	21层/127587.13m ²
施工单位	深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司	技术负责人	曾晓辉	开工日期	2019年7月26日
项目负责人	段延琳	项目技术负责人	邹嵘	完工日期	2022年3月10日
序号	项目	验收记录			验收结论
1	分部工程验收	共 5 分部, 经核查符合设计及标准规定 5 分部			验收合格
2	质量控制资料核查	共 14 项, 经核查符合规定 14 项			验收合格
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 8 项, 符合规定 8 项, 共抽查 8 项, 符合规定 8 项, 经返工处理符合规定 项			验收合格
4	观感质量验收	共抽查 14 项, 达到“好”和“一般”的 14 项, 经返修处理符合要求的 项			好
综合验收结论		经对本工程综合验收, 各分部分项工程符合设计要求, 施工质量均满足有关质量验收规范和标准规定, 单位工程竣工验收合格			
建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	其他单位	
项目负责人: 柯达 (公章)	总监理工程师: (公章)	项目负责人: (公章)	项目负责人: (公章)	项目负责人: (公章)	
年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	年 月 日	

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应有相应单位的法人代表书面授权

江苏省建设工程质量监督总站监制

单位工程竣工验收证明书

工程名称: 江苏省国际人才公寓装修项目工程总承包

验收日期: 2022年3月10日

建设单位	江苏省国际人才咨询服务有限公司			监理单位	江苏青山生态建设工程有限公司		
施工单位	深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司			设计单位	深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司		
工程规模	A、B、C栋塔楼共 127587.13 m²	工程造价	16456 万元	类别	装饰装修	开工日期	2019年7月26日

竣工日期: 2022年3月10日

- 验收意见
1. 该工程基本建设程序齐全。
 2. 已完成设计图纸及合同约定的全部工程量。
 3. 工程质量符合设计及规范要求。
 4. 工程资料真实、齐全、有效。
 5. 该工程满足使用功能及安全性要求。
 6. 参建各方一致同意该工程验收, 验收合格。

施工单位	监理单位	建设单位	设计单位	其他相关单位
项目经理: 段建洲 法人代表: 段建洲 (签字): (公章)	总监理工程师: 李娜 法人代表: 李娜 (签字): (公章)	项目负责人: 杨飞 法人代表: 杨飞 (签字): (公章)	项目负责人: 宋智 法人代表: 宋智 (签字): (公章)	项目负责人: 宋勤波 法人代表: 宋勤波 (签字): (公章)

3、广州市太阳新天地购物中心改造项目-(东翼) 中标通知书



档案编号: P&O/5490

2022年08月25日

经电邮 : [scntbb@163.com]
收件人 : 黄德峰 先生
邮件地址 : 深圳市福田区竹子林路
益华综合楼 A 栋 10 层

致: 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

中国广州市天河区
太阳新天地购物中心改造项目
总承包工程
中标通知书
(合同编号: 22-146307)

本公司广州陆鹿物业管理有限公司(此后统称“发包方”)就题述工程所进行之招投标、回标后的来往文件及议标(此后统称“回标文件”),经发包方评标委员会评定后,确定贵司深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司为中标人。发包方现通知并委托贵司为中国广州市天河区太阳新天地购物中心改造项目总承包工程(此后简称“本工程”)之总承包单位,依据合同文件之要求执行及完成本工程。

1. 合同总价

本工程合同总价为:人民币壹亿捌仟捌佰贰拾陆万肆仟柒佰零柒元捌角壹分(RMB 188,264,707.81)。其中不含税金额为人民币壹亿柒仟贰佰柒拾壹万玖仟玖佰壹拾伍元肆角贰分(RMB 172,719,915.42),增值税税率为[9]%,增值税金额为人民币壹仟伍佰伍拾肆万肆仟柒佰玖拾贰元三角玖分(RMB 15,544,792.39)。

.../2

-2-

合同总价组成:	金额 (RMB)
原投标总价 [含算术误差 (+) RMB 17,646.20] (详见 2022 年 6 月 23 日提交的回标文件)	188,947,001.10
加: 回标问卷 (TQ-1) 至 (TQ-5) 回复之调整金额 (详见 2022 年 7 月 20 日提交的回标问卷 (TQ-5) 回复)	(-) 682,293.29
加: 回标问卷 (TQ-6) 回复之调整金额	(无费用调整)
合同总价	188,264,707.81

本工程为按合同总价包干的合同,即为完成合同文件规定的工程内容的所有费用已包在合同总价内,除发包方对暂定工程量、专业项目暂定价、暂定款的调整,以及工程变更、及合同约定调整的内容外,合同总价一概不予调整增加(详见合同条件第 13 条合同总价)。除因政府原因调整增值税税率外(详见协议书第 2 条合同总价),合同总价不会因人工费、物价、费率或汇率的变动而有所调整(详见合同条件第 13 条合同总价)。

2. 算术误差调整

根据招标办法第 13(d) 条,总误差百分率(总误差与正确算术投标总价减去正确的基本要求费用、暂定款、专业项目暂定价及暂定供应单价总额后的余额的百分比)少于 $\pm 0.5\%$, 单价不因算术误差调整。

.../3

3. 合同范围

贵司须按 2022 年 5 月 20 日发出的招标文件、本中标通知书及回标前后有关本工程招标的来往文件(简称“来往文件”)的内容执行及完成本工程。

附件(一)所列之来往文件之间在解释上若有任何差异或矛盾,将以日期较后发出之文件优先解释合同真正之含意,如所列之来往文件与本中标通知书的内容有任何差异或矛盾,则以本中标通知书的内容为准。

贵司回标时及在招投标过程中提供的技术标部分,包括工程进度计划表、施工方案和施工组织设计等技术数据只被视为供参考之用,不构成合同之一部分。

4. 履约保函

依据回标表格第 6 条,贵司须在签订合同后 14 个日历天内,按招标文件内的履约保函样本,按前述第 1 条所述的合同总价的 10%(金额取整至最接近之千元单位:即 RMB 18,826,000.00)作为履约保函金额提交发包方认可之履约保函(作为担保人的银行和履约保函内容须经发包方批准)。

5. 预付款保函

本工程设预付款，金额为合同总价的 20%(取整至最接近之千元单位)，即 RMB 37,653,000.00。如贵司需向发包方申请支付预付款，贵司须于实际支付日期前不少于 45 个日历天，按招标文件内的预付款保函样本向发包方提交与预付款金额等值的预付款保函(作为担保人的银行和预付款保函内容须经发包方批准)。

6. 合同文件

发包方将尽快安排与贵司签署正式合同文件。在中标通知书有效期(即本中标通知书回复确认日期的 4 个月)内，本中标通知书连附件、来往文件及本工程的招标文件将成为“临时合同文件”，对双方均具备合同约束力。如果于本中标通知书有效期内贵司尚未签署正式合同，则“临时合同文件”失效，本中标通知书及本次招标均作废无效。贵司应承担因此给我司造成的损失。

7. 开工准备

贵司的开工准备由本中标通知书收到之日当天正式开展。贵司在开工日起 7 个日历天内(详见工料规范基本要求 9.0 条)，按投标承诺的项目团队落实安排人手及资源，并提交详细的工程进度计划表、成品保护、施工方案和施工组织设计等，而所有此等及有关之数据均需重新提交供发包方正式审批认可。

8. 附件

本中标通知书包括以下附件，均构成本中标通知书之一部分：

(1) 附件(一) - 来往文件列表

本中标通知书一式[两]份，双方各执[一]份。贵司须于本中标通知书签发之日起 7 个日历天内签字、盖章并送回发包方广州陞鹿物业管理有限公司。

此致

广州陞鹿物业管理有限公司(盖章)



法定代表人或其授权代表签署

日期：2022 年 08 月 25 日



档案编号: P&O/5490

-6-

(本页为中国广州市天河区太阳新天地购物中心改造项目总承包工程中标通知书回执单签署页)

中标单位回复确认

致: 广州陸鹿物业管理有限公司

贵司于 2022 年 08 月 25 日发出的中国广州市天河区太阳新天地购物中心改造项目总承包工程中标通知书(此后简称“中标通知书”),本公司 深圳市卓艺建设装饰工程有限公司 已于 2022 年 ____ 月 ____ 日收到。

深圳市卓艺建设装饰工程有限公司 签署及盖章同意按中标通知书的内容与广州陸鹿物业管理有限公司订立合同并接受委托执行及完成中国广州市天河区太阳新天地购物中心改造项目总承包工程。

深圳市卓艺建设装饰工程有限公司(盖章)

法定代表人或其授权代表签署

日期: 2022 年 ____ 月 ____ 日

附件(一)

中国广州市天河区
太阳新天地购物中心改造项目
总承包工程
来往文件列表

合同文件包括下列招投标过程中所发出之来往文件：

序号	发文日期	发文单位	主送单位	内容
1.	2022.08.23	卓艺	利比	回标问卷(TQ-7)商务回复
2.	2022.08.22	利比	卓艺	回标问卷(TQ-7)商务
3.	2022.07.29	卓艺	利比	回标问卷(TQ-6)商务回复
4.	2022.07.29	利比	卓艺	回标问卷(TQ-6)商务
5.	2022.07.20	卓艺	利比	回标问卷(TQ-5)商务回复
6.	2022.07.19	利比	卓艺	回标问卷(TQ-5)商务
7.	2022.07.18	卓艺	利比	回标问卷(TQ-4)商务回复 回标问卷(TQ-4)技术回复
8.	2022.07.14	利比	卓艺	回标问卷(TQ-4)商务 回标问卷(TQ-4)技术
9.	2022.07.12	卓艺	利比	回标问卷(TQ-3)商务回复 回标问卷(TQ-3)技术回复
10.	2022.07.08	利比	卓艺	回标问卷(TQ-3)商务 回标问卷(TQ-3)技术
11.	2022.07.07	卓艺	利比	回标问卷(TQ-2)回复
12.	2022.07.05	利比	卓艺	回标问卷(TQ-2)
13.	2022.06.29	卓艺	利比	回标问卷(TQ-1)回复
14.	2022.06.27	利比	卓艺	回标问卷(TQ-1)
15.	2022.06.23	卓艺	陞鹿	回标文件(商务标及技术标)
16.	2022.06.16	利比	卓艺	投标疑问回复(三)
17.	2022.06.15	利比	卓艺	关于回标文件纸质版交回地址更改的事宜
18.	2022.06.10	利比	卓艺	投标疑问回复(二)及招标文件修改(二)
19.	2022.06.02	利比	卓艺	投标疑问回复(一)及招标文件修改(一)
20.	2022.05.20	利比	卓艺	投标邀请函及招标文件

上述发文/主送单位所采用之简称等同文件由下列单位发/收：

陞鹿 = 广州陞鹿物业管理有限公司
利比 = 利比有限公司
卓艺 = 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

施工合同关键页

3.1

有穿分司

广州市

太阳新天地购物中心改造项目
(东翼)

建筑工程施工协议书

发包方：广州隆鹿物业管理有限公司

总承包方：深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

CS 扫描全能王

目录

	<u>页数</u>
1. 建筑工程施工协议书	MC/1—MC/9
2. 合同条件	MC/10—MC/54
附件一：合同条件附录	MC/55—MC/57
附件二：分段工期计划	MC/58

建筑工程施工协议书

于二零二二年八月二十五日，

由

发包方：广州陆鹿物业管理有限公司

注册办事处地址：广州市天河区马场路36号801房

及

总承包方：深圳市卓艺建设装饰工程有限公司

注册办事处地址：深圳市福田区竹子林路益华综合楼A栋10层

所订立。

兹发包方欲委托总承包方执行及完成广州市太阳新天地购物中心改造项目(东翼)(以下简称“本工程”)，工地位于广东省广州市天河区广州太阳新天地购物中心。

发包方并已向总承包方提供了绘述全部工程的招标文件。

总承包方按招标文件进行了投标。

双方兹同意如下：

1. 合同标的

总承包方投标时对新冠肺炎疫情，无论其境内外及轮次影响，均已作出充分评估并考虑在合同总价、工期和质量要求中，不因新冠肺炎疫情或疫情防控措施而作出调整(但法律另有规定的情形除外)。总承包方不会因此向发包方提出任何索赔，发包方也不会因此批准任何工程变更。

发包方委托总承包方按合同文件的规定执行及完成合同图纸所示、工料规范所说明及合同条件所约定的本工程，总承包方接受委托。本工程应由总承包商进行施工，不得存在任何出借资质、施工挂靠行为，否则发包方有权解除合同。

广州市
太阳新天地购物中心改造项目(东翼)
H:/B0239.1

MC/1

2. 合同总价

发包方将支付予总承包方：

(大写)：人民币 [壹亿叁仟贰佰陆拾肆万贰仟玖佰伍拾捌元捌角]

(小写)：RMB [132,642,958.80]

(以下简称“合同总价”)或按合同条件规定的时间和方式，应支付之款项。

其中不含增值税金额为：

(大写)：人民币 [壹亿贰仟壹佰陆拾玖万零柒佰捌拾柒元捌角玖分]

(小写)：RMB [121,690,787.89]

增值税税率为9%，其增值税金额为：

(大写)：人民币 [壹仟零玖拾伍万贰仟壹佰柒拾元玖角壹分]

(小写)：RMB [10,952,170.91]

如合同执行中遇政策对增值税税率进行调整，合同总价内不含增值税金额保持不变，政策调整前已完成的合同义务按调整前的增值税税率计算增值税金额，政策调整后履行的合同义务按政策调整后的增值税税率计算增值税金额(政策调整前已按调整前税率开具发票，税率调整后支付的款项除外)，合同总价相应作出调整。

总承包方在发包方付款前向发包方开具合法、有效的增值税专用发票，因总承包方提供的上述发票不符合税务部门的要求，导致发包方取得的增值税专用发票不能用于抵扣进项税金，或虽通过认证但认证后被税务部门以“比对不符”或“失控发票”等事由追缴税款，而造成发包方遭受任何经济损失的，由总承包方负责赔偿。若因总承包方未能提供上述发票导致付款延期或者无法付款，责任由总承包方承担。总承包方应提供合法足额且经发包方认证通过的增值税发票。

广州市
太阳新天地购物中心改造项目(东翼)
H:/B0239.1

MC/2

3. 合同工期

总承包方预计之开工及完工日期，按合同条件-附录列明的工期内完成本工程。

工期包括但不限于：

- (a) 星期六、星期日及法定假期；
- (b) 任何施工前的准备工作；
- (c) 受中考、高考、春节等特殊日子或惯例性的重大会议、签订本合同前已公布的非惯例性的特殊日子等，总承包方可预计因素所影响的时间；
- (d) 目前新冠疫情的预计因素所影响的时间；
- (e) 向政府有关部门提交任何前期申请（包括施工许可证的申请及签发）所需之审批、处理及等候时间；
- (f) 完成本合同要求的所有工程至发包方满意程度所需时间，包括按合同文件之规定进行及完成所有测试及提交测试报告至发包方及政府有关部门满意及认可所需时间（包括等候时间）；
- (g) 组织及通过竣工验收备案（含消防竣工验收；如需）所需的时间（包括政府有关部门所需之审批、处理及等候时间）；
- (h) 提交足够的竣工资料及记录至发包方/政府有关部门满意所需时间；
- (i) 恶劣天气及严重雾霾天气；
- (j) 冬雨季施工；
- (k) 进退场时间（包括按发包方要求移交工程和工地，并将拥有或租赁的临时建筑物、机械、工具、设备和物料有序地迁离工地）；
- (l) 发包方指定的其他施工单位、专业分包单位交叉施工造成的作业降效；

广州市
太阳新天地购物中心改造项目（东翼）
H:/B0239.1

MC/3

3. 合同工期 (续)

工期包括但不限于：(续)

- (m) 商场不停业的正常营业环境下引起的施工降效；
- (n) 接收工地后及开展工作前全面现状检测；
- (o) 深化设计；
- (p) 所有专业分包单位、专业供货单位、独立施工单位送审及发包方/设计单位审批；

于全部满足上述条件时，发包方将发出《竣工证书》证明实际完工日期。为免歧义，合同总价和质量要求同样考虑并包含了上述全部风险因素。

4. 质量要求

工程质量应达到合格标准：工程质量应符合国家、广东省、广州市现行有关法律、法规、规范和技术标准，符合设计文件、招标文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准。如有不同标准要求，以更严格者为准。

广州市
太阳新天地购物中心改造项目(东翼)
H:/B0239.1

MC/4

5. 管理人员

合同双方的代表及管理人员如下：

发包方的代表：王红卫

发包方代表的职位：项目负责人

总承包方的项目经理及主要管理人员的名单如下：

执行董事：王惠滔

项目经理：郑平山

项目执行经理（精装修）：任海峰

项目执行经理（机电）：冯瑜

项目执行经理（计划及质量）：林亚金

项目深化设计经理：陈志芳

项目安全经理：王金超

广州市
太阳新天地购物中心改造项目（东翼）
H:/B0239.1

MC/5

CS 扫描全能王

6. 付款方法

- (a) 本工程设预付款，发包方向总承包方支付合同总价的20%作预付款(取整至最接近之千元单位)，在完全符合以下条件后45个日历天内支付：

- 1) 合同文件签订；
- 2) 总承包方提交指定银行发出之预付款保函；⁽¹⁾⁽³⁾
- 3) 总承包方购买指定银行发出之工程履约保函；⁽²⁾⁽³⁾
- 4) 总承包方提供合法完税增值税专用发票。

注： (1) 预付款保函样本详见回标表格-附件5；
(2) 工程履约保函样本详见回标表格-附件1；
(3) 指定银行为四大国有商业银行，即中国工商银行、中国农业银行、中国银行及中国建设银行。

- (b) 每期中期款支付下列合计的70%：

- 1) 当期工程完成进度确认通过验收的工程量；及
- 2) 当期已到场妥善保存及核实的主材料价款。

- (c) 以上(a)所述的20%预付款及(b)中期款两者合计的累计付款额控制在结算价款的90%之内(每期工程款的最少付款额为RMB 2,000,000.00，如不足最少付款额则累计到下期工程款支付)。

- (d) 当全部阶段工程已由发包方确认通过验收，支付至结算价款的97%之内，余下3%作为保修金。

- (e) 变更价款经工料测量师审核并获得发包方同意后，作为追加工程款同期按完成进度支付。

- (f) 在全部阶段工程的《竣工证书》发出后，支付保修金(即结算价3%)的一半。

- (g) 在《竣工证书》注明的竣工日起计两年或《保修完成证书》发出后(以较后者为准)，支付余下的保修金。

- (h) 当结算之后尚有余款，在结算书签订后支付。

- (i) 付款金额须分摊20%至农民工工资专用帐户。

上述的付款办法对总承包方造成利息负担，其利息已包括在合同总价内，不作额外索赔。

广州市
太阳新天地购物中心改造项目(东翼)
H:/B0239.1

MC/6

6. 付款方法 (续)

开票信息:

发包方开票信息如下:

公司名称: 广州隆鹿物业管理有限公司
税号: 91440101MA5D1N2A0J
地址: 广州市天河区马场路36号801房
电话: 020 83624789
开户银行: 兴业银行广州分行营业部
账号: 394880100101261588

总承包方收款账户信息如下:

公司名称: 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司
开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳石厦支行
账号: 44201008800059888333

深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司
中国建设银行深圳石厦支行
44201008800059888333

广州市
太阳新天地购物中心改造项目(东翼)
H:/B0239.1

MC/7

CS 扫描全能王

7. 合同文件的组成:

- (a) 协议书、合同条件及附件1-2
- (b) 中标通知书及双方在发标后至定标前的来往文件
- (c) 工料规范(包括基本要求、技术要求及附件1-6及现行的标准、规范、规定;如有矛盾以较严格的规定为准)
- (d) 招标图纸疑问清单回复
- (e) 图纸目录及招标图纸
- (f) 工程量计算规则及单价说明
- (g) 招标办法
- (h) 回标表格及附件1-6
- (i) 已标价的“工程量清单”
- (j) 发包方和总承包方双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔等书面文件及组成合同的其他文件。

8. 若合同文件之间有任何矛盾,按以上文件解释顺序为准,同一类的文件,以较后时间制订的为准。任何不列在上的其他文件皆不成为合同文件的一部分,其内容不能影响合同文件的含意,除非双方同意签认作为本合同的补充。

9. 本合同签订地为广州市天河区。

10. 本合同自双方盖章之日起生效。

11. 本合同一式四[4]份,双方各执两[2]份。

(以下无正文)

广州市
太阳新天地购物中心改造项目(东翼)
H:/B0239.1

MC/8

回标问卷(TQ-4)-附件1

(本页无正文)

在见证人前，立约人双方在此签署及盖章：

发包方：  (盖章) 法定代表人或授权代表  姓名： _____ _____ (签字) 见证人 姓名： _____ _____ (签字) 职位： _____	总承包方：  (盖章) 法定代表人或授权代表  姓名： _____ _____ (签字) 见证人 姓名： <u>黄德峰</u> <u>黄德峰</u> (签字) 职位： <u>副总经理</u>
---	---

广州市
太阳新天地购物中心改造项目(东翼)
H:/B0239.1

MC/9

竣工验收报告

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称: 广州市太阳新天地购物中心改造项目-
(东翼)

验收日期: 2023年4月27日

建设单位(盖章): 广州隆鹿物业管理有限公司



单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 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 - 9 1 4 / 1 *

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	广州市太阳新天地购物中心改造项目-（东翼）				
工程地点	广州市天河区冼村街道马场路36号	建筑面积	19610平方米	工程造价	13264.29588 万元
结构类型	钢筋混凝土结构	层数	地上：8 层 地下：3 层		
施工许可证号	440106202209300101	监理许可证号	/		
开工日期	2022年10月1日	验收日期	2023年4月27日		
监督单位	广州市天河区建设工程质量安全监督站	监督编号	THJD20230105001		
建设单位	广州陆鹿物业管理有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	广州黄埔建筑设计院有限公司				
总包单位	深圳市卓艺建设装饰工程有限公司				
承建单位（土建）	深圳市卓艺建设装饰工程有限公司				
承建单位（设备安装）	深圳市卓艺建设装饰工程有限公司 通力电梯有限公司（分包单位） 广州粤安消防工程有限公司（分包单位）				
承建单位（装修）	深圳市卓艺建设装饰工程有限公司				
监理单位	广东财贸建设工程顾问有限公司				
施工图审查单位	广州三合工程咨询有限公司				

* GD- E1- 914 / 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	王红卫、吴冰、黄锐彬、邝伟俊
副组长	韦奔、占郁英、郑平山
组员	黄家铭、张国良、张广明、贾振球、王惠滔、伍海峰、王大安、冯瑜、武刚、易国荣、张金贵

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	王红卫 黄锐彬	占郁英、韦奔、郑平山、王惠滔、伍海峰、冯瑜
建筑设备安装工程	吴冰	张广明、张国良、黄家铭、王大安、易国荣、张金贵
工程质控资料	邝伟俊	贾振球、武刚

(二) 验收程序

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



三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部(系统、 成套设备)工 程名称	验收意见/ 备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全 性能资料核查/实体 质量抽查结果统计	观感质量验收抽查 结果统计
地基与基础	/	/ 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
主体结构	同意验收	8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装 修	同意验收	8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	/	/ 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑给水、 排水及采暖	同意验收	13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 12 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	同意验收	11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 12 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	同意验收	12 项, 其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	同意验收	10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	/	/ 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
电梯	同意验收	18 项, 其中: 经审查符合要求 18 项 经核定符合要求 18 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
自动喷水灭火 系统	同意验收	11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
火灾自动报警 系统	同意验收	9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 11 项, 其中: 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 0 项
		项, 其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项, 其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项



* GD- E1 - 914 / 4 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	王江	陆燕	项目经理		王江
2	黄锐林	陆燕	工程师		黄锐林
3	李奔	广州博通建设工程有限公司	项目负责人	工程师	李奔
4	黄宗毅	——	工程师	工程师	黄宗毅
5	王叶葵	深圳德建设计咨询有限公司	总造	工程师	王叶葵
6	郑平山	深圳市卓安建设装饰工程有限公司	项目经理		郑平山
7	王叶葵	深圳市卓安建设装饰工程有限公司	项目经理		王叶葵
8	陈亮	——	专业质检员		陈亮
9	朱以伟	——	专业质检员		朱以伟
10	黄宗旺	——	施工员		黄宗旺
11	胡文俊	——	施工员		胡文俊
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

* GD-E1-914/5 *

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

广州市太阳新天地购物中心改造项目-（东翼），竣工资料齐全、现场检查评定为合格，该工程按设计文件和规范施工，实行三级检验制度，按合同约定，执行国家、省、市相关法律法规和工程建设强制性标准，符合要求，同意竣工验收，质量等级评定为：合格。

建设单位（公章）：

单位（项目）负责人：



2023年4月27日



* GD- E1 - 914 / 6 *

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州隆鹿物业管理有限公司：（建设单位）

位于广州市 天河 区 广州市太阳新天地购物中心改造项目-（东翼）工程

（请勾选：☒单位工程， ☐子单位工程） ，已完成本工程的各项内容，

工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：
（公章）

2023年4月27日



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州隆鹿物业管理有限公司：（建设单位）

位于广州市天河区 广州市太阳新天地购物中心改造项目-（东翼）工程

（请勾选：☒单位工程， ☐子单位工程） ，已完成本工程的各项内容，

工程质量符合有关法律，法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：
（公章）

2023年4月27日



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州陈鹿物业管理有限公司：（建设单位）

位于广州市 天河 区 广州市太阳新天地购物中心改造项目-（东翼） 工程

（请勾选：☒ 单位工程， ☐ 子单位工程） ， 已完成本工程的各项内容，

工程质量符合有关法律，法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人 郑利山
(公章)

2023年4月27日



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州陆鹿物业管理有限公司：（建设单位）

位于广州市 天河 区 广州市太阳新天地购物中心改造项目-（东翼） 工程

（请勾选：☒ 单位工程， ☐ 子单位工程） ，已完成本工程的各项内容，

工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：
（公章）



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

_____广州陆鹿物业管理有限公司_____: (建设单位)

位于广州市天河区 广州市太阳新天地购物中心改造项目-（东翼）工程

(请勾选: ☒单位工程, ☐子单位工程) , 已完成本工程的各项内容,

工程质量符合有关法律, 法规和工程建设强制性标准, 我方同意验收。


单位(项目)负责人 张金贵
(公章)

2023 年 4 月 27 日

注: 本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

广州市房屋建筑工程

竣工联合验收意见书

(既有建筑装饰装修工程)

编号:穗联验(天)字(2023)007号

该工程已通过竣工联合验收。根据《建设工程质量管理条例》,予以工程竣工联合验收备案。



扫描二维码查看相关信息



(本意见书不可单独用于办理)

项目基本情况栏									
工程名称		广州市太阳新天地购物中心改造项目							
统一项目代码		2205-440106-04-01-902876							
施工许可证号		440106202209300101							
规划许可证号		项目代码: 2205-440106-04-01-902876							
建设地址		广州市天河区马场路36号							
建设规模		19610.0平方米		合同价格		13264.29万元			
建设单位		广州隆鹿物业管理有限公司							
施工单位		深圳市卓艺建筑装饰工程有限公司							
监理单位		广东财贸建设工程顾问有限公司							
勘察单位									
设计单位		广州黄浦建筑设计院有限公司							
是否分期验收		是/否 /		本次《分期》验收面积		19610m²			
本次分期范围									
联合验收情况栏									
验收内容		负责部门(单位)				验收情况			
消防专项		天河区住房和城乡建设局				通过(验收口/准予备案口)/不涉及/			
工程质量专项		天河区住房和城乡建设局				通过 /			

4、深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程(公共及户内)I段 中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号: 4403032016054010001

标段名称: 深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程(公共及户内) I 标段

建设单位: 深圳市天健(集团)股份有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市卓艺建设装饰工程有限公司

中标价: 13217.946315万元

中标工期: 180天

项目经理(总监): 王惠滔



本工程于 2020-06-12 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标, 现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后, 应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承包合同。

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2020-08-19



查验码: 2370277833463064

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

施工许可证



建筑工程施工许可证

工证编号: 2318 443523 47 01 70080639

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定, 经审查, 本
建筑工程符合施工条件, 准予施工。

特发此证



发证机关: 东莞市住房和城乡建设局
日期: 2021 01 21

工证编号: 2021 010

建设单位	东莞市大隆(集团)股份有限公司		
工程名称	东莞市大隆(集团)股份有限公司(原大隆集团)家属楼工程(公共及户内)(标段大隆岭片区01-05标段)		
建设地址	东莞路与明辉路交汇处		
建设规模	34685.94 平方米	合同价格	2714.65665 万元
设计单位	中国中建设计集团有限公司		
施工单位	东莞市广艺建筑劳务工程有限公司		
监理单位	上海建环工程咨询有限公司		
合同开工日期	2021 03 01	合同竣工日期	2021 08 28
备注	项目负责人: 王惠新 注册证号: 粤14050804281 项目负责人: 刘竹松 注册证号: 44017953 原因: 因施工需要, 将原定的监理单位变更为机械监理电气工程		
变更登记			

注意事项:

- 一、本证放置施工现场, 作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可, 本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予以施工, 逾期应办理延期手续, 不办理延期或延期次数, 时间超过法定时间的, 本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设, 将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。



建筑工程施工许可证

工证编号: 2318 443523 47 01 70080623

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定, 经审查, 本
建筑工程符合施工条件, 准予施工。

特发此证



发证机关: 东莞市住房和城乡建设局
日期: 2022 12 04

工证编号: 2020 194

建设单位	东莞市大隆(集团)股份有限公司		
工程名称	东莞市大隆(集团)股份有限公司(原大隆集团)家属楼工程(公共及户内)(标段大隆岭片区01-05标段)		
建设地址	大隆岭片区01-05标段		
建设规模	73514.00 平方米	合同价格	10833.92952 万元
设计单位	中国中建设计集团有限公司		
施工单位	东莞市广艺建筑劳务工程有限公司		
监理单位	上海建环工程咨询有限公司		
合同开工日期	2020 06 01	合同竣工日期	2021 03 07
备注	项目负责人: 王惠新 注册证号: 粤14050804281 项目负责人: 朱平华 注册证号: 320120357 原因: 因施工需要, 将原定的监理单位变更为机械监理		
变更登记			

注意事项:

- 一、本证放置施工现场, 作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可, 本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予以施工, 逾期应办理延期手续, 不办理延期或延期次数, 时间超过法定时间的, 本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设, 将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

施工合同关键页

正本

合同编号: EXCHD-WH-041



深圳市建设工程

施工（单价）合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称: 深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目
装饰装修工程（公共及户内）I 标段

工程地点: 深圳市罗湖区

发 包 人: 深圳市天健（集团）股份有限公司

承 包 人: 深圳市卓艺建设装饰工程有限公司

2015 年版



第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市天健（集团）股份有限公司

承包人（全称）：深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法（2019 修正）》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例（2019 修正）》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）

1 标段

工程地点：深圳市罗湖区

核准（备案）证编号：/

工程规模及特征：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目包含木棉岭和布心两个片区，木棉岭片区用地性质以住宅为主，配套有环境卫生设施、教育设施、公园绿地、社康门诊部等，规划总用地面积 25.80 公顷，规划总建筑面积暂定 140.70 万平方米。布心片区用地性质以住宅为主，配套有环境卫生设施、教育设施、农林用地、社康门诊部等，规划总用地面积 19.40 公顷，规划总建筑面积暂定 87.25 万平方米。

本标段包括木棉岭片区 M01-01、M01-02、M01-05 地块范围内的装饰装修工程，装修建筑面积约 11.12 万平方米。其中：M01-01 地块（1 栋楼：3F，H=11.10m）包括垃圾转运站、再生资源回收站、公共厕所、环卫工人作息房等；M01-02 地块（3 栋楼：1 栋幼儿园，3F，H=12.60m；2 栋保障性住房<3 座塔楼>，51F，H=146.37m）包括幼儿园、保障性住房等；M01-05 地块（2 栋楼：1 栋小学，6F，23.95m；1 栋中学，6F，23.95m）包括小学、初中等；其他未列明的建构筑物等。最终以本标段施工蓝图及设计变更等发包人正式下发的书面资料为准。

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

二、工程承包范围

本标段合同范围包括 M01-01、M01-02、M01-05 地块，具体包括但不限于公共建筑部分（地上部分）施工范围的入户大堂、电梯前室、公共走道、户内等装饰装修工程；

地下室施工范围的电梯前室等装饰装修工程；保障性住房塔楼部分（不含地下室）施工范围的入户大堂、电梯前室、公共走道、户内、架空层等装饰装修工程；BIM实施及应用；工程保险；试验检测；发包人要求的为满足竣工验收必须具备的其它工作等；发包人有权根据政府的要求和指令，调整（取消或者增加）本合同同步建设工程的范围；具体的细目（含本合同范围未列出部分）详见工程图纸、工程量清单及合同条款（含工程界面划分），承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。发包人保留调整发包范围的权利，承包人不得提出异议。作为有经验的承包人，已预见为完成本项目所须的一切工作内容及风险。上述工程范围除非已明确表示由发包人提供的设备、材料及相应的安装、调试工作外，其余完成本工程所需的设备、材料（包含主材和辅材等）及服务不论发包人是否提及，均由本合同承包人按照合同文件技术要求及设计图纸要求购买、安装、施工及调试。最终以本标段施工蓝图及设计变更等发包人正式下发的书面资料为准。

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

☐ 七通一平工程万平方米	☐ 电信管道工程米
☐ 挡墙护坡工程长：米；宽：米；高：米	☐ 电力管道工程 米
☐ 软基处理工程万平方米	☐ 污水处理厂及配套工程立方米/d
☐ 水厂及配套工程立方米/d	☐ 污泥处理厂及配套工程立方米/d
☐ 给水管道工程米	☐ 泵站工程平方米
☐ 道路工程长：米宽：米	☐ 隧道工程长：米宽：米高：米
☐ 桥梁工程座	☐ 道路改造工程长：米宽：米
☐ 排水箱涵工程长：米宽：米高：米	☐ 路灯照明工程 座
☐ 交通监控、收费综合系统工程	☐ 绿化工程米
☐ 交通安全设施工程米	☐ 燃气工程米
☐ 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）

☐ 地基与基础工程（ ☐ 基础 ☐ 基坑支护 ☐ 边坡 ☐ 土方 ☐ 其它）；
☐ 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）；
☐ 建筑装饰装修工程（ ☐ 门窗 ☐ 幕墙： 平方米 ☐ 其它）；
☐ 通风与空调（ ☐ 通风 ☐ 空调 ☐ 其它）；

☐ 建筑给排水及供暖 (☐ 室内给、排水系统 ☐ 室外给、排水管网 ☐ 其它) ;		
☐ 建筑电气工程 (☐ 室外电气 ☐ 电气照明 ☐ 其它) ;		
☐ 智能建筑 (☐ 综合布线系统 ☐ 信息网络系统 ☐ 其它) ;		
☐ 屋面及防水工程	☐ 建筑节能	☐ 消防工程
☐ 室外工程 (☐ 室外设施 ☐ 附属建筑 ☐ 室外环境) ;		
☐ 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)

☒ 消防工程	☒ 门窗	☒ 防水工程	☒ 电气照明	☒ 建筑节能
☒ 通风与空调 (☒ 通风 ☒ 空调 ☐ 其它) ;				
☒ 建筑给排水及供暖 (☐ 室内给、排水系统 ☐ 其它) ;				
☐ 智能建筑 (☐ 综合布线系统 ☐ 信息网络系统 ☐ 其它) ;				
☐ 其它:				

4. 其他工程

_____。

三、合同工期

计划开工日期: 详见补充条款 (实际开工日期以监理人发出的开工令为准)。

计划竣工日期: 详见补充条款。

合同工期总日历天数详见补充条款天。

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: 达到合格标准, 承包人须配合总承包单位获得深圳市优质结构工程奖, 争创深圳市优质工程奖; 如超出上述标准, 按高的标准要求配合并服从总承包单位的管理。

五、签约合同价

人民币（大写）壹亿叁仟贰佰壹拾柒万玖仟肆佰陆拾叁元壹角伍分（¥132,179,463.15）；

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）壹佰陆拾叁万陆仟玖佰零肆元零角叁分（¥1,636,904.03）；

(2)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ /）；

(3)专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ /）；

(4)暂列金额：

人民币（大写）柒佰捌拾贰万元整（¥7,820,000.00）。

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)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。

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:2020年9月1日;

订 立 地 点:深圳市罗湖区

发包人和承包人约定本合同自双方盖章并经法定代表人或委托代理人签章后成立。
本合同一式拾叁份,均具有同等法律效力,发包人执拾份,承包人执叁份。

附件:

1. 《工程质量缺陷保修书》
2. 《中标通知书》
3. 《施工投标承诺函》及《关于中标后成品制作的承诺函》
4. 《守法用工承诺书》
5. 《廉政协议书》
6. 《项目管理班子配备情况表》
7. 《主要施工机械设备表》
8. 《安全生产责任书》
9. 《不转包挂靠承诺书》
10. 《工程技术要求》
11. 《履约评价表格》
12. 《投标报价清单》

(本页无正文, 仅为盖章页)

发包人: (盖章)

深圳市天健(集团)股份有限公司

法定代表人或其委托代理人:
(签字或印章)

承包人: (盖章)

深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

法定代表人或其委托代理人:
(签字或印章)

组织机构代码: 91440300192251874W

地址: 深圳市福田区莲花街道紫荆社区
红荔路 7019 号天健商务大厦 19
楼

邮政编码: /

法定代表人: 韩德宏

委托代理人: /

电话: /

传真: /

电子信箱: /

开户银行: /

账号: /

组织机构代码: 91440300192455703Y

地址: 深圳市福田区竹子林路益华大厦 A
栋 10 层

邮政编码: 518040

法定代表人: 王惠英

委托代理人: /

电话: 0755-83187908

传真: /

电子信箱: 68352254@qq.com

开户银行: 中国建设银行股份有限公司

深圳石厦支行

账号: 44201008800059888333

设计人复核后报发包人确认。深化设计费及施工费用由承包人承担，结算时不单独列计。

27) 承包人应配合总承包单位的协调管理工作，因承包人配合不力而产生的工期延长、费用增加、窝工等不良后果，责任由承包人自行承担，结算时不单独列计。

28) 承包人须在接收工地（包括自费清理任何遗留在工地上的杂物及垃圾）或已完其他工程前全面复查其他工程承包人在工地上已完成工程的定位、标高、工程是否有损坏等。若发现错误或质量有问题，或工程已被损坏，承包人须立刻通知发包人及监理人。经发包人及监理人核查确有错误或损坏的，将责令其他工程承包人整改和修复。若承包人未能遵从此规定，则此后因此类问题造成的返工重建全部由承包人实施并承担一切相关费用。本工程任何项目因此类错误或缺陷而错误地建造，承包人须自费予以拆除及重建，承包人须负责保护此类移交给承包人的已完工程，并须自费修复任何受破坏的工程。

29) 承包人须准许其他发包人单独发包的专业工程承包人进入施工场地并就施工场地、工地上通道、工序等与其他发包人单独发包的专业工程承包人进行沟通与配合，以便他们按相关合同要求和发包人、监理人指示及总承包单位要求及时完成相关工程的施工或供应。因承包人未尽沟通与配合义务导致其他发包人单独发包的专业工程承包人停工、窝工的，导致工程工期延长、费用增加的，承包人承担相应的责任。

4.3 项目经理的任命

(2) 承包人任命的项目经理姓名：王惠滔，资格证书号：0124601。

(3) 承包人的项目经理与投标文件的承诺不一致，或项目经理未及时到位，或同时兼任承包人其它工程项目的项目经理的，承包人应向发包人支付违约金每次具体违约处罚详见专用条款第28.2条万元。

4.4 项目经理的更换

(2) 承包人未经监理工程师及发包人同意更换项目经理的，承包人应向发包人支付违约金：具体违约处罚详见专用条款第28.2条。

(3) 承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：发包人要求撤换不能胜任本职工作、行为不端或玩忽职守的承包人项目经理的，承包人应在收到发包人发出的更换项目经理通知之日起7日内予以撤换。承包人无正当理由拒绝更换项目经理的，发包人可书面通知该项目经理停止工作，并发出停工令。按照12.2款【承包人原因引起的暂停施工】处理。

4.6 施工管理人员

(3) 承包人的管理人员在施工期间出现以下情况，应承担的违约责任：

竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称： 深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）I标段太棉岭片区01-01、01-02地块（01-02地块）

验收日期： 2023年01月10日

建设单位（盖章）： 深圳市天健(集团)股份有限公司



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。



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）I标段木棉岭片区01-01、01-02地块（01-02地块）				
工程地点	罗湖“二线插花地”棚户区改造项目木棉岭片区	建筑面积	76514.06平方米	工程造价	10503.329652万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：51层 地下：7层		
施工许可证号	2018-440303-47-01-70680823	监理许可证号	2018-440303-47-01-70680804		
开工日期	2020年12月20日	验收日期	年 月 日		
监督单位	罗湖区建设工程监管和住房保障中心	监督编号			
建设单位	深圳市天健(集团)股份有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	中国中建设计集团有限公司				
总包单位	深圳市卓艺建设装饰工程有限公司				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	深圳市卓艺建设装饰工程有限公司				
监理单位	上海建科工程咨询有限公司				
施工图审查单位	/				



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	刘海天
副组长	王历山、刘辉
组员	许明尧、赵中宇、陈宇

2. 专业组

专业组	组长	组 员
建筑工程	许明尧	费宝华、刘啟任、段和平、刘勇彬、胡晓蕾、陈文坤、邓江辉、邹善强、余永钊、陈心元
建筑设备安装工程	/	/
工程质控资料	孙建梅	李锻铃、徐浩然、袁燃

（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

GD-E1-914/4

分部（系统 成套设备） 工程名称	验收意见/ 备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全性能 资料核查/实体质量抽查 结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
主体结构	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑装饰 装修	同意验收	共 <u>22</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>22</u> 项 经核定符合要求 <u>22</u> 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
屋面	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑给水 排水及采暖	同意验收	共 <u>4</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>4</u> 项 经核定符合要求 <u>4</u> 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
通风与空调	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑电气	同意验收	共 <u>3</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>3</u> 项 经核定符合要求 <u>3</u> 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
智能建筑	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑节能	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
电梯	/	共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）I标段木棉岭片区01-01、01-02地块（01-02地块）装饰装修工程完成合同约定和设计内容的工程施工，工程技术管理和质量控制资料齐全，主要建筑材料、构配件和设备的进场复验报告齐全，工程实体质量检测符合相关规范要求。已签订工程质量保修书，工程质量符合工程建设法律、法规和工程建设强制性标准。经验收组各成员一致认定：本工程质量为合格，同意通过验收。

中华人民共和国注册监理工程师 刘辉 注册号 31012681 有效期 2024.06.23 上海建科工程咨询有限公司 中华人民共和国一级注册建造师执业印章 王所山 粤144192001459(00) 建筑 2023.04.19 深圳市卓艺建筑装饰工程有限公司 中华人民共和国一级注册建筑师 姓名：赵中宇 注册号：1100975-029 有效期：至2023年12月				
建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
（公章） 单位(项目)负责人： 年月日	（公章） 总监理工程师： 年月日	（公章） 单位(项目)负责人： 年月日	（公章） 单位(项目)负责人： 年月日	（公章） 单位(项目)负责人： 年月日

GD-E1-914/6

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）I标段木棉岭片区01-05地块

验收日期：2022年08月29日

建设单位（盖章）：深圳市天健(集团)股份有限公司



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。



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）I标段木棉岭片区01-05地				
工程地点	华龙路与国槐二路交汇处	建筑面积	34685.94m²	工程造价	2714.616663万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：6层 地下：层		
施工许可证号	2018-440303-47-01-70680848	监理许可证号	2018-440303-47-01-70680804		
开工日期	年 月 日	验收日期	年 月 日		
监督单位	罗湖区建设工程监管和住房保障中心	监督编号			
建设单位	深圳市天健(集团)股份有限公司				
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司				
设计单位	中国中建设计集团有限公司				
总包单位	深圳市卓艺建设装饰工程有限公司				
承建单位 (土建)					
承建单位 (设备安装)					
承建单位 (装修)	深圳市卓艺建设装饰工程有限公司				
监理单位	上海建科工程咨询有限公司				
施工图 审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司				



* GD - E1 - 914 / 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	陆跃华
副组长	王历山、刘竹林
组员	廖显凡、邵奇

2. 专业组

专业组	组长	组 员
建筑工程	廖显凡	邵奇、陈心元、龙森、段和平
建筑设备安装工程	/	/
工程质控资料	孙建梅	李锻玲、范晓琴、袁燃

(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

GD-E1-914/4

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



* GD-E1-914/4 *

会议签到表

工程项目名称		罗湖二线插花地棚改项目主标M2地块中学	
主题		工程竣工验收	
地点		中建三局会议室	日期 2022.8.29
序号	单位	姓名	联系方式
1	深圳市罗湖区政府工程建设和住房保障中心		
2	-	何文军	13590333960
3	-	卢海雄	13923816621
4	-	曾德祥	13531136686
5	-	李江华	1871889445
6	天健集团	陈海民	18675587955
7	上海建科	王明华	15818744198
8	天健集团	李江华	13570470493
9	-	刘远明	13728758631
10	-	朱光洋	13728631953
11	罗湖棚改指挥部	邱燕玲	18566245710
12	上海建科	王明华	18321249935
13	天健集团	王进	13823225842
14	天健集团	柳军	15814619018
15	深圳市天健(集团)股份有限公司	王进	13380322398
16	中国中建设计集团	王进	15652063947
17	上海建科	王明华	1577917006
18	中国中建设计集团	王明华	13613068872

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目 装饰装修工程（公共及户内）I标段木棉岭片区01-05地块装饰装修工程完成合同约定和设计内容的工程施工，工程技术管理和质量控制资料齐全，主要建筑材料、构配件和设备的进场复验报告齐全，工程实体质量检测符合相关规范规定要求。已签订工程质量保修书，工程质量符合工程建设法律、法规和工程建设强制性标准。经验收组各成员一致认定：本工程质量为合格，同意通过验收。

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

440304143011

GD-E1-914/6

5、河北建投雄安·金湖未来城项目住宅、公寓装修工程施工总承包第三标段
中标通知书

中标通知书

深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司：

你方于 2023 年 04 月 24 日所递交的河北建投雄安·金湖未来城项目住宅、公寓装修工程施工总承包第三标段（项目编号：XAPR·G20230000049001003）投标文件已被招标人接受，确定为中标人。

项目名称	河北建投雄安·金湖未来城项目住宅、公寓装修工程施工总承包第三标段
中标范围	2023 年计划完成的部分住宅及公寓室内精装修工程，包含室内精装修工程及相应的给水排水、强弱电、消防系统等安装工程改造工作和本工程所有建设手续办理，以及必要的建筑智能化深化设计等，最终以招标人确认的施工图纸及工程量清单范围内的全部施工内容为准。包含从交接验收起直至交房，精装修范围及公共区域内的开荒保洁、精保洁、陪验工作，需达到招标人保洁要求。
中 标 价	9821.279766 万元 大写：玖仟捌佰贰拾壹万贰仟柒佰玖拾柒元陆角陆分
服务期限	计划开工日期 2023 年 4 月 27 日，计划完工日期 2023 年 7 月 31 日，总工期 96 日历天（具体开工时间以招标人书面通知为准）。缺陷责任期：自工程竣工验收合格之日起 24 个月。
项 目 负 责 人	项目负责人：李发军 职业证书：建筑工程专业一级建造师 证书编号：粤 1442020202100755

请你方在本通知书发出之日起 30 日内与招标人签订合同，并按招标文件规定提交履约保证金。

招标人：河北建投雄安建设开发有限公司
招标代理机构：河北省成套招标有限公司

2023 年 5 月 5 日



施工合同关键页

合同编号: JTXA-GCGLB-2023-05-007

河北建投雄安·金湖未来城项目住宅、公寓装修工程施工总承包第三标段合同

发包人: 河北建投雄安建设开发有限公司 (盖单位章)

承包人: 深圳市卓艺建设装饰工程有限公司 (盖单位章)

签订时间: 2023 年 月 日

合同协议书

编号: JTXA-GCGLB-2023-05-007

发包人(全称): 河北建投雄安建设开发有限公司

承包人(全称): 深圳市卓艺建设装饰工程有限公司

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,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就工程施工及有关事宜协商一致,共同达成如下协议:

一、工程概况

1.工程名称: 河北建投雄安·金湖未来城项目住宅、公寓装修工程施工总承包第三标段。

2.工程地点: 雄安新区。

3.工程立项批准文号:《河北雄安新区管理委员会改革发展局关于开展容东片区3号地项目前期工作的函》(雄安改发〔前期〕【2020】111号)和《河北雄安新区管理委员会公共服务局关于容东片区3号地项目核准的批复》(雄安核准【2021】1号)、《关于变更容东片区3号地块项目名称的复函》《关于河北建投雄安·金湖未来城项目第一标段第一批设计方案审查意见的复函》(雄规建审改试点设函字【2021】0089号)、《关于河北建投雄安·金湖未来城项目第一标段第二批设计方案审查意见的复函》(雄规建审改试点设函字【2021】0090号)、《关于河北建投雄安·金湖未来城项目第二标段第三标段设计方案审查意见的复函》(雄规建审改试点设函字【2021】0102号)、《关于河北建投雄安·金湖未来城项目第五标段(58宗地)设计方案审查意见的复函》(雄规建审改试点设函字【2021】0101号)、《关于河北建投雄安·金湖未来城项目第五标段59宗地设计方案审查意见的复函》(雄规建审改试点设函字【2021】0144号)、《关于河北建投雄安·金湖未来城项目第六标段设计方案审查意见的复函》(雄规建审改试点设函字【2021】0071号)。

4.资金来源: 自筹。

5.工程内容: 河北建投雄安·金湖未来城项目,建设内容规划总用地面积69.4133万平方米,总建筑面积约235.62万平方米,其中地上总建筑面积160.17万平方米,主要建设内容为住宅、公寓式住宅、商业、写字楼、酒店、配建公共服务设施、其他配套服务设施。地下建筑面积75.45万平方米,主要建设内容为地下商业、人防、车位、配套市政公用设施。河北建投雄安·金湖未来城项目住宅建筑面积共约60万m²、公寓建筑面积共约26万m²,分批次进行精装修。

群体工程应附《承包人承揽工程项目一览表》。

6.工程承包范围: 详见第四节发包人要求。

二、合同工期

计划开工日期: 2023年4月27日。

计划竣工日期: 2023年7月31日。

工期总日历天数: 96天。工期总日历天数与根据前述计划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。本条款约定的工期总日历天数,是承包人在充分考虑政府对施工的规定、合同等有关施工要求,以及经核实施工现场及施工环境后,而确保完成工程内容所需的工期。双方明确,除不可抗力因素或发包人原因造成停工工期相应顺延外,本条款约定的工期总日历天数不因任何原因延长。

如发生不可抗力因素或发包人原因造成停工的，承包人必须在发生上述事由发生后 48 小时向发包人提交工期顺延申请，经发包人盖章确认后方可作为工期顺延依据。如上述事由发生后承包人未能按照本条款约定程序向发包人申请工期顺延的，则视为未发生工期顺延的情形，本合同工期不予顺延。

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：

合同总金额（含税价）人民币大写：玖仟捌佰贰拾壹万贰仟柒佰玖拾陆元柒角伍分（¥98212796.75 元），其中：合同价款（不含税价）人民币大写：玖仟零壹拾万叁仟肆佰捌拾叁元贰角陆分（¥90103483.26 元），税额人民币大写：捌佰壹拾万玖仟叁佰壹拾叁元肆角玖分（¥8109313.49 元），税率 9%。在合同履行期间，如遇国家的税率调整，则价税合计相应调整。

其中：

（1）暂列金额：

人民币（大写） 贰佰捌拾玖万元整（¥2890000.00 元）；

（2）专业工程暂估价：

人民币（大写） ____/____（¥ ____/____ 元）。

2. 合同价格形式：固定单价合同（合同另有约定综合单价可调的部分除外）。

五、项目经理

承包人项目经理姓名：李发军；

承包人项目经理身份证号：411082198401014816；

承包人项目经理一级建造师电子注册证书编号：粤 1442020202100755 。

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）合同协议书；
- （2）中标通知书；
- （3）投标函及承诺函；
- （4）专用合同条款及其附件；
- （5）澄清、答疑文件以及招标过程中双方知悉认可的其它文件；
- （6）通用合同条款；
- （7）技术标准和要求；
- （8）图纸；
- （9）招标文件工程量清单（含清单说明）

(10) 已标价工程量清单或预算书(承包人关于工程量清单的所有说明不属于合同文件组成部分);

(11) 投标文件中填报的拟投入的主要人员;

(12) 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通用合同条款、专用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于 2023 年 04 月 15 日签订。

十、签订地点

本合同在 雄安新区 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

本合同自双方签字盖章后生效。

十三、合同份数

本合同一式十份,均具有同等法律效力,发包人执五份,承包人执五份。

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)



Handwritten signature of the contractor's representative.

年 月 日

年 月 日

竣工验收报告

NO _____

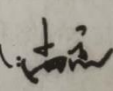
河北省 建设工程竣工验收报告

河北省住房和城乡建设厅制

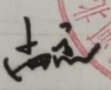
竣工项目审查

项目地址: 雄安新区容城县

工程名称	雄安片区3号地项目A4-02 2057-5	工程地址	雄安新区容城县
结构形式	框架剪力墙	建筑面积	4757.4m ²
层数	地下2层, 地上9层	工程规模	49895.20m ²
开工日期	2023年6月10日	竣工日期	2024年10月15日
施工图审查批准号	2023J130600298	施工许可证号	133/002023/2250801
建设单位	河北建投雄安建设开发有限公司		
勘察单位			
设计单位	北京炎黄联合国际工程设计有限公司		
监理单位	万博工程管理有限公司		
施工图审查机构	河北建投工程设计咨询有限公司		
施工单位	深圳市卓艺建筑装饰工程有限公司		
审查项目及内容	审查情况		
一、完成项目设计情况 1、基础、主体、室内外装饰工程 2、给排水、燃气、消防工程 3、建筑电气安装工程 4、通风与空调工程 5、电梯、电扶梯安装工程 6、室外工程 7、市政道路、桥梁工程	已按合同约定 定期提交 了设计规定的 内容。		
二、完成合同约定情况 1、总包合同约定 2、分包合同约定 3、专业承包合同约定	已按合同约定 完成工程项目 内容和约定 的工期。		
三、技术档案和施工管理资料 1、建设前期、施工图设计审查等技术档案 2、监理技术档案和管理资料 3、施工技术档案和管理资料	各项资料 均齐全有效		

四、实验报告 1、主要建筑材料 2、构配件 3、设备	主要建筑材料、构配件、设备 报告已齐全有效。
五、质量合格文件 1、勘察单位 2、设计单位 3、施工图审查机构 4、施工单位 5、监理单位	设计、施工图审查单位均已出具了质量 检查合格报告。施工单位出具了竣工 报告。自评质量等级为合格。监理单位 出具了质量评估报告。该工程质量等 级为合格。
六、工程质量保修书 1、总分包单位 2、专业承包单位	《工程质量保修书》符合建设部《房屋 建筑工程质量保修管理办法》规定。保 修期限符合要求。
审查结论 施工单位已按设计文件和合同约定的内容完成了 该项目的施工。建设前期报建各项手续齐全。监理 单位技术档案、施工技术档案等资料真实齐全。施工 图审查机构监理单位出具了质量合格文件。施工单位 已按规定承诺了工程质量保修范围和保修期限。	
建设单位项目负责人: 	
2014年1月15日	

单位工程质量评定（一）

分部工程评定	质量保证资料	观感质量评价 (好、一般、差)
共 3 分部 其中符合要求 3 分部	其核查 13 项 其中符合要求 13 项 经鉴定符合要求 13 项	好
单位工程评定 该工程为建筑装饰装修、建筑电气等分部 工程质量等级为合格。工程质量控制资料、工程 和安全功能检验资料及主要功能抽查资料 基本齐全，符合要求。观感评定为好。施工单位自评 和监理单位核定的工程质量为合格。符合实际。该 工程质量等级为合格。  (公章) 建设单位负责人:  2024年 1月 15日		
存在问题: 无		

竣工验收结论:

经过对本工程综合验收,各分部分项工程
符合设计要求,施工质量满足有关质量验收规范
和标准要求,单位工程竣工验收合格。

勘察单位 法定代表人: 项目负责人: (公章) 年 月 日	设计单位 法定代表人: 设计负责人: (公章) 2024年1月15日	施工单位 法定代表人: 项目负责人: (公章) 2024年1月15日
施工图审查机构 法定代表人: 审查负责人: (公章) 2024年1月15日	监理单位 法定代表人: 总监理工程师: (公章) 2024年1月15日	建设单位 法定代表人: 项目负责人: (公章) 2024年1月15日

6、永旺梦乐城杭州钱塘新区项目精装修工程 中标通知书

永旺梦乐城杭州钱塘新区项目精装修工程 总承包中标通知书

致：深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

永旺梦乐城杭东（杭州）商业管理有限公司招标的永旺梦乐城杭州钱塘新区项目精装修工程，根据有关法律法规和招标文件规定，经过招标小组评审，确定你单位为中标单位。

(1) 中标价格为：人民币 76,600,000.00 元整。

其中税前价人民币 70,275,229.36 元，税金 6,324,770.64 元，税率 9%。

(2) 中标工期为：195 日历天。计划 2023 年 10 月 9 日开工（以批准的开工报告为准），2024 年 4 月 20 日竣工。该工期包含住建竣工验收合格、二次消防验收合格及五方主体验收后到住建局和城建档案馆等政府相关部门完成备案的时间（明确工期中包含特殊阶段时间）。

(3) 工程质量要求为：合格。满足《建筑工程施工质量验收统一标准》（GB50300-2013）的要求，且必须满足招标人招标文件及其所附资料的全部要求。项目整体获得绿色建筑三星级设计、LEED 金级认证标准。

(4) 中标工程范围：包括但不限于协议书、招标文件、质疑答复书、设计图纸所明示或隐含的及适用于本合同工程的标准、规范、标准图集所载明的全部工程内容、承包人提供并经发包人确认的报价清单、投标过程中提供的其他资料等。

(5) 项目经理为 王历山，身份证号码：441324198710080356。

(6) 中标人收到中标通知书之日起，应在 10 日内按照文件规定和中标人。的投标文件与招标人签订本招标工程合同，签订合同地点为 浙江省杭州市钱塘区。

(7) 自接到中标通知书后，中标人迅速组织人员，做好设计对接准备工作。

招标人（盖章）：永旺梦乐城杭东（杭州）商业管理有限公司

日期：2023 年 7 月

注：本通知书一式二份，招标人、中标人各持一份。



施工合同关键页

合同编号：

正本

永旺梦乐城杭州钱塘新区项目 精装修工程

施 工 承 包 合 同

(第一部分)

发包人：永旺梦乐城杭州（杭州）商业管理有限公司

承包人：深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

合同编号：

永旺梦乐城杭州钱塘新区项目 精装修工程

施 工 承 包 合 同

发包人：永旺梦乐城杭东（杭州）商业管理有限公司

承包人：深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

第一部分 合同协议书 契約協議書

发包人(全称): 永旺梦乐城杭东(杭州)商业管理有限公司

発注者(フルネーム): イオンモール杭東(杭州)商業管理有限公司

承包人及中标人(全称): 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

請負者及び落札者(フルネーム): 深圳市卓艺建設裝飾工程股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就 永旺梦乐城杭州钱塘新区项目精装修 工程施工及有关事项协商一致,订立本合同。

双方は「中華人民共和國民法典」、「中華人民共和國建築法」及び関連法律、行政法規に基づき、平等、自由意思、公平及び誠実信用の原則に従い、イオンモール杭州錢塘新区物件内装工事施工事項について協議・合意のうえ、以下のとおり本契約を締結する。

一、工程概况 工程概况

1. 工程名称: 永旺梦乐城杭州钱塘新区项目精装修工程。工事名称: イオンモール杭州钱塘新区物件内装工事

2. 工程地点: 杭州市钱塘区青六路 667 号。 工事場所: 杭州市錢塘區青六路 667 号

3. 工程立项批准文号: _____。 工事立项承认文书番号: _____

4. 资金来源和支付担保: 无支付担保。 資金源と支払担保: 支払担保なし

5. 工程内容: 购物中心精装修工程;包括但不限于:土建工程、结构工程、装修工程、机电工程、给排水工程及二次深化设计。

工事内容: ショーピングセンタ内装工事; 土工工事、構造工事、機電工事、給排水工事及び二次深化設計を含むが、これらに限らず。

6. 工程承包範圍：工事請負範圍：

承包范围：本协议、招标文件、答疑答复书、设计图纸、工程量清单所明示或隐含的及适用于本合同工程的标准、规范、标准图集所载明的全部工程内容以及其他所提资料等。

本契約、入札募集書類、質疑回答書、設計図面、工事量リストに明示または暗示され、本契約の工事に適用される基準、規範、標準図集に明記された工事内容及びその他提出資料など。

二、合同工期 契約工期

计划开工日期: 2023 年 10 月 9 日。 着工预定日: 2023 年 10 月 9 日。

计划竣工日期: 2024 年 4 月 20 日。 竣工予定日: 2024 年 4 月 20 日。

(上述竣工日必须通过住建竣工验收、二次消防验收及竣工验收后到住建局和城建档案馆等政府相关部门完成备案的时间,且满足商场正式开业条件日。承包人必须充分考虑所有验收手续的时间)

工期总日历天数：195 天。自批准的开工报告中载明的开工日期起算。

施工日期的延迟：因发包人的原因造成工程开工及竣工日期的延迟，双方同意在 6 个月以内本协议所约定的工程费用不予调整，且双方相互免除对方因上述原因所造成的工期延迟的违约责任。

(上記竣工日は、住建竣工検収、二次消防検収及び竣工検収に合格し、住建局と城建資料館等政府関係部門の備案完了、かつショッピングセンターの正式開業条件を満たす日とする。請負者は全ての検収手続き期間を十分に考慮しなければならない)

契約工期の総歴日数は 195 日で、承認された着工報告書に明記された着工日から起算する。

施工日の遅延：双方は、発注者の原因により工事着工日及び竣工日の遅延が生じた場合、6 ヶ月以内に本契約の所定工事費用を調整せず、かつ相手方が上述の原因による工期遅延の違約責任を互いに免除することを認める。

三、质量标准 品質基準

工程质量符合国家房屋建筑工程竣工验收规范合格标准。

工事品質基準：国家房屋建筑工程竣工验收规范合格基準

四、合同价款 契約代金

1. 合同价为： 契約金額

含税金额：(大写) 柒仟陆佰陆拾万 元 (人民币) ¥ 76,600,000.00 元；

税込金額：(大文字) 七千六百六十万元 (人民币) ¥ 76,600,000.00 元

税率：9%；不含税金额：70,275,229.36 元 税率：9%；税抜金額：70,275,229.36 元

如合同期内遇政府税收(税率、税种等)政策变更，工程总价不含税金额不予调整，税金按政策调整。

契約期間中、政府税収(税率、税目等)政策方針が変更される場合、工事総額の税抜き金額は調整せず、税金を政策に従い調整する。

五、项目经理 項目經理

承包人项目经理：王历山。 請負者項目經理：王历山。

六、合同文件构成 契約構成書類

组成本合同的文件包括： 本契約を構成する書類には以下のものが含まれる。

(1) 本合同协议书及发包人、中标人加盖公章的补充合同及协议等 契約合意書及び発注者、落札者が社印を押印した補足契約及び合意書。

(2) 中标内定通知书； 落札内定通知書。

(3) 投标函及其附录； 応札書及びその付録。

(4) 专用合同条款及其附件； 専用契約条項及び別紙。

(5) 招标文件（含附件）及招标答疑文件、签约前双方协商确定的会议纪要、书面协议等；

入札書類（別紙を含む）及び入札質疑回答書類、契約前に双方が協議し確定した会議の議事録、書面による協議など。

(6) 通用合同条款； 契約一般条項。

(7) 施工管理和技术要求及承诺书； 施工管理と技術要求及び承諾書。

(8) 图纸； 図面。

(9) 中标人投标书商务标中的工程量清单； 落札者応札書のビジネス部分の工程量リスト。

(10) 其他合同文件。 その他の契約書類。

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。

契約締結及び履行の過程で形成された契約に関する文書はすべて契約文書の構成要素となる。

上記各契約書類、契約当事者が当該契約書類について行った補充と修正を含み、同一種類の内容に属するものは、最新に署名したものに準ずる。専用契約条項及び付属書類は契約当事者の署名又は捺印を経なければならない。

七、承诺 承諾

1. 发 包 人 承 諾 按 照 合 同 約 定 的 期 限 和 方 式 支 付 合 同 价 款。 発注者は、請負者に契約に規定される期限と方法に基づき、契約代金を支払うことを承諾する。

2. 承 包 人 承 諾 按 照 法 律 規 定 及 合 同 約 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。

請負者は法律規定と契約の約束通りに工事の施工を完成し、工事品質と安全を確保し、下請けと違法な分包をしない、また、欠陥責任期間と保守期間内に相応する工事の補修責任を引き受けることを承諾する。

八、词语含义 言葉の意味

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。 本協議書における言葉の意味は、本契約第二部分「通用条項」においてそれぞれ付与された定義と同一である。

九、签订时间 締結時間

本 合 同 于 2023 年 ____ 月 ____ 日 签 订。 本 契 約 は 2023 年 ____ 月 ____ 日 に 締 結 する。

十、签订地点 契約締結場所

本 合 同 在 浙 江 省 杭 州 市 钱 塘 区 签 订。 本 契 約 は 浙 江 省 杭 州 市 錢 塘 区 に て 締 結 する。

十一、补充协议 補充協議

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。

契約書に規定されていない事項については、契約当事者は別途に補充協議を締結し、補充協議は契約の構成部分である。

十二、合同生效 契約効力発生

本合同自发包人与承包人盖章及授权代表署名后生效。 本契約は発注者と請負者双方が捺印及び授權代表者が署名後に発効する。

十三、合同份数 契約部数

本合同一式 8 份，均具有同等法律效力，发包人执 5 份，承包人执 3 份。 本契約は一式 8 部で、すべて同等の法的効力を持ち、発注者は 5 部保有し、請負者は 3 部保有する。

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：_____

地 址：_____

邮政编码：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电 话：_____

传 真：_____

电子信箱：_____

开户银行：_____

账 号：_____

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：_____

地 址：_____

邮政编码：_____

法定代表人：_____

委托代理人：_____

电 话：_____

传 真：_____

电子信箱：_____

开户银行：_____

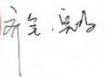
账 号：_____

SG-2023-151-053.

建设工程质量竣工验收 意见书

杭州市城乡建设委员会统一印制

文件资料检查情况表

	由验收组对参建各方具备的文件资料进行检查。对缺项作出记录，并作出齐全、基本齐全、结论
建设单位资料	 
施工单位资料	 
勘察单位资料	
设计单位资料	 
监理单位资料	 

7、深圳地铁红树湾上盖开发项目（又名：深湾汇云中心）东区裙楼精装修工程（一标段）（二次）

中标通知书

中标通知书

标段编号：2107-440305-04-01-176169027001

标段名称：深圳地铁红树湾上盖开发项目（又名：深湾汇云中心）东区裙楼精装修工程（一标段）（二次）

建设单位：深圳市地铁集团有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

中标价：6143.830959万元

中标工期：77天

项目经理(总监)：李杰勇

本工程于 2022-07-02 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标， 2022-08-02 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章)：

明于印天

2202011370108

招标人(盖章)：
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章)：

2022-08-02

查验码：2954342329558893

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

98

深圳地铁红树湾上盖开发项目（又名：深湾
汇云中心）东区裙楼精装修工程（一标段）
（二次）合同

上册

发包方（甲方）：深圳市地铁集团有限公司

承包方（乙方）：深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

合同订立时间：2022 年 8 月

合同订立地点：广东省深圳市

合同编号：STZY-ZC-HSW2-GC018/2022



第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 深圳市地铁集团有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

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

一、工程概况:

1.1 工程名称: 深圳地铁红树湾上盖开发项目(又名:深湾汇云中心)东区裙楼精装修工程(一标段)(二次)

1.2 工程地点: 深圳市南山区

1.3 建造面积: 商业总建筑面积 95320 平方米 m², (其中商业地上建筑面积约 48255 m², 商业地下建筑面积约 47065 m²)

二、承包范围:

2.1 包括但不限于商业区域精装修,含中庭、大堂、广场、侯站区通道、电梯厅、连廊、卫生间、后勤区域等。

2.2 详见第四部分——合同计价清单。

三、总工期:约 77 天,具体开、竣工时间详见专用条款约定。

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

五、合同造价: ☒ 暂定总价 ☐ 固定总价

5.2 合同暂定造价(模拟清单合同适用): ¥ 61,438,309.59 元, 大写:人民币 陆仟壹佰肆拾叁万捌仟叁佰零玖元伍角玖分;

其中不含税金额: ¥ 59648844.26 元, 大写:人民币 伍仟玖佰陆拾肆万捌仟捌佰肆拾肆元贰角陆分, 税款金额: ¥ 1789465.33 元, 大写:人民币 壹佰柒拾捌万玖仟肆佰陆拾伍元叁角叁分 元整。

合同暂定价格说明:综合单价包干,工程量按实际结算;措施费以 1673107.75 元 包干,结算不予调整。

六、乙方税务资质:

6.1 乙方作为增值税纳税人的类型: ☒ 一般纳税人 ☐ 小规模纳税人;

6.2 本合同增值税缴纳方式: ☐ 一般计税方法 ☒ 简易计税方法;

6.3 本合同付款需开具增值税发票类型及适用税率:

☒ 增值税专用发票 (☐ 13%/ ☐ 9%/ ☐ 6%/ ☒ 3%)

☐ 增值税普通发票 (☐ 13%/ ☐ 9%/ ☐ 6%/ ☐ 3%)

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

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

七、合同文件组成及解释次序

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

1. 本合同签订后双方约定并共同签署的有关工程的约谈记录、变更等书面协议;
 2. 本合同的协议书;
 3. 本合同的专用条款;
 4. 本合同的附件;
 5. 本合同的通用条款;
 6. 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料;
 7. 图纸或材料样板;
 8. 本合同的合同计价清单;
 9. 经双方认可的投标书;
 10. 招标文件及招标文件补遗。
- 八、本协议书中有词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。
- 九、本合同及其附件是甲、乙双方经过平等协商拟定,甲乙双方对有疑义之条款已进行了充分的沟通和说明,乙方已充分约定和理解其全部条款的内容,并对其无异议。
- 十、本合同经双方加盖公章后生效。通用条款、专用条款及附件为本合同的组成部分,同样有效。如书面文本盖章,合同经双方法定代表人或其授权代表在下面签署并加盖公章后生效(通用和专用条款及相关附件加盖骑缝章后为本合同的组成部分,同样有效)。

王进东 常明远



甲方: 深圳市地铁集团有限公司 (公章)

地址:

单位代表:

日期

电话:

传真:

李雄

乙方: 深圳市卓艺建设装饰工程有限公司 (公章)

地址: 深圳市福田区竹子林路益华综合楼 A

栋 10 层

单位代表:

日期

电话: 0755-83187887

传真: 0755-83542122

开户银行:

帐号:

深圳市卓艺建设装饰工程有限公司
中国建设银行深圳石厦支行
44201008800059888333



本项目工程款请汇入以上账号,
否则承包方有权作未收到工程款处理。

王惠英 常明

二、专用条款

第二十四章. 现场人员

1. 甲方代表: 甲方驻工地代表为 黄武东。
2. 乙方代表: 乙方驻工地代表为 秦明胜。
3. 监理单位: 深圳市合创建设工程顾问有限公司, 按国家监理条例履行监理职责。
4. 总监: 许海翔 指监理单位委派的总监, 监理单位的指令经总监签署后生效。

第二十五章. 图纸

1. 甲方在开工前向乙方提供图纸 / 套。
2. 乙方需要增加图纸套数的, 甲方可为复制, 复制费用由乙方承担。

第二十六章. 工期要求

1. 本合同开工日期暂定为以项目部通知为准, 具体开工日期以甲方正式通知为准。甲方正式通知中的日期提前或推后, 则本合同中的工期相应提前或顺延。
2. 自甲方通知进场之日起, 至工程全部竣工共 以项目部通知为准 天,

第二十七章. 甲供材料/设备等范围界定

详见附件: 甲供材料设备、甲限品牌及甲限品牌限价清单

第二十八章. 质量标准及质保期

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

质保期: (按竣工验收后起算)

第二十九章. 计价依据

1. 本招标工程的承包方式: ☒ 模拟清单招标; ☐ 工程量清单招标。
2. 本合同价款暂定为人民币 61438309.59 元。附件清单中的工程量均为暂定, 综合单价包干, 工程量按实际结算; 措施费以 1673107.75 元包干, 结算不予调整。(本条款仅模拟清单招标适用)
3. 变更或指令子目单价的确定: 如属合同清单已有的子目, 按合同清单单价; 如有类

王康 秦明胜

竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 ☐ ☐ ☐

工程名称：深圳地铁红树湾上盖开发项目（又名：深湾汇云中心）东区裙楼精装修工程（一标段）（二次）

验收日期：2023年4月3日

建设单位（盖章）：深圳市地铁集团有限公司



* 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，向各案机关提交。
- 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、各案机关各持一份。



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

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	深圳地铁红树湾上盖开发项目（又名：深湾汇云中心）东区裙楼精装修工程（一标段）（二次）				
工程地点	深圳市南山区深圳湾超级总部基地	建筑面积	15000	工程造价	6143.830959万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：	4	层
	框架剪力墙		地下：	4	层
施工许可证号		监理许可证号			
开工日期	2022年8月10日	验收日期	2023年4月3日		
监督单位		监督编号			
建设单位	深圳市地铁集团有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	杰恩设计股份有限公司				
总包单位	中建一局集团华南建设有限公司				
承建单位（土建）					
承建单位（设备安装）					
承建单位（装修）	深圳市卓艺建设装修工程股份有限公司				
监理单位	深圳市合创建设工程顾问有限公司				
施工图审查单位					



* 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	程东
副组长	黄武东、田少飞、许海翔
组员	於华磊、赵思敏、李广乐、张勇、陈佳、刘宏、张权阳、刘洋、李杰勇、周斌、黄章亮、佟晓明、于雷、向际红、孔志伟、廖勇杰、吴彦骏、汤婧雯

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	於华磊	张权阳、刘洋、欧阳超、徐志和、张权阳、刘洋、李杰勇、廖勇杰
建筑设备安装工程	赵思敏	刘宏、向际红、吴彦骏
工程质控资料	陈佳	廖俊博、陈洋、汤婧雯

(二)验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 ☐ ☐ ☐

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



* GD - E1 - 914 / 4 *

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 ☐ ☐ ☐

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1					
2					
3	张军	铁下	工程		
4	吴广明	万科	设计		
5	王松	万科	设计		
6	李广	万科	工程		
7	孙海	合创监理	项目总		
8	孙海	新概念	幕墙顾问		
9	孙海	新概念	幕墙顾问		
10	陈松	万科	幕墙设计顾问		
11	陈松	万科	幕墙项目经理		
12	李松	万科幕墙装饰			
13	李松	万科幕墙	幕墙设计		
14	陈松	万科	幕墙		
15	陈松	万科	幕墙		
16	陈松	中建深装	幕墙		
17	王松	中建深装	幕墙		
18	王松	深圳万科建设工程有限公司	项目总		
19	王松	合创	专监		
20	王松	合创监理	专监		
21	王松	合创监理	专业监理工程师		
22	王松	合创	专监		
23	王松	合创	资料员		
24	王松	合创	资料员		
25	王松	合创	专监		
26	王松	合创	专监		
	王松	合创	专监		



* GD-E1-914/5 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

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

* GD - E1 - 914 / 6 *

8、北京市通州领展广场改造项目工程
中标通知书



文件案编号:P&E/6364 2024 年 9 月 18 日

经电邮 : [scntbb@163.com]
收件人 : 王惠英 先生
邮件地址 : 深圳市福田区竹子林路
益华综合楼 A 栋 10 层

致: 深圳市卓艺建设装饰工程有限公司

北京通州领展广场
改造项目工程
成交通知书

(合同编号: 5050TQ24-000089-04)

本公司北京亚腾房地产经营管理有限公司(此后简称“发包方”)就题述工程所进行之采购活动,根据贵司提交之响应文件及其后双方的来往文件及问卷澄清,确定贵司深圳市卓艺建设装饰工程有限公司为成交人。发包方现通知并委托贵司为北京通州领展广场改造项目工程(此后简称“本工程”)之承包单位,依据合同文件之要求执行及完成本工程。

1. 合同总价

本工程合同总价为:人民币叁仟柒佰捌拾捌万(RMB 37,880,000.00)。其中不含税金额为人民币叁仟肆佰柒拾伍万贰仟贰佰玖拾叁元伍角捌分(RMB 34,752,293.58),增值税税率为[9]%,增值税金额为人民币叁佰壹拾贰万柒仟柒佰零陆元肆角贰分(RMB 3,127,706.42)。

合同总价组成:		金额(RMB)
原响应总价 (详见 2024 年 8 月 2 日提交的响应文件)		39,860,189.82
减:	响应问卷(1)回复之调整金额 (详见 2024 年 8 月 19 日提交的响应问卷(1)回复)	(-) 350,772.36
加:	响应问卷(2)回复之调整金额 (详见 2024 年 8 月 23 日提交的响应问卷(2)回复)	(+) 1,214,856.54
调整后的响应总价		40,724,274.00
减:	优惠折扣金额	(-) 2,224,274.00
减:	进一步优惠折扣金额	(-) 620,000.00
合同总价		37,880,000.00

.../2

1. 合同总价(续)

本工程为按合同总价包干的合同,即为完成合同文件规定的工程内容的所有费用已包在合同总价内,除发包方对暂定工程量、暂定款的调整,以及工程变更、及合同约定调整的内容外,合同总价一概不予调整增加(详见合同条款第13条合同总价)。除因政府原因调整增值税税率外(详见协议书第2条合同总价),合同总价不会因人工费、物价、费率或汇率的变动而有所调整(详见合同条款第13条合同总价)。

2. 折扣率计算根据供应商须知第3(4)条,本工程的折扣率计算如下:

$$\begin{aligned}
 \text{折扣率} &= (-) \frac{\text{优惠下浮总和及算术误差}}{(\text{算术复核正确的响应总价}) - (\text{基本要求费用}) - (\text{暂定款})} \times 100\% \\
 &= (-) \frac{2,844,274.00}{40,724,274.00 - (4,309,200.00 \times 1.09 - 8,673.13 + 60,000.00) - (3,610,000.00 \times 1.09 - 109,000.00)} \times 100\% \\
 &= (-) \frac{2,844,274.00}{32,150,019.13} \times 100\% \\
 &= (-) 8.85\%
 \end{aligned}$$

该折扣率适用于提交的所有工程量清单内之单价或合价(除基本要求费用及暂定款外),计算折扣后最终的合同单价或合价适用于付款、变更及结算。

3. 合同范围

贵司须按2024年7月5日发包方发出的采购文件、贵司响应文件、本成交通知书及采购活动前后有关本工程的来往文件(简称“来往文件”)的内容执行及完成本工程。

附件(一)所列之来往文件之间在解释上若有任何差异或矛盾,将以日期较后发出之文件优先解释合同真正之含意,如所列之来往文件与本成交通知书的内容有任何差异或矛盾,则以本成交通知书的内容为准。

贵司提交响应文件时及在采购活动过程中提供的响应文件技术部分,包括工程进度计划表、施工方案和施工组织设计等技术数据只被视为供参考之用,不构成合同之一部分。

4. 履约保函

依据响应表格第 6 条，贵司须在签订合同后 14 个日历天内，按采购文件内的履约保函样本，按前述第 1 条所述的合同总价的 10% (金额取整至最接近之千元单位：即 RMB 3,788,000.00) 作为履约保函金额提交发包方认可之履约保函 (作为担保人的银行和履约保函内容须经发包方批准)。

5. 预付款保函

本工程设预付款，金额为合同总价的 20% (取整至最接近之千元单位)，即 RMB 7,576,000.00。如贵司需向发包方申请支付预付款，贵司须于实际支付日期前不少于 45 个日历天，按采购文件内的预付款保函样本向发包方提交与预付款金额等值的预付款保函 (作为担保人的银行和预付款保函内容须经发包方批准)。

6. 合同文件

发包方将尽快安排与贵司签署正式合同文件。在成交通知书有效期 (即本成交通知书回复确认日期的 4 个月) 内，本成交通知书连附件、来往文件及本工程的采购文件、响应文件将成为 “临时合同文件”，对双方均具备合同约束力。如果于本成交通知书有效期内贵司尚未签署正式合同，则 “临时合同文件” 失效，本成交通知书及本次采购均作废无效。贵司应承担因此给我司造成的损失。

7. 开工准备

贵司的开工准备由本成交通知书收到之日当天正式开展。贵司在开工日起 7 个日历天内 (详见工料规范基本要求 9.0 条)，按响应承诺的项目团队落实安排人手及资源，并提交详细的工程进度计划表、成品保护、施工方案和施工组织设计等，而所有此等及有关之数据均需重新提交供发包方正式审批认可。

8. 工期及工期延误的赔偿计算

本工程工期为 226 日历天 (详见 2024 年 8 月 2 日交回的响应表格)。本工程工期延误赔偿率为：第一段工期每延误一天按 RMB20,000.00 计算，第二段工期每延误一天按 RMB10,000.00 计算，第三段工期每延误一天按 RMB10,000.00 计算 (不足一天亦按一天计)。

.../4

9. 附件

本成交通知书包括以下附件，均构成本成交通知书之一部分：

(1) 附件(一) - 来往文件列表

本成交通知书一式[两]份，双方各执[一]份，经发包方盖章后生效。贵司须于本成交通知书签发之日起 7 个日历天内签字、盖章并送回发包方北京亚腾房地产经营管理有限公司。

此致

北京亚腾房地产经营管理有限公司(盖章)



法定代表人或其授权代表签署

日期：2024 年 月 日

.../5

(本页为北京通州领展广场改造项目工程成交通知书回执单签署页)

成交人回复确认

致：北京亚腾房地产经营管理有限公司

贵司于 2024 年 09 月 18 日发出的北京通州领展广场改造项目工程成交通知书(此后简称“成交通知书”),本公司深圳市卓艺建设装饰工程有限公司已于 2024 年 09 月 18 日收到。

深圳市卓艺建设装饰工程有限公司签署及盖章同意按成交通知书的内容与北京亚腾房地产经营管理有限公司订立合同并接受委托执行及完成北京通州领展广场改造项目工程。

深圳市卓艺建设装饰工程有限公司(盖章)



法定代表人或其授权代表签署

日期:2024 年 09 月 18 日

附件(一)

北京通州领展广场
改造项目工程
来往文件列表

合同文件包括下列采购及响应过程中所发出之来往文件：

序号	发文日期	发文单位	主送单位	内容
1.	2024.08.29	卓艺	亚腾	价格谈判表及附录 A 回复
2.	2024.08.28	利比	卓艺	价格谈判表及附录 A
3.	2024.08.23	卓艺	利比	响应问卷(2)商务回复 响应问卷(2)技术回复
4.	2024.08.21	利比	卓艺	响应问卷(2)商务部分 响应问卷(2)技术部分
5.	2024.08.19	卓艺	利比	响应问卷(1)商务回复 响应问卷(1)技术回复
6.	2024.08.14	利比	卓艺	响应问卷(1)商务部分 响应问卷(1)技术部分
7.	2024.08.02	卓艺	亚腾	响应文件(商务部分及技术部分)
8.	2024.07.19	利比	卓艺	采购文件修订(一)
9.	2024.07.16	利比	卓艺	采购文件疑问清单及回复
10.	2024.07.05	利比	卓艺	采购邀请函及采购文件

上述发文/主送单位所采用之简称等同文件由下列单位发/收：

亚腾 = 北京亚腾房地产经营管理有限公司
利比 = 利比有限公司
卓艺 = 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

北京市
通州领展广场改造项目工程
建筑工程施工协议书

发包方：北京亚腾房地产经营管理有限公司

总承包方：深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司



目录

页数

- | | |
|--------------|---------------|
| 1. 建筑工程施工协议书 | VI/1—VI/10 |
| 2. 合同条件 | VII/1—VII/52 |
| 附件一：合同条件附录 | CC/1/1—CC/1/3 |
| 附件二：分段工期计划 | CC/2/1 |



协议书

于二零二四年____月____日，

由

发包方：北京亚腾房地产经营管理有限公司

注册办事处地

址：

及

总承包方：深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

注册办事处地深圳市福田区竹子林益华综合楼A栋10

址：层

所订立。

兹发包方欲委托总承包方执行及完成北京通州领展广场改造项
目工程（以下简称“本工程”），工地位于北京市通州区翠景北里
21号。



发包方并已向总承包方提供了上述全部工程的采购文件。

总承包方按采购文件进行了实质响应。

双方兹同意如下：

1. 合同标的

总承包方响应时对政府公布之疫情（包括但不限于新型冠状病毒感染疫情及其变种、衍生疫情等传染病），无论其境内外及轮次影响，均已作出充分评估并考虑在合同总价、工期和质量要求中，不因新型冠状病毒感染疫情或病毒感染疫情防控措施而作出调整（但法律另有规定的情形除外）。总承包方不会因此向发包方提出任何索赔，发包方也不会因此批准任何工程变更。

发包方委托总承包方按合同文件的规定执行及完成合同图纸所示、工料规范所说明及合同条款所约定的本工程，总承包方接受委托。

2. 合同总价

发包方将支付予总承包方：

(大写)：人民币[叁仟柒佰捌拾捌万元整]

(小写)：RMB [37,880,000.00]

(以下简称“合同总价”)或按合同条款规定的时间和方式，应支付之款项。

其中不含增值税金额为：

(大写)：人民币[叁仟肆佰柒拾伍万贰仟贰佰玖拾叁元伍角捌分整]

(小写)：RMB [34,752,293.58]

增值税税率为9%，其增值税金额为：

(大写)：人民币[叁佰壹拾贰万柒仟柒佰零陆元肆角贰分整(2)]

(小写)：RMB [3,127,706.42]

如合同执行中遇政策对增值税税率进行调整，合同总价内不含增值税金额保持不变，政策调整前已完成的合同义务按调整前的增值税税率计算增值税金额，政策调整后履行的合同义务按政策调整后的增值税税率计算增值税金额(政策调整前已按调整前税率开具发票，税率调整后才支付的款项除外)，合同总价相应作出调整。

总承包方在发包方付款前向发包方开具合法、有效的增值税普通发票，因总承包方提供的上述发票不符合税务部门的要求，而造成发包方遭受任何经济损失的，由总承包方负责赔偿。若因总承包方未能提供上述发票导致付款延期或者无法付款，责任由总承包方承担。总承包方应提供合法足额且经发包方认证通过的增值税普通发票。



3. 合同工期

总承包方预计之开工及完工日期，按合同条款-附录列明的工期内完成本工程。

工期包括但不限于：

- (a) 星期六、星期日及法定假期；
- (b) 任何施工前的准备工作；
- (c) 受中考、高考、春节等特殊日子或惯例性的重大会议、签订本合同前已公布的非惯例性的特殊日子等，总承包方可预计因素所影响的时间；
- (d) 目前政府公布之疫情（包括但不限于新型冠状病毒感染疫情及其变种、衍生疫情等传染病）的预计因素所影响的时间；
- (e) 向政府有关部门提交任何前期申请（包括施工许可证的申请及签发）所需之资料准备、审批、处理及等候时间；
- (f) 完成本合同要求的所有工程至发包方满意程度所需时间，包括按合同文件之规定进行及完成所有测试及提交测试报告至发包方及政府有关部门满意及认可所需时间（包括等候时间）；
- (g) 组织及通过竣工验收（含消防竣工验收；如需）和竣工验收备案（如有）所需的时间（包括政府有关部门所需之审批、处理及等候时间）；
- (h) 提交足够的竣工资料及记录至发包方/政府有关部门满意及认可所需时间；
- (i) 恶劣天气及严重雾霾天气；
- (j) 冬雨季施工；
- (k) 进退场时间（包括按发包方要求移交工程和工地，并将拥有或租赁的临时建筑物、机械、工具、设备和物料有序地迁离工地）；
- (l) 其他施工单位、专业分包单位、专业供货单位交叉工作造成的作业降效；

3. 合同工期（续）

工期包括但不限于：（续）

- (m) 商场不停业的正常营业环境下引起的施工降效；
- (n) 接收工地后及开展工作前全面现状检测；
- (o) 深化设计；
- (p) 合同约定的所有需要专业分包单位、专业供货单位、独立施工单位送审及发包方/设计单位审批的事项；

发包方认为本工程已实际完成时，将发出《竣工证书》证明实际完工日期。为免歧义，合同总价和质量要求同样考虑并包含了上述全部风险因素。

4. 质量要求

工程质量应达到合格标准：工程质量应符合国家、北京市、通州区现行有关法律、法规、规范和技术标准，符合设计文件、采购文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准。如有不同标准要求，以更严格者为准。



5. 管 理 人 员

合同双方的代表及管理人员如下：

发包方的代表：_____

发包方代表的职位：_____

总承包方的项目经理及主要管理人员的名单如下：

执行董事：王惠滔_____

项目经理：吴斌_____

项目执行经理（精装修）：云刚_____

项目执行经理（机电）：付东溟_____

项目执行经理（计划及质量）：孙强强_____

项目深化设计经理：练昌峰_____

项目安全经理：黄斌_____



6. 付款方法

(a) 本工程设预付款，发包方向总承包方支付合同总价的20%作预付款(取整至最接近之千元单位)，在完全符合以下条件后45个日历天内支付：

- 1) 合同文件签订；
- 2) 总承包方提交指定银行发出之预付款保函；⁽¹⁾⁽³⁾
- 3) 总承包方购买指定银行发出之工程履约保函；⁽²⁾⁽³⁾
- 4) 总承包方提供合法完税增值税普通发票。

注：(1) 预付款保函样本详见响应表格-附件5；

(2) 工程履约保函样本详见响应表格-附件1；

(3) 指定银行为四大国有商业银行，即中国工商银行、中国农业银行、中国银行及中国建设银行。

(b) 每期中期款支付下列合计的70%：

- 1) 当期工程完成进度确认通过验收的工程量⁽²⁾及
- 2) 当期已到场妥善保存及核实的主材料价款。

(c) 以上(a)所述的20%预付款及(b)中期款两者合计的累计付款额控制在结算价款的90%之内(每期工程款的最少付款额为RMB 2,000,000.00，如不足最少付款额则累计到下期工程款支付)。

(d) 当全部阶段工程已由发包方确认通过验收，支付至结算价款的95%之内。

(e) 变更价款经工料测量师/造价咨询单位审核并获得发包方同意后，作为追加工程款同期按完成进度支付。

(f) 在全部阶段工程的《竣工证书》发出后，结算至价款的97%之内，余下3%作为保修金

(g) 在《竣工证书》注明的竣工日起计两年或《保修完成证书》发出后(以较后者为准)，支付保修金。

(h) 当结算之后尚有余款，在结算书签订后支付。

(i) 发包方将每期付款金额的20%拨付至总承包方开立的农民工工资专用帐户。(注：比例可按当地适用的法律规定要求调整)



协议书

上述的付款办法对总承包方造成利息负担(2)其利息已包括在合同总价内，不作额外索赔。



7. 合同文件的组成：

(a) 协议书、合同条款及附件 1-2

(b) 采购文件（如有）、响应文件及采购期间双方书面认可的澄清文件、答疑会议纪要和其它正式有效函件

(c) 工料规范（包括基本要求、技术要求及附件 1、4-8 及现行的标准、规范、规定；如有矛盾，以较严格的规定为准）

(e) 图纸目录及图纸

(f) 工程量计算规则及单价说明

(g) 响应表格及附件 1-9

(h) 已标价的“工程量清单”

(i) 发包方和总承包方双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔等书面文件及组成合同的其他文件。

8. 若合同文件之间有任何矛盾，按以上文件解释顺序为准，同一类的文件，以较后时间制订的为准。任何不列在上的其他文件皆不成为合同文件的一部分，其内容不能影响合同文件的含意，除非双方同意签认作为本合同的补充。

9. 本合同签订地为北京市通州区。

10. 本合同自双方盖章之日起生效。

11. 本合同一式肆[4]份，发包方执壹[2]份，总承包方执壹[1]份及备案壹[1]份。

（以下无正文）

(本页无正文)

在见证人前，立约人双方在此签署及盖章：

发包方：

北京亚腾房地产经营管理有
限公司
(盖章)

法定代表人或授权代表

姓名：  (签字)

见证人

姓名： _____
_____(签字)

职位： _____

总承包方：

深圳市卓艺建筑装饰工程股
份有限公司
(盖章)

法定代表人或授权代表

姓名： 王惠英
 (签字)

见证人

姓名： 王惠治
 (签字)

职位： 副总裁

竣工验收报告

附件 1:

工 程 竣 工 验 收 记 录

工程名称	北京市通州领展广场改造项目工程		
施工许可证号	11011220250314010[2025]	工程竣工日期	2025年6月14日
建设规模	8300 m²	合同价格	3500 (万元)
验收组成员	姓名	单位	职务
	庄家乐	建设单位	北京亚腾房地产开发有限公司 项目负责人
		勘察单位	
	王志鹏	设计单位	北京恒地建筑装饰工程有限公司 项目负责人
	吴斌	施工单位	深圳市卓艺建筑装饰工程有限公司 项目负责人
专家	伊才敦	监理单位	北京东方天利建设工程监理有限公司 总工程师
工程竣工验收内容	序号	验收项目	验收情况
	1	是否已完成工程设计和合同约定的各项内容	是
	2	是否有完整的技术档案和施工管理资料;是否有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告、工程质量检测和功能性试验报告资料;是否已取得城建档案馆预验收文件	是
			不涉及
	3	工程所含单位工程质量竣工验收是否合格	是
	4	建设单位是否已按合同约定支付了工程款	是
	5	施工单位是否已经签署工程质量保修书	是
	6	是否有规划行政主管部门出具的认可文件或者准许使用文件	不涉及
	7	无障碍设施是否已验收合格	不涉及
	8	对于住宅工程,质量分户验收是否合格	不涉及
	9	对于民用建筑工程,建设单位是否已组织设计、施工、监理单位对节能工程进行了专项验收	不涉及
	10	商品住宅小区和保障性住房工程,建设单位是否已按分期建设方案要求,组织勘察、设计、施工、监理等有关单位对市政公用基础设施和公共服务设施进行了验收	不涉及
	11	规划许可中注明规划绿地情况的建设工程,对附属绿化工程的验收是否合格	不涉及
	12	是否已在工程明显位置设置了永久性标牌	是
	13	建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题是否已全部整改完毕	已整改完成
	14	法律、法规规定的其他验收条件完成情况	合格

工程竣工验收意见	已完成工程设计和合同约定的各项内容,施工技术资料完整,工程质量符合相关法律、法规和工程建设强制性标准,符合设计文件及合同要求,工程质量合格,竣工验收合格。	
验收单位	建设单位	签字 (公章) 年 月 日
	勘察单位	签字 (公章) 年 月 日
	设计单位	签字 (公章) 年 月 日
	施工单位	签字 (公章) 年 月 日
	监理单位	签字 (公章) 年 月 日
专家签字		年 月 日

附件 1:

工 程 竣 工 验 收 记 录

工程名称	北京市通州领展广场改造项目工程		
施工许可证号	11011220250314010[2025]	工程竣工日期	2025年6月14日
建设规模	8300 m²	合同价格	3500 (万元)
验收组成员	姓名	单位	职务
	庄家乐	建设单位	北京亚腾房地产开发有限公司 项目负责人
		勘察单位	
	王志鹏	设计单位	北京恒地建筑装饰工程有限公司 项目负责人
	吴斌	施工单位	深圳市卓艺建筑装饰工程有限公司 项目负责人
专家	伊才敦	监理单位	北京东方天利建设工程监理有限公司 总工程师
工程竣工验收内容	序号	验收项目	验收情况
	1	是否已完成工程设计和合同约定的各项内容	是
	2	是否有完整的技术档案和施工管理资料;是否有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告、工程质量检测和功能性试验报告资料;是否已取得城建档案馆预验收文件	是
			不涉及
	3	工程所含单位工程质量竣工验收是否合格	是
	4	建设单位是否已按合同约定支付了工程款	是
	5	施工单位是否已经签署工程质量保修书	是
	6	是否有规划行政主管部门出具的认可文件或者准许使用文件	不涉及
	7	无障碍设施是否已验收合格	不涉及
	8	对于住宅工程,质量分户验收是否合格	不涉及
	9	对于民用建筑工程,建设单位是否已组织设计、施工、监理单位对节能工程进行了专项验收	不涉及
	10	商品住宅小区和保障性住房工程,建设单位是否已按分期建设方案要求,组织勘察、设计、施工、监理等有关单位对市政公用基础设施和公共服务设施进行了验收	不涉及
	11	规划许可中注明规划绿地情况的建设工程,对附属绿化工程的验收是否合格	不涉及
	12	是否已在工程明显位置设置了永久性标牌	是
	13	建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题是否已全部整改完毕	已整改完成
	14	法律、法规规定的其他验收条件完成情况	合格

工程竣工验收意见	已完成工程设计和合同约定的各项内容,施工技术资料完整,工程质量符合相关法律、法规和工程建设强制性标准,符合设计文件及合同要求,工程质量合格,竣工验收合格。	
验收单位	建设单位	签字 (公章) 年 月 日
	勘察单位	签字 (公章) 年 月 日
	设计单位	签字 (公章) 年 月 日
	施工单位	签字 (公章) 年 月 日
	监理单位	签字 (公章) 年 月 日
专家签字		年 月 日

9、深圳万科梅林关三期和颂轩项目商业批量精装修及办公楼展示区精装修工程 中标通知书

vanke 万科

中标通知书

致： 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

贵司参加我司举行的【深圳万科梅林关三期和颂轩项目商业批量精装修及办公楼展示区精装修工程】招标，我司对贵司工程清单，报价文件等方面文件仔细评审后，确定贵司为本工程的中标人，中标合同含税总价为（人民币大写）：贰仟贰佰陆拾叁万零壹佰捌拾肆元伍角肆分（¥ 22630184.54 元）；其中不含税为（人民币大写）：贰仟零柒拾陆万壹仟陆佰叁拾柒元壹角捌分（¥ 20761637.18 元），增值税税率 9% 税费为（人民币大写）：壹佰捌拾陆万捌仟伍佰肆拾柒元叁角陆分（¥ 1868547.36 元）。

1、合同范围包括：已招标技术要求、图纸及清单为准。

2、本项目工期：满足发包人要求。

3、承包方式：

☐ 按图纸、规范固定总价包干 ☒ 全费用固定综合单价包干

☐ 其他：

请贵司收到中标通知书后，立即着手进场准备工作，并在 30 日内到我司签订合同。

说明：若贵司不能按照我司要求实质开始履行招标文件规定的义务、或坚持提出附加条件，即视为违约，且我司将对因此引起损失向贵司提出索赔，并取消贵司中标资格。

招标人：深圳市深国际联合置地有限公司

签发时间：2022 年 4 月 22 日





深圳万科梅林关三期和颂轩项目商业批量 精装修及办公楼展示区精装修工程合同

发包方（甲方）： 深圳市深国际联合置地有限公司

承包方（乙方）： 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

合同订立时间： 2022 年 4 月 22 日

合同订立地点：

合同编号：



第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 深圳市深国际联合置地有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

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

一、工程概况:

1.1 工程名称: 深圳万科梅林关三期和颂轩项目商业批量精装修及办公楼展示区精装修工程

1.2 工程地点: 深圳市龙华区

1.3 建造面积: 按照图纸及清单约定为准

1.4 开放区说明: /

二、承包范围:

2.1 深圳万科梅林关三期和颂轩项目商业批量精装修及办公楼展示区精装修工程

2.2 详见第四部分——合同计价清单。

三、总工期: 约 以【附件 1-1: 深圳万科梅林关三期和颂轩项目商业批量精装修及办公楼展示区精装修工程采购技术要求和质量要求】约定为准 天,具体开、竣工时间详见专用条款约定。

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

五、合同造价: ☒ 暂定总价 ☐ 固定总价

5.1 合同固定总价: ¥ / 元,大写: 人民币 / 元整;其中不含税金额: ¥ / 元,大写: 人民币 / 元整,税款金额: ¥ / 元,大写: 人民币 / 元整。

5.2 合同暂定造价(模拟清单合同适用): ¥ 22630184.54 元,大写: 人民币贰仟贰佰陆拾叁万零壹佰捌拾肆元伍角肆分整;其中不含税金额: ¥ 20761637.18 元,大写: 人民币贰仟零柒拾陆万壹仟陆佰叁拾柒元壹角捌分整,税款金额: ¥ 1868547.36 元,大写: 人民币壹佰捌拾陆万捌仟伍佰肆拾柒元叁角陆分整。

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

六、乙方税务资质:

6.1 乙方作为增值税纳税人的类型: ☒ 一般纳税人 ☐ 小规模纳税人;

6.2 本合同增值税缴纳方式: ☒ 一般计税方法 ☐ 简易计税方法;

6.3 本合同付款需开具增值税发票类型及适用税率:



■ 增值税专用发票 (☐13%/☒9%/☐6%/☐3%)

□ 增值税普通发票 (☐13%/☐9%/☐6%/☐3%)

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

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

七、合同文件组成及解释次序

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

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

八、 本协议书中有词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。

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

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





(以下无正文,为《深圳万科梅林关三期和颂轩项目商业批量精装修及办公楼展示区精装修工程合同》
签章页)

甲方: (公章)

地址:

单位代表:

日期: 2022 年 4 月 22 日

电话:

传真:



乙方: (公章)

地址:

单位代表:

日期: 2022 年 4 月 22 日

电话:

传真

开户银行:

帐号:



施工竣工报告

工程竣工报验单

GD-B1-226 0 0 1

单位（子单位）工程名称	深国际万科和颂轩一期主体工程
致 深圳市邦迪工程顾问有限公司 （项目监理单位）	
我方已按照合同完成了 深圳万科梅林关三期和颂轩项目商业批量精装修 工程， 经自检合格， 请予以检查和验收。	
项目经理部（项目章） 项目负责人： 罗李昌 日期： 梅林关万科和颂轩项目部 年 月 日	
审查意见： 经验收，该工程 1. 符合 ☒ /不符合 ☐ 我国现行法律、法规要求； 2. 符合 ☒ /不符合 ☐ 我国现行工程建设标准； 3. 符合 ☒ /不符合 ☐ 设计文件要求； 4. 符合 ☒ /不符合 ☐ 施工合同要求； 综上所述，该工程验收 ☒ 合格/ ☐ 不合格， ☒ 可以/ ☐ 不可以组织正式验收 项目监理单位（项目章） 总监理工程师： 陈明辉 日期： 年 月 日	
审查意见： 建设单位（项目章） 项目负责人： 梅林关项目经理部 日期： 年 月 日	



01514588

单位（子单位）工程质量竣工验收记录

GD-E1-913 0 0 1

工程名称	深国际万科和颂轩一期主体工程	结构类型	框架剪力墙结构	层数/建筑面积	-3F / 336842.37m ²
施工单位	深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司	技术负责人	王惠滔	开工日期	年 月 日
项目负责人	罗李昌	项目技术负责人	高邕	竣工日期	年 月 日
序号	项 目	验 收 记 录		验 收 结 论	
1	分部工程	共 3 分部, 经查符合标准及设计要求 3 分部		验收合格	
2	质量控制资料核查	共 12 项, 经审查符合要求 12 项, 经核定符合规范要求 12 项		验收合格	
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 4 项, 符合要求 4 项, 共抽查 4 项, 符合要求 4 项, 经返工处理符合要求 / 项		验收合格	
4	观感质量验收	共抽查 14 项, 达到“好”和“一般”的 14 项, 经返修处理符合要求的 / 项。		好	
综合验收结论		符合设计及施工质量验收规范要求, 同意验收。			
参加验收单位	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
	(公章) 单位(项目)负责人: 年 月 日	(公章) 总监理工程师: 年 月 日	(公章) 项目负责人: 年 月 日	(公章) 项目负责人: 年 月 日	(公章) 项目负责人: 年 月 日

注: 单位工程验收时, 验收签字人员应由相应单位的法人代表书面授权。



* GD - E1 - 913 *

10、北京香港马会会所有限公司深圳分公司室内装饰工程 中标通知书

中标通知书

深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司：

我公司北京香港马会会所有限公司深圳分公司室内装饰工程邀请招标，项目评审工作已经完成。根据招标文件和投标单位提供的投标文件，现确定贵公司**中标**。

工程名称：北京香港马会会所有限公司深圳分公司室内装饰工程。

工程地点：深圳市南山区后海滨路鹏瑞深圳湾壹号广场（南地块三期）T7 写字楼项目第 19 层。

中标金额：人民币 20256456.18 元。

特此通知，顺颂商祺！感谢贵公司对本次招标项目及对我公司工作的支持。

招标单位：北京香港马会会所有限公司深圳分公司

日期：2024 年 6 月 10 日



施工合同关键页

合同文件 第一册 共四册

中华人民共和国

广东省 深圳市

北京香港马会会所有限公司深圳分公司

室内装饰工程

发包人 北京香港马会会所有限公司深圳分公司

信託師

ARCADIS
凱諦思

二零二三年十二月

北京香港马会会所有限公司深圳分公司

与

深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

关于北京香港马会会所有限公司深圳分公司室内装饰工程

之

施工承包
合同条款及附表

本施工承包合同（“本承包合同”）由以下双方于 2024 年 1 月 9 日签订：

- (1) 北京香港马会会所有限公司深圳分公司，注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区益田路 5023 号平安金融中心南塔 41 楼 4102 房间（包括其继承人和受让人，“发包人”）；和
- (2) 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司，地址：深圳市福田区竹子林路益华综合楼 A 栋 10 层（“承包人”）。

鉴于：

- A. 发包人有意委任承包人在场地（定义见下文）开展特定的装修工作，并有意与承包人签订协议以管理该等工作的实施；
- B. 承包人已同意按照本承包合同列明的条款及条件实施本工程。

双方兹达成协议如下：

1. 定义及释义

- 1.1 在本承包合同中，下列词语和措辞应具有如下所述的含义：

“条”是指本承包合同条款中的条款；

“竣工日期”是指本承包合同附表 1 中列明的完成本工程的日期，或发包人代表依据第 9 条可能不时调整的日期；

“工期”是指从开工日期起至发包人代表依据第 14.2(a)条签发接收证书确认本工程实质完成之日的期间；

“承包合同”是指第 1.7 条所列的所有合同文件；

“合同期”是指从开工日期起至发包人代表依据本承包合同第 15.4 条签发的缺陷修复满意证书中所述之日止的期间；

“合同价款”是指本承包合同附表 3 付款计划表中列明的金额，或根据本承包合同的规定可能有所调整的金额（包括付款计划表中所述的任何暂定款（若适用））；

“发包人代表”是指本承包合同附表 1 中确定的人员，或发包人为了本承包合同目的可能不时指定并书面通知承包人的其他人员；

“**发包人文件**”是指发包人或其任何第三方为发包人所创建、制作或提供的任何形式的所有设计、报告、计算、图纸、规范、计划、图表、数据、技术诀窍、草图及其他类似文件及信息；

“**承包人文件**”是指承包人及其代表、雇员、代理人、分包人或供应商就本工程和/或依据本承包合同创建、制作或提供的任何形式的所有报告、计算、图纸、规范、计划、图表、数据、技术诀窍、草图及其他类似文件及信息；

“**天**”/“**日**”是指日历天/日历日，包括星期六、星期日及其他公众假期；

“**开工日期**”是指本工程开工的日期，即发包人或者发包人指定的项目管理或监理单位工程师发出的书面开工通知所列明的开工日期；

“**缺陷通知期**”是指本承包合同附表 1 中确定的，根据第 15.1 条所计算出的期限；

“**合同图纸**”是指合同文件第 e.部分所包含的，根据本承包合同的规定可能不时变更的图纸及平面图；

“**适用法律**”是指中华人民共和国境内具有法律效力且适用于本工程及/或本承包合同的所有法律、法规、条例、规则、规范、命令、守则、标准及其他措施，包括但不限于对该等法律、法规、条例、规则、规范、命令、守则、标准及其他措施的任何修订、修改、扩展、替换或重新制定；

“**关键人员**”是指本承包合同附表 2 中确定的，将由承包人在实施本工程时雇佣的关键人员；

“**业主**”是指场地的业主和/或场地所在房屋的房屋管理人；

“**业主装修指南**”是指本承包合同工料规范所附的深圳湾 1 号中心装修手册及深圳湾 1 号租户装修须知及可能经不时修订并书面通知承包人的出租人装修指南；

“**付款计划表**”是指本承包合同附表 3 中包含的计划表，该表列明了发包人须向承包人支付合同价款的方式；

“**场地**”是指本承包合同附表 1 中规定的场地；

“**暂定款**”是指本承包合同附表 3 付款计划表中所列明的包含在合同价款中的款项（若适用），用以实施发包人和承包人在签订本承包合同之日尚未量化及/或确定的，但包含在本工程中且依据第 12.5 条将成为发包人代表进一步指示对象的工作，除非发包人代表依据第 12.5 条向承包人发出的指示，将暂定款所涵盖的该等工作或其任何部分排除在本工程之外；

“估算师”是指本承包合同附表 1 确定的人士，或发包人为本承包合同之目的可能不时指定的，并书面通知承包人的其他人士；

“相关部门”是指对本工程有管辖权的任何政府部门、公共机构或公用事业供应商；

“附表”是指本承包合同所附的附表；

“独立承包人”是指与发包人直接签订独立承包合同，负责供应或交付将用于本工程的任何材料或工作项目的相关方；

“指定内分包人”是指发包人根据本承包合同第 4.14 条约定提议或推荐的负责部分本工程、供应部分材料设备的分包人，由承包人自行与该分包人签署内分包合同；

“专业分包人”是指发包人根据 4.15 条约定提议并选定的实施专业分包工程或供应部分材料设备的具备相应资格和资质的专业分包人，由承包人按照发包人审批的专业分包合同文件与其签订专业分包合同；

“分包人”是指为完成部分工程，承包人就本工程所聘请的各个层级的所有分包人，包括但不限于指定内分包人及专业分包人（如适用）。而承包人与分包人所签订的合同统称为分包合同；

“预计开工日期”是指本承包合同附表 1 中确定的本工程预计开工日期；及

“本工程”是指根据工料规范、合同图纸及本承包合同的规定拟在场地开展的咨询、装修及项目管理工作，以及承包人根据本承包合同规定拟实施的其他工程。

“违约责任”是指本承包合同任何一方不履行或不完全履行合同约定的义务、或者履行义务不符合合同约定所应承担的责任。

（1）“一般违约责任”是指除严重违约责任之外，因违反本承包合同的约定而须承担的其他一切违约责任。

（2）“严重违约责任”是指一方违反本承包合同的约定且另一方认定该违约行为足以对本承包合同的履行造成严重或实质性的影响，该方应承担的责任。

1.2 在本承包合同中，除非文意另有要求，

- (a) 凡提及任何法律、法规、规范、标准或其任何规定应包括对该等法律、法规、规范、标准或其任何规定的任何修订、修改、扩展、替换或重新制定，只要该等任何修订、修改、扩展、替换或重新制定适用于或可适用于依据本承包合同达成的任何交易；

3/49

- (b) 本承包合同中的目录、标题、子标题和主题为方便而设，不得用于解释本承包合同或在解释本承包合同时予以考虑；
 - (c) 表示人或各方的词语应包括具有法定资格的公司、企业或任何组织；
 - (d) 仅以单数表示的词语包括复数含义，反之亦然；及
 - (e) “包括”应解释为不限于，且应被视为其后紧随“不限于”或“但不限于”，不论其后是否紧随该等词语。
- 1.3 本承包合同要求的通信应采用“书面”形式，且图纸上的所有备注均应使用中文（除非发包人代表另有指示）。
- 1.4 在使用“实施”一词时，该词应指（出现该词的上下文另有要求的除外）开展及完成。
- 1.5 除非本承包合同另有说明，承包人须负责承担根据本承包合同规定履行其所需履行的义务及职责的费用。
- 1.6 本承包合同是以合同图纸及工料规范为基础的固定总价包干合同，合同价款及/或单价细目表内的单价包干和合价包干应包括及被视为包括承包人执行本工程并履行本承包合同项下所有义务所需的一切费用、成本和支出，包括但不限于执行本工程所需的所有人工、物料、一切运输和安装费用、税款、因新型冠状病毒肺炎疫情（“新冠肺炎疫情”）所可能产生的防疫措施费、室内空气及噪音监测费用及其他与履行本承包合同义务相关的成本和支出，且除本承包合同另有说明外，合同价款及/或单价细目表内的单价不因施工期间人工、材料及机械价格变化，施工条件、工程规模的变化，除增值税外的其他与本工程相关的税费调整，政府部门（包括但不限于造价管理部门）对各项收费的调整（包括但不限于各类调价文件），任何由国家或地方修订或新加的税项调整，或货币的贬升值等而调整或变更，且除非本承包合同另有明文规定，承包人无权收取任何额外的费用。在本承包合同生效后法律、法规及/或政策的变更（包括但不限于施用的法律、法规及/或政策，废除或修改现有法律、法规及/或政策）或对此类法律、法规及/或政策的司法或政策解释的改变，均被视为承包人的风险，合同价款不会因上述变化而作出任何调整。工程结算价将严格按本承包合同的规定进行计算及审核。合同价款除按本承包合同的明确规定进行调整外，不得以任何其他方式调整。

除在招标答疑文件另有说明外，合同价款及/或单价细目表内的单价已充分考虑合同图纸、工料规范及工程量计算规则之要求。如因承包人未能充分理解本承包合同的规定而引致之任何延误或经济损失，承包人无权因此要求工期延长或修改单价细目表内的单价或追加合同价款。除非工料规范、合同图纸或单价细目表另有规定及说明，否则所有指明材料、配件等条款/项目应解释为包含有由承包人供应及安装该等材料、配件等的意思。

4/49

在不影响前述约定之概述性的前提下，有关计价方法、单价及物料进一步释义如下：

- (1) 单价细目表内所填报的单价和款项，应被视为合同单价和款项，按本承包合同规定执行，包括用作计算工程变更费及中期付款额。工程变更的计价将会严格地采用单价细目表内所报的并获发包人接纳的单价和价款；
 - (2) 承包人在单价细目表内各项工程的单价应被视为已包括运送物料到工地的费用、物流费、仓储费、清关费用、保险费、办理银行担保/信用的费用、完成卸货、储存、起吊、放下、定位、安装、吊装、割切、损耗、材料测试、包装、退还包装等所需的一切物料费及人工费、使用机械及工具费、间接费、管理费、风险费、利润、关税、税金、按照本承包合同约定按时完成该项工程并使其达致发包人满意程度所需费用及按本承包合同规定实施与该项工程相关所有其它事项所需的一切费用；
 - (3) 若单价细目表内将个别含有商品的项目的供应及安装分项显示，则供应单价的定义为该项目主材运送至工地的按供应量计算付给供应及运输单位的供应单价，包括若有需要时的有关进口材料的进口税、增值税和销售税，但并不包括承包人的采购管理费等，而安装单价为应在此供应单价的基础上计算辅材、损耗、人工、机械、现场二次搬运费用、安装测试、承包人的采购管理费及其它间接费用、利润及除前述以外的一切税金；
 - (4) 除另有说明外，合同图纸及工料规范内所有项目所述之物料均须由承包人供应及安装；
 - (5) 除另有说明外，合同图纸及工料规范所述之永久工程必须使用全新物料；
 - (6) 承包人须自行负责订购物料数量的准确性，包括由承包人、指定内分包人及/或专业分包人所供应之物料。承包人不能只根据单价细目表所述数量及尺寸而不参考合同图纸及工料规范或不进行实地量度来订购物料或进行施工。如承包人因不采取这些步骤而引致任何错误或虚耗任何物料或工作，承包人须自负后果，无权因此而申请任何工期延长或额外费用，并须赔偿发包人因此所遭受的一切损失。
- 1.7 合同文件由以下所列文件组成。下列合同文件应被视为可相互解释，互为说明，组成及解释顺序如下（排序在先的解释效力优先）：
- a. 合同条款及附表；
 - b. 往来函件（包括招标答疑文件）；

5/49

- c. 投标函；
- d. 工料规范；
- e. 合同图纸及合同图纸目录；
- f. 工程量计量规则、单价细目表及回标价汇总表；
- g. 投标须知；
- h. 附件；及
- i. 双方书面确认的其他合同文件。

2. 委任

- 2.1 发包人在此委任承包人，以合同价款的支付为对价，根据本承包合同规定实施本工程。

3. 发包人代表

- 3.1 发包人代表须履行并可行使本承包合同明确规定或必然隐含的应属于发包人代表的职责及权力。
- 3.2 发包人代表须发出其认为实施本工程及履行本承包合同所需的指令及指示，并可发出其认为适宜本工程的其他指令及指示。
- 3.3 发包人或任何相关部门对承包人在本承包合同项下所实施的任何工作或其采用的材料、设备及工艺、或其提交的任何文件的任何批准、同意、审查、检查、验收、监督、指示、通知、建议、要求、测试或类似行为，皆不免除、减轻或影响承包人在本承包合同项下的任何职责、义务和责任。

4. 承包人的义务

- 4.1 承包人须：
 - 4.1.1 接管场地并于发包人或者发包人指定的项目管理或监理方工程师发出的书面开工通知所列明的开工日期开始实施本工程，且随后须规律地、勤勉地并迅速地进行本工程，并须依据本承包合同规定及业主装修指南完成本工程。
 - 4.1.2 按照适用法律规定和本承包合同约定，实施、照管、管理、协调、完成本工程并在缺陷通知期内保修本工程，使其全面达到本承包合同要求及发包人合理满意程度。
 - 4.1.3 提供履行本承包合同及实施本工程所需的一切承包人文件、人员、材料、设备、机械、进出场地的运输、住宿、仓储、消耗品、处理设施、一切所需品（不论是临时性的还是永久性的）及服务，只要本承包合同

6/49

确定有必要、或者具备与本工程相似性质及范围的工程实施经验的合格承包商可合理推断出有必要提供上述各项内容，但不包括本承包合同工料规范规定的将由发包人为本工程而向承包人提供的材料（如有）。

- 4.1.4 负责自费获取并维持实施本工程所需的所有批准、许可、登记、备案、证照及行政授权。
- 4.1.5 以其专业知识和经验检查并核实发包人及其顾问提供的图纸、工料规范、设计文件及其他资料以确保该等资料的准确性、完整性及充分性，负责查看资料与资料之间是否存在矛盾，并配合协助发包人补充、收集和完善的资料。若发包人提供图纸的设计深度无法满足实际施工的需求，则承包人应就此与发包人进行沟通、澄清，并按照发包人要求对图纸进行深化设计。所有为完成本工程施工需要的深化设计图纸，承包人均须提交给发包人审批，并在获得发包人书面认可后方可按之施工，该等深化设计的准确性和完整性由承包人负责，与此相关的全部费用已包含在合同价款中。如果承包人发现任何错误、疏漏、矛盾或不足之处，承包人应当及时通知发包人并经发包人确认。如果承包人作为一个经验丰富且具备施工承包资质的单位本应发现上述资料的问题但是承包人未能发现该问题并及时通知发包人，则承包人应承担因此所引致的一切损失及责任。
- 4.1.6 隐蔽工程和工程的隐蔽部位在具备覆盖条件的 48 小时前，承包人应通知发包人进行验收检查，通知应按规定的格式说明检查验收地点、内容和检查时间，并附有承包人自检记录和必要的验收资料及隐蔽部位需拍照作为资料的附件。承包人未附有自检记录和必要的检查资料或相关资料不合格的，视为未发出通知，由此产生的任何损失和工期延误由承包人自行承担。发包人应按通知约定的时间到场进行检查，在发包人确认质量符合合同规定后即应在验收记录上签字，此后承包人才能进行覆盖。发包人不能按时进行检查的，承包人不得自行完成覆盖工作。验收不合格的，承包人在发包人限定的时间内修改后重新验收。
- 4.1.7 承包人必须严格执行国家和本工程所在地（省、市、区）现行有效的有关农民工工资支付的法律法规、规定、政策和意见，在银行设立农民工工资专用账户，专项用于支付本工程农民工工资，并在发包人要求时向发包人提供农民工工资缴存凭证；落实工程建设领域工资分账管理制度，实行建筑劳务用工实名制管理。承包人的劳资专管员应掌握施工现场用工、考勤、工资发放等情况，对分包人劳动用工实施监督管理，审核分包人编制的工人工资支付表。对发包人支付到工人工资专用账户的款项，承包人应及时足额发放，不得拖欠或克扣。承包人在任何情况下不得拖延支付农民工工资，否则发包人有权径行代承包人垫付农民工工资并将垫付款项在应付给承包人的款项中扣除。如因承包人拖欠农民工工资造成发包人被迫向农民工直接支付工资的，发包人有权向承包人收取相当于直接支付金额的 10%作为协调、处理和管理相关事务的补偿。

7/49

承包人应对可能发生的劳务人员聚众闹事等情形制定预防和应对相关情形的预案，确保不发生劳务人员集体讨薪、群体闹事或聚众示威等群体性事件，若发生前述事件，承包人应立即采取行动消除影响，恢复生产，追赶耽误工期，且发包人有权按合同价款的 10%向承包人收取违约金。

4.1.8 保持场地整洁、干净及安全，并在本工程竣工后立即从场地运走其设备、施工设施、临时建筑、余料及垃圾；及

4.1.9 于竣工日期或之前实质完成本工程。

- 4.2 本工程的预计开工日期为本承包合同附表 1 中确定的日期。承包人确认，其充分知悉向其提供的本工程预计开工日期仅供参考。上述预计开工日期为暂估，实际开工日期以发包人或者发包人指定的项目管理或监理方工程师发出的书面开工通知为准，若实际开工日期晚于预计开工日期 15 日历天或以内（“开工宽限期”），上述竣工日期不做调整，即工期须扣除实际发生的开工宽限期天数。若实际开工日期超过预计开工日期 15 日历天，则工期须扣除“开工宽限期”之上限，即 15 个日历天；超出 15 日历天的部分则顺延竣工日期。任何预计开工日和实际开工日的差异以及因“开工宽限期”执行从而缩减工期，又或因顺延竣工日期而产生之风险及损失均由承包人自行承担。
- 4.3 工期自本工程的开工日期起计且开工日期当日计算在内，包括并充分考虑了以下因素对工期的影响，承包人无权因下列原因向发包人申请任何工期延长，且工期不因任何下列原因而顺延：
- (a) 社会条件因素，包括法律变化、政府禁令（如禁止夜间施工、因环境治理要求停工等）、两会、高考、中考、国家庆典、外交来访、国际性或公共性活动、交通管制、交叉施工等；
 - (b) 自然条件因素，包括气候条件（如高温、低温、降雨、降雪、大风、台风、海啸、雾霾、沙尘暴等）、冬雨季施工、施工现场内外环境、场地不足等。
- 4.4 工期须包括申请及取得开始、进行及完成本工程及使发包人在竣工时占有及使用本工程所需的所有批准、许可、登记、备案、证照及行政授权的期间。
- 4.5 如果存在明显无法实现竣工日期的可能性，在不影响发包人在本承包合同项下的其他权利的前提下，发包人代表可指示承包人优先完成及交付本工程的某部分或某些部分。承包人须遵守该等指示，且无权因此获得任何工期延长或额外费用。
- 4.6 在不影响第 4.1 条之概括性的前提下，承包人须雇佣关键人员实施本工程，且未经发包人代表事先书面同意，不得免除或替换任何关键人员。任何关键人员的接替人员均须具备适当资质及经验，并须致力于实施在其被任命时仍有待完

8/49

成的该部分工程。承包人还应按照本承包合同附表 2 的要求建立现场管理机构。

- 4.7 承包人须尽应有的努力实施本工程，且须遵从发包人代表可能不时向承包人发出的指令及指示。
- 4.8 承包人向发包人不可撤销且无条件地保证并承诺：
- (a) 在建造及/或安装本工程时，其已发挥并将继续发挥具备与本工程类似规模、范围及复杂度的工程建造及/或安装经验的合格承包商所应发挥的合理技能、谨慎及勤勉。
 - (b) 其已经并将继续以适当有效的方式及时、适当及高效履行其在本承包合同项下的义务及职责。
 - (c) 其已经并将继续尽其合理努力确保参与本工程实施的所有人员将以高效专业的方式行事。
 - (d) 承包人及其员工、代理及任何层级的分包人具备实施本工程所需的资质及经验。
 - (e) 本工程全面满足本承包合同的约定、相关部门的要求、以及所有适用于本工程的适用法律、规范及标准的要求，并达到发包人的合理满意程度，且本工程不存在任何材料及工艺上的缺陷。
 - (f) 用于本工程的所有材料、设备和施工工艺符合本承包合同要求的相关特征、种类和标准，且符合本承包合同明示或暗示的用途。
 - (g) 用于本工程的所有材料及设备需合理地、正确地、适时地运到工地现场，并经发包人确认已得到妥善存放及/或受到保护，免受天气及其它情况损坏。
- 4.9 在不损害本承包合同任何其他规定的情况下，承包人须在实施本工程时对本工程及其设备的完备性、稳定性及安全性负全部责任，且须在履行其在本承包合同项下的义务及职责时充分考虑场地附近所有人员的安全。
- 4.10 承包人须以对自然环境影响最小的方式实施本工程，并尽可能地减少实施本工程时所产生的噪音及灰尘。在不损害本承包合同任何其他规定的情况下，承包人须遵守所有适用法律，以及相关部门和业主就承包人实施本工程所发出的所有实务守则、通知及指示。
- 4.11 承包人须完全遵守工料规范所附业主装修指南所列的要求及程序以及业主关于实施本工程的任何要求。

9/49

4.12 承包人向发包人保证并承诺：

- (1) 承包人及其相关方（包括但不限于承包人的雇员、承包人的高级管理人员、承包人的实际控制人、实际控制或参与设立运营承包人的人员和组织、以及上述人员的配偶及直系亲属（以下统称“相关方”））均未发生或出现任何制裁情形（即被列入任何国家、区域及/或国际组织的制裁名单、管制清单、反制清单及/或具有制裁、管制或反制作用的清单内，受到任何国家、区域及/或国际组织制裁、管制及/或反制，和/或被任何国家、区域及/或国际组织采取制裁措施、管制措施、反制措施及/或具有类似性质的措施（以下统称“制裁情形”））。
- (2) 在参与本工程期间，一旦得悉承包人及/或相关方出现任何制裁情形，承包人须立即以书面形式通知发包人。

4.13 双方在此确认并同意：

- (1) 如果发包人有合理理由怀疑承包人及/或相关方将可能出现任何制裁情形，则发包人有权立即中止本工程直至承包人提供令发包人满意的澄清并提供证据证明承包人及/或相关方不会出现任何制裁情形。承包人无权因此以任何形式向发包人要求延长工期、支付额外费用或提出经济索赔。
- (2) 如果承包人及/或相关方出现任何制裁情形，或出现任何制裁情形后未能立即以书面形式通知发包人，则构成承包人的重大违约行为，发包人有权选择：
 - (a) 要求承包人及时采取必要且充分的补救措施以确保上述违约行为不对本工程的实施造成任何延误及影响，并赔偿发包人因此所可能引致的一切损失、费用及开支；或
 - (b) 根据本承包合同第 22.7 条立即解除本承包合同，并要求承包人赔偿发包人因解除本承包合同所可能引致的一切损失、费用及开支。
- (3) 为免疑义，承包人及/或相关方出现的任何制裁情形均不属于中国法项下的不可抗力或情势变更事由，承包人无权因此以任何形式向发包人要求延长工期、支付额外费用或提出经济索赔，亦不得以此为由而免除、减轻或影响承包人在本承包合同项下应承担的风险、义务及责任，或以此为由要求变更或解除本承包合同。

4.14 指定内分包人

- (1) 发包人有权提议并选定指定内分包人进行本工程部分工作，承包人应严格按照招标文件规定，在发包人提议或推荐的“指定内分包人名单”中选择指定内分包人。除发包人事先同意外，承包人不得自行选择名单以外的分包人作为指定内分包人；如果发包人允许承包人自行选择名单以外的分包

10/49

人作为指定内分包人，承包人须确保该指定内分包人必须满足招标文件内的所有要求且承包人必须提供其具备实施该内分包工程之资质证明，并提供样板供发包人审阅及同意。

- (2) 承包人须视上述指定内分包人为承包人内部的分包人，并须对该指定内分包人的工作、工程质量及工期进行全面性的控制及负责。
- (3) 承包人须与指定内分包人签订内分包合同，承包人可与指定内分包人协商内分包合同的内容。
- (4) 如在施工过程中，该指定内分包人倒闭或由于其他原因导致该指定内分包人未能完成相关的内分包工程，承包人须再从指定内分包人名单中另行挑选一家指定内分包人继续完成有关内分包工程，在任何情况下均不允许两个分包人同时实施同一个内分包工程。所有因更换指定内分包人导致的额外费用及工期均由承包人全权负责及承担，另外，在更换指定内分包人前，承包人必须以书面形式通知发包人。

4.15 专业分包人

- (1) 承包人应严格按照招标文件的规定在发包人限定的期限内按照经发包人审批的专业分包合同文件按本条第(4)款约定确定的专业分包人签订专业分包合同。
- (2) 承包人应按本承包合同及专业分包合同的有关约定及时审核、申请支付专业分包合同项下各种工程、劳务及材料设备款项，并向发包人提交专业分包人按照发包人要求出具的以发包人为受益人的履约担保。
- (3) 专业分包工程价款由承包人与发包人结算，发包人未经承包人同意不得以任何形式向专业分包人直接支付与专业分包工程有关的任何款项。
- (4) 发包人有权提议并选定专业分包人实施部分专业分包工程或供应部分材料设备，而该专业分包人的名单将由发包人咨询承包人后提供。若承包人对发包人提名的任何专业分包人提出合理的书面反对意见，则发包人应提议另一位可供承包人选择的专业分包人，但承包人不得在没有合理理由的情况下拒绝提名。若承包人没有合理原因而延误与专业分包人签订专业分包合同从而造成本工程延误，此等延误应被视为承包人的自身延误，承包人无权根据本承包合同第9条要求工期延长或任何额外费用。
- (5) 如果专业分包合同被终止或解除，发包人在咨询承包人意见后另行选择一个替代专业分包人按照本承包合同约定的标准实施相关专业分包工程。承包人无权因更换专业分包人而要求工期延长或追加合同价款。
- (6) 承包人须确保专业分包工程全面达致本承包合同要求及发包人合理满意程度，并对专业分包人及其代理人或雇员的任何行为负全责。如果专业分包

11/49

人承担任何部分工程的设计工作，承包人须负责协调专业分包人的设计与本工程其他方面的设计，并确保专业分包人的设计完全符合预期用途并满足本承包合同要求。任何依据本条款进行的分包不得免除、减轻或影响承包人按照本承包合同约定完成整个工程的义务及责任。

- (7) 承包人提交的付款申请中须详细列明专业分包人实际已完成之工程价值、按专业分包合同约定专业分包人应得的其他款项申请及配合正常施工进度送抵施工现场用于本工程的专业分包合同项下之材料及设备之价值，作为发包人审定进度款的依据。

5. 遵守适用法律

- 5.1 在执行本承包合同的过程中，承包人须严格遵守并须确保其员工、代理及任何层级的分包人及供应商严格遵守所有适用法律，发包人所不时制定及修订的关于本工程的各项规章制度、制度及管控措施。承包人无权因遵守第 5 条约定而要求任何工期延长或额外费用。
- 5.2 承包人须呈交任何适用法律以及任何相关部门的规章及条例就开始、进行及完成本工程所要求呈交的所有通知及申请，并须支付其所要求支付的所有费用。
- 5.3 承包人须取得开始、进行及完成工程及使发包人在竣工时合法占有及使用工程所需的所有批准、许可、登记、备案、证照及行政授权，将办理结果书面报送发包人留存，并承担因此所需的一切费用和支出。如按相关适用法律要求上述批准、许可、登记、备案、证照或行政授权须以发包人的名义申请，则承包人须尽最大努力协助并促使发包人成功获取该批准、许可、登记、备案、证照及行政授权。承包人无权因遵守本条约定而获任何额外费用或工期延长。
- 5.4 承包人须负责支付按照任何适用法律及/或任何相关部门的规章及条例的规定因实施本工程及履行本承包合同项下的义务所需缴付的（包括但不限于社会保险，增值税，建设税，营业税，城市发展税和关税）国家或地方的所有税款及收费，且须保障发包人免于承担任何适用法律下或由任何相关部门因承包人执行本工程及履行本承包合同项下的义务而对发包人要求的任何款项。
- 5.5 双方确认并同意，如政府部门根据新冠肺炎疫情的变化发展采取限制性措施，承包人确认其在签订本承包合同时已经充分考虑了新冠肺炎疫情（包括但不限于可能进一步恶化的疫情及变异病毒疫情）对履行其在本承包合同项下的义务所产生或可能产生的持续及潜在的所有未来影响和风险，包括但不限于：
- (a) 对劳动条件和人员调配的影响；
 - (b) 对差旅安排的影响；
 - (c) 实施工程所需物资之生产和供应的中断或延误；

12/49

- (d) 有关当局应对新冠肺炎疫情所采取防疫措施的影响，包括但不限于封锁及隔离措施、以及不时更新的其它防疫措施和管控要求；及
- (e) 发包人在新冠肺炎疫情流行期间所采取防疫措施的影响。
- 5.6 双方进一步确认并同意，新冠肺炎疫情是一个已知的和正在发生的事件，新冠肺炎疫情（包括但不限于可能进一步恶化的疫情及变种病毒疫情）不属于中国法项下的不可抗力或情势变更事由，承包人无权因此以任何形式向发包人要求追加合同价款、延长工期或提出经济索赔，亦不得以此为由而免除、减轻或影响承包人在本承包合同项下应承担的风险、义务及责任。但是如果承包人提供充足的证据证明因承包人在签订本承包合同时无法预见的新冠肺炎疫情恶化而直接导致工期延误且按照原定工期计划继续履行对承包人明显不公平，则承包人有权根据第 9 条的约定向发包人申请工期延长或额外费用。
- 5.7 承包人须严格按照国家及相关部门发布的有关用工实名管理的适用法律的规定、政府主管部门的要求及本承包合同约定，对实名管理工作负总责，对所有施工现场人员实施实名制，建立并落实实名制管理制度，指定专人负责开展实名制管理，配备并安装实名制所需的一切设备设施，并向发包人及时提交与实名制管理有关的一切文件（包括但不限于关于实名制专职人员及实名制所需设施设备的证明材料、实名登记信息资料及不时更新的资料）。在不影响前述约定的概述性之前提下，在签订本承包合同后的 7 天内，承包人须编制并向发包人提交本工程的实名制管理计划供其审批。在获得发包人书面审批后，承包人须严格按照经发包人审批的实名制管理计划落实实名管理的各项措施，由此产生的一切费用及开支已包含在安全防护及文明施工措施费中，承包人无权因遵守本款约定而要求工期延长或额外费用。
6. 转让、分包、协调及照管
- 6.1 未经发包人书面同意，承包人不得出让或转让本承包合同利益或其任何部分或本承包合同中或其项下的任何权益或权利。
- 6.2 未经发包人代表事先书面同意，承包人不得将本工程的任何部分或本承包合同项下的任何义务分包。在寻求该等同意时，承包人须提供关于分包人的名称及资质、本工程的待分包部分等详细资料以供发包人审批。
- 6.3 承包人须确保，任何分包合同的条款均须要求该分包人遵守本承包合同中适用于且适合于本工程拟分包部分的条款，以使承包人遵守其在本承包合同项下有关该部分的义务。
- 6.4 任何分包均不得免除承包人在本承包合同项下产生的任何义务或责任，亦不得对发包人创设任何义务或责任。承包人须对任何层级的分包人的作为及不作为负责，如同其为承包人的作为及不作为。

13/49

- 6.5 在不损害第 6.4 条规定的情况下, 承包人须负责协调其为本工程聘用的所有分包人和供货商, 并须进行必要监督以确保本工程中由分包人和供货商实施的该部分符合本承包合同的要求。
- 6.6 承包人须与专业分包人、独立承包人以及为本工程所聘用的所有顾问进行紧密配合和合作, 以便协调本工程之实施以及专业分包人、独立承包人和顾问所开展的工作。承包人的协调义务须包括但不限于:
- (a) 协调所有房屋设备使其被安装在用于置放该等设备的空间内, 使该等设备与房屋结构或装饰之间不存在任何冲突, 从而避免对本工程的实施造成任何延误;
 - (b) 协调所有工种环节及部分, 以使本工程协调统一;
 - (c) 制定详细、合乎逻辑的工作顺序及安装进度表;
 - (d) 确保向专业分包人、独立承包人分配充足的完成其工作的时间;
 - (e) 提供充足及合格的人员以确保遵守协调制度及程序, 从而使本工程在竣工日期前迅速完成;
 - (f) 协调专业分包人、独立承包人, 以确保就货物及材料交付至场地以及对所交付货物及材料进行检查及批准的时间安排达成进度计划表;
 - (g) 协调所有专业分包人和独立承包人以确保按逻辑顺序安装所有的通风管道、管道、水管及设备;
 - (h) 承担因承包人与专业分包人、独立承包人或顾问之间沟通协调不当而产生的一切损失, 并及时采取切实有效的补救措施;
 - (i) 根据发包人的要求和本承包合同的约定对专业分包人及独立承包人提供统一管理和配合服务, 包括施工总承包管理和专业工程配合服务:
 - i. 施工总承包管理包括但不限于以下工作内容: 项目总进度计划管理和协调; 信息管理; 公共临时设施管理; 公共文明施工和安全生产设施管理; 现场综合管理; 总体协调配合; 提供标高基准点、平面控制轴线、墨线; 提供工作面; 安排物料储存及生产场地; 成品保护; 组织项目竣工验收、竣工结算、竣工资料和竣工备案及其它管理工作。
 - ii. 专业工程配合服务包括但不限于以下内容: 为专业分包人和独立承包人提供生产用设施搭建场地; 提供现有运输道路和通道;

14/49

提供施工用水、用电的接驳点及支付施工用水、用电费用；提供现有公共临时设施；从各区域垃圾存放点清除垃圾出场并运至大厦指定堆放位置/政府指定的垃圾消纳场；提供现有水平、垂直运输设施；预留孔洞的封堵；提供现有脚手架以及其它配合服务。

- (j) 合同图纸、工料规范及其它合同文件要求承包人为专业分包人及独立承包人提供管理和配合服务。

7. 场地的通行及检查

- 7.1 发包人须不时向承包人提供承包人根据本承包合同实施本工程所需的场地的非专有通行权，但承包人须遵守业主/发包人对场地通行不时设置的任何合理限制。

- 7.2 承包人须被视为在签订本承包合同之前：

- (a) 已获得充足的机会查阅并取得可能对本工程产生影响之事宜的所有相关资料；
- (b) 已获得充足的机会对施工现场和施工条件进行查勘，充分了解工程所在地的气象条件、交通条件、风俗习惯以及其他与完成合同工作有关的其他资料；
- (c) 已全面知悉可能影响本工程实施的所有风险及其相关事项已检查场地及其周围环境；及
- (d) 已审阅由发包人或其代表向承包人提供的与之相关的所有信息。

除本承包合同另有约定外，承包人须承担可能影响本工程实施及承包人履行本承包合同义务的所有事件、行为以及周围环境（无论是自然还是人为造成的）所可能产生或与之相关的风险，保证其已采取一切措施全面评估该等风险，不得就任何该等风险以任何形式向发包人要求任何工期延长或经济索赔，不得以此为由推卸其在本承包合同项下应承担的任何义务及责任。

- 7.3 承包人应按现状接收场地，并自费清理先前的占用人或承包方遗留在场地的垃圾。

- 7.4 在接管场地后，承包人应在本工程开工之前检查核实在场地已开展之任何工作的放线及标高的正确性。如果承包人发现任何缺陷或错误，承包人须立即通知发包人代表。如果承包人未能遵守此项规定，对于本工程中因该等缺陷或错误而被错误建造的任何部分，应由承包人自费对其进行拆除并重新建造（如果发包人代表如此要求），且承包人无权因未向发包人代表通知的任何缺陷或错误而获得任何工期延长或额外费用。

15/49

7.5 承包人应在本工程开工之前检查场地的现状，编写并向发包人代表提交现状调查报告，其中应列明在本工程开工之前在场地所发现的任何缺陷。如果承包人未能遵守此项规定，对于本工程中因该等缺陷而被错误建造的任何部分，应由承包人自费对其进行整改及重建（如果发包人代表如此要求），且承包人无权因此要求任何工期延长或额外费用。

7.6 发包人对于在签署本承包合同之前其所提供的信息和资料的充分性、完备性及准确性不做任何保证，承包人须负责核实上述信息和资料的充分性、完备性及准确性。承包人无权基于下列事由要求任何工期延长或额外费用：

7.6.1 承包人对第 7.2 条、第 7.3 条、第 7.4 条或第 7.5 条中所列明事项的任何误解或误读；

7.6.2 非受雇于发包人或发包人代表的任何人、非发包人或发包人代表的授权代表或代理的任何人、或者由发包人雇佣之任何人向承包人提供不准确或不充分的信息；

7.6.3 承包人未取得准确及充足的信息；

7.6.4 承包人未预见到或未能预见到实际上可能会影响或已影响其在本承包合同项下义务的任何事项；或

7.6.5 业主对场地通行所不时设置的任何合理限制，

亦不得基于任何该等事由免除或减轻承包人在本承包合同项下的任何义务或责任。

8. 安全

8.1 承包人应按法律规定和本承包合同约定采取施工安全和环境保护措施，办理工伤保险，确保本工程的安全以及实施本工程所需的一切人员、材料、设备和设施的安全，防止因工程施工造成任何人身伤害或财产损失。

8.2 承包人应按本承包合同约定的工作内容和施工进度要求，编制施工组织 and 施工措施计划，并对所有施工作业和施工方法的完备性和安全可靠性负责。

8.3 本承包合同履行期间，承包人均应当遵守国家和工程所在地有关安全生产的要求，发包人有特别要求的，应在本承包合同条款中明确施工项目安全生产标准化达标目标及相应事项。承包人有权拒绝发包人强令承包人违章作业、冒险施工的任何指示。

8.4 承包人为完成本工程应设置合理可行的现场组织机构并按照规定进行施工，开工前做好安全技术交底工作，施工过程中做好各项安全防护措施。承包人为实施合同应委派具备相应岗位资格的管理人员，雇用特殊工种的人员应受

16/49

过专门的培训并已取得政府有关管理机构颁发的上岗证书，除非事先与发包人书面协商一致，承包人不得更换或撤回关键人员。

9. 工期延长及额外费用

9.1 如果因下列任何一种情况而对本工程的关键路径工期造成关键性直接因果影响的延误或者导致承包人遭受直接经济损失或产生额外费用，承包人须在该索赔事件发生后 7 日内向发包人提出书面索赔意向，并在 14 日内提交详细的索赔报告列明要求延长的工期、索赔金额的具体计算资料及其支持性文件：

- (a) 发包人或其代表违反本承包合同的任何行为；或
- (b) 发包人代表按照第 10 条或第 13 条发出的任何指令；或
- (c) 非因承包人原因造成的独立承包人之延误。

如果承包人未在上述约定期间内向发包人提出书面索赔意向或提交详细索赔报告，则视为承包人放弃就相关索赔事件向发包人进行索赔的权利，承包人将无权就此索赔事件获得任何工期延长或额外费用。

9.2 承包人可以根据第 9.1 条提出索赔意向及报告不代表承包人有权获得工期延长或额外费用。发包人有权自行决定是否批准索赔报告，并书面通知承包人其决定。发包人在收到承包人提交的索赔意向和详细索赔报告后未予答复或未对承包人作进一步要求，在任何情况下均不视为该项索赔已被发包人认可。

10. 工程变更

10.1 工程变更应按照下列约定确定及执行：

10.1.1 本承包合同内“工程变更”一词意指合同文件所绘画或说明的本工程在设计、品质和数量上的改变，包括工程数量的改变，本工程所用物料的类别、标准的改变，和已完成或送抵工地的工作或物料的拆除及迁离工地(不合格的工作或物料除外)。工程变更也包括设计单位的设计修改通知、经发包人书面确认的现场签证和技术核定单等。所有工程变更均需有发包人书面指示覆盖，未有发包人书面指示覆盖的，则一律不作为计算工程变更之依据。

10.1.2 在本工程实施过程中，发包人可以根据实际情况调整本承包合同的工程范围和工作内容，相应单价细目表的单价保持不变。

10.1.3 除本承包合同另有约定外，任何因深化设计而对合同图纸作出修改、完善所增加的费用不构成工程变更，所有因深化设计而可能引致的一切额外费用已包括在合同价款内。任何根据发包人及工程顾问对深化图纸的

修改意见而作出的进一步修改亦不构成工程变更，承包人不会因此而获得任何费用及工期的补偿。

10.1.4 除本承包合同另有约定外，任何因深化设计而对合同图纸作出修改、完善所减少的费用应视为工程变更，所有因深化设计产生减少的费用应从合同价款中扣除。

10.1.5 如果发包人发出指令进行工程变更是因为以下原因，则变更的费用及工期延误均应当由承包人承担：（1）承包人的任何违法行为或违约行为；（2）承包人未能及时备货，发生材料和（或）工程设备停产或短缺；（3）承包人为追回因其自身原因导致的滞后的施工进度或确保施工进度不致落后，提出更换、调整材料、工程设备或施工工艺的建议；（4）因承包人原因导致合同约定的材料、工程设备或施工工艺无法实现；（5）承包人自身施工的方便；（6）因承包人原因导致的施工措施需要；（7）承包人负责设计的部分（如有）存在设计错误或遗漏（包括但不限于不符合政府主管部门的设计标准、规范或要求，或未实质性响应发包人要求的设计标准），不管发包人是否已批准相关设计文件；（8）承包人自身其他原因。

10.1.6 承包人确认，以下情况均不构成变更：（1）承包人采用或更改任何施工方案、施工措施、施工工艺以完成合同约定工作；（2）发包人对合同图纸或其他合同文件中承包人未能准确理解内容所作的任何澄清、或对已有内容所作的任何解释或确认；（3）施工过程中的深化设计图、施工大样图、详图/放样图、扩展图、配合图、综合图等（如有）。承包人无权以上述任何事由为由要求增加费用或延长工期。

10.2 在发包人作出对本工程进行任何变更的书面指令且承包人严格按照第 9.1 条规定的程序提交书面索赔意向及详细索赔报告后，发包人将按照第 9 条规定的程序根据变更程度及性质决定是否延长工期。

10.3 发包人要求时，承包人须在发包人发出书面要求后 7 日内呈交草拟中的工程变更所指示工作的费用预算。发包人须在收到承包人提交的变更资料的 7 个工作日内回复是否确认承包人提交的变更工作及费用。承包人未在上述约定期间内向发包人提出工程变更的费用预算的，则视为该项变更不涉及合同价款的变更，承包人将无权就此获得任何费用或补偿。发包人在收到承包人提交的变更资料后未予答复或未对承包人作进一步要求，在任何情况下均不视为承包人提出的费用预算已被发包人认可。

10.4 发包人、承包人双方对本工程工程量计量或变更价款的增减不能达成一致的，承包人不得因存在该争议而停工或减缓工作进度，发包人不得因存在该争议而拒绝支付当期款项，发包人应暂按发包人确认的数量或价款付款，争议部分在结算时由双方协商解决。

11. 工程变更估价

11.1 发包人代表须按照以下规定评估并决定，因其依据第 10.1 条或第 12.5 条所作出的任何指令而须加入合同价款或从合同价款中扣除的该等金额：

11.1.1 工程变更数量确定

- (a) 如工程变更导致某项目数量减少或该项目直接取消，则减少的数量应按工料规范及合同图纸重新计算，而不论单价细目表中是否已包含此项目，也不论重新计算的工程数量是多于还是少于单价细目表内该项目的数量，计算变更时合同价款须扣除按照工料规范及合同图纸计算减少(或取消)的工程数量乘以相应合同单价计算得出的金额；若减少的数量没有相应的合同单价，则乘以按照第 11.1.2(b)至(d)款约定所确定的单价计算应扣减的金额。
- (b) 如工程变更导致某单价细目表项目数量有所增加，则增加的数量仅根据工程变更指示与工料规范及合同图纸之间的数量差异部分计算，而不是将相应项目按变更指示与单价细目表该项目之数量差异计算得出。
- (c) 单价细目表内所列以“项”为单位的项目价款乃包干价款，此等项目所说明的工作一旦执行，在结算时将不会因实际状况与预期估计有任何改变而作调整，承包人须充分考虑其风险及相关之一切费用。但若有关工作不需要执行，则在结算时此等项目的价款须从结算合同价款中整项扣减。
- (d) 单价细目表内所列数量、项目或描述即使有任何遗漏或错误（无论该等数量、项目或描述是由发包人 or 承包人提供），承包人仍必须按工料规范及合同图纸所示的工作项目完成，此等遗漏或错误之费用及其它影响应被视为已包括在合同价款中，上述数量、项目或描述的遗漏或错误不导致本承包合同失效，亦不构成对合同价款的任何调整。
- (e) 单价细目表内的工程量乃根据本承包合同内“工程量计算规则”之说明量度。若单价细目表内所列之量度方法与本承包合同内“工程量计算规则”之说明有差异时，则以单价细目表内所列之量度方法为准。工程变更及结算亦须按此规定办理。
- (f) 为避免疑义，如果单价细目表所列数量、项目或描述与“工程量计算规则”或“单价细目表内所列之量度方法”计算出的数量、所列项目或描述有任何差异、遗漏或错误（无论该等数量、项目或描述是由发包人 or 承包人提供），承包人仍必须按工料规范及合同

19/49

图纸所示的工作项目完成, 此等差异、遗漏或错误之费用及其它影响应被视为已包括在合同价款中, 此等差异、遗漏或错误不导致本承包合同失效, 亦不构成对合同价款的任何调整。计算工程变更增加或减少数量时仍按第 11.1.1(a)至(e) 款约定的原则执行。

- (g) 结算时, 变更工程所减少或增加的工程量及重新计量的工程量所使用的单位, 若是 m^3 或 m^2 , 其数值取至小数点后一位, 以最接近的 0.1 表示; 若是 m 或 kg 时, 则以整数表示。

11.1.2 工程变更单价计算及确定

- (a) 当变更工作的施工条件及性质与单价细目表的工作项目相同或类似时, 不论其工程量增减及是否超出或少于单价细目表所列数量, 皆应采用单价细目表内所填报的单价。
- (b) 当变更工作不属于前述的类似性质或在类似条件下施工时, 则单价细目表内所填报的单价应尽可能在合理范围内作为该项变更工作的计价基础。
- (c) 如上述(a)至(b)都不适用时, 即本承包合同中没有类似和适用的价格时, 则采用当地政府造价管理部门发布的计价办法 (包括但不限于《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)》及其后发布的费率标准调整文件、《深圳市建筑工程消耗量定额 (2016)》、《深圳市安装工程消耗量定额 (2020)》及《深圳市装饰工程消耗量定额 (2020)》) 所规定的适用于本承包工程的相应工程综合定额及配套的计价标准, 税前总价下浮 6%, 按材料相应施工时期所适用的深圳建设工程价格信息 (即深圳市建设工程造价管理站在其主办刊物《深圳建设工程价格信息》上所发布的价格信息) 计算。若深圳建设工程价格信息不包括该材料, 该材料的结算价按市场可购买价加 3.5% 采保费计算, 采用市场价计算的材料不参与总价下浮。
- (d) 如上述(a)至(c)都不适用时, 则采用公平合理的市场价计算, 由承包人提出适当的变更合同单价, 经发包人、承包人确认后执行。
- (e) 此外, 在单价细目表中所填报之措施项目规范费用和单价应被视为包括承包人根据本承包合同约定完成本承包合同项下的全部工作所需的一切费用、成本和支出, 并包括因根据本承包合同所需作出的任何增减变更而产生的一切费用。也就是说, 单价细目表中所填报之措施项目规范费用和单价不会因实施变更工程而作出任何调整。

- 11.2 在作出任何决定后, 发包人代表须调整合同价款并地通知承包人, 且发包人须按照付款计划表支付任何应付给承包人的额外或经扣减的款项。

20/49

12. 付款

- 12.1 作为承包人按照本承包合同及各专业分包合同实施本工程的对价，发包人须根据本承包合同及各专业分包合同付款计划表的规定向承包人支付已完成部分的合同价款。合同价款应被视为包括承包人及其任何层级的分包人和供货商因履行本承包合同及/或实施本工程所需而在正常工作时间之外所进行的加班工作及轮班工作、提供额外劳务、监督及协调所有拟进行的工作（包括对所有受干扰的工作采取补救措施及为按时完成本工程所需采取的其他措施）所产生的一切费用及开支，承包人无权因此而要求任何额外费用。
- 12.2 承包人须按照本承包合同付款计划表以及专业分包合同付款计划表（如有）所列要求，定期向发包人代表及估算师提出付款申请。
- 承包人在收到专业分包人的工程进度款申请后的 7 个日历天内应对该进度款申请进行核对、提出修改意见（如有）并将其认为应支付给专业分包人的款额连同明细及作出修改的原因以书面形式通知发包人及估算师。而发包人代表对是否接纳承包人的修改意见有最终决定权。
- 发包人在收到承包人提交的付款申请文件后的 14 个日历天内，发包人应有权批准付款申请的任何部分或对其提出异议，并应通知承包人发包人的意见，并列明异议的金额。在异议解决之前应扣发该异议金额。对于发包人未提出异议的所有款项，发包人应按照本条规定发出付款证书，并注明已确认的应分别向承包人及专业分包人支付的金额。
- 12.3 在发包人按照第 12.2 条发出付款证书后，专业分包人应在 6 个工作日内向承包人提供该付款证书内就专业分包工程批核的款项之合法有效的中国增值税专用发票等额发票。
- 在发包人按照第 12.2 条发出付款证书以及承包人满足本承包合同第 12.7 条所述全部先决条件后，发包人应向承包人支付付款证书核准的金额。
- 承包人在收到发包人付款后 3 个日历天内，承包人应向专业分包人支付经发包人核准的付款证书金额。
- 12.4 发包人代表有权从任何付款证书中扣除其当时不满意的或认为承包人未能圆满完成的任何工作价值，且为此目的，其可通过任何付款证书删除、纠正或修改其之前所签发的付款证书所列明之任何应付款项。
- 12.5 付款计划表中列明的暂定款（若适用）所对应的任何工作均应包含在本工程及合同价款之中，并应为发包人代表进一步指示的对象。除非发包人代表按照本第 12.5 条的规定作出指示将暂定款所涵盖的任何工作排除在本工程之外，承包人所实施的付款计划表中列明的暂定款所对应的工作，均应由发包人代表按照

21/49

第 11.1 条的规定对其进行估价。如果发包人代表发出指示将暂定款所涵盖的任何工作排除在本工程之外，则应从合同价款中扣除该项暂定款。承包人无权在本承包合同或其他项下就上述被发包人代表从合同价款及本工程中排除在外的任何工作获得任何利润损失或任何进一步或额外付款，除非在发出该等指示之时承包人已按照发包人代表先前的指示实施了该等工作的任何部分，且发包人代表应按照第 11.1 条的规定对这部分工作进行估价并将其列入合同价款。

12.6 承包人应被视为已投入必要的时间及资源使付款计划表中列明的暂定款（若适用）所对应的工作在竣工日期之前得以执行。

12.7 本承包合同项下的任何款项仅应在满足下列先决条件的情况下支付：

- (a) 承包人按照第 15.5 条约定签署《工程质量保修书》；
- (b) 承包人按照第 17 条约定向发包人提交有效的保单、保险证书及保费支付凭证复印件；
- (c) 承包人按照第 19 条约定向发包人提供履约担保；及
- (d) 承包人按照付款计划表的约定向发包人提交符合发包人要求的增值税专用发票及付款申请。

如果承包人未能满足上述任何一个先决条件，发包人有权暂停支付任何款项直至所有先决条件满足为止。

12.8 销售和增值税

合同价款中已经包含了满足发包人要求承包人开具的增值税发票及或其他票据所需的一切费用。若本承包合同签订后涉及的税种税率根据税法要求产生变化，含税总额应按照下列调整方法相应做调整：

- A. 如果按照国家财税政策相关规定承包人应按原税率向发包人开具增值税发票的，则相对应的合同价款不作调整。
- B. 如果按照国家财税政策相关规定承包人应按新税率向发包人开具增值税发票的，则须对开票部分涉及到的合同价款（工程结算价）金额进行相应的调整，并按照下列公式计算调整后的合同价款（工程结算价）金额：

调整后的合同价款（工程结算价）金额 =

$$\frac{\text{开具原税率增值} + \frac{(\text{合同价款(工程结算价) 金额} - \text{开具原税率增值} \times \text{税发票的金额})}{(1 + \text{原税率})}}{(1 + \text{新税率})}$$

- 12.9 在履行本承包合同过程中，如需变更承包人账户信息，承包人须至少提前 30 天向发包人出具经承包人授权代表人签字并加盖公章的书面通知告知发包人变更后的承包人账户信息，并提交发包人要求的相关证明文件供发包人审批。为免疑义，如果承包人未能严格按照上述要求出具书面通知，则承包人账户信息视为不曾变更直至承包人满足上述通知要求为止，承包人须自行承担因此所可能造成的一切损失。

- 12.10 付款方式： 转账。

账户名称： 深圳市卓艺建设装饰工程有限公司

账户号码： 44201008800059888333

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳石厦支行

承包人须于本承包合同签署前提交承包人指定的账户名称、开户银行及账号，连同发包人要求的所有相关证明文件（包括但不限于如开户许可证、银行月结单等），供发包人审批。

13. 暂停

- 13.1 承包人须根据发包人代表的指令，以发包人代表认为必要的期限及方式暂停本工程的施工。在暂停期间，承包人须适当地保护及保管本工程，并继续根据本承包合同履行其保险义务。
- 13.2 如果发包人代表认为承包人严重违反其在本承包合同项下或法律规定的义务，则发包人代表可发出指令暂停本工程，但发包人代表须事先发出书面通知要求承包人补救该等违约行为，而承包人拒绝或未能在 21 天内补救该等违约行为。
- 13.3 在不影响发包人可能享有的任何其他权利或救济的前提下，发包人代表有权暂停违反适用法律所实施的本工程或其任何部分，且承包人无权因此获得任何工期延长或额外费用。
- 13.4 承包人应在发包人代表发出暂停本工程的任何书面指令起 21 天内，向估算师提交书面申请和证明文件，说明截至本工程暂停日在场地开展的工作以及购买的

23/49

材料所产生的所有费用以及停工所导致的任何直接损失或损害。估算师应核实承包人发生的任何该等费用。发包人代表应在估算师对发生费用所作评估的基础上扣除承包人根据本承包合同应向发包人支付的任何款项，核实发包人应向承包人支付的金额或承包人应向发包人支付的金额（视情形而定）。

- 13.5 如果承包人在发包人代表发出任何指令后的本工程暂停期内根据第 13.1 条维护场地及保护已完工的工程时发生任何额外维护费用，承包人应就该额外费用提交书面申请以及所有必要的证明文件以供估算师评估。
- 13.6 如果已依据第 13.1 条发出指令，但在该停工指令发出后的六（6）个月期间内尚无复工指令，或承包人负有其他违约责任，则在上述六（6）个月期限到期后本承包合同应视为解除。
- 13.7 如果发包人非因承包人原因而发出任何停工指令，承包人可以依据第 9 条的规定申请工期延长，由发包人根据本承包合同有关工期的约定决定是否给予批准。

14. 竣工

- 14.1 在满足下列所有条件的情况下，承包人可向发包人发出书面通知申请接收证书：

- (a) 承包人出具的室内空气及噪音监测报告符合本承包合同的标准；
- (b) 本工程已实质完成，达致发包人合理满意的程度，并通过了发包人组织的竣工验收；
- (c) 已全面遵从任何适用法律及/或任何相关部门的规章及条例所规定的关于本工程或本工程任何部分之竣工及验收的所有要求，完成相关部门及业主要求的竣工验收手续，并获得发包人合法使用本工程所需的一切批准、许可、登记、备案、证照及行政授权；
- (d) 向发包人代表提交令其满意的打印或电子格式的所有竣工图、所有操作与维护手册、正式签署的所有保证书、本承包合同就本工程所要求提交的所有其他材料以及发包人要求的任何其他竣工资料。

- 14.2 在承包人依据第 14.1 条发出任何通知后：

- (a) 如果发包人实际认为第 14.1 条约定的所有条件已经满足，则发包人代表须向承包人签发接收证书，注明其认为本工程或本工程的相关部分实质竣工日期；或
- (b) 如果发包人认为第 14.1 条约定的部分条件未满足，则发包人代表须发出指令说明其认为在本工程实质完成前需实施的工作项目，在此情况下，

24/49

承包人须遵守上述指令完成该等工作项目直至达致发包人合理满意的程度，并重新按照第 14.1 条申请接收证书。

- 14.3 如果承包人未能在竣工日期前实质完成本工程，承包人须从本工程竣工延迟之日起直至接收证书所列明的本工程实质竣工日期，按本承包合同附表 1 规定的每日费率向发包人支付误期违约赔偿金。发包人有权从本承包合同项下任何应付款项中扣除误期违约赔偿金。
- 14.4 除因本工程竣工延迟而须支付误期违约赔偿金的义务外，根据本第 14 条规定所作的任何误期违约赔偿金之支付，不得免除承包人的任何其他义务或责任（包括但不限于完成本工程）。
- 14.5 在发包人颁发本工程的接收证书后，承包人须严格按照发包人指定的期限及要求对施工现场实施下列清理工作：
- (a) 将施工现场内残留的垃圾全部清除出场；
 - (b) 拆除临时工程，对场地进行清理、平整或复原；
 - (c) 将按本承包合同约定应撤离的人员、承包人施工设备和剩余的材料（包括但不限于废弃的施工设备和材料）按计划撤离施工现场；
 - (d) 将施工现场周边的施工堆积物全部清理干净；及
 - (e) 完成施工现场的其他场地清理工作。

施工现场的竣工退场费用由承包人承担。承包人应在发包人要求期限内完成竣工退场，逾期未完成的，发包人有权出售或另行处理承包人遗留的物品，由此支出的费用由承包人承担。

15. 缺陷修补及扫尾工作

- 15.1 在发包人代表依据第 14.2 条规定证明本工程或本工程的任何部分实质竣工日期开始起算的本承包合同附表 1 所列期限（“缺陷通知期”）内，若本工程因材料或工艺不符合本承包合同规定而出现任何缺陷或故障，且发包人代表已书面通知承包人，则承包人须在缺陷通知期内尽快进行修补该等缺陷或故障。
- 15.2 承包人须实施发包人代表在缺陷通知期内不时书面通知其的任何扫尾工作。
- 15.3 发包人代表可指示承包人不依据第 14.2(b)条、第 15.1 条或第 15.2 条的规定实施扫尾工程及/或整改全部或部分缺陷，在此等情况下，应针对未执行的扫尾工程及未整改的缺陷从发包人代表确认的合同价款中予以扣除。

15.4 当缺陷通知期届满且发包人代表认为承包人在本条款项下的义务履行已完成（包括但不限于向发包人代表提供第 14.1 条所述及本承包合同要求的所有文件作为先决条件）之日，发包人代表须签发缺陷修复满意证书予以证明。该证书不得作为结论性证据，以证明承包人所使用的材料质量或工艺标准符合本承包合同规定。

15.5 本工程质量保修期及具体保修内容以附表 4《工程质量保修书》中的约定为准。双方须在签署本承包合同的同时按照附表 4 的格式及内容签署《工程质量保修书》。承包人须严格按照《工程质量保修书》约定履行保修义务。

16. 本工程照管及施工图纸

16.1 承包人须全面负责照管本工程直至发包人代表依据第 14.2 条就本工程签发接收证书后 7 天，在签发接收证书后本工程的照管职责须转移给发包人。

16.2 如果本工程的任何部分在承包人负责照管期间发生任何损失或损害，承包人须在切实可行的范围内尽快补救损失或损害，以使本工程符合本承包合同的规定。尽管依据第 16.1 条规定须将本工程的照管职责转移给发包人，但承包人须对其为履行第 15.1 条项下义务而进行的任何操作过程中对本工程的任何部分所造成的任何损失或损害负责。

16.3 双方商定施工图纸采取下列第（a）种方式提供：

(a) 发包人提供图纸。发包人应于开工前 7 天，向承包人提供施工图纸或做法说明，并向承包人进行设计交底。

17. 保险

17.1 在不影响承包人在本承包合同项下任何义务和责任的前提下，承包人须按照发包人所批准的保险条款，向在中国境内依法登记注册且获发包人指定或批准的保险公司购买并维持下列保险，并承担任何在投保契约内所有免赔额、不保障项目及超出赔偿上限之赔偿风险：

(a) 建筑工程一切险及第三者责任险，由承包人、发包人、场地的业主及场地的物业管理人组成联名被保险人，任何一起事故的保险额不少于本承包合同附表 1 所述金额，建筑工程一切险的保险期及第三者责任险部分的保险期由开工日期至发包人代表根据第 15.4 条签发本工程的缺陷修复满意证书止。保险期若因承包人的过失而需延长，因此而增加的保险费由承包人负担。投保范围为任何人在任何适用法律下产生、遭受或作出的与承包人履行或怠于履行其在本承包合同项下义务造成的任何人身伤亡或任何房地产和/或私人财产损害相关的任何责任、损失、索赔、费用或法律程序；

26/49

- (b) 施工机械设备保险及机动车交通事故责任险，保险期自开工日期起算直至发包人代表根据第 15.4 条签发本工程的缺陷修复满意证书止；
- (c) 任何适用法律及/或任何相关部门的规章及条例规定的任何额外保险，包括但不限于建筑职工意外伤害险、工伤保险及安全生产责任险。

承包人购买保险需满足业主装修指南的要求。若与第 17.1(a)至(c)款的上述要求有任何不一致，以要求较高者为准。

上述保险不应包括任何不寻常或过苛的规定。

- 17.2 承包人须在签订本承包合同后 7 日内向发包人代表提供其根据第 17.1 条投保的保单、保险人或其授权代理人提供的保险证明以及最近一笔保费已支付的凭证的复印件。如果承包人未能在规定期限内提供上述资料，发包人有权暂停支付本承包合同项下的任何付款直至承包人提供上述资料为止，且承包人无权因此要求任何工期延长或额外费用。
- 17.3 如果承包人未能持续投保并维持上述第 17.2 条所要求的有效保险，此行为构成严重违约，承包人承担相应的违约责任。在不影响发包人在本承包合同项下其他权利及救济的前提下，发包人可选择在其可能范围内代其办理和维持有效的保险，由此而产生的费用为承包人对发包人所负的债务，且一经发包人要求，即应支付。该等费用可从任何应付给承包人的款项中抵扣，也可追索至本承包合同下的履约担保。
- 17.4 承包人须积极地遵从承保人和保险单关于解决索偿、追讨损失和防止意外的一切合理要求。如因承包人原因而导致未能成功获得保险赔偿，则承包人须根据本承包合同承担相应的违约责任，并承担因此所造成的一切后果和损失。

18. 保障

- 18.1 承包人应负责承担并保障发包人及其关联公司免于承担因下列原因所引致的所有费用、开支、责任、损失、要求、索赔或诉讼：
 - (a) 承包人及其代表、雇员、代理人、分包人或供应商的任何违反、不遵守或不履行本承包合同规定的行为或者其他任何不作为、疏忽、过失或过错；
 - (b) 承包人及其雇员之间的劳动争议所引起的调解、仲裁和诉讼；
 - (c) 承包人各个层级的分包人、供应商、代理人或雇员对发包人直接提起的任何索赔、诉讼、主张或要求；

- (d) 承包人及其代表、雇员、代理人、分包人或供应商向发包人提供的任何报告、计算、图纸、规范、计划、图表、数据、技术诀窍、草图及其他类似文件及信息侵犯任何著作权、专利权或其他知识产权；
 - (e) 与本工程有关或本工程进行期间发生或本工程引致的任何人身伤亡，或因此所引致的任何第三方索赔；及
 - (f) 与本工程有关或本工程进行期间发生或本工程引致的对任何房地产及 / 或私人财产及 / 或市政配管道的损失或损害，或因此所引致的任何第三方索赔。
- 18.2 在不影响发包人的任何其他权利及救济之前提下，发包人有权直接从应向承包人支付的款项中扣除因第 18.1 条所述原因而使发包人遭受的任何损失、费用及支出。发包人亦有权扣除其此前代承包人支付的第三方款项、承包人应向发包人支付的款项、以及根据本承包合同规定可予以扣除的其他款项。

19 履约担保

19.1 双方同意，承包人按如下约定向发包人提供履约担保：

- (1) 承包人应在本承包合同签订后的 7 日内，按附件五载明的格式和要求向发包人提交由经发包人同意的银行出具的担保金额为合同价款的 10% 的履约担保原件，并向发包人代表抄送一份副本。
- (2) 如果承包人未能在上述约定的时间内提交履约担保，发包人有权在本承包合同项下任何应付款项中暂扣等同于合同价款 10% 的金额，并于本工程接收证书所列明的最后一期工程实际竣工日期后满六个月后支付该暂扣金额（如有余额）。
- (3) 如果承包人提供的履约担保约定了固定到期日且在固定到期日届满前二个月发包人仍未签发接收证书，则承包人须自费在现有履约担保固定到期日届满前 30 日内按照发包人要求的格式及内容提供新的履约担保或者延长现有的履约担保，以确保履约担保持续有效至本工程接收证书所列明的最后一期工程竣工日期后满六个月。否则发包人有权兑付履约担保，或从应付款项中扣除担保金额作为履约保证金，在本工程接收证书所列明的最后一期工程实际竣工日期后满六个月无息返还给承包人（如有余额）。
- (4) 承包人完全履行本条项下的义务是承包人获得发包人在本承包合同项下任何付款的前提条件。

19.2 承包人提交的履约担保是对本承包合同约定的承包人的全部义务（包括但不限于承包人违约后应支付的违约金和赔偿金）的担保，承包人的任何一次不履行或不履行合同义务的行为，发包人均有权向担保银行提出索赔或直接扣取履约担保金额的一部分或者全部。

28/49

19.3 承包人不履行或不履行合同义务的行为导致发包人依据履约担保向银行索赔履约担保金额的一部分或者全部的，承包人必须在发包人规定的时间内补充提交履约担保，使得本承包合同履行期间有效的履约担保金额不低于承包人第一次提交的履约担保金额，同时也不超过未完工程的合同价款。

19.5 在本工程接收证书所列明的最后一期工程实际竣工日期后满六个月，承包人应以书面形式向发包人申请退还履约担保。

20. 知识产权

20.1 发包人文件的一切知识产权、所有权及权益均归发包人所有。承包人不得将任何发包人文件出售、转让、租赁、以其他方式处置给任何第三方或设置归属于任何第三方的权利负担，且承包人及其雇员、代理人、分包人或供应商或前述各方的代表均不得将任何发包人文件用于非合同明确约定之目的。

20.2 承包人声明和保证其所实施的工程及其任何部分皆不违反或侵犯任何第三方的任何知识产权或工业产权。承包人须自担费用支付或确保其分包人支付其在实施本工程过程中使用第三方持有知识产权或工业产权的任何发明物、工艺、产品或设备而产生的所有特许权使用费、许可费或其它费用。承包人不得，并确保其分包人不得，采取任何违反或侵犯第三方任何知识产权或工业产权的行动。

20.3 承包人文件都应在编制时即成为发包人的财产，一经发包人要求，承包人应立即将该等承包人文件以发包人认可的格式提供给发包人。发包人有权不受地点、内容或时间等限制来使用所有承包人文件。发包人及其关联公司可出于任何目的的自由使用、利用、复制和/或分发所有或部分的承包人文件，也可修改或修订承包人文件。

20.4 承包人特此授予发包人及其关联公司并同意确保其分包人授予发包人及其关联公司不可撤销、无特许权使用费的非排他性许可，使其可以使用承包人和分包人当前或之后拥有或控制的、已包含在整个或部分工程里、为充分使用及享有整个或部分工程所必需的全部知识产权，包括但不限于工程或其任何部分的施工、运营、维护、修理或修改所需的全部知识产权。

21. 保密及个人信息

承包人须严格按照附件二的约定履行保密义务。若为履行本承包合同所需，承包方需处理与本承包合同项下相关的个人信息和数据，则承包人同意遵守本承包合同附表 6 所示的个人信息和数据保护承诺并根据具体适用情形履行相应承诺。

22. 违约及合同解除

22.1 在不影响发包人在本承包合同及法律项下所享有的任何其他权利及救济的前提下，发包人有权选择要求承包人按照下列任何一种或多种方式承担违约责任：

(1) 书面警告。承包人不履行或不完全履行合同约定的义务及责任，或者不执行发包人的指令时，发包人有权向承包人发出书面警告。承包人必须在书面警告限定的时间内履行义务或执行指令，否则应承担一次一般违约责任。

(2) 一般违约责任。承包人违反本承包合同的约定须承担一般违约责任时，必须向发包人交纳违约金 10,000 元/次。

(3) 严重违约责任。承包人违反本承包合同的约定须承担严重违约责任时，必须向发包人交纳违约金 50,000 元/次。

(4) 部分解除合同。当发包人按照本承包合同第 22.5 条规定或因本承包合同其他条款所约定之承包人的违约行为而发出书面通知部分解除合同时，该通知一经发出立即生效。发包人有权从合同价款中直接扣除被解除部分工程所需的全部费用。同时，承包人应在部分解除本承包合同之日起的七（7）日内向发包人支付被解除部分工程合同价款 20% 的违约金并赔偿发包人的实际损失。

(5) 解除合同。当发包人按照本承包合同第 22.5 条及第 22.7 条规定或因本承包合同其他条款所约定之承包人的违约行为而发出书面通知解除合同时，该通知一经发出立即生效，承包人应在解除本承包合同之日起的七（7）日内向发包人支付合同价款 20% 的违约金并赔偿发包人的实际损失。

(6) 赔偿损失。在不影响承包人按照上述本条第(2)项至第(5)项承担违约金之责任的前提下，因承包人原因造成发包人经济损失的，承包人应赔偿发包人的全部直接和间接经济损失。

22.2 除合同另有约定外，在本承包合同有效期内，承包人承担一般违约责任累计达到三次的，另行追加承担一次严重违约责任。

22.3 承包人按本承包合同约定应交纳的违约金和赔偿金应分别计算，并首先或优先从发包人应支付或将来应支付给承包人的工程款中直接扣取。必要时，发包人有权书面通知承包人交纳，承包人必须在发包人规定的时间内主动交纳，否则，发包人有权按应交纳金额每天加收 2% 滞纳金并从承包人提交的履约担保中扣取或支付。

22.4 承包人在工程组织管理方面的违约责任：在不影响本承包合同第 22.1 条至第 22.3 条概括性约定的前提下，承包人须按照本承包合同附表 5 的约定承担其在工程组织管理方面的违约责任。

22.5 发包人有权依据本承包合同有关条款的约定部分解除合同或解除合同。除本承包合同另有约定外，如发包人认为承包人违反或不履行本承包合同任何条款约

30/49

定，发包人有权向承包人发出书面通知，要求承包人在书面通知发出后的七（7）日内对上述违约行为进行补救或纠正。如果承包人未能在发包人书面通知规定的时间内补救或纠正该违约行为，发包人有权向承包人发出书面通知立即部分或全部解除本合同（该通知一经发出立即生效），并有权向承包人索赔其因此而可能遭受的任何直接或间接损失（包括但不限于本承包合同第 22.1 条所约定的违约金）。

22.6 发包人有权在本承包合同履行过程中的任何阶段无需任何理由以提前 30 日书面通知承包人的方式解除全部或部分合同，并且无需承担任何责任。

22.7 在下列任何一种情况下，发包人有权在书面通知承包人后立即解除本承包合同：

- (1) 承包人未能在本承包合同规定的期限内提供任何服务或实施及完成任何工程；
- (2) 承包人提供的任何服务或实施的任何工程不符合本承包合同的约定；
- (3) 承包人违反本承包合同项下任何声明、承诺或保证；
- (4) 承包人未能履行本承包合同中的其它义务；
- (5) 承包人破产或进行清算程序；
- (6) 承包人中断、停止或威胁中断、停止本承包合同项下的任何服务或工程；或
- (7) 发包人认为承包人在本承包合同有效期内有下列腐败行为或欺诈行为：
 - (a) “腐败行为”是指提供、给予、接受或索取金钱或任何有价值的物品以影响发包人员工在采购过程或本承包合同实施过程中的行为；
 - (b) “欺诈行为”是指为了影响采购过程或本承包合同实施过程而故意隐瞒事实、谎报事实，损害发包人利益的行为。

22.8 不论因何种原因解除本承包合同：

- (a) 承包人须按照发包人要求向发包人提供协助以确保所有工作得以顺利结束（而不论工作本身已经完成与否），包括但不限于迅速向发包人交付已完成的工程及服务，以及将承包人的机械、材料、物件、人员从施工现场撤离并保持场地整洁、干净；

- (b) 承包人须向发包人提供承包人所保管、控制或持有的与本工程及/或本承包合同有关的所有计划、图纸、规范、报告及其他文件（不管是正在准备过程中或已经完成），并且应按照发包人的合理要求提供一切协助以使向发包人或者其授权人的交接可以顺利进行；
 - (c) 如发包人要求，承包人须立即向发包人转让承包人为履行本承包合同所签署的分包合同及供应合同；
 - (d) 所有与本工程有关的已经或者将会准备、使用或者需要的或者由承包人占有、保管或者控制的设计、图纸、计算、文件、材料、技术诀窍和信息中的知识产权应成为发包人拥有绝对所有权的财产并应被转让给发包人；
 - (e) 发包人有权拆除并清理承包人遗留在场地的任何货物、材料及设备；及
 - (f) 发包人无须向承包人承担因解除所引起或与之相关的任何利润损失、合同损失或其他损失及/或费用。
- 22.9 在根据第 22.6 条解除本承包合同的情况下，发包人仅须向承包人支付合同解除日期前已完成并且已经发包人验收合格的工程价款（须扣除发包人已支付的全部进度款项及按照本承包合同约定可扣除的其他款项）。
- 22.10 在根据第 22.5 和 22.7 条解除本承包合同的情况下：
- (a) 在发包人或任何第三方完成本工程并修复其任何缺陷前，发包人无须向承包人进一步支付本承包合同项下的任何应付款项；
 - (b) 承包人须向发包人支付发包人完成本工程所产生的任何额外费用及发包人因解除所遭受的任何损失和/或损害；及
 - (c) 发包人仅须向承包人支付承包人提供充足证据证明合同解除日期前已完成并且已经发包人验收合格的工程款扣除发包人已支付的全部进度款项、承包人按照本承包合同约定应支付的违约金、承包人须赔偿发包人的经济损失及费用后的余额（如有）。
- 22.11 本承包合同的解除不应影响发包人截至解除时产生的所有权利（包括但不限于发包人就已因承包人违反本承包合同的规定而造成的损失或损害向承包人提出索赔的权利）。
23. 另雇他人代作
- 如果承包人未能实施本承包合同所需或与之相关的任何工作，拒绝在发包人指定期限内根据本承包合同遵从任何指令，或不能或不愿做本承包合同规定的任何工作或维修，发包人有权另行安排其工人或第三方实施该工作或维修或执行

32/49

该指令。发包人因实施该工作或维修或执行该指令所产生的所有额外开支皆可由发包人向承包人追讨。

24. 协议的完整性

发包人和承包人均确认，本承包合同构成双方之间的完整协议，且任何一方均未依赖另一方或其员工或其代理人向其作出的任何口头或书面陈述，且均未对所有相关事项作出独立调查。

25. 事先协议

本承包合同取代双方之间有关本承包合同标的事宜及/或本工程的任何事先（无论书面或口头）协议。

26. 通知

任何一方向另一方发出的任何书面通知均须以信函快递方式寄送至本条所列地址，并应被视为于寄出后的 3 日内已由收件人收妥。如果本条所列任何一方的地址等联系信息发生变更，该方应提前 5 个工作日书面通知另一方，否则，另一方按照变更前的地址等联系信息发送文件或通知的，视为已履行本承包合同项下的通知义务，并视为按照本条规定的送达时间送达。

发包人联系地址：香港跑马地体育道壹号

收件人：凌绍文先生（SM Lin）；联系电话：(852) 2966 5580 / (852) 2966 8685

承包人联系地址：深圳市福田区竹子林路益华综合楼 A 栋 10 层

收件人：曾晓晖女士；联系电话：755-8318 7983

27. 权利、权力及救济

27.1 任何一方在任何时间或任何期间未能执行本承包合同的任何一项或多项条款或条件均不应视为放弃其在随后任何时间执行本承包合同所有条款及条件的权利。

27.2 发包人在本承包合同项下的权利、权力及救济是累积的，且不排除法律规定的任何权利、权力或救济。

27.3 发包人可按照本承包合同的规定从应向承包人支付的款项中扣除承包人因违反本承包合同的任何条款而须向发包人支付的所有损害赔偿费、成本、费用、开支、债务或款项（包括但不限于按照第 14.3 条规定所应支付的任何误期违约赔偿金）。

33/49

28. 费用

每一方应支付其准备本承包合同所产生的任何费用或支出。

29. 修订

未经双方以书面形式作出并签署，对本承包合同条文的任何补充或修订均属无效。

30. 争议解决

30.1 因本承包合同、本工程或者履行本承包合同所产生的任何争议、矛盾或索赔，包括但不限于违约、解除、终止或无效相关的任何问题（“争议”），由发包人与承包人双方协商解决。协商不成的，任何一方可以将争议提交深圳国际仲裁院（“仲裁院”），按照当时有效的规则和下列规定进行仲裁：

- (1) 仲裁庭由三名仲裁员组成，其中发包人和承包人应分别指定一名仲裁员，且第三名仲裁员（应为首席仲裁员）应由发包人和承包人共同指定，且在双方未能共同指定该第三名仲裁员的情况下，应由仲裁院院长指定该第三名仲裁员。
- (2) 仲裁裁决应是终局的并对双方均有约束力。
- (3) 仲裁拟产生的费用，包括但不限于仲裁费、律师费、财产保全费、担保费及顾问和专家费应由败诉方承担，但仲裁裁决另有规定的除外。
- (4) 不管产生任何争议，双方应继续行使其在本承包合同下各自的权利并履行其在本承包合同下各自的义务。

31. 适用法律及司法管辖权

本承包合同及本承包合同产生的所有争议、分歧、争论或索赔适用中华人民共和国当前有效的法律（为合同之目的，不包括港澳台地区法律）。

32. 合同文本

本承包合同以中文书就，签署正本一式肆份，发包人执叁份，承包人持壹份。双方可应需求签署本承包合同的多份副本。两种文本具有同等效力。

本承包合同于文首所载日期签署，特此证明。

发包人：北京香港马会会所有限公司深圳分公司 承包人：深圳市卓艺建设装饰工程有限公司

(盖公章)

负责人

签字或盖章：

姓名：汤池

职位：负责人



(盖公章)

法定代表人

签字或盖章：

姓名：王惠英

职位：法定代表人



35/49

39

附表 1

定义

本承包合同中所用的定义应具有以下含义：

1. “竣工日期”指由开工日期起计 182 日历天。
2. “发包人代表”指凌绍文先生（SM Lin）。
3. “缺陷通知期”指发包人代表依据第 14.2(a)条确认本工程实质竣工日期起 24 个月。
4. “场地”指深圳市南山区深圳湾 1 号 T7 写字楼 19 层。
5. “估算师”指凯谛思咨询（深圳）有限公司广州分公司。
6. “预计开工日期”指 2023 年 12 月 5 日。
7. 为本承包合同条款第 17.1(a)条之目的，建筑工程一切险的保额为人民币 6,750 万元（包括发包人独立承包工程估算金额），第三者责任险保额为人民币 5,000 万元。
8. 误期违约赔偿金 – 本承包合同条款第 14.3 条：

如由于承包人责任造成本阶段工程延期，则发包人有权要求承包人按以下标准承担误期违约赔偿金，误期违约赔偿金：每延期一个日历天，承包人承担误期违约赔偿金 6 万元/日历天，不足一天亦按一天计算。

附表2

关键人员及现场管理机构

1. 承包人之关键人员如下:

		名称			名称
(1)	项目总指挥	曾晓晖	(8)	深化设计	
(2)	项目经理	杨意	(a)	深化设计负责人	周兴鸿
(3)	机电总工程师	王大安	(b)	深化设计师	王彬
(4)	技术负责人/BIM 负责人	梁国辉	(c)	深化设计师	申珂
(5)	生产经理	唐创业	(d)	BIM 工程师	林兴盛
(6)	机电		(9)	安全	
(a)	机电施工负责人	卢勇贵	(a)	安全负责人	李汉林
(b)	安装调试工程师	林锦波	(b)	安全员	王锦彪
(c)	暖通及消防工程师	杜臻	(10)	材料	
(d)	弱电工程师	付东溟	(a)	材料负责人	涂伟强
(e)	给排水工程师	阳树林	(b)	材料员	邓文杰
(7)	装饰		(c)	材料员	王俊
(a)	装饰施工负责人	高斌	(11)	质检员	张远恒
(b)	施工员	杨俊峰	(12)	资料员	陈洋
(c)	施工员	罗军戴	(13)	商务负责人	曾向阳

2. 承包人之现场管理机构:

(1) 承包人必须按照其在投标文件的承诺建立现场管理机构, 严格执行《建设工程项目管理规范》(GB/T50326-2017), 并积极主动接受建设行政主管部门的监督和检查。

(2) 现场管理机构各部门的主要技术管理人员在开工前必须全部到位，并接受发包人代表的查验。

(3) 现场管理机构各部门的主要技术管理人员不得有任何兼职，并需接受监理方工程师及发包人的监督。

(4) 现场管理机构各部门的主要技术管理人员应与投标文件保持一致，发包人不要求更换时不得更换。如承包人无故更换主要技术管理人员，承包人须按本承包合同附表5的约定承担相应的违约责任。发包人亦有权向承包人索偿因承包人更换主要技术管理人员而候任人员未履行工作前所造成发包人的经济损失。因特殊情况需要更换的，承包人应以书面形式向监理方工程师提出意向（附前任和后任人员的详细履历资料），经监理方工程师签署意见后向发包人提出申请，征得发包人书面同意后方可更换。承包人必须保证后任人员的资质、资历、学历、职称、业绩及实际工作能力皆不得低于前任人员的素质。
更换人员必须履行建设行政主管部门规定的人员变更手续，后任人员继续行使前任的职权，履行前任的义务。

(5) 现场管理机构各部门的主要技术管理人员的实际工作能力和工作效果达不到合同文件的明确要求或投标文件的承诺，或工作态度存在严重问题，不适应现场工作需要的，发包人有权向承包人提出撤换。承包人可以提出整改意见，如发包人不予接受或认为整改效果不明显的，则承包人必须在7天内无条件撤换，并按本承包合同附表5的约定承担相应的违约责任。所调换来人员的资质、资历、学历、职称、业绩及实际工作能力皆不得低于原投标文件中所承诺人员的素质，否则，承包人须按本承包合同附表5的约定承担相应的违约责任。

(6) 发包人要求承包人撤换不合格人员的，如承包人既不立即撤换也不及时提出整改意见，则视同拒绝执行发包人的指令，承包人需按本承包合同附表5的约定承担相应的违约责任。

附表 3

付款计划表

1. 固定总价包干价

合同价款含税为人民币 20,256,456.18 元，大写：贰仟零贰拾伍万陆仟肆佰伍拾陆元壹角捌分（“合同价款”），包含税率为 9% 的增值税，不含税金额为人民币 18,583,904.75 元，大写：壹仟捌佰伍拾捌万叁仟玖佰零肆元柒角伍分）。

2. 付款

承包人须在完成下列各个阶段性工作后向发包人提交付款申请以及发包人要求的其他支持性文件。发包人须在收到承包人的付款申请及支持性文件且承包人满足第 12.7 条约定的先决条件后 30 天内向承包人支付相关款项。

序号	阶段性工作	支付百分比
(1)	签署本承包合同	本工程不设预付款
(2)	进度款于开工 30 日后及每个月 25 日申请一次（如遇非工作日则顺延至下一个工作日），承包人须向发包人提交满足发包人要求的付款申请文件。施工过程中，发包人根据实际工程进度支付承包人当期已完成产值之 80%，并扣除已支付金额。（不支付任何已运至场地但未完成安装/承包人已向供应商支付但未运至场地的材料和设备费用）	已完成部分的合同价款的 80%
(3)	在本工程已实质完成且发包人按照第 14.2 条的规定签发接收证书后，发包人支付承包人已完产值之 90%，并扣除已支付金额。	已完成部分的合同价款的 10%

(4)	若承包人、发包人双方按照本承包合同条款（包括但不限于第9条、第11.1条及第12.5条）之明确规定已书面确认增加部分金额，则每月按进度支付，支付比例为该确认金额的80%，发包人签发接收证书后支付比例为该确认金额的90%，并扣除已支付金额。承包人、发包人双方未书面确认增加的部分金额，均不予支付。关于取消或删减工作内容导致的扣减金额，无论双方确认与否，均会于进度款中全额扣除。	/
(5)	承包人、发包人双方签署结算书后，承包人向发包人支付至结算金额的97%，并扣除已支付金额。	支付至结算金额的97%
(6)	缺陷通知期届满，完成所有保修工作且发包人按照第15.4条的规定签发缺陷修复满意证书，支付结算金额剩余款项。	工程结算价的3%（如有余额）

按照本承包合同条款的规定（包括但不限于第9条、第11.1条及第12.5条）需对合同价款作出的任何增加或扣减，由发包人代表在其按照本承包合同条款相关规定作出评估及决定后的合理时间内签发相关指令，并依该等指令对应向承包人支付的下一期款项作出相应的增加或扣减（如适用），或如果由于发包人代表根据合同正文第12.5条发出的任何指示，将暂定款所涵盖之任何工作的任何部分排除在本工程之外，并因此产生应向发包人支付的款项，则该款项应为承包人须向发包人支付的债务且应由承包人在发包人向其作出要求后[30]天内偿还给发包人或由发包人从本承包合同下应付给承包人的任何款项中扣除。

3. 关于工人工资支付的约定

(1) 承包人须严格按照国家、广东省以及深圳市有关工人工资支付保证金管理的法律法规规定、政府主管部门的要求及本承包合同约定，及时开立工资保证金专用账户并一次性存储足额的工资保证金，用于保障依法按时支付工人工资，在欠薪时提取工资保证金发放工人工资并在提取后及时等额补足相应资金。承包人应在签订本承包合同后14个日历日内向发包人提交工资保证金专用账户信息及相关证明文件、工资保证金专户管理协议书副本、存储工资保证金的凭证及发包人要求的其他文件。

(2) 承包人须严格按照下列规定执行工人工资支付分账管理：

(a) 承包人须严格按照国家、广东省、深圳市发布的有关工人工资支付的法律法规规定、政府主管部门的要求及本承包合同约定，建立并落实工人工资支付分账管理制度。承包人承诺于开工前严格按照关于工人工资支付的法定要求在本工程所在地的商业银行开立工人工资支付专用账户，并按照发包人要求向其

提供工人工资支付专用账户信息及相关证明文件，承包人须及时向发包人汇报工人工资支付专用账户的开立等建设资金落实情况，并提交申领施工许可证所需的一切文件及资料。

(b) 工程进度款中的工人工资款比例：20%。

(c) 工人工资的支付期限：承包人须按照本承包合同付款计划表以及专业分包合同的付款计划表（如有）所列要求，定期向发包人代表及估算师提出付款申请。在发包人按照本承包合同第 12.2 条发出付款证书以及承包人满足本承包合同第 12.7 条所述全部先决条件后，发包人按照付款证书内确认的工人工资款金额拨付至承包人之工人工资支付专用账户。

(d) 承包人须确保其就本工程而签署的所有分包合同皆须对承包人代发工人工资的具体机制作出明确约定，承包人须按照相关分包合同约定按时足额将分包人之工人工资通过承包人的工人工资专用账户分别直接支付至分包人的每个工人的银行账户，并须向发包人提供相关代发工人工资凭证。

附表 4

工程质量保修书

发包人：北京香港马会会所有限公司深圳分公司

承包人：深圳市卓艺建设装饰工程有限公司

鉴于：

A. 发包人与承包人于 2024 年 1 月 1 日就北京香港马会会所有限公司深圳分公司室内装饰工程（以下简称“本工程”，签订《施工承包合同》（以下简称“工程合同”）。

B. 按照工程合同的约定，发包人与承包人须在签署工程合同时同时签署工程质量保修书。

发包人、承包人根据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》和《房屋建筑工程质量保修办法》，经协商一致，对本工程签订本工程质量保修书。

一、 工程质量保修范围和内容

承包人在质量保修期内，按照有关法律、法规、规章的管理规定和双方约定，承担本工程质量保修责任。

质量保修范围包括：本工程所有施工内容（以下合称“保修项目”）。

二、 质量保修期

双方根据《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑工程质量保修办法》（建设部第 80 号令）及有关规定，约定本工程质量保修期如下：

- (1) 房屋防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为十年；
- (2) 装修工程为两年；
- (3) 电气管线、给排水管道、设备安装工程为两年；
- (4) 供热与供冷系统为两个采暖期、供冷期；
- (5) 其他项目保修期限约定如下：

未作规定或未作承诺的所有材料、设备等其它项目保修期限约定为两年。

质量保修期自本工程接收证书所列明的竣工日期起算。

三、 质量保修责任

- 1、 如果保修项目出现任何缺陷，承包人应当在接到保修通知之日后 24 小时内作出答复和签收确认并在一个工作日内派人修理。其修理方案须采用合理的解决方式修复办法，并须经发包人批准。承包人不在约定期限内派人保修或修理方案仅为临时性并不被发包人接受，发包人可以委托其他人员修理，该等修理产生的费用直接从承包人的质量保修金中扣除，如不足扣除的，发包人有权继续追偿。
- 2、 发生须紧急抢修事故的，承包人接到事故通知后，应当必须在 4 小时内到达事故现场抢修。对于如不立即进行抢修将对发包人立刻造成损失的严重紧急事故，发包人直接自行或委托第三方修理。修理产生的费用直接从质量保修金中支取。
- 3、 质量保修完成后，由发包人组织验收。

四、 保修费用

保修费用由造成质量缺陷的责任方承担。如果承包人未能按照上述第三条约定的期限内派人修复缺陷或损害，或者承包人未能及时保修而影响场地的日常运作或导致人身安全受影响，发包人可选择自行或委托第三方进行缺陷修复，因此所引致的一切费用及损失由承包人承担。在不影响发包人在工程合同及法律项下其他权利及救济（包括但不限于采取其他方式获得补偿）的前提下，发包人可以从工程合同项下应支付或将来应支付给承包人的任何款项（包括但不限于质量保修金）中扣除因缺陷修复而产生的费用及损失。

五、 其它

除本工程质量保修书另有约定外，本工程质量保修书所用词语应具有工程合同所赋予该等词语的含义。

本工程质量保修书，由发包人、承包人双方在签署工程合同的同时共同签署，作为工程合同附件，与工程合同具有同等法律效力。

本工程质量保修书自双方签字盖章后立即生效，其有效期限至承包人履行完毕本工程质量保修书项下的所有保修义务。

本质量保修书于文首所载日期签署，特此证明。

发包人：北京香港马会会所有限公司深圳分公司

承包人：深圳市卓艺建设装饰工程有限公司

(盖公章)

(盖公章)

负责人

法定代表

签字或盖章：

姓名：汤池

职位：负责人

签字或盖章：

姓名：王惠英

职位：法定代表人



施工竣工报告

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 北京香港马会会所有限公司深圳分公司
室内装饰工程

验收日期： 2024年6月20日

建设单位（盖章）： 北京香港马会会所有限公司深圳分公司



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	2312-440305-04-01-37165 3	项目代码	\
项目名称	北京香港马会会所有限公司深圳分公司室内装饰工程	项目曾用名	\
工程地点	深圳市南山区后海滨路鹏瑞深圳湾壹号广场(南地块三期)T7 写字楼		
建筑面积	2667.98 平方	工程造价	20256456.18 元
结构类型	钢结构	层数	19 楼
立项批准文号	深南山发改备案 (2023) 0784 号	宗地号	\
用地规划许可证号	NS-2017-0014 号	工程规划许可证号	ZG-2015-0016(改 1)号
施工许可证号	2024-0075	监理许可证号	.
开工日期	2023 年 12 月 5 日	验收日期	2024 年 6 月 0 日
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	
建设单位	北京香港马会会所有限公司深圳分公司		
勘察单位	/		
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司		
总包单位	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司		
承建单位 (土建)	/		
承建单位 (设备安装)	/		
承建单位 (装修)	/		
监理单位	深圳市中深建设监理有限公司		
施工图审查单位	/		

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	汤池
副组长	陈晓英、陈险峰、夏琼斌、吴斌
组员	蔡文挺、吴锐辉、谭华倩、夏琼斌、李军、陈子严、曾晓晖、唐创业、卢永贵、郑朴、付东溟、罗军戴、杨俊锋、庄嘉健

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	蔡文挺	夏琼斌、李军、曾晓晖、唐创业
建设设备安装工程	蔡文挺	吴锐辉、莫志锋、陈子严、曾晓晖、卢永贵
工程质控资料	蔡文挺	夏琼斌、李军、陈子严、曾晓晖、卢永贵

(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：北京香港马会会所有限公司深圳分公司室内装饰工程

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
地基与基础	\	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
主体结构	\	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑装饰装修	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 11 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的__项
屋面	\	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的__项
通风与空调	符合要求	共 21 项，其中： 经审查符合要求 21 项 经核实符合要求 21 项	共 10 项，其中： 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的__项
建筑电气	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 11 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的__项
智能建筑	\	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
建筑节能	\	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项
电梯	\	共__项，其中： 经审查符合要求__项 经核实符合要求__项	共__项，其中： 资料核查符合要求__项 实体抽查符合要求__项	共__项，其中： 评价为“好”的__项 评价为“一般”的__项

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	汤池	北京香港马会会所有限公司深圳分公司	项目负责人		汤池
2	陈晓英	北京香港马会会所有限公司深圳分公司	项目负责人		陈晓英
3	蔡文挺	北京香港马会会所有限公司深圳分公司	工程师		蔡文挺
3	陈险峰	深圳市建筑设计研究总院有限公司	项目负责人	高级工程师	陈险峰
4	吴锐辉	深圳市建筑设计研究总院有限公司	电气工程师	高级工程师	吴锐辉
5	谭华倩	深圳市建筑设计研究总院有限公司	暖通设计师	助理工程师	谭华倩
6	郑朴	深圳市建筑设计研究总院有限公司	暖通工程师	高级工程师	郑朴
7	莫志锋	深圳市建筑设计研究总院有限公司	给排水工程师	工程师	莫志锋
8	夏琼斌	深圳市中深建设监理有限公司	总监监理工程师	工程师	夏琼斌
9	李军	深圳市中深建设监理有限公司	专业监理工程师	工程师	李军
10	陈子严	深圳市中深建设监理有限公司	机电工程师	工程师	陈子严
11	曾晓晖	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	项目总指挥	高级工程师	曾晓晖
12	吴斌	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	项目负责人	工程师	吴斌
13	唐创业	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	技术负责人	工程师	唐创业
14	卢永贵	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	机电工程师	工程师	卢永贵
15	付东溟	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	机电工程师	工程师	付东溟
16	罗军戴	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	装饰工程师	工程师	罗军戴
17	杨俊锋	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	装饰工程师	工程师	杨俊锋
18	庄嘉健	深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司	资料员		庄嘉健

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		未形成		
竣工图 CAD 文件		已形成		
BIM 竣工模型数据		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	/
3	水土保持设施	/
4	防雷装置	/
5	环境保护设施	/
6	海绵设施	/
7	通信工程配套	/
8	节水、排水设施	/
9	有线电视网络设施	/
10	涉及国家安全事项的建设 项目	/
11	无障碍设施	/
12	住宅光纤到户	/
13	住宅信报箱	/
14	绿色建筑	/
15	新能源汽车充电设施	/
16	城建档案	合格
17	燃气工程	/
18	其它专项	

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。

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2024年6月20日)。

建设单位(公章):

单位(项目)负责人:

深圳分公司

2024年6月20日

监理单位(公章):

总监理工程师:

夏琼斌 夏琼斌

2024年6月20日

设计单位(公章):

单位(项目)负责人:

2024年6月20日

施工单位(公章):

单位(项目)负责人:

吴斌 吴斌

2024年6月20日

勘察单位(公章):

单位(项目)负责人:

2024年6月20日

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名: 陈险峰

注册号: 4400030-125

有效期: 至2024年12月

11、太平小镇芙蓉人家地块一 2 期（除 8#楼）和地块二专业工程暂估价精装修工程

中标通知书

中标通知书

深圳市卓艺建设装饰工程有限公司：

你方于2022年11月29日递交的太平小镇芙蓉人家地块一2期（除8#楼）和地块二专业工程暂估价精装修工程施工/标段投标文件已被我方接受，被确定为中标人。

中标价：87366777.68元

工期/周期：295日历天

质量要求：达到国家及项目所在地现行施工验收规范合格标准

履约保证金：8736677.76元

中标范围：本项目3#照料单元、4#照料单元及护理院、7#旅居型酒店、9#养老配套、10#养老配套、地下室部分区域（包括但不限于厨房、泳池、洗衣房、餐厅等）精装修工程及配套机电工程等内容，具体招标范围详见施工图、招标工程量清单、技术规格书和施工界面表。

项目负责人：刘淮

证书名称：一级注册建造师 证书编号：粤1142006201104318

建设地点：四川省成都市温江区永宁街道杏林社区

1、请你方在本通知书发出后30个工作日内，按照招标文件要求向我方提交履约担保；

2、请你方在本通知书发出后30日历天内，根据招标文件要求与我方签订合同；

3、其他：无。

特此通知！

招标人：中建五局第三建设有限公司

法定代表人或授权委托人：

2022 年 12 月 26 日



施工合同关键页

太平小镇芙蓉人家地块一 2 期（除 8#楼）
和地块二专业工程暂估价精装修工程施工 / 标段

合同文件

（第一册，共十二册）

发 包 人：中建五局第三建设有限公司（盖单位章）

承 包 人：深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司（盖单位章）

签约地点：四川·成都

签约时间：2022 年 12 月

建设工程施工合同

(GF—2017—0201)

住房和城乡建设部
国家工商行政管理总局

制定

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：中建五局第三建设有限公司

承包人（全称）：深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就太平小镇芙蓉人家地块一2期（除8#楼）和地块二专业工程暂估价精装修工程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：太平小镇芙蓉人家地块一2期（除8#楼）和地块二专业工程暂估价精装修工程施工标段。

2. 工程地点：四川省成都市温江区永宁街道杏林社区

3. 工程立项批准文号：温江区发展和改革局以川投资备（2020-510115-68-03-502243）第FGQB-0463号批准建设。

4. 资金来源：国家投资-非政府投资。

5. 项目内容：本项目总用地面积104130.15 m²，包含南北两个地块，其中：地块一（北地块）净用地面积约54230.85 m²，地块二（南地块）净用地面积约49899.30 m²。1、地块一（北地块）：共由2栋高层生活单元、1栋旅居型酒店、2栋养老酒店、1栋高层照料单元及护理院、1栋高层照料单元、1栋养老配套以及1栋商业配套。用地面积约54230.85 m²，总建筑面积138688.70 m²，其中地上建筑面积110631.09 m²，地下建筑面积28057.61 m²。机动车总停车位548辆，其中充电桩车位110辆；非机动车总停车位1085辆。地下室为一层，主要为汽车库、自行车库、设备用房及后勤配套等功能。地下部分局部设置平战结合六级人防，人防建筑面积10846.17 m²。2、地块二（南地块）：共由9栋生活单元、1栋养老配套组成。用地面积约49899.30 m²，总建筑面积124797.11 m²，其中地上建筑面积101997.11 m²，地下建筑面积22800.00 m²。机动车总停车位401辆，其中充电桩车位81辆；非机动车总停车位998辆。地下室为一层，主要为汽车库、自行车库、设备用房及后勤配套等功能。地下部分局部设置平战结合六级人防，人防建筑面积9979.86 m²。

6. 承包范围：

本项目3#照料单元、4#照料单元及护理院、7#旅居型酒店、9#养老配套、10#养老配套、地下室部分区域（包括但不限于厨房、泳池、洗衣房、餐厅等）精装修工程及配套机电工程等内容，具体招标范围详见施工图、招标工程量清单、技术规格书和施工界面表。

二、合同工期

计划开工日期：2022年12月9日（具体开工时间以发包人书面通知单为准）

计划竣工日期：2023年9月30日

节点工期：

工期总日历天数：295天（合同中按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算），

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

工程质量符合国家及项目所在地现行施工验收规范合格标准。

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）捌仟柒佰叁拾陆万陆仟柒佰柒拾柒元陆角捌分（¥87366777.68元）含税，

人民币（大写）柒仟玖佰玖拾贰万叁仟伍佰零壹元玖角伍分（¥79923501.95元）不含税；

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）贰佰玖拾万零贰仟壹佰陆拾柒元贰角陆分（¥2902167.26元）不含税；

（2）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）不含税；

（3）专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）不含税；

（4）暂列金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）不含税。

2. 签约合同价形式：单价合同。

五、项目经理

承包人项目经理：刘淮

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；
- (2) 投标函及其附录；
- (3) 专用合同条款及其附件；
- (4) 通用合同条款；
- (5) 技术规格说明书；
- (6) 图纸；
- (7) 已标价工程量清单；
- (8) 招标文件，包括投标人须知、工程量清单及相关附件；
- (9) 投标文件，包括施工组织设计及相关附件；

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。

八、词语含义

本协议书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 2022 年 月 日签订。

十、签订地点

本合同在 成都市温江区 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

本合同自 双方签字盖章 起生效。

十三、合同份数

本合同一式 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： 中建五局第三建设有限公司
(公章)

承包人： 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司
(公章)

法定代表人或其委托代理人： 陈勇

(签字)

法定代表人或其委托代理人： 王惠英

(签字)

社会统一信用代码： 91430100183853582A

社会统一信用代码： 91440300192455703Y

地 址： 湖南省长沙市雨花区中意一路
158号1601

地 址： 深圳市福田区竹子林路益华综合楼
A栋10层

邮政编码： 410116

邮政编码： 518000

法定代表人： 陈勇

法定代表人： 王惠英

委托代理人： _____

委托代理人： 杨浩

电 话： 15982841683

电 话： 0755-83187968

传 真： 028-84819483

传 真： _____

电子信箱： 173374053@qq.com

电子信箱： 417245228@qq.com

开户银行： 中国建设银行股份有限公司
长沙井湾子支行

开户银行： 中国建设银行深圳石厦支行

账 号： 43001531061050000438

账 号： 44201008800059888333

第二部分 通用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义与解释

合同协议书、通用合同条款、专用合同条款中的下列词语具有本款所赋予的含义：

1.1.1 合同

1.1.1.1 合同：是指根据法律规定和合同当事人约定具有约束力的文件，构成合同的文件包括合同协议书、中标通知书（如果有）、投标函及其附录（如果有）、专用合同条款及其附件、通用合同条款、技术标准和要求、图纸、已标价工程量清单或预算书以及其他合同文件。

1.1.1.2 合同协议书：是指构成合同的由发包人和承包人共同签署的称为“合同协议书”的书面文件。

1.1.1.3 中标通知书：是指构成合同的由发包人通知承包人中标的书面文件。

1.1.1.4 投标函：是指构成合同的由承包人填写并签署的用于投标的称为“投标函”的文件。

1.1.1.5 投标函附录：是指构成合同的附在投标函后的称为“投标函附录”的文件。

1.1.1.6 技术标准和要求：是指构成合同的施工应当遵守的或指导施工的国家、行业或地方的技术标准和要求，以及合同约定的技术标准和要求。

1.1.1.7 图纸：是指构成合同的图纸，包括由发包人按照合同约定提供或经发包人批准的设计文件、施工图、鸟瞰图及模型等，以及在合同履行过程中形成的图纸文件。图纸应当按照法律规定审查合格。

1.1.1.8 已标价工程量清单：是指构成合同的由承包人按照规定的格式和要求填写并标明价格的工程量清单，包括说明和表格。

1.1.1.9 预算书：是指构成合同的由承包人按照发包人规定的格式和要求编制的工程预算文件。

1.1.1.10 其他合同文件：是指经合同当事人约定的与工程施工有关的具有合同约束力的文件或书面协议。合同当事人可以在专用合同条款中进行约定。

1.1.2 合同当事人及其他相关方

1.1.2.1 合同当事人：是指发包人和（或）承包人。

④承包人应在采购材料前将采购数量和新的材料单价报发包人核对，发包人确认用于工程时，发包人应确认采购材料的数量和单价。发包人在收到承包人报送的确认资料后 5 天内不予答复的视为认可，作为调整合同价格的依据。未经发包人核对，承包人自行采购材料的，发包人有权不予调整合同价格。发包人同意的，可以调整合同价格。

前述基准价格是指由发包人在招标文件或专用合同条款中给定的材料、工程设备的价格，该价格原则上应当按照省级或行业建设主管部门或其授权的工程造价管理机构发布的信息价编制。

(3) 施工机械台班单价或施工机械使用费发生变化超过省级或行业建设主管部门或其授权的工程造价管理机构规定的范围时，按规定调整合同价格。

第 3 种方式：专用合同条款约定的其他方式。

11.2 法律变化引起的调整

基准日期后，法律变化导致承包人在合同履行过程中所需要的费用发生除第 11.1 款（市场价格波动引起的调整）约定以外的增加时，由发包人承担由此增加的费用；减少时，应从合同价格中予以扣减。基准日期后，因法律变化造成工期延误时，工期应予以顺延。

因法律变化引起的合同价格和工期调整，合同当事人无法达成一致的，由总监理工程师按第 4.4 款（商定或确定）的约定处理。

因承包人原因造成工期延误，在工期延误期间出现法律变化的，由此增加的费用和（或）延误的工期由承包人承担。

12. 合同价格、计量与支付

12.1 合同价格形式

发包人和承包人应在合同协议书中选择下列一种合同价格形式：

1. 单价合同

单价合同是指合同当事人约定以工程量清单及其综合单价进行合同价格计算、调整和确认的建设工程施工合同，在约定的范围内合同单价不作调整。合同当事人应在专用合同条款中约定综合单价包含的风险范围和风险费用的计算方法，并约定风险范围以外的合同价格的调整方法，其中因市场价格波动引起的调整按第 11.1 款（市场价格波动引起的调整）约定执行。

2. 总价合同

总价合同是指合同当事人约定以施工图、已标价工程量清单或预算书及有关条件进行合同价格计算、调整和确认的建设工程施工合同，在约定的范围内合同总价不作调整。合同当事人应在专用合同条款中约定总价包含的风险范围和风险费用的计算方法，并约定风险范围以外的合同价

格的调整方法，其中因市场价格波动引起的调整按第 11.1 款（市场价格波动引起的调整）、因法律变化引起的调整按第 11.2 款（法律变化引起的调整）约定执行。

3. 其它价格形式

合同当事人可在专用合同条款中约定其他合同价格形式。

12.2 预付款

12.2.1 预付款的支付

预付款的支付按照专用合同条款约定执行，但至迟应在开工通知载明的开工日期 7 天前支付。预付款应当用于材料、工程设备、施工设备的采购及修建临时工程、组织施工队伍进场等。

除专用合同条款另有约定外，预付款在进度付款中按比例扣回。在颁发工程接收证书前，提前解除合同的，尚未扣完的预付款应与合同价款一并结算。

发包人逾期支付预付款超过 7 天的，承包人有权向发包人发出要求预付的催告通知，发包人收到通知后 7 天内仍未支付的，承包人有权暂停施工，并按第 16.1.1 项（发包人违约的情形）执行。

12.2.2 预付款担保

发包人要求承包人提供预付款担保的，承包人应在发包人支付预付款 7 天前提供预付款担保，专用合同条款另有约定除外。预付款担保可采用银行保函、担保公司担保等形式，具体由合同当事人在专用合同条款中约定。在预付款完全扣回之前，承包人应保证预付款担保持续有效。发包人在工程款中逐期扣回预付款后，预付款担保额度应相应减少，但剩余的预付款担保金额不得低于未被扣回的预付款金额。

12.3 计量

12.3.1 计量原则

工程量计量按照合同约定的工程量计算规则、图纸及变更指示等进行计量。工程量计算规则应以相关的国家标准、行业标准等为依据，由合同当事人在专用合同条款中约定。

12.3.2 计量周期

除专用合同条款另有约定外，工程量的计量按月进行。

12.3.3 单价合同的计量

除专用合同条款另有约定外，单价合同的计量按照本项约定执行：

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

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

(3) 监理人未在收到承包人提交的工程量报表后的 7 天内完成审核的，承包人报送的工程量报告中的工程量视为承包人实际完成的工程量，据此计算工程价款。

12.3.4 总价合同的计量

除专用合同条款另有约定外，按月计量支付的总价合同，按照本项约定执行：

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

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

(3) 监理人未在收到承包人提交的工程量报表后的 7 天内完成复核的，承包人提交的工程量报告中的工程量视为承包人实际完成的工程量。

12.3.5 总价合同采用支付分解表计量支付的，可以按照第 12.3.4 项（总价合同的计量）约定进行计量，但合同价款按照支付分解表进行支付。

12.3.6 其他价格形式合同的计量

合同当事人可在专用合同条款中约定其他价格形式合同的计量方式和程序。

12.4 工程进度款支付

12.4.1 付款周期

除专用合同条款另有约定外，付款周期应按照第 12.3.2 项（计量周期）的约定与计量周期保持一致。

12.4.2 进度付款申请单的编制

除专用合同条款另有约定外，进度付款申请单应包括下列内容：

(1) 截至本次付款周期已完成工作对应的金额；

- (2) 根据第 10 条（变更）应增加和扣减的变更金额；
- (3) 根据第 12.2 款（预付款）约定应支付的预付款和扣减的返还预付款；
- (4) 根据第 15.3 款（质量保证金）约定应扣减的质量保证金；
- (5) 根据第 19 条（索赔）应增加和扣减的索赔金额；
- (6) 对已签发的进度款支付证书中出现错误的修正，应在本次进度付款中支付或扣除的金额；

- (7) 根据合同约定应增加和扣减的其他金额。

12.4.3 进度付款申请单的提交

(1) 单价合同进度付款申请单的提交

单价合同的进度付款申请单，按照第 12.3.3 项（单价合同的计量）约定的时间按月向监理人提交，并附上已完成工程量报表和有关资料。单价合同中的总价项目按月进行支付分解，并汇总列入当期进度付款申请单。

(2) 总价合同进度付款申请单的提交

总价合同按月计量支付的，承包人按照第 12.3.4 项（总价合同的计量）约定的时间按月向监理人提交进度付款申请单，并附上已完成工程量报表和有关资料。

总价合同按支付分解表支付的，承包人应按照第 12.4.6 项（支付分解表）及第 12.4.2 项（进度付款申请单的编制）的约定向监理人提交进度付款申请单。

(3) 其他价格形式合同的进度付款申请单的提交

合同当事人可在专用合同条款中约定其他价格形式合同的进度付款申请单的编制和提交程序。

12.4.4 进度款审核和支付

(1) 除专用合同条款另有约定外，监理人应在收到承包人进度付款申请单以及相关资料后 7 天内完成审查并报送给发包人，发包人应在收到后 7 天内完成审批并签发进度款支付证书。发包人逾期未完成审批且未提出异议的，视为已签发进度款支付证书。

发包人和监理人对承包人的进度付款申请单有异议的，有权要求承包人修正和提供补充资料，承包人应提交修正后的进度付款申请单。监理人应在收到承包人修正后的进度付款申请单及相关资料后 7 天内完成审查并报送给发包人，发包人应在收到监理人报送的进度付款申请单及相关资料后 7 天内，向承包人签发无异议部分的临时进度款支付证书。存在争议的部分，按照第 20 条（争议解决）的约定处理。

(2) 除专用合同条款另有约定外，发包人应在进度款支付证书或临时进度款支付证书签发

后 14 天内完成支付，发包人逾期支付进度款的，应按照中国人民银行发布的同期同类贷款基准利率支付违约金。

(3) 发包人签发进度款支付证书或临时进度款支付证书，不表明发包人已同意、批准或接受了承包人完成的相应部分的工作。

12.4.5 进度付款的修正

在对已签发的进度款支付证书进行阶段汇总和复核中发现错误、遗漏或重复的，发包人和承包人均有权提出修正申请。经发包人和承包人同意的修正，应在下期进度付款中支付或扣除。

12.4.6 支付分解表

1. 支付分解表的编制要求

(1) 支付分解表中所列的每期付款金额，应为第 12.4.2 项（进度付款申请单的编制）第

(1) 目的估算金额；

(2) 实际进度与施工进度计划不一致的，合同当事人可按照第 4.4 款（商定或确定）修改支付分解表；

(3) 不采用支付分解表的，承包人应向发包人和监理人提交按季度编制的支付估算分解表，用于支付参考。

2. 总价合同支付分解表的编制与审批

(1) 除专用合同条款另有约定外，承包人应根据第 7.2 款（施工进度计划）约定的施工进度计划、签约合同价和工程量等因素对总价合同按月进行分解，编制支付分解表。承包人应当在收到监理人和发包人批准的施工进度计划后 7 天内，将支付分解表及编制支付分解表的支持性资料报送监理人。

(2) 监理人应在收到支付分解表后 7 天内完成审核并报送发包人。发包人应在收到经监理人审核的支付分解表后 7 天内完成审批，经发包人批准的支付分解表为有约束力的支付分解表。

(3) 发包人逾期未完成支付分解表审批的，也未及时要求承包人进行修正和提供补充资料的，则承包人提交的支付分解表视为已经获得发包人批准。

3. 单价合同的总价项目支付分解表的编制与审批

除专用合同条款另有约定外，单价合同的总价项目，由承包人根据施工进度计划和总价项目的总价构成、费用性质、计划发生时间和相应工程量等因素按月进行分解，形成支付分解表，其编制与审批参照总价合同支付分解表的编制与审批执行。

第三部分 专用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义

1.1.1 合同

1.1.1.10 其他合同文件包括： /

1.1.2 合同当事人及其他相关方

1.1.2.2 发包人：

名称：中建五局第三建设有限公司；

联系电话：15982841683；

电子信箱：173374053@qq.com；

通信地址：湖南省长沙市雨花区中意一路158号1601。

1.1.2.3 承包人：

名称：深证市卓艺建筑装饰工程股份有限公司；

资质类别和等级：建筑装饰装修专业承包一级；

联系电话：13547836673；

电子信箱：417245228@qq.com；

通信地址：深圳市福田区竹子林路益华综合楼A栋10层。

1.1.2.4 监理人：是指受业主（太平养老健康服务（成都）有限公司）委托按照法律规定进行工程监督管理的法人或其他组织。

名称：康立时代建设集团有限公司；

资质类别和等级：工程监理综合资质；

联系电话：028-81299981；

电子信箱：klglgs@163.com；

通信地址：成都市成华区成华大道杉板桥路669号招商中央华城 城市主场B座11楼。

1.1.2.5 设计人：是指受业主（太平养老健康服务（成都）有限公司）委托负责工程设计并具备相应工程设计资质的法人或其他组织。

名称：同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司；

资质类别和等级：综合甲级；

联系电话：13671642338；

人工调整幅度) - 1] × 对应施工期间定额人工费总额, 其超过部分据实调整。

(3) 若因承包人原因导致未能按合同竣工日期或获得批准的延长期限完工, 则当月及之后的可调差工料机价格上涨均不予调整, 但下跌费用须从合同总价中扣除。

11.2 法律变化引起的调整

11.2.1 措施费(环境保护费、文明施工费、安全施工费、临时设施费)、规费, 如遇政策调整, 按最新相关政策执行。

11.2.2 税金

如本合同结算协议书签订前遇增值税税率政策调整, 则含税结算金额 = 已开具增值税发票的完税总金额 + (除税结算金额 - 已开具增值税发票的税前总金额) × (1 + 适用增值税税率) (即拟开票日期所对应的增值税税率)。

如本合同结算协议书签订后遇税率政策调整, 则含税结算金额不再调整, 此时因税率调整导致的获利或损失双方自行承担。

12. 合同价格、计量与支付

12.1 合同价格形式

1、单价合同。

本合同价格采用固定单价合同方式确定。除约定的价格调整外, 承包人的已标价工程量清单均为固定综合单价, 不作调整。

本签约合同价包括了承包人履行本合同所需支出的所有人工费、材料费、机械费、管理费、利润、规费、税金、风险费用及完成本工程不可或缺的工作及责任的所有费用, 不论是否在图纸或技术要求及标准内具体说明, 采用固定综合单价方式确定。

综合单价包含的风险范围: 承包人在签订合同前已清楚并充分考虑工地周围环境、交通道路、现场条件、施工图纸、施工组织设计、施工技术措施、安全、围护、文明工地施工措施、保险费、材料的涨价风险, 承包人已全部包含在投标报价中, 除合同另有约定外, 竣工结算时均不得以任何理由调整。

风险范围以外合同结算价格的调整方法: 详见专用条款 10.4。

2、总价合同。

总价包含的风险范围: / 。

风险费用的计算方法: / 。

风险范围以外合同结算价格的调整方法: / 。

3、其他价格方式：1。

12.2 预付款

12.2.1 预付款的支付

预付款支付比例或金额：签约合同价（不含暂列金额（如有）、安全文明施工措施费）的 10%和安全文明施工费基本费的 70%。

支付预付款时间：施工合同签订后，且承包人提交支付申请、履约担保、预付款担保及对应金额的增值税专用发票后，经发包人审核确认无误后 20 个工作日内支付签约合同价（不含暂列金额（如有）、安全文明施工措施费）的 10%和安全文明施工费基本费的 70%。

预付款支付后于次月起分 4 期进行平均抵扣进度款。如当期进度款不足抵扣金额时则顺延至满足条件时再进行抵扣，直至预付款抵扣完成为止。

12.2.2 预付款担保

承包人提交预付款担保的期限：从发包人收到预付款担保至预付款抵扣完毕。

预付款担保的形式为：银行保函或保证保险。

12.3 计量

12.3.1 计量原则、计价依据

（1）中华人民共和国国家标准《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《建筑工程工程量计算规范》（GB50854-2013）等 9 本工程量计算规范及其配套文件；

（2）2020 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》及配套文件；

（3）本工程“招标文件”；

（4）与本工程相关的标准、规范、规定、技术资料等；

（5）发包人对本工程的编制要求，编制过程中的来往联系函件及补充资料；

（6）施工现场安全文明施工措施费、规费等，其费率执行如下：2020《四川省建设工程工程量清单计价定额》及相关文件规定的费率；

（7）税金费率执行如下：2020《四川省建设工程工程量清单计价定额》相关规定、川建造价发〔2019〕181 号（四川省住房和城乡建设厅关于重新调整《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知）及配套文件计取增值税和附加税，其中增值税销项税率按 9%计算；

（8）其他相关资料。

12.3.2 计量周期

12.5 支付账户

发包人应将合同价款支付至合同协议书中约定的承包人账户。

13. 验收和工程试车

13.1 分部分项工程验收

13.1.1 分部分项工程质量应符合国家有关工程施工验收规范、标准及合同约定，承包人应按照施工组织设计的要求完成分部分项工程施工。

13.1.2 除专用合同条款另有约定外，分部分项工程经承包人自检合格并具备验收条件的，承包人应提前 48 小时通知监理人进行验收。监理人不能按时进行验收的，应在验收前 24 小时向承包人提交书面延期要求，但延期不能超过 48 小时。监理人未按时进行验收，也未提出延期要求的，承包人有权自行验收，监理人应认可验收结果。分部分项工程未经验收的，不得进入下一道工序施工。

分部分项工程的验收资料应当作为竣工资料的组成部分。

13.2 竣工验收

13.2.1 竣工验收条件

工程具备以下条件的，承包人可以申请竣工验收：

- (1) 除发包人同意的甩项工作和缺陷修补工作外，合同范围内的全部工程以及有关工作，包括合同要求的试验、试运行以及检验均已完成，并符合合同要求；
- (2) 已按合同约定编制了甩项工作和缺陷修补工作清单以及相应的施工计划；
- (3) 已按合同约定的内容和份数备齐竣工资料。

13.2.2 竣工验收程序

除专用合同条款另有约定外，承包人申请竣工验收的，应当按照以下程序进行：

(1) 承包人向监理人报送竣工验收申请报告，监理人应在收到竣工验收申请报告后 14 天内完成审查并报送发包人。监理人审查后认为尚不具备验收条件的，应通知承包人在竣工验收前承包人还需完成的工作内容，承包人应在完成监理人通知的全部工作内容后，再次提交竣工验收申请报告。

(2) 监理人审查后认为已具备竣工验收条件的，应将竣工验收申请报告提交发包人，发包人应在收到经监理人审核的竣工验收申请报告后 28 天内审批完毕并组织监理人、承包人、设计人等相关单位完成竣工验收。

关于计量周期的约定：按月计量，每月 20 日前报送上月 21 日到本月 20 日完成的合格工程的产值。

12.3.3 单价合同的计量

关于单价合同计量的约定：每月 20 日前，承包人须将详细的付款申请交给发包人审核。

施工期内为支付进度款而对工程量的核实，仅作为参考支付进度款用，不能作为工程已验收合格及结算的依据。

已标价工程量清单中已明确约定包含内容或计量方式的，按已标价工程量清单约定执行（工程量不再另行计算）；已标价工程量清单未约定的，工程量按现行计量规范计算。

12.3.4 总价合同的计量

关于总价合同计量的约定：/。

12.3.5 总价合同采用支付分解表计量支付的，是否适用第 12.3.4 项（总价合同的计量）约定进行计量：/。

12.3.6 其他价格形式合同的计量

其他价格形式的计量方式和程序：/。

12.3.7 重计量

关于重计量的约定：为了更好的掌握项目动态成本实时变化情况，加快过程结算、竣工结算，发包人于正式开工前提供施工图进行现场指导施工。发包人与承包人须按照此版施工图开展重计量工作，并于收到施工图纸 3 个月内完成，承包人须配备足够的技术力量以满足计量的需要。重计量工作主要包括：工程量计算及核对、项目特征的完善与修正导致的综合单价的重新组价。重计量过程中，双方存在争议的，应单独列出。

12.4 工程进度款支付

12.4.1 付款周期

关于付款周期的约定：当期进度款经发包人审批后 45~60 个日历天内支付。

12.4.2 进度付款申请单的编制

关于进度付款申请单编制的约定：按通用合同条款的规定。进度款中应增加的变更金额须经发包人、监理人、业主（太平养老健康服务（成都）有限公司）验收合格后具备支付条件。

12.4.3 进度付款申请单的提交

(1) 单价合同进度付款申请单提交的约定：每月 20 日。

(2) 总价合同进度付款申请单提交的约定：/。

(3) 其他价格形式合同进度付款申请单提交的约定: / 。

12.4.4 进度款审核和支付

(1) 监理人审查并报送发包人的期限: / 天。

发包人完成审批并签发进度款支付证书的期限: 25~40 个日历天。

(2) 发包人支付进度款的期限: 发包人应在进度款支付证书签发及收到有效增值税专用发票后 20 个日历天内完成支付。 承包人未按期提供合格发票的, 发包人有权拒绝支付相应款项, 并不承担违约责任。 承包人存在涉税违约情形的, 按照专用合同条款 16.2.2 条第 (11) ③ 项的约定执行。

发包人逾期支付进度款的违约金的计算方式: 按照专用合同条款 16.1.2 约定执行。

(3) 付款比例:

a. 支付当期已完成合格工程量对应合同价款的 80%;

b. 竣工验收、工程竣工备案完成且交付后, 承包人提交的结算资料经发包人审核并完成结算申请单签署后未结算部分支付至对应合同价款的 85%, 已结算部分按专用合同条款 12.6 结算款支付条款约定支付。

c. 变更、签证价款的支付: 完成变更指令验收合格或签证验收合格后支付其估算金额的 50%, 剩余部分随结算款一同支付。

(4) 暂停支付工程款

发包人有权在出现下列问题暂停支付承包人的工程款, 直至相关问题得到纠正或妥善处理为止:

a. 承包人提交的工程量和质量论证资料不完整或不属实, 或未按要求提供相应的计划和报表;

b. 承包人连续 2 周未能按计划完成施工计划目标导致工期延误的;

c. 工程还存在待整改质量问题;

d. 因承包人原因造成工期滞后两周以上;

e. 不服从发包人或监理人的指令;

f. 现场安全文明施工存在问题又未按监理人、发包人要求的时间及标准整改的;

g. 未按发包人要求提供当月的工程月报、专业分包人考核报告、月度考核报告、下月工程计划 (包括人、机、料配备计划及分包单位进场计划、材料进场计划等) 等相关资料;

h. 未按要求提供办理工程款支付所需资料或不积极配合办理工程款支付审核;

i. 报送的认质认价材料、设备价格明显高于市场价的;

j. 承包人存在违约行为, 未完成整改纠正的。

k. 整个工程的竣工资料未通过城建档案馆资料归档的。

(7) 因承包人原因造成的发包人付款迟延的, 不视为发包人违约, 因此造成的一切损失和责任由承包人承担。

12.4.6 支付分解表的编制

2、总价合同支付分解表的编制与审批: / 。

3、单价合同的总价项目支付分解表的编制与审批: 由承包人编制并报发包人审批后支付。

12.5 支付账户

发包人应将合同价款支付至以下承包人账户及农民工工资专用账户, 如承包人变更账户信息, 应当于变更前三日书面通知至发包人, 否则导致的转款错误、延迟转款等一切损失和责任, 由承包人承担。

承包人账户: 44201008800059888333 中国建设银行深圳石厦支行;

农民工工资专用账户: 1001300000744831 成都银行华兴支行。

12.6 工程结算款支付

结算款支付比例

(1) 竣工结算初审工作完成后, 支付至结算初审价 (不含争议金额) 的 90%。

(2) 本合同结算协议书签署后, 支付至本合同结算价的 97%, 剩余结算价款作为质量保证金, 在 2 年缺陷责任期满且无质量缺陷问题, 发包人收到承包人提交的对应金额的增值税专用发票后支付。

13. 验收和工程试车

13.1 分部分项工程验收

13.1.2 监理人不能按时进行验收时, 应提前 24 小时提交书面延期要求。

关于延期最长不得超过 48 小时。

13.2 竣工验收

13.2.1 竣工验收条件

达到通用条款规定的竣工验收条件且完成整个工程全面清洁。

13.2.2 竣工验收程序

关于竣工验收程序的约定: / 。

本工程竣工验收所需之费用均由承包人自行承担, 不得另行向发包人主张费用。

竣工验收报告

JS-003



四川省房屋建筑工程和市政基础设施工程

竣工验收报告

工程名称： 太平小镇芙蓉人家地块一2期（除8#楼）

建设单位： 太平养老健康服务（成都）有限公司

四川省建设工程质量安全与监理协会 编制

四川省建设工程质量安全总站 监制

工程概况	工程名称		太平小镇芙蓉人家地块一2期（除8#楼）		工程地址	成都市温江区永宁街道办事处	
	建筑面积		136147.21 m ²		结构类型	剪力墙结构	
	层数	地上 地下	地上19层，地下1层		基础形式	筏板基础	
	电梯		台		总高	70.55m	
	开工日期		2022年 1 月 22 日		自动扶梯	台	
	建设单位		太平养老健康服务（成都）有限公司		竣工验收日期		
	勘察单位		成都市勘察测绘研究院		监理单位	康立时代建设集团有限公司	
	设计单位		同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司		施工图审查机构	四川宏德慧成建筑工程设计咨询有限公司	
	施工单位		中建五局第三建设有限公司		质量监督机构	温江区建筑工程质量监督站	
验收组组成情况	单位		姓名		职称（职务）	备注	
	建设单位	路文刚		项目负责人			
	监理单位	严统国		总监理工程师			
		刘爱华、杨圣		土建监理工程师			
		郭辉、陈志		电气监理工程师			
		黄燕、周国		水暖监理工程师			
		杨圣、刘国熹		安全监理工程师			
	施工单位	聂孝鸿		项目经理			
		周萃		技术负责人			
		付佳		质量负责人			

四川省建设工程质量安全与监理协会 编制
四川省建设工程质量安全总站 监制

验收组组成情况	设计单位	赵颖	项目负责人	
	勘察单位	王煜	项目负责人	
	相关单位			

四川省建设工程质量安全与监理协会 编制
四川省建设工程质量安全总站 监制

竣工 验收 内容	建筑、结构、给排水及采暖、建筑电气、智能建筑设计图纸及变更内容的全部内容。
竣工 验收 组织 形式 和 验 收 程 序	由建设单位项目负责人组织施工(含主要分包单位)、设计、监理、地基等单位项目负责人进行单位工程验收。分成土建、安装两个验收小组,先进行工程资料审核,然后对工程实体进行检查,最后对工程质量进行讨论,形成验收结论,整个验收过程由监督档案部门监督执行。
竣工 验收 条 件 及 检 查 情 况	1、设计文件和合同约定内容的完成情况: 完成设计文件和合同约定的全部内容。
	2、工程技术档案、施工管理资料、质量保证资料的检查情况: 档案及有关资料完整,检查合格。
	3、勘察、设计、施工、监理等单位分别签署的质量文件的检查情况: 有负责人分别签署质量合格文件。
	4、室内环境检测情况: 检测单位专项检测合格。
	5、规划、消防、环保、人防等有关部门专项验收情况: 有关部门专项验收合格。
	6、工程建设过程中发现的质量问题的整改情况: 工程建设过程中发现的质量问题已整改完毕,符合要求。
	7、工程质量保修书签署情况: 已签署工程质量保修书。

四川省建设工程质量安全与监理协会 编制
四川省建设工程质量安全总站 监制

工程验收结论	分部工程 质量 评定 情况	分部工程名称	质量结果
		地基与基础工程	合格
		主体结构工程	合格
		建筑装饰装修工程	合格
		屋面工程	合格
		建筑给、排水及供暖工程	合格
		建筑电气工程	合格
		通风与空调工程	合格
		电梯工程	合格
		智能建筑工程	合格
		建筑节能	合格
	观感 质量 综合 评价	观感质量综合评价为“好”	
质量 控制 资料 核查 情况	共核查: 43 项 其中符合要求: 43 项 经鉴定符合要求: 0 项 核查结果: 合格		

四川省建设工程质量安全与监理协会 编制
四川省建设工程质量安全总站 监制

单位工程质量验收结论:

本工程已按设计文件要求及合同约定内容全部完成,经各方验收,认为:

1. 工程技术档案,施工管理资料,质量控制资料真实完整,符合要求.
 2. 本工程严格按照国家有关设计,施工规范施工,施工质量满足国家有关验收规范要求.
 3. 主要功能项目的抽查符合相关专业质量验收规范的规定.
 4. 本工程施工过程中出现的质量问题,已经整改完毕,无质量隐患,各种使用功能均满足要求.
 5. 本工程共10个分部,分部质量评定为合格,观感质量评定为良.
- 本工程质量验收合格.

工程验收结论

四川省建设工程质量安全与监理协会 编制
四川省建设工程质量安全总站 监制

同意验收	建设单位: (公章) 项目负责人: 路文利 2023年12月15日
同意验收	勘察单位: (公章) 勘察负责人: 王林 2023年12月15日
同意验收	设计单位: (公章) 设计负责人: 杨林 2023年12月18日
同意验收 注册建造师(项目经理): 王林	施工单位: (公章) 企业技术负责人: 李林 2023年12月15日
同意验收	监理单位: (公章) 总监理工程师: 王林 2023年12月15日
附单位工程质量综合验收文件: 1、勘察单位质量检查报告; 2、设计单位质量检查报告; 3、施工单位对工程施工质量的检查报告,包括:单位工程、分部工程质量自评记录,工程竣工资料目录自查表,建筑材料、建筑构配件、商品混凝土、设备的出厂合格证和进场试验报告的汇总表,涉及工程结构安全的试块、试件以及有关材料的试(检)验报告汇总表和强度合格评定表,工程开、竣工报告; 4、监理单位对工程质量的评估报告; 5、地基与基础、主体结构分部工程以及单位工程质量验收报告; 6、工程有关质量检测 and 功能性试验资料; 7、建设行政主管部门、质量监督机构责令整改问题的整改结果; 8、验收人员签署的竣工验收原始文件; 9、竣工验收遗留问题的处理结果; 10、施工单位签署的工程质量保修书; 11、法律、法规规定必须提供的其它文件。	

四川省建设工程质量与安全协会 编制
四川省建设工程质量安全总站 监制

JS-003



四川省房屋建筑工程和市政基础设施工程

竣工验收报告

工程名称： 太平小镇芙蓉人家（地块二）

建设单位： 太平养老健康服务（成都）有限公司

四川省建设工程质量安全与监理协会 编制

四川省建设工程质量安全总站 监制

工程概况	工程名称	太平小镇芙蓉人家（地块二）	工程地址	成都市温江区永宁街道办事处
	建筑面积	125664.83 m ²	结构类型	剪力墙结构
	层数	地上14层，地下1层	基础形式	筏板基础
	电梯	台	总高	47.3m
	开工日期	2022年 1 月 22 日	自动扶梯	台
	建设单位	太平养老健康服务（成都）有限公司	竣工验收日期	
	勘察单位	成都市勘察测绘研究院	监理单位	康立时代建设集团有限公司
	设计单位	同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司	施工图审查机构	四川宏德慧成建筑工程设计咨询有限公司
	施工单位	中建五局第三建设有限公司	质量监督机构	温江区建筑工程质量监督站
验收组组成情况	单位	姓名	职称（职务）	备注
	建设单位	路文刚	项目负责人	
	监理单位	严统国	总监理工程师	
		张运汉、程一丰	土建监理工程师	
		郭辉、陈志	电气监理工程师	
		黄燕、周国	水暖监理工程师	
		杨圣、刘国熹	安全监理工程师	
	施工单位	聂孝鸿	项目经理	
		周萃	技术负责人	
		张艳艳	质量负责人	

四川省建设工程质量安全与监理协会 编制
四川省建设工程质量安全总站 监制

验收组组成情况	设计单位	赵颖	项目负责人	
	勘察单位	王煜	项目负责人	
	相关单位			

四川省建设工程质量安全与监理协会 编制
四川省建设工程质量安全总站 监制

竣工 验收 内容	建筑、结构、给排水及采暖、建筑电气、智能建筑设计图纸及变更内容的全部内容。
竣工 验收 组织 形式 和验 收程 序	由建设单位项目负责人组织施工(含主要分包单位)、设计、监理、地基基础单位项目负责人进行单位工程验收,分成土建、安装两个验收小组,先进行工程资料审核,然后对工程实体进行检查,最后对工程质量进行讨论,形成验收结论,整个验收过程由监理单位监督实施。
竣工 验收 条件 及检 查情 况	1、设计文件和合同约定内容的完成情况: 已完成设计文件和合同约定的全部内容。
	2、工程技术档案、施工管理资料、质量保证资料的检查情况: 档案及有关资料完整,检查合格。
	3、勘察、设计、施工、监理等单位分别签署的质量文件的检查情况: 有关单位已分别签署质量合格文件。
	4、室内环境检测情况: 检测单位专项检测合格。
	5、规划、消防、环保、人防等有关部门专项验收情况: 有关部门专项验收合格。
	6、工程建设过程中发现的质量问题的整改情况: 工程建设过程中发现的质量问题已整改完毕,符合要求。
	7、工程质量保修书签署情况: 已签署工程质量保修书。

四川省建设工程质量安全与监理协会 编制
四川省建设工程质量安全总站 监制

工程验收结论	分部工程 质量 评定 情况	分部工程名称	质量结果
		地基与基础工程	合格
		主体结构工程	合格
		建筑装饰装修工程	合格
		屋面工程	合格
		建筑给水、排水及供暖工程	合格
		建筑电气工程	合格
		通风与空调工程	合格
		电梯工程	合格
		智能建筑工程	合格
		建筑节能	合格
	观感 质量 综合 评价	观感质量综合评价为“好”	
质量 控制 资料 核查 情况	共核查：48 项 其中符合要求：48 项 经鉴定符合要求：6 项 核查结果：合格		

四川省建设工程质量安全生产与监理协会 编制
四川省建设工程质量安全总站 监制

单位工程质量验收结论:

本工程已按设计文件要求及合同约定的工程内容全部完成,经各验收,认为:

1. 工程技术档案、施工管理资料、质量控制资料真实完整,符合要求。
 2. 本工程能够按照国家有关设计、施工规范施工,施工质量满足国家有关验收规范要求。
 3. 主要功能项目均符合相关专业质量验收规范的规定。
 4. 本工程施工中出现的工程质量问题已整改完毕,无质量隐患,各种使用功能均满足要求。
 5. 本工程共10个分部,分部质量评定为合格,观感质量评定合格。
- 本工程质量验收合格。

工程验收结论

同意验收	建设单位: (公章) 项目负责人: 2023年12月15日
同意验收	勘察单位: (公章) 勘察负责人: 2023年12月15日
同意验收	设计单位: (公章) 设计负责人: 2023年12月15日
同意验收	施工单位: (公章) 注册建造师(项目经理): 2023年12月15日 企业技术负责人: 2023年12月15日
同意验收	监理单位: (公章) 总监理工程师: 2023年12月15日
附单位工程质量综合验收文件: 1、勘察单位质量检查报告; 2、设计单位质量检查报告; 3、施工单位对工程施工质量的检查报告,包括:单位工程、分部工程质量自评记录,工程竣工资料目录自查表,建筑材料、建筑构配件、商品混凝土、设备的出厂合格证和进场试验报告的汇总表,涉及工程结构安全的试块、试件以及有关材料的试验(检)验报告汇总表和强度合格评定表,工程开、竣工报告; 4、监理单位对工程质量的评估报告; 5、地基与基础、主体结构分部工程以及单位工程质量验收报告; 6、工程有关质量检测和功能试验资料; 7、建设行政主管部门、质量监督机构责令整改问题的整改结果; 8、验收人员签署的竣工验收原始文件; 9、竣工验收遗留问题的处理结果; 10、施工单位签署的工程质量保修书; 11、法律、法规规定必须提供的其它文件。	

四川省建设工程质量安全与监理协会 编制
四川省建设工程质量安全总站 监制

12、珑头湾旅游度假区小镇项目—J-08-03 地块婚庆酒店装修及智能化工程
中标通知书

中 标 通 知 书

深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司：

根据珑头湾旅游度假区小镇项目—J-08-03 地块婚庆酒店装修及智能化工程招标文件和你单位于 2023 年 3 月 10 日提交的投标文件，经评标委员会评审，现确定你公司为本招标项目的中标单位，主要中标情况如下：

工程名称	珑头湾旅游度假区小镇项目—J-08-03 地块婚庆酒店装修及智能化工程
建设地点	洞头区东屏街道垵头村垵头岙
中标工程内容	包括智能化、装修装饰以及与装修工程直接配套的其他工程等施工，具体以工程量清单及施工图纸为准
中标造价	¥ 77951366.00 元，大写：柒仟柒佰玖拾伍万壹仟叁佰陆拾陆元整
中标工期	300 日历天
质量等级	合格
项目负责人	黎雄健
备 注	本中标通知书未尽事宜详见招标文件和投标文件。



报：温州市洞头区住房和城乡建设局

GF—2017—0201

建设工程施工合同

(示范文本)

住房和城乡建设部
国家工商行政管理总局

制定

采用住房和城乡建设部、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）

本建设工程施工合同中的发包人为温州金桥建设开发有限公司，总包单位为浙江宝业建设集团有限公司。

温州金桥建设开发有限公司作为业主，承担合同中发包人的所有义务并实施合同中的所有权利（包括合同中发包人的权利和义务、发包人各类款项的支付和收入、承包人各类违约金以及补偿金归业主所有、以及合同中列明的除总包管理责任和义务外的所有发包人权利和义务均归业主所有）。

浙江宝业建设集团有限公司作为总包单位，履行合同中的总包管理义务和责任，并享有总包管理的权利，合同中的其他权利和义务均归业主所有。

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：温州金桥建设开发有限公司（业主）

承包人（全称）：深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》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，双方就瓯头湾旅游度假区小镇项目—I-08-03地块婚庆酒店装修及智能化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：瓯头湾旅游度假区小镇项目—I-08-03地块婚庆酒店装修及智能化工程

2. 工程地点：洞头区东屏街道垟头村垟头岙

3. 工程立项批准文号：浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表（项目代码：2017-330305-70-03-088701-000、2020-330305-70-03-174175）文件

4. 资金来源：自筹

5. 工程内容：包括智能化、装修装饰以及与装修工程直接配套的其他工程等施工，具体以工程量清单及施工图纸为准

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：包括智能化、装修装饰以及与装修工程直接配套的其他工程等施工，具体以工程量清单及施工图纸为准

二、合同工期

计划开工日期：2023年4月20日。

计划竣工日期：2024年2月14日。

工期总日历天数：300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

工程质量符合创瓯江杯，争创钱江杯标准。

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) 柒仟柒佰玖拾伍万壹仟叁佰陆拾陆元整 (¥77951366 元);
其中:

(1) 安全文明施工费:

不含税金额: 人民币(大写) 肆拾万零陆仟肆佰捌拾陆元贰角壹分
(¥ 406486.21 元);

含税金额: 人民币(大写): 肆拾肆万叁仟零陆拾玖元玖角柒分 (¥443069.97 元)

(2) 材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写) _____ (¥ _____ 元);

(2) 专业工程暂估价金额:

不含税金额: 人民币(大写) 贰拾捌万陆仟元整 (¥ 286000 元);

含税金额: 人民币(大写) 叁拾壹万壹仟柒佰肆拾元整 (¥ 311740 元)

(4) 暂列金额:

人民币(大写) _____ (¥ _____ 元);

(5) 税金金额(增值税):

人民币(大写) 陆佰肆拾叁万陆仟叁佰伍拾壹元叁角叁分 (¥ 6436351.33元)。

1. 合同价格形式: 单价合同。

五、项目经理

承包人项目经理: 黎雄健。

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 2023 年 5 月 18 日签订。

十、签订地点

本合同在 温州市 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

本合同自承、发包人双方签字盖章且承包人按规定提交履约担保后生效。

十三、合同份数

本合同一式 12 份,均具有同等法律效力,发包人执 8 份,承包人执 4 份。

发包人: (公章)

承包人: (公章)

法定代表人或其委托代理人:
(签字)

法定代表人或其委托代理人:
(签字)

组织机构代码: _____

组织机构代码: _____

地 址: _____

地 址: _____

邮政编码: _____

邮政编码: _____

法定代表人: _____

法定代表人: _____

委托代理人: _____

委托代理人: _____

电 话: _____

电 话: _____

传 真: _____

传 真: _____

电子信箱: _____

电子信箱: _____

开户银行: _____

开户银行: _____

账 号: _____

账 号: _____

鉴证单位: _____

法定代表人或其委托代理人:
(签字)

组织机构代码: _____

地 址: _____

邮政编码: _____

法定代表人: _____

委托代理人: _____

电 话: _____

传 真: _____

电子信箱: _____

开户银行: _____

账 号: _____



竣工验收报告

表H.0.1-1 单位工程质量竣工验收记录

工程名称	珑头湾旅游度假区小镇项目—J-08-03地块婚庆酒店装修及智能化工程	结构类型	框架	合同造价	77951366元	层数/装修面积	负一、负二层，一至六层18320m²
施工单位	深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司	技术负责人	王惠滔	开工日期	2024.3.1		
项目负责人	黎雄健	项目技术负责人	王维嘉	完工日期	2025.9.19		
序号	项 目	验 收 记 录			验 收 结 论		
1	分部工程验收	共 5 分部，经检查符合设计及标准规定 5 分部			所有分部工程质量验收合格		
2	质量控制资料核查	共 24 项，经核查符合规定 24 项			质量控制资料完整合格		
3	安全和使用功能核查及抽查结果	共核查 10 项，符合规定 10 项 共抽查 10 项，符合规定 10 项 经返工处理符合规定 0 项			安全和功能抽查结果合格		
4	观感质量验收	共抽查 15 项，达到“好”和“一般”的 15 项，经返修处理符合要求的 0 项			好		
综合验收结论		工程质量合格					
参加验收单位	建设单位	监理单位	设计单位	施工单位			
	 (公章) 项目负责人: 张明斌	 (公章) 项目负责人: 孙永	 (公章) 项目负责人: 王惠滔	 (公章) 项目负责人: 黎雄健			

注：单位工程验收时，验收签字人员应由相应单位法人代表书面授权。

第二章、项目经理业绩

项目经理（吴斌）业绩汇总表					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或 已完	工程质 量
北京亚腾房地 产经营管理有 限公司	北京市通州领 展广场改造项 目工程	3788.00 万元	2025 年 05 月 14 日	已完工	合格

北京市通州领展广场改造项目工程
中标通知书

領展
LINK

文件案编号:P&E/6364 2024年 9 月 18 日

经电邮 : [scentbb@163.com]
收件人 : 王惠英 先生
邮件地址 : 深圳市福田区竹子林路
益华综合楼 A 栋 10 层

致: 深圳市卓艺建设装饰工程有限公司

北京通州领展广场
改造项目工程
成交通知书

(合同编号: 5050TQ24-000089-04)

本公司北京亚腾房地产经营管理有限公司(此后简称“发包方”)就题述工程所进行之采购活动,根据贵司提交之响应文件及其后双方的来往文件及问卷澄清,确定贵司深圳市卓艺建设装饰工程有限公司为成交人。发包方现通知并委托贵司为北京通州领展广场改造项目工程(此后简称“本工程”)之承包单位,依据合同文件之要求执行及完成本工程。

1. 合同总价

本工程合同总价为:人民币叁仟柒佰捌拾捌万(RMB 37,880,000.00)。其中不含税金额为人民币叁仟肆佰柒拾伍万贰仟贰佰玖拾叁元伍角捌分(RMB 34,752,293.58),增值税税率为[9]%,增值税金额为人民币叁佰壹拾贰万柒仟柒佰零陆元肆角贰分(RMB 3,127,706.42)。

合同总价组成:		金额(RMB)
原响应总价 (详见 2024 年 8 月 2 日提交的响应文件)		39,860,189.82
减:	响应问卷(1)回复之调整金额 (详见 2024 年 8 月 19 日提交的响应问卷(1)回复)	(-) 350,772.36
加:	响应问卷(2)回复之调整金额 (详见 2024 年 8 月 23 日提交的响应问卷(2)回复)	(+) 1,214,856.54
调整后的响应总价		40,724,274.00
减:	优惠折扣金额	(-) 2,224,274.00
减:	进一步优惠折扣金额	(-) 620,000.00
合同总价		37,880,000.00

.../2

1. 合同总价(续)

本工程为按合同总价包干的合同,即为完成合同文件规定的工程内容的所有费用已包在合同总价内,除发包方对暂定工程量、暂定款的调整,以及工程变更、及合同约定调整的内容外,合同总价一概不予调整增加(详见合同条款第 13 条合同总价)。除因政府原因调整增值税税率外(详见协议书第 2 条合同总价),合同总价不会因人工费、物价、费率或汇率的变动而有所调整(详见合同条款第 13 条合同总价)。

2. 折扣率计算根据供应商须知第 3(4)条,本工程的折扣率计算如下:

$$\begin{aligned}
 \text{折扣率} &= (-) \frac{\text{优惠下浮总和及算术误差}}{(\text{算术复核正确的响应总价}) - (\text{基本要求费用}) - (\text{暂定款})} \times 100\% \\
 &= (-) \frac{2,844,274.00}{40,724,274.00 - (4,309,200.00 \times 1.09 - 8,673.13 + 60,000.00) - (3,610,000.00 \times 1.09 - 109,000.00)} \times 100\% \\
 &= (-) \frac{2,844,274.00}{32,150,019.13} \times 100\% \\
 &= (-) 8.85\%
 \end{aligned}$$

该折扣率适用于提交的所有工程量清单内之单价或合价(除基本要求费用及暂定款外),计算折扣后最终的合同单价或合价适用于付款、变更及结算。

3. 合同范围

贵司须按 2024 年 7 月 5 日发包方发出的采购文件、贵司响应文件、本成交通知书及采购活动前后有关本工程的来往文件(简称“来往文件”)的内容执行及完成本工程。

附件(一)所列之来往文件之间在解释上若有任何差异或矛盾,将以日期较后发出之文件优先解释合同真正之含意,如所列之来往文件与本成交通知书的内容有任何差异或矛盾,则以本成交通知书的内容为准。

贵司提交响应文件时及在采购活动过程中提供的响应文件技术部分,包括工程进度计划表、施工方案和施工组织设计等技术数据只被视为供参考之用,不构成合同之一部分。

4. 履约保函

依据响应表格第 6 条，贵司须在签订合同后 14 个日历天内，按采购文件内的履约保函样本，按前述第 1 条所述的合同总价的 10% (金额取整至最接近之千元单位：即 RMB 3,788,000.00) 作为履约保函金额提交发包方认可之履约保函 (作为担保人的银行和履约保函内容须经发包方批准)。

5. 预付款保函

本工程设预付款，金额为合同总价的 20% (取整至最接近之千元单位)，即 RMB 7,576,000.00。如贵司需向发包方申请支付预付款，贵司须于实际支付日期前不少于 45 个日历天，按采购文件内的预付款保函样本向发包方提交与预付款金额等值的预付款保函 (作为担保人的银行和预付款保函内容须经发包方批准)。

6. 合同文件

发包方将尽快安排与贵司签署正式合同文件。在成交通知书有效期 (即本成交通知书回复确认日期的 4 个月) 内，本成交通知书连附件、来往文件及本工程的采购文件、响应文件将成为 “临时合同文件”，对双方均具备合同约束力。如果于本成交通知书有效期内贵司尚未签署正式合同，则 “临时合同文件” 失效，本成交通知书及本次采购均作废无效。贵司应承担因此给我司造成的损失。

7. 开工准备

贵司的开工准备由本成交通知书收到之日当天正式开展。贵司在开工日起 7 个日历天内 (详见工料规范基本要求 9.0 条)，按响应承诺的项目团队落实安排人手及资源，并提交详细的工程进度计划表、成品保护、施工方案和施工组织设计等，而所有此等及有关之数据均需重新提交供发包方正式审批认可。

8. 工期及工期延误的赔偿计算

本工程工期为 226 日历天 (详见 2024 年 8 月 2 日交回的响应表格)。本工程工期延误赔偿率为：第一段工期每延误一天按 RMB20,000.00 计算，第二段工期每延误一天按 RMB10,000.00 计算，第三段工期每延误一天按 RMB10,000.00 计算 (不足一天亦按一天计)。

.../4

9. 附件

本成交通知书包括以下附件，均构成本成交通知书之一部分：

(1) 附件(一) - 来往文件列表

本成交通知书一式[两]份，双方各执[一]份，经发包方盖章后生效。贵司须于本成交通知书签发之日起 7 个日历天内签字、盖章并送回发包方北京亚腾房地产经营管理有限公司。

此致

北京亚腾房地产经营管理有限公司(盖章)



法定代表人或其授权代表签署

日期：2024 年 月 日

(本页为北京通州领展广场改造项目工程成交通知书回执单签署页)

成交人回复确认

致：北京亚腾房地产经营管理有限公司

贵司于 2024 年 09 月 18 日发出的北京通州领展广场改造项目工程成交通知书(此后简称“成交通知书”),本公司深圳市卓艺建设装饰工程有限公司已于 2024 年 09 月 18 日收到。

深圳市卓艺建设装饰工程有限公司签署及盖章同意按成交通知书的内容与北京亚腾房地产经营管理有限公司订立合同并接受委托执行及完成北京通州领展广场改造项目工程。

深圳市卓艺建设装饰工程有限公司(盖章)



法定代表人或其授权代表签署

日期:2024 年 09 月 18 日

附件(一)

北京通州领展广场
改造项目工程
来往文件列表

合同文件包括下列采购及响应过程中所发出之来往文件：

序号	发文日期	发文单位	主送单位	内容
1.	2024.08.29	卓艺	亚腾	价格谈判表及附录 A 回复
2.	2024.08.28	利比	卓艺	价格谈判表及附录 A
3.	2024.08.23	卓艺	利比	响应问卷(2)商务回复 响应问卷(2)技术回复
4.	2024.08.21	利比	卓艺	响应问卷(2)商务部分 响应问卷(2)技术部分
5.	2024.08.19	卓艺	利比	响应问卷(1)商务回复 响应问卷(1)技术回复
6.	2024.08.14	利比	卓艺	响应问卷(1)商务部分 响应问卷(1)技术部分
7.	2024.08.02	卓艺	亚腾	响应文件(商务部分及技术部分)
8.	2024.07.19	利比	卓艺	采购文件修订(一)
9.	2024.07.16	利比	卓艺	采购文件疑问清单及回复
10.	2024.07.05	利比	卓艺	采购邀请函及采购文件

上述发文/主送单位所采用之简称等同文件由下列单位发/收：

亚腾 = 北京亚腾房地产经营管理有限公司
利比 = 利比有限公司
卓艺 = 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

北京市
通州领展广场改造项目工程
建筑工程施工协议书

发包方：北京亚腾房地产经营管理有限公司

总承包方：深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司



目录

页数

1. 建筑工程施工协议书

VI/1—VI/10

2. 合同条件

VII/1—VII/52

附件一：合同条件附录

CC/1/1—CC/1/3

附件二：分段工期计划

CC/2/1



协议书

于二零二四年____月____日，

由

发包方：北京亚腾房地产经营管理有限公司

注册办事处地

址：

及

总承包方：深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

注册办事处地深圳市福田区竹子林益华综合楼A栋10

址：层

所订立。

兹发包方欲委托总承包方执行及完成北京通州领展广场改造项
目工程（以下简称“本工程”），工地位于北京市通州区翠景北里
21号。

发包方并已向总承包方提供了上述全部工程的采购文件。

总承包方按采购文件进行了实质响应。

双方兹同意如下：

1. 合同标的

总承包方响应时对政府公布之疫情（包括但不限于新型冠状病毒感染疫情及其变种、衍生疫情等传染病），无论其境内外及轮次影响，均已作出充分评估并考虑在合同总价、工期和质量要求中，不因新型冠状病毒感染疫情或病毒感染疫情防控措施而作出调整（但法律另有规定的情形除外）。总承包方不会因此向发包方提出任何索赔，发包方也不会因此批准任何工程变更。

发包方委托总承包方按合同文件的规定执行及完成合同图纸所示、工料规范所说明及合同条款所约定的本工程，总承包方接受委托。

2. 合同总价

发包方将支付予总承包方：

(大写)：人民币[叁仟柒佰捌拾捌万元整]

(小写)：RMB [37,880,000.00]

(以下简称“合同总价”)或按合同条款规定的时间和方式，应支付之款项。

其中不含增值税金额为：

(大写)：人民币[叁仟肆佰柒拾伍万贰仟贰佰玖拾叁元伍角捌分整]

(小写)：RMB [34,752,293.58]

增值税税率为9%，其增值税金额为：

(大写)：人民币[叁佰壹拾贰万柒仟柒佰零陆元肆角贰分整(2)]

(小写)：RMB [3,127,706.42]

如合同执行中遇政策对增值税税率进行调整，合同总价内不含增值税金额保持不变，政策调整前已完成的合同义务按调整前的增值税税率计算增值税金额，政策调整后履行的合同义务按政策调整后的增值税税率计算增值税金额(政策调整前已按调整前税率开具发票，税率调整后才支付的款项除外)，合同总价相应作出调整。

总承包方在发包方付款前向发包方开具合法、有效的增值税普通发票，因总承包方提供的上述发票不符合税务部门的要求，而造成发包方遭受任何经济损失的，由总承包方负责赔偿。若因总承包方未能提供上述发票导致付款延期或者无法付款，责任由总承包方承担。总承包方应提供合法足额且经发包方认证通过的增值税普通发票。



3. 合同工期

总承包方预计之开工及完工日期，按合同条款-附录列明的工期内完成本工程。

工期包括但不限于：

- (a) 星期六、星期日及法定假期；
- (b) 任何施工前的准备工作；
- (c) 受中考、高考、春节等特殊日子或惯例性的重大会议、签订本合同前已公布的非惯例性的特殊日子等，总承包方可预计因素所影响的时间；
- (d) 目前政府公布之疫情（包括但不限于新型冠状病毒感染疫情及其变种、衍生疫情等传染病）的预计因素所影响的时间；
- (e) 向政府有关部门提交任何前期申请（包括施工许可证的申请及签发）所需之资料准备、审批、处理及等候时间；
- (f) 完成本合同要求的所有工程至发包方满意程度所需时间，包括按合同文件之规定进行及完成所有测试及提交测试报告至发包方及政府有关部门满意及认可所需时间（包括等候时间）；
- (g) 组织及通过竣工验收（含消防竣工验收；如需）和竣工验收备案（如有）所需的时间（包括政府有关部门所需之审批、处理及等候时间）；
- (h) 提交足够的竣工资料及记录至发包方/政府有关部门满意及认可所需时间；
- (i) 恶劣天气及严重雾霾天气；
- (j) 冬雨季施工；
- (k) 进退场时间（包括按发包方要求移交工程和工地，并将拥有或租赁的临时建筑物、机械、工具、设备和物料有序地迁离工地）；
- (l) 其他施工单位、专业分包单位、专业供货单位交叉工作造成的作业降效；

3. 合同工期（续）

工期包括但不限于：（续）

- (m) 商场不停业的正常营业环境下引起的施工降效；
- (n) 接收工地后及开展工作前全面现状检测；
- (o) 深化设计；
- (p) 合同约定的所有需要专业分包单位、专业供货单位、独立施工单位送审及发包方/设计单位审批的事项；

发包方认为本工程已实际完成时，将发出《竣工证书》证明实际完工日期。为免歧义，合同总价和质量要求同样考虑并包含了上述全部风险因素。

4. 质量要求

工程质量应达到合格标准：工程质量应符合国家、北京市、通州区现行有关法律、法规、规范和技术标准，符合设计文件、采购文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准。如有不同标准要求，以更严格者为准。



5. 管 理 人 员

合同双方的代表及管理人员如下：

发包方的代表：_____

发包方代表的职位：_____

总承包方的项目经理及主要管理人员的名单如下：

执行董事：王惠滔

项目经理：吴斌

项目执行经理（精装修）：云刚

项目执行经理（机电）：付东溟

项目执行经理（计划及质量）：孙强强

项目深化设计经理：练昌峰

项目安全经理：黄斌



6. 付款方法

(a) 本工程设预付款，发包方向总承包方支付合同总价的20%作预付款(取整至最接近之千元单位)，在完全符合以下条件后45个日历天内支付：

- 1) 合同文件签订；
- 2) 总承包方提交指定银行发出之预付款保函；⁽¹⁾⁽³⁾
- 3) 总承包方购买指定银行发出之工程履约保函；⁽²⁾⁽³⁾
- 4) 总承包方提供合法完税增值税普通发票。

注：(1) 预付款保函样本详见响应表格-附件5；

(2) 工程履约保函样本详见响应表格-附件1；

(3) 指定银行为四大国有商业银行，即中国工商银行、中国农业银行、中国银行及中国建设银行。

(b) 每期中期款支付下列合计的70%：

- 1) 当期工程完成进度确认通过验收的工程量^(?)及
- 2) 当期已到场妥善保存及核实的主材料价款。

(c) 以上(a)所述的20%预付款及(b)中期款两者合计的累计付款额控制在结算价款的90%之内(每期工程款的最少付款额为RMB 2,000,000.00，如不足最少付款额则累计到下期工程款支付)。

(d) 当全部阶段工程已由发包方确认通过验收，支付至结算价款的95%之内。

(e) 变更价款经工料测量师/造价咨询单位审核并获得发包方同意后，作为追加工程款同期按完成进度支付。

(f) 在全部阶段工程的《竣工证书》发出后，结算至价款的97%之内，余下3%作为保修金

(g) 在《竣工证书》注明的竣工日起计两年或《保修完成证书》发出后(以较后者为准)，支付保修金。

(h) 当结算之后尚有余款，在结算书签订后支付。

(i) 发包方将每期付款金额的20%拨付至总承包方开立的农民工工资专用帐户。(注：比例可按当地适用的法律规定要求调整)



协议书

上述的付款办法对总承包方造成利息负担(2)其利息已包括在合同总价内，不作额外索赔。



7. 合同文件的组成：

(a) 协议书、合同条款及附件 1-2

(b) 采购文件（如有）、响应文件及采购期间双方书面认可的澄清文件、答疑会议纪要和其它正式有效函件

(c) 工料规范（包括基本要求、技术要求及附件 1、4-8 及现行的标准、规范、规定；如有矛盾以较严格的规定为准）

(e) 图纸目录及图纸

(f) 工程量计算规则及单价说明

(g) 响应表格及附件 1-9

(h) 已标价的“工程量清单”

(i) 发包方和总承包方双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔等书面文件及组成合同的其他文件。

8. 若合同文件之间有任何矛盾，按以上文件解释顺序为准，同一类的文件，以较后时间制订的为准。任何不列在上的其他文件皆不成为合同文件的一部分，其内容不能影响合同文件的含意，除非双方同意签认作为本合同的补充。

9. 本合同签订地为北京市通州区。

10. 本合同自双方盖章之日起生效。

11. 本合同一式肆[4]份，发包方执壹[2]份，总承包方执壹[1]份及备案壹[1]份。

（以下无正文）

(本页无正文)

在见证人前，立约人双方在此签署及盖章：

发包方：

北京亚腾房地产经营管理有
限公司
(盖章)

法定代表人或授权代表

姓名：  (签字)

见证人

姓名： _____
_____(签字)

职位： _____

总承包方：

深圳市卓艺建筑装饰工程股
份有限公司
(盖章)

法定代表人或授权代表

姓名： 王惠英
 (签字)

见证人

姓名： 王惠治
 (签字)

职位： 副总裁

竣工验收报告

附件 1:

工 程 竣 工 验 收 记 录

工程名称	北京市通州领展广场改造项目工程		
施工许可证号	11011220250314010[2025]	工程竣工日期	2025年5月14日
建设规模	施[通]字 0032 号	合同价格	3500 (万元)
验收组成员	姓名	单位	职务
	庄家乐	建设单位	北京亚腾房地产开发有限公司 项目负责人
		勘察单位	
	王志鹏	设计单位	北京恒地建筑装饰工程有限公司 项目负责人
	吴斌	施工单位	深圳市卓艺建筑装饰工程有限公司 项目负责人
专家	伊才敦	监理单位	北京东方天利建设工程监理有限公司 总工程师
工程竣工验收内容	序号	验收项目	验收情况
	1	是否已完成工程设计和合同约定的各项内容	是
	2	是否有完整的技术档案和施工管理资料;是否有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告、工程质量检测和功能性试验报告资料;是否已取得城建档案馆预验收文件	是
			不涉及
	3	工程所含单位工程质量竣工验收是否合格	是
	4	建设单位是否已按合同约定支付了工程款	是
	5	施工单位是否已经签署工程质量保修书	是
	6	是否有规划行政主管部门出具的认可文件或者准许使用文件	不涉及
	7	无障碍设施是否已验收合格	不涉及
	8	对于住宅工程,质量分户验收是否合格	不涉及
	9	对于民用建筑工程,建设单位是否已组织设计、施工、监理单位对节能工程进行了专项验收	不涉及
	10	商品住宅小区和保障性住房工程,建设单位是否已按分期建设方案要求,组织勘察、设计、施工、监理等有关单位对市政公用基础设施和公共服务设施进行了验收	不涉及
	11	规划许可中注明规划绿地情况的建设工程,对附属绿化工程的验收是否合格	不涉及
	12	是否已在工程明显位置设置了永久性标牌	是
	13	建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题是否已全部整改完毕	已整改完成
	14	法律、法规规定的其他验收条件完成情况	合格

工程竣工验收意见	已完成工程设计和合同约定的各项内容,施工技术资料完整,工程质量符合相关法律、法规和工程建设强制性标准,符合设计文件及合同要求,工程质量合格,竣工验收合格。	
验收单位	建设单位	签字 (公章) 年 月 日
	勘察单位	签字 (公章) 年 月 日
	设计单位	签字 (公章) 年 月 日
	施工单位	签字 (公章) 年 月 日
	监理单位	签字 (公章) 年 月 日
专家签字		年 月 日

附件 1:

工 程 竣 工 验 收 记 录

工程名称	北京市通州领展广场改造项目工程		
施工许可证号	11011220250314010[2025]	工程竣工日期	2025年5月14日
建设规模	施[通]字 0032 号	合同价格	3500 (万元)
验收组成员	姓名	单位	职务
	庄家乐	建设单位	北京亚腾房地产开发有限公司 项目负责人
		勘察单位	
	王志鹏	设计单位	北京恒地建筑装饰工程有限公司 项目负责人
	吴斌	施工单位	深圳市卓艺建筑装饰工程有限公司 项目负责人
专家	伊才敦	监理单位	北京东方天利建设工程监理有限公司 总工程师
工程竣工验收内容	序号	验收项目	验收情况
	1	是否已完成工程设计和合同约定的各项内容	是
	2	是否有完整的技术档案和施工管理资料;是否有工程使用的主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场试验报告、工程质量检测和功能性试验报告资料;是否已取得城建档案馆预验收文件	是
			不涉及
	3	工程所含单位工程质量竣工验收是否合格	是
	4	建设单位是否已按合同约定支付了工程款	是
	5	施工单位是否已经签署工程质量保修书	是
	6	是否有规划行政主管部门出具的认可文件或者准许使用文件	不涉及
	7	无障碍设施是否已验收合格	不涉及
	8	对于住宅工程,质量分户验收是否合格	不涉及
	9	对于民用建筑工程,建设单位是否已组织设计、施工、监理单位对节能工程进行了专项验收	不涉及
	10	商品住宅小区和保障性住房工程,建设单位是否已按分期建设方案要求,组织勘察、设计、施工、监理等有关单位对市政公用基础设施和公共服务设施进行了验收	不涉及
	11	规划许可中注明规划绿地情况的建设工程,对附属绿化工程的验收是否合格	不涉及
	12	是否已在工程明显位置设置了永久性标牌	是
	13	建设主管部门及工程质量监督机构责令整改的问题是否已全部整改完毕	已整改完成
	14	法律、法规规定的其他验收条件完成情况	合格

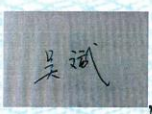
工程竣工验收意见	已完成工程设计和合同约定的各项内容,施工技术资料完整,工程质量符合相关法律、法规和工程建设强制性标准,符合设计文件及合同要求,工程质量合格,竣工验收合格。	
验收单位	建设单位	签字 (公章) 年 月 日
	勘察单位	签字 (公章) 年 月 日
	设计单位	签字 (公章) 年 月 日
	施工单位	签字 (公章) 年 月 日
	监理单位	签字 (公章) 年 月 日
专家签字		年 月 日

第三章、项目经理社保

项目经理简历表-吴斌

姓名	吴斌	性别	男	年龄	44 岁
职务	项目经理	职称	工程师	学历	本科
证件类型	身份证	证件号码	510212198204273530	手机号码	/
参加工作时间	2004 年		从事项目经理（建造师）年限		7 年
项目经理（建造师）资格 证书编号	粤 1442017201847539				
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
北京亚腾房地 产经营管理有 限公司	北京市通州领 展广场改造项 目工程	3788.00 万元	2025 年 05 月 14 日	已完工	合格

项目经理相关证明

		使用有效期: 2026年05月18日 2026年11月14日
中华人民共和国一级建造师注册证书		
姓 名: 吴斌		
性 别: 男		
出生日期: 1982年04月27日		
注册编号: 粤1442017201847539		
聘用企业: 深圳市卓艺建设装饰工程有限公司		
注册专业: 建筑工程(有效期: 2024-08-02至2027-08-01)		
		
	个人签名: 吴斌	
请登录中国建造师网 微信公众号扫一扫查询	签名日期: 2026年5月18日	签发日期: 2018年08月15日

建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书

编号:粤建安B(2019)0007038

姓 名: 吴斌

性 别: 男

出 生 年 月: 1982年04月27日

企 业 名 称: 深圳市卓艺建设装饰工程有限公司

职 务: 项目负责人(项目经理)

初次领证日期: 2019年09月18日

有 效 期: 2025年07月24日 至 2028年09月17日



发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2025年07月24日



中华人民共和国住房和城乡建设部 监制

广东省职称证书

姓 名：吴斌

身份证号：510212198204273530



职称名称：工程师

专 业：建筑装饰施工

级 别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月30日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第三评审委员会

证书编号：1903003020060

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



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



姓名: 吴斌	社保电脑号: 608242419	身份证号码: 510212198204273530	页码: 1
参保单位名称: 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司	单位编号: 60007776		计算单位: 元

社保费缴纳清单

证明专用章

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (33927cfe64b7f10v) 核查, 验证码有效期三个月。

3. 医疗险中的险种“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。

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。

单位名称
深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司



第四章、项目技术负责人业绩

项目技术负责人（王惠滔）业绩汇总表					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或 已完	工程质 量
广州陆鹿物业管理 有限公司	广州市太阳新 天地购物中心 改造项目-(东 翼)	13264.30 万 元	2022 年 10 月 1 日- 2023 年 4 月 27 日	已完工	合格
深圳市天健 (集团)股份 有限公司	深圳市罗湖 “二线插花 地”棚户区改 造项目装饰装 修工程(公共 及户内) I 标 段	13217.95 万元	2020 年 12 月 20 日- 2023 年 1 月 10 日	已完工	合格
响水城市资产 投资控股集团 有限公司	响水县市民服 务中心复工工 程室内装饰工 程施工	6722.38 万元	2020 年 8 月 25 日- 2022 年 6 月 30 日	已完工	合格

广州市太阳新天地购物中心改造项目-(东翼) 中标通知书



档案编号: P&O/5490

2022年08月25日

经电邮 : [scntbb@163.com]
收件人 : 黄德峰 先生
邮件地址 : 深圳市福田区竹子林路
益华综合楼 A 栋 10 层

致: 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

中国广州市天河区
太阳新天地购物中心改造项目
总承包工程
中标通知书
(合同编号: 22-146307)

本公司广州陆鹿物业管理有限公司(此后统称“发包方”)就题述工程所进行之招投标、回标后的来往文件及议标(此后统称“回标文件”),经发包方评标委员会评定后,确定贵司深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司为中标人。发包方现通知并委托贵司为中国广州市天河区太阳新天地购物中心改造项目总承包工程(此后简称“本工程”)之总承包单位,依据合同文件之要求执行及完成本工程。

1. 合同总价

本工程合同总价为:人民币壹亿捌仟捌佰贰拾陆万肆仟柒佰零柒元捌角壹分(RMB 188,264,707.81)。其中不含税金额为人民币壹亿柒仟贰佰柒拾壹万玖仟玖佰壹拾伍元肆角贰分(RMB 172,719,915.42),增值税税率为[9]%,增值税金额为人民币壹仟伍佰伍拾肆万肆仟柒佰玖拾贰元三角玖分(RMB 15,544,792.39)。

.../2

-2-

<u>合同总价组成:</u>	<u>金额 (RMB)</u>
原投标总价 [含算术误差 (+) RMB 17,646.20] (详见 2022 年 6 月 23 日提交的回标文件)	188,947,001.10
加: 回标问卷 (TQ-1) 至 (TQ-5) 回复之调整金额 (详见 2022 年 7 月 20 日提交的回标问卷 (TQ-5) 回复)	(-) 682,293.29
加: 回标问卷 (TQ-6) 回复之调整金额	(无费用调整)
合同总价	188,264,707.81

本工程为按合同总价包干的合同,即为完成合同文件规定的工程内容的所有费用已包在合同总价内,除发包方对暂定工程量、专业项目暂定价、暂定款的调整,以及工程变更、及合同约定调整的内容外,合同总价一概不予调整增加(详见合同条件第 13 条合同总价)。除因政府原因调整增值税税率外(详见协议书第 2 条合同总价),合同总价不会因人工费、物价、费率或汇率的变动而有所调整(详见合同条件第 13 条合同总价)。

2. 算术误差调整

根据招标办法第 13(d) 条,总误差百分率(总误差与正确算术投标总价减去正确的基本要求费用、暂定款、专业项目暂定价及暂定供应单价总额后的余额的百分比)少于 $\pm 0.5\%$, 单价不因算术误差调整。

... / 3

3. 合同范围

贵司须按 2022 年 5 月 20 日发出的招标文件、本中标通知书及回标前后有关本工程招标的来往文件(简称“来往文件”)的内容执行及完成本工程。

附件(一)所列之来往文件之间在解释上若有任何差异或矛盾,将以日期较后发出之文件优先解释合同真正之含意,如所列之来往文件与本中标通知书的内容有任何差异或矛盾,则以本中标通知书的内容为准。

贵司回标时及在招投标过程中提供的技术标部分,包括工程进度计划表、施工方案和施工组织设计等技术数据只被视为供参考之用,不构成合同之一部分。

4. 履约保函

依据回标表格第 6 条,贵司须在签订合同后 14 个日历天内,按招标文件内的履约保函样本,按前述第 1 条所述的合同总价的 10%(金额取整至最接近之千元单位:即 RMB 18,826,000.00)作为履约保函金额提交发包方认可之履约保函(作为担保人的银行和履约保函内容须经发包方批准)。

5. 预付款保函

本工程设预付款，金额为合同总价的 20%(取整至最接近之千元单位)，即 RMB 37,653,000.00。如贵司需向发包方申请支付预付款，贵司须于实际支付日期前不少于 45 个日历天，按招标文件内的预付款保函样本向发包方提交与预付款金额等值的预付款保函(作为担保人的银行和预付款保函内容须经发包方批准)。

6. 合同文件

发包方将尽快安排与贵司签署正式合同文件。在中标通知书有效期(即本中标通知书回复确认日期的 4 个月)内，本中标通知书连附件、来往文件及本工程的招标文件将成为“临时合同文件”，对双方均具备合同约束力。如果于本中标通知书有效期内贵司尚未签署正式合同，则“临时合同文件”失效，本中标通知书及本次招标均作废无效。贵司应承担因此给我司造成的损失。

7. 开工准备

贵司的开工准备由本中标通知书收到之日当天正式开展。贵司在开工日起 7 个日历天内(详见工料规范基本要求 9.0 条)，按投标承诺的项目团队落实安排人手及资源，并提交详细的工程进度计划表、成品保护、施工方案和施工组织设计等，而所有此等及有关之数据均需重新提交供发包方正式审批认可。

8. 附件

本中标通知书包括以下附件，均构成本中标通知书之一部分：

(1) 附件(一) - 来往文件列表

本中标通知书一式[两]份，双方各执[一]份。贵司须于本中标通知书签发之日起 7 个日历天内签字、盖章并送回发包方广州陞鹿物业管理有限公司。

此致

广州陞鹿物业管理有限公司(盖章)



法定代表人或其授权代表签署

日期：2022 年 08 月 25 日



档案编号: P&O/5490

-6-

(本页为中国广州市天河区太阳新天地购物中心改造项目总承包工程中标通知书回执单签署页)

中标单位回复确认

致: 广州陸鹿物业管理有限公司

贵司于 2022 年 08 月 25 日发出的中国广州市天河区太阳新天地购物中心改造项目总承包工程中标通知书(此后简称“中标通知书”),本公司 深圳市卓艺建设装饰工程有限公司 已于 2022 年 ____ 月 ____ 日收到。

深圳市卓艺建设装饰工程有限公司 签署及盖章同意按中标通知书的内容与广州陸鹿物业管理有限公司订立合同并接受委托执行及完成中国广州市天河区太阳新天地购物中心改造项目总承包工程。

深圳市卓艺建设装饰工程有限公司(盖章)

法定代表人或其授权代表签署

日期: 2022 年 ____ 月 ____ 日

附件(一)

中国广州市天河区
太阳新天地购物中心改造项目
总承包工程
来往文件列表

合同文件包括下列招投标过程中所发出之来往文件:

序号	发文日期	发文单位	主送单位	内容
1.	2022.08.23	卓艺	利比	回标问卷(TQ-7)商务回复
2.	2022.08.22	利比	卓艺	回标问卷(TQ-7)商务
3.	2022.07.29	卓艺	利比	回标问卷(TQ-6)商务回复
4.	2022.07.29	利比	卓艺	回标问卷(TQ-6)商务
5.	2022.07.20	卓艺	利比	回标问卷(TQ-5)商务回复
6.	2022.07.19	利比	卓艺	回标问卷(TQ-5)商务
7.	2022.07.18	卓艺	利比	回标问卷(TQ-4)商务回复 回标问卷(TQ-4)技术回复
8.	2022.07.14	利比	卓艺	回标问卷(TQ-4)商务 回标问卷(TQ-4)技术
9.	2022.07.12	卓艺	利比	回标问卷(TQ-3)商务回复 回标问卷(TQ-3)技术回复
10.	2022.07.08	利比	卓艺	回标问卷(TQ-3)商务 回标问卷(TQ-3)技术
11.	2022.07.07	卓艺	利比	回标问卷(TQ-2)回复
12.	2022.07.05	利比	卓艺	回标问卷(TQ-2)
13.	2022.06.29	卓艺	利比	回标问卷(TQ-1)回复
14.	2022.06.27	利比	卓艺	回标问卷(TQ-1)
15.	2022.06.23	卓艺	陞鹿	回标文件(商务标及技术标)
16.	2022.06.16	利比	卓艺	投标疑问回复(三)
17.	2022.06.15	利比	卓艺	关于回标文件纸质版交回地址更改的事宜
18.	2022.06.10	利比	卓艺	投标疑问回复(二)及招标文件修改(二)
19.	2022.06.02	利比	卓艺	投标疑问回复(一)及招标文件修改(一)
20.	2022.05.20	利比	卓艺	投标邀请函及招标文件

上述发文/主送单位所采用之简称等同文件由下列单位发/收:

陞鹿 = 广州陞鹿物业管理有限公司
利比 = 利比有限公司
卓艺 = 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

施工合同关键页

3.1

有穿分司

广州市

太阳新天地购物中心改造项目
(东翼)

建筑工程施工协议书

发包方：广州隆鹿物业管理有限公司

总承包方：深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

CS 扫描全能王

目录

	<u>页数</u>
1. 建筑工程施工协议书	MC/1—MC/9
2. 合同条件	MC/10—MC/54
附件一：合同条件附录	MC/55—MC/57
附件二：分段工期计划	MC/58

建筑工程施工协议书

于二零二二年八月二十五日，

由

发包方：广州陆鹿物业管理有限公司

注册办事处地址：广州市天河区马场路36号801房

及

总承包方：深圳市卓艺建设装饰工程有限公司

注册办事处地址：深圳市福田区竹子林路益华综合楼A栋10层

所订立。

兹发包方欲委托总承包方执行及完成广州市太阳新天地购物中心改造项目(东翼)(以下简称“本工程”)，工地位于广东省广州市天河区广州太阳新天地购物中心。

发包方并已向总承包方提供了绘述全部工程的招标文件。

总承包方按招标文件进行了投标。

双方兹同意如下：

1. 合同标的

总承包方投标时对新冠肺炎疫情，无论其境内外及轮次影响，均已作出充分评估并考虑在合同总价、工期和质量要求中，不因新冠肺炎疫情或疫情防控措施而作出调整(但法律另有规定的情形除外)。总承包方不会因此向发包方提出任何索赔，发包方也不会因此批准任何工程变更。

发包方委托总承包方按合同文件的规定执行及完成合同图纸所示、工料规范所说明及合同条件所约定的本工程，总承包方接受委托。本工程应由总承包商进行施工，不得存在任何出借资质、施工挂靠行为，否则发包方有权解除合同。

广州市
太阳新天地购物中心改造项目(东翼)
H:/B0239.1

MC/1

2. 合同总价

发包方将支付予总承包方：

(大写)：人民币 [壹亿叁仟贰佰陆拾肆万贰仟玖佰伍拾捌元捌角]

(小写)：RMB [132,642,958.80]

(以下简称“合同总价”)或按合同条件规定的时间和方式，应支付之款项。

其中不含增值税金额为：

(大写)：人民币 [壹亿贰仟壹佰陆拾玖万零柒佰捌拾柒元捌角玖分]

(小写)：RMB [121,690,787.89]

增值税税率为9%，其增值税金额为：

(大写)：人民币 [壹仟零玖拾伍万贰仟壹佰柒拾元玖角壹分]

(小写)：RMB [10,952,170.91]

如合同执行中遇政策对增值税税率进行调整，合同总价内不含增值税金额保持不变，政策调整前已完成的合同义务按调整前的增值税税率计算增值税金额，政策调整后履行的合同义务按政策调整后的增值税税率计算增值税金额(政策调整前已按调整前税率开具发票，税率调整后支付的款项除外)，合同总价相应作出调整。

总承包方在发包方付款前向发包方开具合法、有效的增值税专用发票，因总承包方提供的上述发票不符合税务部门的要求，导致发包方取得的增值税专用发票不能用于抵扣进项税金，或虽通过认证但认证后被税务部门以“比对不符”或“失控发票”等事由追缴税款，而造成发包方遭受任何经济损失的，由总承包方负责赔偿。若因总承包方未能提供上述发票导致付款延期或者无法付款，责任由总承包方承担。总承包方应提供合法足额且经发包方认证通过的增值税发票。

广州市
太阳新天地购物中心改造项目(东翼)
H:/B0239.1

MC/2

3. 合同工期

总承包方预计之开工及完工日期，按合同条件-附录列明的工期内完成本工程。

工期包括但不限于：

- (a) 星期六、星期日及法定假期；
- (b) 任何施工前的准备工作；
- (c) 受中考、高考、春节等特殊日子或惯例性的重大会议、签订本合同前已公布的非惯例性的特殊日子等，总承包方可预计因素所影响的时间；
- (d) 目前新冠疫情的预计因素所影响的时间；
- (e) 向政府有关部门提交任何前期申请（包括施工许可证的申请及签发）所需之审批、处理及等候时间；
- (f) 完成本合同要求的所有工程至发包方满意程度所需时间，包括按合同文件之规定进行及完成所有测试及提交测试报告至发包方及政府有关部门满意及认可所需时间（包括等候时间）；
- (g) 组织及通过竣工验收备案（含消防竣工验收；如需）所需的时间（包括政府有关部门所需之审批、处理及等候时间）；
- (h) 提交足够的竣工资料及记录至发包方/政府有关部门满意所需时间；
- (i) 恶劣天气及严重雾霾天气；
- (j) 冬雨季施工；
- (k) 进退场时间（包括按发包方要求移交工程和工地，并将拥有或租赁的临时建筑物、机械、工具、设备和物料有序地迁离工地）；
- (l) 发包方指定的其他施工单位、专业分包单位交叉施工造成的作业降效；

广州市
太阳新天地购物中心改造项目（东翼）
H:/B0239.1

MC/3

3. 合同工期 (续)

工期包括但不限于：(续)

- (m) 商场不停业的正常营业环境下引起的施工降效；
- (n) 接收工地后及开展工作前全面现状检测；
- (o) 深化设计；
- (p) 所有专业分包单位、专业供货单位、独立施工单位送审及发包方/设计单位审批；

于全部满足上述条件时，发包方将发出《竣工证书》证明实际完工日期。为免歧义，合同总价和质量要求同样考虑并包含了上述全部风险因素。

4. 质量要求

工程质量应达到合格标准：工程质量应符合国家、广东省、广州市现行有关法律、法规、规范和技术标准，符合设计文件、招标文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准。如有不同标准要求，以更严格者为准。

广州市
太阳新天地购物中心改造项目(东翼)
H:/B0239.1

MC/4

5. 管理人员

合同双方的代表及管理人员如下：

发包方的代表： 王红卫

发包方代表的职位： 项目负责人

总承包方的项目经理及主要管理人员的名单如下：

执行董事： 王惠滔

项目经理： 郑平山

项目执行经理（精装修）： 任海峰

项目执行经理（机电）： 冯瑜

项目执行经理（计划及质量）： 林亚金

项目深化设计经理： 陈志芳

项目安全经理： 王金超

广州市
太阳新天地购物中心改造项目（东翼）
H:/B0239.1

MC/5

CS 扫描全能王

6. 付款方法

- (a) 本工程设预付款，发包方向总承包方支付合同总价的20%作预付款(取整至最接近之千元单位)，在完全符合以下条件后45个日历天内支付：

- 1) 合同文件签订；
- 2) 总承包方提交指定银行发出之预付款保函；⁽¹⁾⁽³⁾
- 3) 总承包方购买指定银行发出之工程履约保函；⁽²⁾⁽³⁾
- 4) 总承包方提供合法完税增值税专用发票。

注： (1) 预付款保函样本详见回标表格-附件5；
(2) 工程履约保函样本详见回标表格-附件1；
(3) 指定银行为四大国有商业银行，即中国工商银行、中国农业银行、中国银行及中国建设银行。

- (b) 每期中期款支付下列合计的70%：

- 1) 当期工程完成进度确认通过验收的工程量；及
- 2) 当期已到场妥善保存及核实的主材料价款。

- (c) 以上(a)所述的20%预付款及(b)中期款两者合计的累计付款额控制在结算价款的90%之内(每期工程款的最少付款额为RMB 2,000,000.00，如不足最少付款额则累计到下期工程款支付)。

- (d) 当全部阶段工程已由发包方确认通过验收，支付至结算价款的97%之内，余下3%作为保修金。

- (e) 变更价款经工料测量师审核并获得发包方同意后，作为追加工程款同期按完成进度支付。

- (f) 在全部阶段工程的《竣工证书》发出后，支付保修金(即结算价3%)的一半。

- (g) 在《竣工证书》注明的竣工日起计两年或《保修完成证书》发出后(以较后者为准)，支付余下的保修金。

- (h) 当结算之后尚有余款，在结算书签订后支付。

- (i) 付款金额须分摊20%至农民工工资专用帐户。

上述的付款办法对总承包方造成利息负担，其利息已包括在合同总价内，不作额外索赔。

广州市
太阳新天地购物中心改造项目(东翼)
H:/B0239.1

MC/6

6. 付款方法 (续)

开票信息:

发包方开票信息如下:

公司名称: 广州隆鹿物业管理有限公司
税号: 91440101MA5D1N2A0J
地址: 广州市天河区马场路36号801房
电话: 020 83624789
开户银行: 兴业银行广州分行营业部
账号: 394880100101261588

总承包方收款账户信息如下:

公司名称: 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司
开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳石厦支行
账号: 44201008800059888333

深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司
中国建设银行深圳石厦支行
44201008800059888333

广州市
太阳新天地购物中心改造项目(东翼)
H:/B0239.1

MC/7

CS 扫描全能王

7. 合同文件的组成:

- (a) 协议书、合同条件及附件1-2
- (b) 中标通知书及双方在发标后至定标前的来往文件
- (c) 工料规范(包括基本要求、技术要求及附件1-6及现行的标准、规范、规定;如有矛盾以较严格的规定为准)
- (d) 招标图纸疑问清单回复
- (e) 图纸目录及招标图纸
- (f) 工程量计算规则及单价说明
- (g) 招标办法
- (h) 回标表格及附件1-6
- (i) 已标价的“工程量清单”
- (j) 发包方和总承包方双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔等书面文件及组成合同的其他文件。

8. 若合同文件之间有任何矛盾,按以上文件解释顺序为准,同一类的文件,以较后时间制订的为准。任何不列在上的其他文件皆不成为合同文件的一部分,其内容不能影响合同文件的含意,除非双方同意签认作为本合同的补充。

9. 本合同签订地为广州市天河区。

10. 本合同自双方盖章之日起生效。

11. 本合同一式四[4]份,双方各执两[2]份。

(以下无正文)

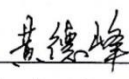
广州市
太阳新天地购物中心改造项目(东翼)
H:/B0239.1

MC/8

回标问卷(TQ-4)-附件1

(本页无正文)

在见证人前，立约人双方在此签署及盖章：

发包方： (盖章)  法定代表人或授权代表 姓名：  _____ (签字) 见证人 姓名： _____ _____ (签字) 职位： _____	总承包方： (盖章)  法定代表人或授权代表 姓名：  _____ (签字) 见证人 姓名：  _____ (签字) 职位：  _____ (签字)
---	--

广州市
太阳新天地购物中心改造项目(东翼)
H:/B0239.1

MC/9

竣工验收报告

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称: 广州市太阳新天地购物中心改造项目-
(东翼)

验收日期: 2023年4月27日

建设单位(盖章): 广州隆鹿物业管理有限公司



113

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 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 0 0 1

工程名称	广州市太阳新天地购物中心改造项目-（东翼）				
工程地点	广州市天河区冼村街道马场路36号	建筑面积	19610平方米	工程造价	13264.29588 万元
结构类型	钢筋混凝土结构	层 数	地上： 8 层 地下： 3 层		
施工许可证号	440106202209300101	监理许可证号	/		
开工日期	2022年10月1日	验收日期	2023年4月27日		
监督单位	广州市天河区建设工程质量安全监督站	监督编号	THJD20230105001		
建设单位	广州陆鹿物业管理有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	广州黄埔建筑设计院有限公司				
总包单位	深圳市卓艺建设装饰工程有限公司				
承建单位（土建）	深圳市卓艺建设装饰工程有限公司				
承建单位（设备安装）	深圳市卓艺建设装饰工程有限公司 通力电梯有限公司（分包单位） 广州粤安消防工程有限公司（分包单位）				
承建单位（装修）	深圳市卓艺建设装饰工程有限公司				
监理单位	广东财贸建设工程顾问有限公司				
施工图审查单位	广州三合工程咨询有限公司				

* GD- E1- 914 / 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	王红卫、吴冰、黄锐彬、邝伟俊
副组长	韦奔、占郁英、郑平山
组员	黄家铭、张国良、张广明、贾振球、王惠滔、伍海峰、王大安、冯瑜、武刚、易国荣、张金贵

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	王红卫 黄锐彬	占郁英、韦奔、郑平山、王惠滔、伍海峰、冯瑜
建筑设备安装工程	吴冰	张广明、张国良、黄家铭、王大安、易国荣、张金贵
工程质控资料	邝伟俊	贾振球、武刚

(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

GD-E1-914/4 0 0 1

分部(系统、 成套设备)工 程名称	验收意见/ 备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全 性能资料核查/实体 质量抽查结果统计	观感质量验收抽查 结果统计
地基与基础	/	/ 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
主体结构	同意验收	8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装 修	同意验收	8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	/	/ 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑给水、 排水及采暖	同意验收	13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 12 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	同意验收	11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 12 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	同意验收	12 项, 其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	同意验收	10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	/	/ 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
电梯	同意验收	18 项, 其中: 经审查符合要求 18 项 经核定符合要求 18 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
自动喷水灭火 系统	同意验收	11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
火灾自动报警 系统	同意验收	9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 11 项, 其中: 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 0 项
		项, 其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项, 其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项



* GD- E1 - 914 / 4 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	王江	陆燕	项目经理		王江
2	黄锐林	陆燕	工程师		黄锐林
3	李奔	广州博通建设工程有限公司	项目负责人	工程师	李奔
4	黄宗毅	——	工程师	工程师	黄宗毅
5	王叶葵	深圳德建设计咨询有限公司	总造	工程师	王叶葵
6	郑平山	深圳市卓尔建设装饰工程有限公司	项目经理		郑平山
7	王叶葵	深圳市卓尔建设装饰工程有限公司	项目经理		王叶葵
8	陈亮	——	专业工程师		陈亮
9	朱以伟	——	专业工程师		朱以伟
10	黄宗旺	——	施工员		黄宗旺
11	胡文俊	——	施工员		胡文俊
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

* GD-E1-914/5 *

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

广州市太阳新天地购物中心改造项目-（东翼），竣工资料齐全、现场检查评定为合格，该工程按设计文件和规范施工，实行三级检验制度，按合同约定，执行国家、省、市相关法律法规和工程建设强制性标准，符合要求，同意竣工验收，质量等级评定为：合格。

建设单位（公章）：

单位（项目）负责人：



2023年4月27日



单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州隆鹿物业管理有限公司：（建设单位）

位于广州市 天河 区 广州市太阳新天地购物中心改造项目-（东翼）工程

（请勾选：☒单位工程， ☐子单位工程） ，已完成本工程的各项内容，

工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：
（公章）

2023年4月27日



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州隆鹿物业管理有限公司：（建设单位）

位于广州市天河区 广州市太阳新天地购物中心改造项目-（东翼）工程

（请勾选：☒单位工程， ☐子单位工程） ，已完成本工程的各项内容，

工程质量符合有关法律，法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：
（公章）

2023年4月27日



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州陈鹿物业管理有限公司：（建设单位）

位于广州市天河区 广州市太阳新天地购物中心改造项目-（东翼）工程

（请勾选：☒单位工程， ☐子单位工程） ，已完成本工程的各项内容，

工程质量符合有关法律，法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人
(公章)



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州陆鹿物业管理有限公司：（建设单位）

位于广州市 天河 区 广州市太阳新天地购物中心改造项目-（东翼） 工程

（请勾选：☒ 单位工程， ☐ 子单位工程） ，已完成本工程的各项内容，

工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：
（公章）



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

_____广州陆鹿物业管理有限公司_____: (建设单位)

位于广州市天河区 广州市太阳新天地购物中心改造项目-（东翼）工程

(请勾选: ☒单位工程, ☐子单位工程) , 已完成本工程的各项内容,

工程质量符合有关法律, 法规和工程建设强制性标准, 我方同意验收。


单位(项目)负责人 张金贵
(公章)

2023 年 4 月 27 日

注: 本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

广州市房屋建筑工程

竣工联合验收意见书

(既有建筑装饰装修工程)

编号:穗联验(天)字(2023)007号

该工程已通过竣工联合验收。根据《建设工程质量管理条例》,予以工程竣工联合验收备案。



扫描二维码查看相关信息



(本意见书不可单独用于办理)

项目基本情况栏									
工程名称		广州市太阳新天地购物中心改造项目							
统一项目代码		2205-440106-04-01-902876							
施工许可证号		440106202209300101							
规划许可证号		项目代码: 2205-440106-04-01-902876							
建设地址		广州市天河区马场路36号							
建设规模		19610.0平方米		合同价格		13264.29万元			
建设单位		广州隆鹿物业管理有限公司							
施工单位		深圳市卓艺建筑装饰工程有限公司							
监理单位		广东财贸建设工程顾问有限公司							
勘察单位									
设计单位		广州黄浦建筑设计院有限公司							
是否分期验收		是/否 /		本次《分期》验收面积		19610m²			
本次分期范围									
联合验收情况栏									
验收内容		负责部门(单位)				验收情况			
消防专项		天河区住房和城乡建设局				通过(验收口/准予备案口)/不涉及/			
工程质量专项		天河区住房和城乡建设局				通过 /			

深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）I 标段 中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号：4403032016054010001

标段名称：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）I 标段

建设单位：深圳市天健(集团)股份有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市卓艺建设装饰工程有限公司

中标价：13217.946315万元

中标工期：180天

项目经理(总监)：王惠滔



本工程于 2020-06-12 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标，现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后，应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承包合同。

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：



招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2020-08-19



查验码：2370277833463064

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

施工合同关键页

副本

合同编号: EXCHD-WH-041

深圳市建设工程

施工（单价）合同

（适用于招标工程固定单价施工合同）

工程名称: 深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目
装饰装修工程（公共及户内）I 标段

工程地点: 深圳市罗湖区

发 包 人: 深圳市天健（集团）股份有限公司

承 包 人: 深圳市卓艺建设装饰工程有限公司

2015 年版

第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳市天健（集团）股份有限公司

承包人（全称）：深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法（2019 修正）》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例（2019 修正）》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）

I 标段

工程地点：深圳市罗湖区

核准（备案）证编号：/

工程规模及特征：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目包含木棉岭和布心两个片区，木棉岭片区用地性质以住宅为主，配套有环境卫生设施、教育设施、公园绿地、社康门诊部等，规划总用地面积 25.80 公顷，规划总建筑面积暂定 140.70 万平方米。布心片区用地性质以住宅为主，配套有环境卫生设施、教育设施、农林用地、社康门诊部等，规划总用地面积 19.40 公顷，规划总建筑面积暂定 87.25 万平方米。

本标段包括木棉岭片区 M01-01、M01-02、M01-05 地块范围内的装饰装修工程，装修建筑面积约 11.12 万平方米。其中：M01-01 地块（1 栋楼：3F，H=11.10m）包括垃圾转运站、再生资源回收站、公共厕所、环卫工人作息房等；M01-02 地块（3 栋楼：1 栋幼儿园，3F，H=12.60m；2 栋保障性住房<3 座塔楼>，51F，H=146.37m）包括幼儿园、保障性住房等；M01-05 地块（2 栋楼：1 栋小学，6F，23.95m；1 栋中学，6F，23.95m）包括小学、初中等；其他未列明的建构筑物等。最终以本标段施工蓝图及设计变更等发包人正式下发的书面资料为准。

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

二、工程承包范围

本标段合同范围包括 M01-01、M01-02、M01-05 地块，具体包括但不限于公共建筑部分（地上部分）施工范围的入户大堂、电梯前室、公共走道、户内等装饰装修工程；

☐ 建筑给排水及供暖（ ☐ 室内给、排水系统 ☐ 室外给、排水管网 ☐ 其它）；		
☐ 建筑电气工程（ ☐ 室外电气 ☐ 电气照明 ☐ 其它）；		
☐ 智能建筑	（ ☐ 综合布线系统 ☐ 信息网络系统 ☐ 其它）；	
☐ 屋面及防水工程	☐ 建筑节能	☐ 消防工程
☐ 室外工程（ ☐ 室外设施 ☐ 附属建筑 ☐ 室外环境_____）。		
☐ 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）

☒ 消防工程	☒ 门窗	☒ 防水工程	☒ 电气照明	☒ 建筑节能
☒ 通风与空调（ ☒ 通风 ☒ 空调 ☐ 其它）；				
☒ 建筑给排水及供暖（ ☐ 室内给、排水系统 ☐ 其它）；				
☐ 智能建筑（ ☐ 综合布线系统 ☐ 信息网络系统 ☐ 其它）；				
☐ 其它：				

4. 其他工程

_____。

三、合同工期

计划开工日期：详见补充条款（实际开工日期以监理人发出的开工令为准）。

计划竣工日期：详见补充条款。

合同工期总日历天数详见补充条款天。

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：达到合格标准，承包人须配合总承包单位获得深圳市优质结构工程奖，争创深圳市优质工程奖；如超出上述标准，按高的标准要求配合并服从总承包单位的管理。

五、签约合同价

人民币（大写）壹亿叁仟贰佰壹拾柒万玖仟肆佰陆拾叁元壹角伍分（¥132,179,463.15）：

其中：

(1)安全文明施工费：

人民币（大写）壹佰陆拾叁万陆仟玖佰零肆元零角叁分（¥1,636,904.03）；

(2)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / ）；

(3)专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / ）；

(4)暂列金额：

人民币（大写）柒佰捌拾贰万元整（¥7,820,000.00）。

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)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。

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: 2020 年 9 月 1 日;

订 立 地 点: 深圳市罗湖区

发包人和承包人约定本合同自双方盖章并经法定代表人或委托代理人签章后成立。

本合同一式拾叁份,均具有同等法律效力,发包人执拾份,承包人执叁份。

附件:

1. 《工程质量缺陷保修书》
2. 《中标通知书》
3. 《施工投标承诺函》及《关于中标后成品制作的承诺函》
4. 《守法用工承诺书》
5. 《廉政协议书》
6. 《项目管理班子配备情况表》
7. 《主要施工机械设备表》
8. 《安全生产责任书》
9. 《不转包挂靠承诺书》
10. 《工程技术要求》
11. 《履约评价表格》
12. 《投标报价清单》

(本页无正文, 仅为盖章页)

发包人: (盖章)

深圳市天健(集团)股份有限公司

法定代表人或其委托代理人:

(签字或印章)

侯挺

组织机构代码: 91440300192251874W

地址: 深圳市福田区莲花街道紫荆社区
红荔路 7019 号天健商务大厦 19

楼

邮政编码: /

法定代表人: 韩德宏

委托代理人: /

电话: /

传真: /

电子信箱: /

开户银行: /

账号: /

承包人: (盖章)

深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

法定代表人或其委托代理人:

(签字或印章)

王惠英

组织机构代码: 91440300192455703Y

地址: 深圳市福田区竹子林路益华大厦 A
栋 10 层

邮政编码: 518040

法定代表人: 王惠英

委托代理人: /

电话: 0755-83187908

传真: /

电子信箱: 68352254@qq.com

开户银行: 中国建设银行股份有限公司
深圳石厦支行

账号: 44201008800059888333

设计人复核后报发包人确认。深化设计费及施工费用由承包人承担，结算时不单独列计。

27) 承包人应配合总承包单位的协调管理工作，因承包人配合不力而产生的工期延长、费用增加、窝工等不良后果，责任由承包人自行承担，结算时不单独列计。

28) 承包人须在接收工地（包括自费清理任何遗留在工地上的杂物及垃圾）或已完其他工程前全面复查其他工程承包人在工地上已完成工程的定位、标高、工程是否有损坏等。若发现错误或质量有问题，或工程已被损坏，承包人须立刻通知发包人及监理人。经发包人及监理人核查确有错误或损坏的，将责令其他工程承包人整改和修复。若承包人未能遵从此规定，则此后因此类问题造成的返工重建全部由承包人实施并承担一切相关费用。本工程任何项目因此类错误或缺陷而错误地建造，承包人须自费予以拆除及重建，承包人须负责保护此类移交给承包人的已完工程，并须自费修复任何受破坏的工程。

29) 承包人须准许其他发包人单独发包的专业工程承包人进入施工场地并就施工场地、工地上通道、工序等与其他发包人单独发包的专业工程承包人进行沟通与配合，以便他们按相关合同要求和发包人、监理人指示及总承包单位要求及时完成相关工程的施工或供应。因承包人未尽沟通与配合义务导致其他发包人单独发包的专业工程承包人停工、窝工的，导致工程工期延长、费用增加的，承包人承担相应的责任。

4.3 项目经理的任命

(2) 承包人任命的项目经理姓名：王惠滔，资格证书号：0124601。

(3) 承包人的项目经理与投标文件的承诺不一致，或项目经理未及时到位，或同时兼任承包人其它工程项目的项目经理的，承包人应向发包人支付违约金每次具体违约处罚详见专用条款第28.2条万元。

4.4 项目经理的更换

(2) 承包人未经监理工程师及发包人同意更换项目经理的，承包人应向发包人支付违约金：具体违约处罚详见专用条款第28.2条。

(3) 承包人无正当理由拒绝更换项目经理的违约责任：发包人要求撤换不能胜任本职工作、行为不端或玩忽职守的承包人项目经理的，承包人应在收到发包人发出的更换项目经理通知之日起7日内予以撤换。承包人无正当理由拒绝更换项目经理的，发包人可书面通知该项目经理停止工作，并发出停工令。按照12.2款【承包人原因引起的暂停施工】处理。

4.6 施工管理人员

(3) 承包人的管理人员在施工期间出现以下情况，应承担的违约责任：

竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称： 深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）I标段木棉岭片区01-01、01-02地块（01-02地块）

验收日期： 2023年01月10日

建设单位（盖章）： 深圳市天健(集团)股份有限公司



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。



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）I标段木棉岭片区01-01、01-02地块（01-02地块）				
工程地点	罗湖“二线插花地”棚户区改造项目木棉岭片区	建筑面积	76514.06平方米	工程造价	10503.329652万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：51层 地下：7层		
施工许可证号	2018-440303-47-01-70680823	监理许可证号	2018-440303-47-01-70680804		
开工日期	2020年12月20日	验收日期	年 月 日		
监督单位	罗湖区建设工程监管和住房保障中心	监督编号			
建设单位	深圳市天健(集团)股份有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	中国中建设计集团有限公司				
总包单位	深圳市卓艺建设装饰工程有限公司				
承建单位 (土建)	/				
承建单位 (设备安装)	/				
承建单位 (装修)	深圳市卓艺建设装饰工程有限公司				
监理单位	上海建科工程咨询有限公司				
施工图 审查单位	/				



* GD - E1 - 914 / 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(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	刘海天
副组长	王历山、刘辉
组员	许明尧、赵中宇、陈宇

2. 专业组

专业组	组长	组 员
建筑工程	许明尧	费宝华、刘啟任、段和平、刘勇彬、胡晓蕾、陈文坤、邓江辉、邹善强、余永钊、陈心元
建筑设备安装工程	/	/
工程质控资料	孙建梅	李锻铃、徐浩然、袁燃

(二) 验收程序

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



三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部(系统 成套设备) 工程名称	验收意见/ 备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全性能 资料核查/实体质量抽查 结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
主体结构	/	共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑装饰 装修	同意验收	共 <u>22</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>22</u> 项 经核定符合要求 <u>22</u> 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
屋面	/	共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑给水 排水及采暖	同意验收	共 <u>4</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>4</u> 项 经核定符合要求 <u>4</u> 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
通风与空调	/	共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑电气	同意验收	共 <u>3</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>3</u> 项 经核定符合要求 <u>3</u> 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
智能建筑	/	共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
建筑节能	/	共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
电梯	/	共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项, 其中: 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项, 其中: 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项



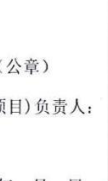
* GD-E1-914/4 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）I标段木棉岭片区01-01、01-02地块（01-02地块）装饰装修工程完成合同约定和设计内容的工程施工，工程技术管理和质量控制资料齐全，主要建筑材料、构配件和设备的进场复验报告齐全，工程实体质量检测符合相关规范要求。已签订工程质量保修书，工程质量符合工程建设法律、法规和工程建设强制性标准。经验收组各成员一致认定：本工程质量为合格，同意通过验收。

验收结论及备注内容

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

GD-E1-914/6

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）I标段木棉岭片区01-05地块

验收日期：2022年08月29日

建设单位（盖章）：深圳市天健(集团)股份有限公司



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。



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目装饰装修工程（公共及户内）I标段木棉岭片区01-05地				
工程地点	华龙路与国槐二路交汇处	建筑面积	34685.94m²	工程造价	2714.616663万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：6层 地下：层		
施工许可证号	2018-440303-47-01-70680848	监理许可证号	2018-440303-47-01-70680804		
开工日期	年 月 日	验收日期	年 月 日		
监督单位	罗湖区建设工程监管和住房保障中心	监督编号			
建设单位	深圳市天健(集团)股份有限公司				
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司				
设计单位	中国中建设计集团有限公司				
总包单位	深圳市卓艺建设装饰工程有限公司				
承建单位 (土建)					
承建单位 (设备安装)					
承建单位 (装修)	深圳市卓艺建设装饰工程有限公司				
监理单位	上海建科工程咨询有限公司				
施工图 审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司				



GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	陆跃华
副组长	王历山、刘竹林
组员	廖显凡、邵奇

2. 专业组

专业组	组长	组 员
建筑工程	廖显凡	邵奇、陈心元、龙森、段和平
建筑设备安装工程	/	/
工程质控资料	孙建梅	李锻玲、范晓琴、袁燃

(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

GD-E1-914/4

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



会议签到表

工程项目名称		罗湖二线“插花地”棚户区改造项目主峰互标M05地块中学	
主题		工程竣工验收	
地点		中建三局会议室	日期 2022.8.29
序号	单位	姓名	联系方式
1	深圳市罗湖区政府工程建设和住房保障中心		
2	-	何文军	13590333860
3	-	卢海雄	13923816621
4	-	曾德胜	13521136686
5	-	黄子明	18718884445
6	天健集团	陈海民	18675587955
7	上海建科	王明华	15818244198
8	天健集团	李礼记	13570470493
9	-	刘远明	13728758631
10	-	朱光洋	13728631953
11	罗湖棚改指挥部	邱燕玲	18566245710
12	上海建科	王林	18321219938
13	天健集团	王进	13823225842
14	天健集团	柳峰	15814619018
15	深圳市天健(集团)股份有限公司	王连梅	13380332398
16	中国中建设计集团	王进	15652068947
17	上海建科	王明	15779170606
18	中国中建设计集团	王明	13613068872

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

深圳市罗湖“二线插花地”棚户区改造项目 装饰装修工程（公共及户内）I标段木棉岭片区01-05地块装饰装修工程完成合同约定和设计内容的工程施工，工程技术管理和质量控制资料齐全，主要建筑材料、构配件和设备的进场复验报告齐全，工程实体质量检测符合相关规范要求。已签订工程质量保修书，工程质量符合工程建设法律、法规和工程建设强制性标准。经验收组各成员一致认定：本工程质量为合格，同意通过验收。

建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
(公章) 单位(项目)负责人: 年月日	(公章) 总监理工程师: 年月日	(公章) 单位(项目)负责人: 年月日	(公章) 单位(项目)负责人: 年月日	(公章) 单位(项目)负责人: 年月日

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 赵中宇
注册号: 1100075-029
有效期至: 2023年12月

中华人民共和国住房和城乡建设部
注册监理工程师执业印章
姓名: 赵中宇
注册号: 1100075-029
有效期至: 2023年12月

深圳市天健(集团)股份有限公司
注册监理工程师执业印章
姓名: 赵中宇
注册号: 1100075-029
有效期至: 2023年12月

中国中建设计院
注册监理工程师执业印章
姓名: 赵中宇
注册号: 1100075-029
有效期至: 2023年12月



响水县市民服务中心复工工程室内装饰工程施工
中标通知书

中 标 通 知 书

项目编号: GXS202007108979146340

深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司:

响水城市资产投资控股集团有限公司的响水县市民服务中心复工工程室内装饰工程的评标工作已结束,根据工程招标投标的有关法律、法规、规章和本工程招标文件的规定,确定你单位为中标人。

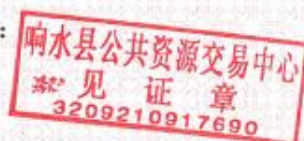
我方将于本中标通知书发出之日起 30 日内,依据本工程招标文件、你方的投标文件与你方签定合同。

你方的中标条件如下:

1. 中标范围和内容: 具体详见施工图纸和工程量清单
2. 中 标 价: 陆仟柒佰贰拾贰万叁仟捌佰贰拾柒元捌角
3. 中 标 工 期: 120 日历天
4. 中标质量标准: 合格
5. 项目负责人: 王惠滔
6. 中标项目经理注册编号: 建筑工程一级 00071111

招标人(公章)
法定代表人(签名或盖章)
2020年8月11日

见证单位:



施工合同关键页

原件

建设工程施工合同

（下主）

（下主）

住 房 城 乡 建 设 部
国家工商行政管理总局 制定

说 明

为了指导建设工程施工合同当事人的签约行为,维护合同当事人的合法权益,依据《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》以及相关法律法规,住房和城乡建设部、国家工商行政管理总局对《建设工程施工合同(示范文本)》(GF-2013-0201)进行了修订,制定了《建设工程施工合同(示范文本)》(GF-2017-0201)(以下简称《示范文本》)。为了便于合同当事人使用《示范文本》,现就有关问题说明如下:

一、《示范文本》的组成

《示范文本》由合同协议书、通用合同条款和专用合同条款三部分组成。

(一) 合同协议书

《示范文本》合同协议书共计 13 条,主要包括:工程概况、合同工期、质量标准、签约合同价和合同价格形式、项目经理、合同文件构成、承诺以及合同生效条件等重要内容,集中约定了合同当事人基本的合同权利义务。

(二) 通用合同条款

通用合同条款是合同当事人根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定,就工程建设的实施及相关事项,对合同当事人的权利义务作出的原则性约定。

通用合同条款共计 20 条,具体条款分别为:一般约定、发包人、承包人、监理人、工程质量、安全文明施工与环境保护、工期和进度、材料与设备、试验与检验、变更、价格调整、合同价格、计量与支付、验收和工程试车、竣工结算、缺陷责任与保修、违约、不可抗力、保险、索赔和争议解决。前述条款安排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特殊需要。

(三) 专用合同条款

专用合同条款是对通用合同条款原则性约定的细化、完善、补充、修改或另行约定的条款。合同当事人可以根据不同建设工程的特点及具体情况,通过双方的谈判、协商对相应的专用合同条款进行修改补充。在使用专用合同条款时,应注意以下事项:

1. 专用合同条款的编号应与相应的通用合同条款的编号一致;
2. 合同当事人可以通过对专用合同条款的修改,满足具体建设工程的特殊要求,避免直接修改通用合同条款;
3. 在专用合同条款中有横道线的地方,合同当事人可针对相应的通用合同条款进行细化、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“/”。

二、《示范文本》的性质和适用范围

《示范文本》为非强制性使用文本。《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、装修工程等建设工程的施工承包活动,合同当事人可结合建设工程具体情况,根据《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。

第一部分 合同协议书

发包人(全称): 响水城市资产投资控股集团有限公司

承包人(全称): 深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就响水县市民服务中心复工工程室内装饰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: 响水县市民服务中心复工工程室内装饰工程施工。
2. 工程地点: 位于响水县经济开发区境内,灌江路南侧、黄海路西侧。
3. 工程立项批准文号: 响发改审[2017]48号。
4. 资金来源: 已落实。
5. 工程内容: 响水县市民服务中心复工工程室内装饰工程施工,详见工程量清单。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。

二、合同工期

计划开工日期: 2020年8月25日。

计划竣工日期: 2020年12月25日。

工期总日历天数: 120日历天。

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,以工期日历天数为准,本项目开工日期从中标候选人公示截止之日起算起。

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) 陆仟柒佰贰拾贰万叁仟捌佰贰拾柒元捌角 (¥ 67223827.8 元);
其中: (1) 安全文明施工费: 人民币(大写) 柒拾柒万柒仟贰佰柒拾肆元肆角捌分 (¥ 777274.48 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) 伍拾万元整 (¥500000 元);

2. 合同价格形式: 固定单价合同。

3. 最终合同总价以承包人的标书所载的合同单价乘以实际工程量计算的最终合同结算总价为准。

4. 承包人的标书所载的价格已包含材料费、施工费、税费等所有费用,除依据标书所载的合同单价乘以实际工程量计算确定的最终合同结算总价外,发包人不再向承包人支付任何费用。

5. 发包人向承包人支付合同约定价款前 5 个工作日,承包人需向发包人出具等额

的增值税专用发票，否则付款日期顺延。

五、项目经理

承包人项目经理：王惠滔。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

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 2020 年 08 月 18 日签订。

十、签订地点

本合同在 响水城市资产投资控股集团有限公司 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

本合同自甲、乙双方签字或盖章后生效。

十三、合同份数

本合同一式肆份，均具有同等法律效力，发包人执二份，承包人执二份。

发包人：响水城市资产投资控股
集团有限公司(公章)
法定代表人或其委托代理人：
组织机构代码：_____
地 址：_____
邮政编码：_____
法定代表人：_____
委托代理人：_____
电 话：_____
传 真：_____
开户银行：_____
账 号：_____

承包人：深圳市卓艺建设装饰
工程股份有限公司(公章)
法定代表人或其委托代理人：
组织机构代码：_____
地 址：_____
邮政编码：_____
法定代表人：_____
委托代理人：_____
电 话：_____
传 真：_____
开户银行：深圳市卓艺建设装饰工程股份有限公司
中国建设银行深圳石厦支行
账 号：44201008800059888333

本项目工程款请汇入以上账号，
否则承包方有权作未收到工程款处理。

竣工验收报告

单位工程竣工验收证明书

工程名称: 响水县市民服务中心复工工程室内装饰工程施工

验收日期: 2022年6月30日

建设单位	响水城市资产投资控股集团有限公司			监理单位	江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司		
施工单位	深圳市卓艺建设装饰工程有限公司			设计单位	浙江亚厦装饰股份有限公司		
建设面积	26889.5	m²	工程造价	6722.78	万元	结构层次	17
开工日期	2020年8月25日			竣工日期	2022年6月30日		

验收意见

已完成图纸设计及合同约定的工程量, 装饰、消防、空调、智能化分部、分项验收, 质量符合设计及规范要求。

施工单位	监理单位	建设单位	设计单位	城建档案管理机构	有关单位
技术负责人: 王德福 (签字) 法人代表: (盖章)	总监理工程师: 高金峰 (签字) 法人代表: (盖章)	工地代表: 孙树伟 (签字) 单位负责人: (签字)	参加人员: 陈文强 (签字) (盖章)	参加人员: (签字) (盖章)	参加人员: (签字)

第五章、投标人近两年财务报表汇总表

单位：万元

资产负债表				利润表			
2023 年		2024 年		2023 年		2024 年	
资产规模（万元）	资产负债率	资产规模（万元）	资产负债率	营业收入（万元）	净利润（万元）	营业收入（万元）	净利润（万元）
105411.605216	49.29%	94844.717602	41.53%	181057.118924	1674.485371	143996.225695	1995.502911

第六章、投标人近两年财务报表

2023 年财务审计报告

深圳启创会计师事务所（普通合伙）

关于深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司的 审计报告

（二〇二三年度）

目 录

项 目	页 码
一、审计报告	1-2
二、资产负债表	3-4
三、利润表	5
四、现金流量表	6
五、所有者权益变动表	7
六、会计报表附注	8-20
七、财务情况说明书	21-22
八、会计师事务所营业执照、执业许可证	

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（<https://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：粤240AM0296



深圳启创会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN QICHUANG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市龙岗区龙岗街道南联社区南联路10号佰好大厦502 电话：0755-23761249

审计报告

深启创财审字[2024]第Qc093号

深圳市卓艺建设装饰工程有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳市卓艺建设装饰工程有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2023年12月31日资产负债表，2023年度利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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



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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

深圳启创会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师



中国注册会计师

二〇二四年四月二日





深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司
资产负债表
二〇二三年十二月三十一日

单位：人民币元

项 目	附注	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	附注6	139,105,884.63	106,905,513.45
交易性金融资产	附注7	1,322,874.20	1,771,476.52
衍生金融资产		-	-
应收票据	附注8	20,671,934.03	16,852,509.46
应收账款	附注9	638,145,124.91	754,995,071.67
应收款项融资		-	-
预付款项	附注10	2,016,843.57	1,762,594.91
其他应收款	附注11	57,818,406.34	45,643,385.34
存货	附注12	68,430,170.16	66,135,794.87
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		927,511,237.84	994,066,346.22
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	附注13	500,000.00	-
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	附注14	21,804,989.56	23,921,438.08
固定资产		1,595,541.21	457,350.71
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	附注15	101,217,812.55	99,646,733.70
其他非流动资产		1,486,471.00	1,486,471.00
非流动资产合计		126,604,814.32	125,511,993.49
资产合计		1,054,116,052.16	1,119,578,339.71





深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司
资产负债表(续)
二〇二三年十二月三十一日

单位: 人民币元

项 目	附注	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款	附注16	40,836,248.00	30,000,000.00
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	附注17	424,666,249.35	486,928,684.83
预收款项	附注18	5,247,363.33	11,658,124.91
合同负债		-	-
应付职工薪酬	附注19	7,961,934.82	7,735,194.41
应交税费	附注20	16,842,657.46	41,684,256.58
其他应付款	附注21	24,060,620.65	23,815,954.14
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		519,615,073.61	601,822,214.87
非流动负债:			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		519,615,073.61	601,822,214.87
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	附注22	171,700,000.00	171,700,000.00
其他权益工具		-	-
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	附注23	156,703,665.31	156,703,665.31
减: 库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	附注24	27,790,352.11	26,115,866.74
未分配利润	附注25	178,306,961.13	163,236,592.79
所有者权益(或股东权益)合计		534,500,978.55	517,756,124.84
负债和所有者权益(或股东权益)合计		1,054,116,052.16	1,119,578,339.71





深圳市卓艺建设装饰工程有限公司
利 润 表
二〇二三年度

单位：人民币元

项 目	附注	本年累计数
一、营业收入	附注26	1,810,571,189.24
减：营业成本	附注27	1,704,890,955.89
税金及附加		3,949,560.85
销售费用		14,585,135.51
管理费用		46,321,919.25
研发费用		6,438,125.21
财务费用		4,543,943.26
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	附注28	21,919.77
投资收益（损失以“-”号填列）	附注29	113,519.57
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）	附注30	-6,284,315.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		23,692,673.20
加：营业外收入	附注31	12,519.81
减：营业外支出	附注32	2,508,353.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		21,196,839.55
减：所得税费用		4,451,985.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		16,744,853.71
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		16,744,853.71
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
六、综合收益总额		16,744,853.71
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		





深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

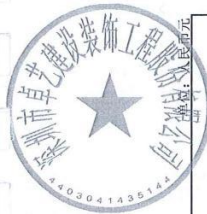
现金流量表

二〇二三年度

单位：人民币元

项 目	行次	本年度
一、经营活动产生现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	1	1,877,732,015.80
收到的税费返还	2	
收到的其他与经营活动有关的现金	3	12,575,865.25
经营活动现金流入小计	4	1,890,307,881.05
购买商品、接受劳务支付的现金	5	1,727,480,128.08
支付给职工以及为职工支付现金	6	74,426,844.45
支付的各项税费	7	38,269,495.76
支付的其他与经营活动有关的现金	8	45,860,354.63
经营活动现金流出小计	9	1,886,036,822.92
经营活动产生的现金流量净额	10	4,271,058.13
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	11	36,250,000.00
取得投资收益收到的现金	12	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	14	
收到其他与投资活动有关的现金	15	
投资活动现金流入小计	16	36,250,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17	1,277,876.11
投资支付的现金	18	35,801,397.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19	
支付其他与投资活动有关的现金	20	
投资活动现金流出小计	21	37,079,273.79
投资活动产生的现金流量净额	22	-829,273.79
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	23	
取得借款收到的现金	24	43,336,248.00
收到其他与筹资活动有关的现金	25	
筹资活动现金流入小计	26	43,336,248.00
偿还债务支付的现金	27	30,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28	3,733,921.96
支付其他与筹资活动有关的现金	29	
筹资活动现金流出小计	30	33,733,921.96
筹资活动产生的现金流量净额	31	9,602,326.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	32	
五、现金及现金等价物净增加额	33	13,044,110.38
加：期初现金及现金等价物余额	34	80,547,444.22
六、期末现金及现金等价物余额	35	93,591,554.60





深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表
(二〇二二年度)

项 目	行次	本 年 金 额							所有者权益合计		
		实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积 (或股本)	减:库存股	其他综合收益			
			优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	01	171,700,000.00				156,703,665.31			26,115,866.74	163,236,592.79	517,756,124.84
加: 会计政策变更	02										
前期差错更正	03										
其他	04										
二、本年年初余额	05	171,700,000.00				156,703,665.31			26,115,866.74	163,236,592.79	517,756,124.84
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	06								1,674,485.37	15,070,968.34	16,744,853.71
(一) 综合收益总额	07									16,744,853.71	16,744,853.71
(二) 所有者投入和减少资本	08										
1.所有者投入的普通股	09										
2.其他权益工具持有者投入资本	10										
3.股份支付计入所有者权益的金额	11										
4.其他	12										
(三) 利润分配	13										
1.提取盈余公积	14								1,674,485.37	-1,674,485.37	
2.对所有者(或股东)的分配	15								1,674,485.37	-1,674,485.37	
3.其他	16										
(四) 所有者权益内部结转	17										
1.资本公积转增资本(或股本)	18										
2.盈余公积转增资本(或股本)	19										
3.盈余公积弥补亏损	20										
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21										
5.其他综合收益结转留存收益	22										
6.其他	23										
四、本年年末余额	24	171,700,000.00				156,703,665.31			27,790,352.11	178,306,961.13	534,540,976.55



深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司
会计报表附注
(二〇二三年度)

单位：人民币元

附注1. 公司概况：

1、公司成立背景：

本公司经深圳市市场监督管理局批准，于1997年12月25日正式成立的其他股份有限公司（非上市），领有统一社会信用代码为91440300192455703Y的企业法人营业执照，截止2023年12月31日的最新工商信息：法定代表人为王惠英，注册资本为人民币17,170.00万元，经营期限为永续经营；公司注册地址：深圳市福田区竹子林路益华综合楼A栋10层。

2、经营范围：

建筑装饰专项工程设计专项甲级、建筑幕墙工程设计专项甲级；建筑装修装饰工程专业承包壹级、建筑幕墙工程专业承包壹级、机电设备安装工程专业承包壹级；钢结构工程专业承包贰级、建筑智能化工程专业承包贰级、建筑工程总承包叁级；展览陈列工程设计与施工一体化一级；展览工程企业资质一级；洁净行业企业净化工程壹级；机电设备安装工程设计、建筑智能化工程设计、城市及道路照明工程设计、消防工程设计、园林绿化、雕塑工程设计（取得相关行政主管部门颁发的资质证书方可经营）；建筑装饰材料的购销；自有房屋租赁；工程技术咨询；节能服务及相关技术咨询；计算机软硬件开发、销售、上门维护；机电设备销售。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

附注2. 财务报表的编制基础

1、编制基础

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

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

附注3、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量等有关信息。

附注4. 重要会计政策及会计估计的说明

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4、现金及现金等价物的确定标准



本公司现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、外币业务核算方法

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

6、应收款项坏账准备

本公司应收款项主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

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

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

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

② 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

种类	确定组合的依据
账龄分析组合	无明显减值迹象的应收款项，相同账龄的应收款项具有类似信用风险的特征
合并范围内关联方组合	对受本公司控制的子公司的应收款项不计提坏账准备
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析组合	账龄分析法

③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的计提方法

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

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

7、存货

(1) 存货的分类



存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、运输费和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制和定期盘存制相结合的方法。

(5) 周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

8、固定资产及折旧

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限 (年)	残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	20	5	4.75	年限平均法
机器设备	10	5	9.50	年限平均法
运输设备	4	5	23.75	年限平均法
办公设备	5	5	19.00	年限平均法
电子及其他设备	3	5	31.67	年限平均法

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

(3) 固定资产减值测试方法和减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、12“非流动非金融资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，租赁期占租赁资产使用寿命的大部分，本公司有权选择是否取得其最终所有权。

租赁开始日将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。



以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

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

9、在建工程

在建工程按实际成本计价，自交付使用之日起结转固定资产，相关的借款利息和汇兑损益在项目完工交付使用前计入在建工程成本，之后计入当期损益。

公司在期末按以下方法对在建工程计提减值准备，如长期停建并且在可预计的未来不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性，或其他有证据表明在建工程已发生了减值，按可回收金额与账面价值的差额计提在建工程减值准备。

10、无形资产

(1) 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

(2) 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(3) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；



③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、12“非流动非金融资产减值”。

11、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括固定资产修理支出、租入固定资产改良支出及摊销期限在一年以上的其他待摊费用。

12、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

13、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利、辞退福利、内退补偿等与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

14、收入

在履行了合同中的履约义务，即客户取得相关商品或服务控制权时确认收入：

商品销售，公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，并不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关收入已取得了收款权利时，确认营业收入的实现。

提供劳务，均为在同一年度内开始并完成的，在完成劳务时，确认营业收入的实现。

他人使用本公司资产，以与交易相关的经济利益能够流入公司、收入的金额能够可靠地计量时，确认他人使用本公司的资产收入的实现。

15、所得税的会计处理方法

(1) 当期所得税



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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（5）所得税的汇算清缴方式

本公司根据主管税务机关核定，所得税采取分季预缴，年终汇算清缴方式。在年终汇算清缴时，少缴的所得税税额，在下一年度内缴纳；多缴纳的所得税税额，在下一年度内抵缴。



16、主要会计政策、会计估计变更情况及其影响

(1) 重要会计政策变更

本报告期内无会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

附注5、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售收入、服务收入	13%/9%/6%/5%/3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(1) 企业所得税纳税形式：查账征收。

(2) 企业所得税会计处理方法：资产负债表债务法。



附注6：货币资金

项 目	期末余额	期初余额
货币资金	139,105,884.63	106,905,513.45
合 计	<u>139,105,884.63</u>	<u>106,905,513.45</u>

附注7：交易性金融资产

项 目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	1,322,874.20	1,771,476.52
合 计	<u>1,322,874.20</u>	<u>1,771,476.52</u>

附注8：应收票据

项 目	期末余额	期初余额
应收票据	20,671,934.03	16,852,509.46
合 计	<u>20,671,934.03</u>	<u>16,852,509.46</u>

附注9：应收账款

项 目	期末余额	期初余额
应收账款	638,145,124.91	754,995,071.67
合 计	<u>638,145,124.91</u>	<u>754,995,071.67</u>

附注10：预付款项

项 目	期末余额	期初余额
预付款项	2,016,843.57	1,762,594.91
合 计	<u>2,016,843.57</u>	<u>1,762,594.91</u>

附注11：其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款	57,818,406.34	45,643,385.34
合 计	<u>57,818,406.34</u>	<u>45,643,385.34</u>

附注12：存货

项 目	期初余额	期末余额
存货	66,135,794.87	68,430,170.16
合 计	<u>66,135,794.87</u>	<u>68,430,170.16</u>



附注13：长期股权投资

项 目	期末余额	期初余额
长期股权投资	500,000.00	
合 计	<u>500,000.00</u>	

附注14：投资性房地产

项 目	期初余额	期末余额
投资性房地产	23,921,438.08	21,804,989.56
合 计	23,921,438.08	21,804,989.56

附注15：递延所得税资产

项 目	期末余额	期初余额
递延所得税资产	101,217,812.55	99,646,733.70
合 计	<u>101,217,812.55</u>	<u>99,646,733.70</u>

附注16：短期借款

项 目	期末余额	期初余额
短期借款	40,836,248.00	30,000,000.00
合 计	<u>40,836,248.00</u>	<u>30,000,000.00</u>

附注17：应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付账款	424,666,249.35	486,928,684.83
合 计	<u>424,666,249.35</u>	<u>486,928,684.83</u>

附注18：预收款项

项 目	期末余额	期初余额
预收款项	5,247,363.33	11,658,124.91
合 计	<u>5,247,363.33</u>	<u>11,658,124.91</u>

附注19：应付职工薪酬

项 目	期末余额	期初余额
应付职工薪酬	7,961,934.82	7,735,194.41
合 计	<u>7,961,934.82</u>	<u>7,735,194.41</u>

附注20：应交税费



项 目	期末余额	期初余额
应交税费	16,842,657.46	41,684,256.58
合 计	<u>16,842,657.46</u>	<u>41,684,256.58</u>

附注21：其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款	24,060,620.65	23,815,954.14
合 计	24,060,620.65	23,815,954.14

附注22：股本

项 目	期初余额	期末余额
股本	171,700,000.00	171,700,000.00
合 计	<u>171,700,000.00</u>	<u>171,700,000.00</u>

附注23：资本公积

项 目	期初余额	期末余额
资本公积	156,703,665.31	156,703,665.31
合 计	<u>156,703,665.31</u>	<u>156,703,665.31</u>

附注24：盈余公积

项 目	期初余额	期末余额
盈余公积	26,115,866.74	27,790,352.11
合 计	<u>26,115,866.74</u>	<u>27,790,352.11</u>

附注25：未分配利润

项 目	2023年度
上年期末余额	163,236,592.79
加：会计政策变更	
前期差错更正	
其他因素调整	
本期年初余额	163,236,592.79
加：本期净利润转入	16,744,853.71
减：本期提取法定盈余公积	1,674,485.37
本期提取任意盈余公积	



本期分配普通股股利	
本期期末余额	178,306,961.13
其中：董事会已批准的现金股利数	

附注26：营业收入

项 目	本年发生额
营业收入	1,810,571,189.24
合 计	<u>1,810,571,189.24</u>

附注27：营业成本

项 目	本年发生额
营业成本	1,704,890,955.89
合 计	<u>1,704,890,955.89</u>

附注28：其他收益

项 目	本年发生额
其他收益	21,919.77
合 计	<u>21,919.77</u>

附注29：投资收益

项 目	本年发生额
投资收益	113,519.57
合 计	<u>113,519.57</u>

附注30：信用减值损失

项 目	本年发生额
信用减值损失	-6,284,315.41
合 计	<u>-6,284,315.41</u>

附注31：营业外收入

项 目	本年发生额
营业外收入	12,519.81
合 计	<u>12,519.81</u>

附注32：营业外支出

项 目	本年发生额
-----	-------



营业外支出	2,508,353.46
合 计	<u>2,508,353.46</u>

附注33：现金流量情况

补充资料	2023年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润	<u>16,744,853.71</u>
加：计提的信用减值准备	6,284,315.41
加：计提的资产减值准备	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,602,557.33
使用权资产折旧	
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	
固定资产报废损失（减：收益）	
公允价值变动损失（减：收益）	
财务费用	4,543,943.26
投资损失（减：收益）	-135,439.34
递延所得税资产减少（减：增加）	-1,571,078.85
递延所得税负债增加（减：减少）	
存货的减少（减：增加）	-2,294,375.29
经营性应收项目的减少（减：增加）	100,601,252.53
经营性应付项目的增加（减：减少）	-93,043,389.26
其他	-29,461,581.37
经营活动产生的现金流量净额	<u>4,271,058.13</u>
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3、现金及现金等价物增加情况	
现金的期末余额	93,591,554.60
减：现金的期初余额	80,547,444.22



加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物的净增加额	<u>13,044,110.38</u>

附注34：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注35：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。

附注36：财务报表注释期间说明

以上注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初数”指2023年1月1日，“期末数”指2023年12月31日，“本期发生额”指2023年度。



深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司 2023年度财务情况说明书

一、企业基本情况

本公司经深圳市市场监督管理局批准，于1997年12月25日正式成立的其他股份有限公司（非上市），领有统一社会信用代码为91440300192455703Y的企业法人营业执照，法定代表人为王惠英，注册资本为人民币17,170.00万元，经营期限为永续经营；公司注册地址：深圳市福田区竹子林路益华综合楼A栋10层。

经营范围：建筑装饰专项工程设计专项甲级、建筑幕墙工程设计专项甲级；建筑装修装饰工程专业承包壹级、建筑幕墙工程专业承包壹级、机电设备安装工程专业承包壹级；钢结构工程专业承包贰级、建筑智能化工程专业承包贰级、建筑工程总承包叁级；展览陈列工程设计与施工一体化一级；展览工程企业资质一级；洁净行业企业净化工程壹级；机电设备安装工程设计、建筑智能化工程设计、城市及道路照明工程设计、消防工程设计、园林绿化、雕塑工程设计（取得相关行政主管部门颁发的资质证书方可经营）；建筑装饰材料的购销；自有房屋租赁；工程技术咨询；节能服务及相关技术咨询；计算机软硬件开发、销售、上门维护；机电设备销售。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

二、资产状况

2023年12月31日公司资产总额为1,054,116,052.16元，其中：流动资产为927,511,237.84元，非流动资产为126,604,814.32元。

三、负债状况

2023年12月31日公司负债总额为519,615,073.61元，其中：流动负债为519,615,073.61元，非流动负债为0.00元。

四、所有者权益

2023年12月31日公司所有者权益为534,500,978.55元，其中：实收资本为171,700,000.00元，资本公积为156,703,665.31元，盈余公积为27,790,352.11元，未分配利润为178,306,961.13元。

五、本年度经营情况

（一）收入与成本

本年度实现营业收入为1,810,571,189.24元；营业成本为1,704,890,955.89元。

（二）费用及税金

本年度发生税金及附加为3,949,560.85元；销售费用为14,585,135.51元；管理费用为46,321,919.25元；研发费用为6,438,125.21元；财务费用为4,543,943.26元。

（三）其他

本年度发生其他收益为21,919.77元；投资收益为113,519.57元；营业外收入为12,519.81元；营业外支出为2,508,353.46元。



六、各项财务指标（根据公式计算，×100%，填写）

序号	财务指标名称	计算公式	比率
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	178.50%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	49.29%
3	应收账款周转率	销售收入/（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2*100%	259.93%
4	流动资产周转率	销售收入/（期初流动资产+期末流动资产）/2*100%	188.45%
5	主营业务利润率	（主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金）/主营业务收入*100%	5.62%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	1.19%
7	总资产增长率	（年末资产总额-年初资产总额）/年初资产总额*100%	-5.85%





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5GWEK51U



名称 深圳信创会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 陆益鸣

成立日期 2021年07月14日

主要经营场所 深圳市龙岗区龙岗街道南联社区南联路10号佰好大厦502

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，请登录后角的企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2021年12月03日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0016840

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

二〇二一年十二月三十日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 深圳启创会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人: 陆益鸣

主任会计师:

经营场所:

深圳市龙岗区龙岗街道南联社区南联路10

号佰好大厦502

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470365

批准执业文号: 深财会[2021]75号

批准执业日期: 2021年12月31日



姓名 陆益鸣
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1980-08-10
 Date of birth
 工作单位 泰州方圆利明联合会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 320111198008101216
 Identity card No.



陆益鸣 321200210001

证书编号: 321200210001
 No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009年12月28日
 Date of Issue

- 注意: 事项
- 一、注册会计师执业时, 必要时应向委托方出示本证书。
 - 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
 - 三、注册会计师停止执业法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
 - 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall present this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名: 袁东海
 性别: 男
 出生日期: 1969-07-24
 工作单位: 河南联益联合会计师事务所(普通合伙)
 身份证号: 41270219690724741X
 身份证号码: _____





 袁东海 410000180277

证书编号: 410000180277
 No. of Certificate: _____
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: _____
 发证日期: 2016 年 11 月 07 日
 Date of Issuance: _____

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

河南联益联合会计师事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

深圳联益联合会计师事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年财务审计报告

深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

2024 年度财务报表审计报告

深启创财审字[2025]第Qc053号

深圳启创会计师事务所（普通合伙）

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。
报告编号：粤25ZE35RP50



目 录

一、审计报告

二、审计报告附件

1、资产负债表	3
2、利润表	4
3、现金流量表	5
4、所有者权益变动表	6
5、财务报表附注	7-20

三、会计师事务所营业执照及相关资质



审计报告

深启创财审字[2025]第Qc053号

深圳市卓艺建设装饰工程有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市卓艺建设装饰工程有限公司（以下简称贵公司）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计



程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



中国·深圳



中国注册会计师：

中国注册会计师：

2025 年 04 月 23 日



资产负债表

2024年12月31日

单位：元

资产	期末余额	期初余额	负债及所有者权益（或股东权益）	期末余额	期初余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	13,801,802.38	13,105,884.63	短期借款	45,000,000.00	40,836,248.00
交易性金融资产	70,938.03	0	交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据	16,545,333.33	20,671,934.03	应付票据	307,275,477.62	424,666,249.35
应收账款	547,849,394.95	638,145,124.91	应付账款	4,168,752.15	5,247,363.33
预付款项	2,864,531.16	2,016,843.57	预收款项		
其他应收款	71,771,991.66	57,818,406.34	合同负债	9,444,091.57	7,961,934.82
存货	79,518,763.28	68,430,170.16	应付职工薪酬	3,587,168.16	16,842,657.46
合同资产			应交税费	24,505,678.86	24,060,620.65
持有待售资产			其他应付款		
一年内到期的非流动资产			持有待售负债		
其他流动资产			一年内到期的非流动负债		
流动资产合计	829,426,259.09	927,511,237.84	其他流动负债		
非流动资产：			流动负债合计	393,981,168.36	519,615,073.61
债权投资			非流动负债：		
其他债权投资			长期借款		
长期股权投资	500,000.00	500,000.00	应付债券		
其他权益工具投资			长期应付款		
其他非流动金融资产			预计负债		
投资性房地产	19,688,541.04	21,804,989.56	递延收益		
固定资产	1,521,668.48	1,595,541.21	递延所得税负债		
在建工程			其他非流动负债		
生产性生物资产			非流动负债合计	-	-
油气资产			负债合计	393,981,168.36	519,615,073.61
使用权资产			所有者权益（或股东权益）：		
无形资产			实收资本（或股本）	171,700,000.00	171,700,000.00
开发支出			其他权益工具		
商誉			资本公积	156,703,665.31	156,703,665.31
长期待摊费用			减：库存股		
递延所得税资产	95,824,236.41	101,217,812.55	其他综合收益		
其他非流动资产	1,486,471.00	1,486,471.00	专项储备		
非流动资产合计	119,020,916.93	126,604,814.32	盈余公积	29,786,855.02	27,790,352.11
资产总计	948,447,176.02	1,054,116,052.16	未分配利润	196,275,487.33	178,306,961.13
			所有者权益（或股东权益）合计	554,466,007.66	534,500,978.55
			负债和所有者权益（或股东权益）总计	948,447,176.02	1,054,116,052.16

制表人：

财务负责人：

3

单位负责人：





利润表

编制单位：深圳市卓艺装饰设计工程有限公司 2024年度

单位：元

项 目	本年累计数	审定数
一、营业收入	1,439,962,256.95	1,439,962,256.95
减：营业成本	1,341,281,545.25	1,341,281,545.25
税金及附加	3,595,652.26	3,595,652.26
销售费用	8,159,361.93	8,159,361.93
管理费用	51,233,372.76	51,233,372.76
研发费用	4,165,423.71	4,165,423.71
财务费用	3,289,020.10	3,289,020.10
资产减值损失		
信用减值损失	-842,574.51	-842,574.51
加：其他收益	193,229.20	193,229.20
投资收益（损失以“-”号填列）	29,730.50	29,730.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	27,618,266.13	27,618,266.13
加：营业外收入	1,173,590.39	1,173,590.39
减：营业外支出	2,766,560.82	2,766,560.82
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	26,025,295.70	26,025,295.70
减：所得税费用	6,060,266.59	6,060,266.59
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	19,965,029.11	19,965,029.11
五、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

单位负责人： 财务负责人：

制表人：



现金流量表

2024年度

单位: 元

项	行次	金 额	补 充 资 料	行次	金 额
一、经营活动产生的现金流量:			1、将净利润调节为经营活动现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	1	1,457,526,875.32	净利润	57	19,965,025.11
收到的税费返还	2		加: 计提的资产减值准备	58	842,574.51
收到的其他与经营活动有关的现金	3		无形资产摊销	59	2,190,321.25
现金流入小计	9	9,885,325.20	长期待摊费用摊销	60	-
购买商品、接受劳务支付的现金	10	1,522,462,813.85	待摊费用减少(减: 增加)	61	-
支付给职工以及为职工支付的现金	12	71,835,321.63	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减: 收益)	65	
支付的各项税费	13	33,114,694.42	固定资产报废损失	66	
支付的其他与经营活动有关的现金	18	72,542,214.74	财务费用	67	3,289,020.10
现金流出小计	20	1,609,955,244.64	投资损失(减: 收益)	68	-29,739.50
经营活动产生的现金流量净额	21	-32,543,044.12	递延税款贷项(减: 借项)	69	5,393,576.14
二、投资活动产生的现金流量:			存有的减少(减: 增加)	70	-11,088,533.12
收回投资收到的现金	22	10,170,000.00	经营性应收项目的减少(减: 增加)	71	85,617,033.95
取得投资收益收到的现金	23		经营性应付项目的增加(减: 减少)	72	-139,797,657.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	25		其他	74	-8,924,633.31
收到的其他与投资活动有关的现金	28		经营活动产生的现金流量净额	75	-32,543,044.12
现金流入小计	29	10,170,000.00			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	30	127,767.61			
投资所支付的现金	31	8,918,063.83			
支付的其他与投资活动有关的现金	35				
现金流出小计	36	9,045,851.44			
投资活动产生的现金流量净额	37	1,124,148.56	2、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
三、筹资活动产生的现金流量:			债务转为资本	76	
吸收投资收到的现金	38	-	一年内到期的可转换公司债券	77	
借款所收到的现金	40	55,000,000.00	融资租入固定资产	78	
收到的其他与筹资活动有关的现金	43				
现金流入小计	44	55,000,000.00			
偿还债务支付的现金	45	50,836,248.00	3、现金及现金等价物净增加情况		
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	46	2,884,753.78	现金的期末余额	79	63,451,657.26
支付的其他与筹资活动有关的现金	52		减: 现金的期初余额	80	93,591,554.60
现金流出小计	53	53,721,001.78	加: 现金等价物的期末余额	81	
筹资活动产生的现金流量净额	54	1,278,998.22	减: 现金等价物的期初余额	82	
四、汇率变动对现金的影响	55		现金及现金等价物净增加额	83	-30,139,897.34
五、现金及现金等价物净增加额	56	-30,139,897.34			

单位负责人:

制表人:

5



所有者权益变动表

单位：元

2024年度

编制单位：深圳市卓艺建筑装饰工程股份有限公司

项 目	本期数					所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备
一、上年年末余额	171,700,000.00	156,703,665.31			27,790,352.11	
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	171,700,000.00	156,703,665.31			27,790,352.11	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						
（一）净利润					17,968,526.20	
（二）其他综合收益						
上述（一）和（二）小计						
（三）股东投入和减少资本						
1、股东投入资本						
2、股份支付计入股东权益的金额						
3、其他						
（四）利润分配						
1、提取盈余公积					1,996,502.91	
2、提取一般风险准备						
3、对所有者（或股东）的分配						
4、其他						
（五）股东权益内部结转						
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、其他						
（六）专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
（七）其他						
四、本期期末余额	171,700,000.00	156,703,665.31			29,786,855.02	

制表人：

财务负责人：

单位负责人：



深圳市卓艺建设装饰工程有限公司

2024 年度财务报表附注

一、公司简介

深圳市卓艺建设装饰工程有限公司(以下简称本公司或公司)于 1997 年 12 月 25 日经深圳市市场监督管理局登记注册成立,取得企业法人营业执照(统一社会信用代码:91440300192455703Y),注册资本人民币 17170 万元;法定代表人:朱红梅;住所:深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区金众街 2 号益华综合楼 A、B 栋 A 栋 10 层。

经营范围:建筑装饰专项工程设计专项甲级、建筑幕墙工程设计专项甲级;建筑装饰装修工程专业承包壹级、建筑幕墙工程专业承包壹级、机电设备安装工程专业承包壹级;钢结构工程专业承包贰级、建筑智能化工程专业承包贰级、建筑工程总承包叁级;展览陈列工程设计与施工一体化一级;展览工程企业资质一级;洁净行业企业净化工程壹级;机电设备安装工程设计、建筑智能化工程设计、城市及道路照明工程设计、消防工程设计、园林绿化、雕塑工程设计(取得相关行政主管部门颁发的资质证书方可经营);建筑装饰材料的购销;自有房屋租赁;工程技术咨询;节能服务及相关技术咨询;计算机软硬件开发、销售、上门维护;机电设备销售。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。

二、重要会计政策和会计估计

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的披露规定编制财务报表。

1. 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期,会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度,即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外,均以人民币元为单位表示。

3. 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础,各项财产物资以取得时的实际成本为计价原则。

4. 现金及现金等价物



在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

5. 外币业务

（1）外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

（2）外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率。提示：若采用此种方法，应明示何种方法何种口径）折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

6. 应收款项

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生坏账，确认坏账损失，计入当期损益。对单项金额不重大的应收款项，按账龄划分信用风险特征组合。

（2）按组合计提坏账准备的应收款项

除已单独计提坏账准备的应收款项外，本公司以账龄作为信用风险特征确定应收款项组合，并采用账龄分析法对应收账款和其他应收款计提坏账准备。

7. 存货

（1）存货的分类

存货分类为：原材料、库存商品、在产品、委托加工物资、在途物资、发出商品等。

（2）发出存货的计价方法



库存商品、发出商品和在产品成本包括原材料、直接人工、其他直接成本以及按正常生产能力下适当比例分摊的间接生产成本，还包括相关的利息支出。各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出按月末一次加权平均计价。

(3) 不同类别存货可变现净值的确定依据

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本年年末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

(4) 存货的盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品、包装物领用时采用一次转销法。

8. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

(1) 确认条件



固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

a. 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；b. 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；c. 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；d. 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

9. 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

10. 无形资产

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。



债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年度终了，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

11. 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组



或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,并与相关账面价值相比较,确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

12. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

(1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(2) 摊销年限

- a. 固定资产改良支出按该固定资产的剩余使用年限摊销。
- b. 其他费用按受益年限分 3-5 年平均摊销。

13. 职工薪酬

职工薪酬,是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其它相关支出。在职工提供服务的会计期间,将应付的职工薪酬确认为负债。对于资产负债表日后 1 年以上到期的,如果折现的影响金额重大,则以其现值列示。

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险、医疗保险、失业保险等社会保险费和住房公积金,相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

如在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施,同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的,确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债,并计入当期损益。

14. 收入

(1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,既没有保留通常与所有权相联



系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

(2) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

(3) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算决定。

15. 所得税

本公司所得税会计处理方法采用资产负债表债务法。

16. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断和估计，这些判断和估计会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其它关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

坏账准备

本公司对应收账款和其他应收款的可收回程度作出估计并计提相应的坏账准备。

存货跌价准备

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。本公司管理层对成本高于预计可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。



三、税项

(一) 主要税种及税率

公司报告期内适用的主要税种及其税率列示如下：

税 种	税率	备注
增值税	按税法规定执行	应税收入
城市维护建设税	按税法规定执行	应纳流转税额
教育费附加	3%	应纳流转税额
地方教育费附加	2%	应纳流转税额
企业所得税	25%	应纳税所得额

四、或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，公司不存在应披露的或有事项。

五、关联方关系及其交易的说明

截至 2024 年 12 月 31 日，公司无关联交易。

六、重要资产转让及其出售的说明

截至 2024 年 12 月 31 日，公司未发生应说明的重要资产转让及出售事项。

七、会计报表有关项目注释（单位：人民币元）

1. 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
货币资金	116,801,302.88	139,105,884.63
合 计	116,801,302.88	139,105,884.63

2. 交易性金融资产

项 目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	70,938.03	1,322,874.20
合 计	70,938.03	1,322,874.20

3. 应收票据

项 目	期末余额	期初余额
应收票据	10,549,337.13	20,671,934.03



合 计	10,549,337.13	20,671,934.03
-----	---------------	---------------

4. 应收账款

项 目	期末余额	期初余额
应收账款	547,849,394.95	638,145,124.91
合 计	547,849,394.95	638,145,124.91

5. 预付款项

项 目	期末余额	期初余额
预付款项	2,864,531.16	2,016,843.57
合 计	2,864,531.16	2,016,843.57

6. 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款	71,771,991.66	57,818,406.34
合 计	71,771,991.66	57,818,406.34

7. 存货

项 目	期末余额	期初余额
存货	79,518,763.28	68,430,170.16
合 计	79,518,763.28	68,430,170.16

8. 长期股权投资

项 目	期末余额	期初余额
长期股权投资	500,000.00	500,000.00
合 计	500,000.00	500,000.00

9. 投资性房地产

项 目	期末余额	期初余额
投资性房地产	19,688,541.04	21,804,989.56



合 计	19,688,541.04	21,804,989.56
-----	---------------	---------------

10. 固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	1,521,668.48	1,595,541.21
合 计	1,521,668.48	1,595,541.21

11. 递延所得税资产

项 目	期末余额	期初余额
递延所得税资产	95,824,236.41	101,217,812.55
合 计	95,824,236.41	101,217,812.55

12. 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
其他非流动资产	1,486,471.00	1,486,471.00
合 计	1,486,471.00	1,486,471.00

13. 短期借款

项 目	期末余额	期初余额
短期借款	45,000,000.00	40,836,248.00
合 计	45,000,000.00	40,836,248.00

14. 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付账款	307,275,477.62	424,666,249.35
合 计	307,275,477.62	424,666,249.35

15. 预收款项

项 目	期末余额	期初余额
预收款项	4,168,752.15	5,247,363.33



合 计	4,168,752.15	5,247,363.33
-----	--------------	--------------

16. 应付职工薪酬

项 目	期末余额	期初余额
应付职工薪酬	9,444,091.57	7,961,934.82
合 计	9,444,091.57	7,961,934.82

17. 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
应交税费	3,587,168.16	16,842,657.46
合 计	3,587,168.16	16,842,657.46

18. 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款	24,505,678.86	24,060,620.65
合 计	24,505,678.86	24,060,620.65

19. 实收资本

项 目	期末余额	期初余额
实收资本	171,700,000.00	171,700,000.00
合 计	171,700,000.00	171,700,000.00

20. 资本公积

项 目	期末余额	期初余额
资本公积	156,703,665.31	156,703,665.31
合 计	156,703,665.31	156,703,665.31

21. 盈余公积

项 目	期末余额	期初余额
盈余公积	29,786,855.02	27,790,352.11



合 计	29,786,855.02	27,790,352.11
-----	---------------	---------------

22. 未分配利润

项 目	本年累计数
本年净利润	19,965,029.11
加：年初未分配利润	178,306,961.13
提取盈余公积	-1,996,502.91
年末未分配利润	196,275,487.33

23. 营业收入

项 目	本年累计数
营业收入	1,439,962,256.95
合 计	1,439,962,256.95

24. 营业成本

项 目	本年累计数
营业成本	1,341,281,545.25
合 计	1,341,281,545.25

25. 税金及附加

项 目	本年累计数
税金及附加	3,595,652.26
合 计	3,595,652.26

26. 销售费用

项 目	本年累计数
销售费用	8,159,361.93
合 计	8,159,361.93

27. 管理费用

项 目	本年累计数
管理费用	51,233,372.76
合 计	51,233,372.76

28. 研发费用

项 目	本年累计数
研发费用	4,165,423.71
合 计	4,165,423.71

29. 财务费用

项 目	本年累计数
财务费用	3,289,020.10
合 计	3,289,020.10

30. 信用减值损失

项 目	本年累计数
信用减值损失	-842,574.51
合 计	-842,574.51

31. 其他收益

项 目	本年累计数
其他收益	193,229.20
合 计	193,229.20

32. 投资收益

项 目	本年累计数
投资收益	29,730.50
合 计	29,730.50

33. 营业外收入

项 目	本年累计数
营业外收入	1, 173, 590. 39
合 计	1, 173, 590. 39

34. 营业外支出

项 目	本年累计数
营业外支出	2, 766, 560. 82
合 计	2, 766, 560. 82

35. 所得税费用

项 目	本年累计数
所得税费用	6, 060, 266. 59
合 计	6, 060, 266. 59

八、其他重要事项

截止本审计报告报出日，本公司无其他重要事项。

九、重要事项说明

本报告仅以贵公司提供的有关资料为依据，不得用于任何司法程序，对未提供资料的其
他事项及对本报告使用不当而造成的后果与执行本审计业务的会计师事务所及其注册会计师
无关。

深圳市卓艺建设装饰工程有限公司

2025 年 04 月 23 日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5GWEK51U



名称 深圳信创会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 陆益鸣

成立日期 2021年07月14日

主要经营场所 深圳市龙华区民治街道樟坑社区向南四区24栋201

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，请登录左上角的企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2024年10月23日

国家企业信用信息公示系统网址 <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号:0021854

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

2024年11月22日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 深圳启创会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 陆益鸣

主任会计师:

经营场所: 深圳市龙华区民治街道樟坑社区向南四区24栋201

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470365

批准执业文号: 深财会(2021)75号

批准执业日期: 2022年1月31日



姓名 陆益鸣
性别 男
出生日期 1980-08-10
工作单位 泰州龙源利源联合会计师事务所
身份证号码 320111198008101216

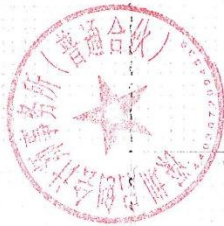
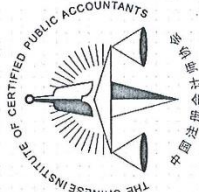


陆益鸣 321200210001

证书编号: 321200210001
No. of Certificate
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2009 年 12 月 28 日
Date of Issue

- 注册会计师执业公告, 必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
 - 三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
 - 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

- NOTES
- 1. When practising, the CPA shall present this certificate when necessary.
 - 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
 - 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
 - 4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 杨玉奇
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1994-11-07
Date of birth
工作单位 大华会计师事务所(特殊普
Working unit
通合伙)西藏分所
身份证号 410311199411072555
Identity card No.



杨玉奇 110101480853

证书编号:
No. of Certificate 110101480853

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 西藏注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2021^y 04^m 23^d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

