

工程编号：4403922026052600201Y001

深圳市建设工程施工招标 投 标 文 件

工程名称：深铁置业 2026-2027 年度工程维修供应商

投标文件内容：资信标

投标人：深圳广侨建设股份有限公司

日 期：2026 年 06 月 19 日

目录

一、 投标人业绩	3
(一) 企业近五年最具代表性的类似工程业绩表	3
(二) 业绩证明资料	4
1、 麓湖生态城 W2 组团住宅 4#、5#楼户内及公区室内精装修工程	4
2、 广州诺德云城项目 38#地块商品房户内及电梯厅精装修 2 标段	10
3、 中晟会港湾大厦项目 C 座室内精装修工程	15
4、 麓湖生态城 • C30 组团户内及公区精装修工程（四标段）	23
5、 麓湖生态城 C15 组团内装总承包一标段	29
6、 （深圳）花样年（好时光项目一期 1、2 标段）精装修工程	37
7、 成都花样年花漾锦江 D 栋 2 标段精装修工程	50
9、 重庆麓悦江城 E28 组团户内及公区精装工程	70
10、 广州荔红花园项目 2#、3#楼精装修工程	78
二、 项目经理业绩	91
(一) 拟派项目经理近五年同类工程业绩表	91
(二) 业绩证明资料	92
1、天健天骄南苑项目批量精装修工程（标段一）	92
2、中晟会港湾大厦项目 C 座室内精装修工程	99
3、地铁大厦 10、11、12 楼办公修缮项目施工服务	99
三、 项目经理社保（2019 年 07 月-2026 年 05 月）	116
四、 项目技术负责人业绩	118
(一) 拟派技术负责人近五年类似工程业绩表	118
(二) 业绩证明资料	119
1、 中晟会港湾大厦项目 C 座室内精装修工程	119
2、 成都花样年花漾锦江 D 栋 2 标段精装修工程	127
3、 重庆麓悦江城 E28 组团户内及公区精装工程	133
五、 投标人近两年财务报表汇总表	141
六、 投标人近两年财务报表	142
(一) 2024 年财务审计报告	142
(二) 2023 年财务审计报告	164

一、投标人业绩

（一）企业近五年最具代表性的类似工程业绩表

序号	建设单位	项目名称	项目所在地	合同金额 (万元)	合同开、竣工日期	备注
1	成都鼎鑫建筑工程有限公司	麓湖生态城 W2 组团住宅 4#、5#楼户内及公区室内精装修工程	成都市	5932.039391	2024.10.30- 2026.01.31	在建
2	中铁置业(广州)有限公司	广州诺德云城项目 38#地块商品房户内及电梯厅精装修 2 标段	广州市	3033.672376	2023.04.15- 2023.11.09	已完工
3	深圳市华鸿园投资发展有限公司	中晟会港湾大厦项目 C 座室内精装修工程	深圳市	9409.482753	2022.02.08- 2022.09.20	已完工
4	成都鼎鑫建筑工程有限公司	麓湖生态城·C30 组团户内及公区精装修工程(四标段)	成都市	8638.636354	2023.12.1- 2025.09.28	在建
5	成都万华投资集团有限公司	麓湖生态城 C15 组团内装总承包一标段	成都市	7354.989429	2021.04.15- 2022.10.08	已完工
6	深圳市花样年房地产开发有限公司	(深圳)花样年(好时光项目一期 1、2 标段)精装修工程	深圳市	7152.9265	2022.03.20- 2023.11.06	已完工
7	四川西美投资有限公司	成都花样年花漾锦江 D 栋 2 标段精装修工程	成都市	7049.18139	2021.01.15- 2021.09.30	已完工
8	深圳市花样年房地产开发有限公司	深圳好时光家园项目 04 地块集中商业精装修工程	深圳市	1361.835538	2024.04.02- 2024.12.26	已完工
9	重庆万悦置业有限公司	重庆麓悦江城 E28 组团户内及公区精装工程	成都市	5828.927225	2023.03.10- 2024.03.30	已完工
10	广东强科地产有限公司	广州荔红花园项目 2#、3#楼精装修工程	广州市	6331.12538	2024.03.12- 2024.09.30	已完工

注：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。

（二）业绩证明资料

1、麓湖生态城W2 组团住宅 4#、5#楼户内及公区室内精装修工程



一、合同文件内容

1.1. 法律、法规、标准、规范

1.1.1. 本工程施工及验收包括但不限于以下现行规范和国家标准（下列各项中相同者以较高要求为准）：

《住宅装饰装修工程施工规范》

《民用建筑工程室内环境污染控制规范》

《建筑内部装修防火施工及验收规范》

《建筑装饰装修工程质量验收规范》

《建筑工程施工质量验收统一标准》

《四川省成品住宅装修工程技术标准》

《成都市住宅工程质量分户验收指南》

1.1.2. 国内没有相应标准、规范的，发包人向承包人提出施工技术要求，承包人应按发包人要求的时间和要求提出施工工艺，经发包人、监理组织有关专家论证认可后执行。

1.1.3. 双方各自购买自己所需的标准、规范。

二、工程概况及承包范围

2.1. 工程概况

2.1.1. 工程名称：麓湖生态城 W2 组团 4#、5#楼户内及公区精装修工程

2.1.2. 工程地点：成都市天府新区 W2 地块

2.1.3. 工程内容：W2 组团 4#、5#楼批次房室内及公区精装

2.2. 承包范围

2.2.1. 承包范围：W2 组团 4#、5#楼公共区域和户内精装修工程。

公共区装饰工程：各楼层电梯厅装饰、公共过道装饰、架空层及电梯轿厢装饰工程，不含楼梯间装饰。（根据具体情况修改）

楼户内装饰工程：地上楼层户内装饰工程，不含已完成样板房。

2.2.2. 施工内容：工程范围及施工具体内容详见招标图纸、清单及界面划分等相关文件。

2.2.3 发包人有权根据项目的具体情况变更承包人的承包范围，承包人认可如有调整以发包人的书面通知为准，且承包人承诺不因发包人承包范围的调整而向发包人主张或报销其他任何费用，双方根据本合同约定的计价方式据实结算。

2.2.4 承包方式：本工程专业承包，接受土建总承包单位统一管理、协调，要求包工期、包质量、包安全及文明施工。

(各项目根据实际情况修改是否接受土建总承包统一管理)

2.2.5 承包人合同金额大于 3000 万须无条件按本合同清单综合单价上浮 20%承建发包人指定的样板房内装工程(建筑面积 1000 平方米以内),样板房措施费用按本合同清单相应项目执行,样板房包干措施费用=批次房合同相关措施建面单方 $\times$ 1.2 $\times$ 样板房建面+样板房的特殊措施项费用。

三、合同价款

3.1. 合同价款说明

3.1.1. 合同计价方式: 包干总价

3.1.2. 包干总价条款

3.1.2.1. 合同包干总价: ¥ 59,320,393.91 元,大写: 人民币伍仟玖佰叁拾贰万叁仟玖佰叁元玖角壹分;其中不含税合同价款: ¥ 54,422,379.73 元;增值税率: 9%, 税款 ¥ 4,898,014.18 元。

3.1.2.2. 本工程采用工程量清单综合单价法报价且总价包干,工程量清单中的综合单价均包含为实施和完成该项目所有工作内容(工程量清单内的工作内容仅为承包人主要的工作内容,除此外承包人的工作内容还应包括图纸、招标技术要求及规范等列明、暗示和要求以及为实现合同目的所合理包含的工作内容等)。包干总价为完成合同文件规定的工程内容的一切费用,包括但不限于:人工、材料、机械、辅助材料、运输、损耗、成(半成)品保护费、垃圾清运费(含外运至政府允许合法弃土场费用)、清洁费、采保费、装卸费、管理费、验收费、样品费、质检验收费、利润、增值税附加税费及完成本工程的措施费、规费以及合同及图纸明示和暗示的所有责任、义务和预期的市场价格的涨跌、汇率的变动等人工、材料(合同约定可调价除外)、机械等市场调整风险因素及国家与地方政府政策性调整因素引起的费用,并已充分考虑到工地周围环境、交通道路、现场地质资料、周围地下管网、现场条件、招标文件、承包范围、施工图纸、施工技术措施、安全维护、满足文明施工(成都市及四川省标化工地)要求等因素,由此产生的相关费用已经包含在包干合同总价中。

前期招标文件及本合同附件《麓湖生态城 W2 组团精装工程招标技术要求》第 2 条第(10)项关于改造的内容,改造范围暂定,此部分在结算时根据实际改造的户型进行核算。

3.1.2.3. 工程量清单中的综合单价仅作为后续进度款支付、工程变更—单一结计价、合同外工作、合同及清单特别注明为暂定项目、暂定数量项目计价及设计变更、新增工程计价的依据,除合同另有规定外,在合同履行过程中,无论任何原因引起的工程量的减少或增加,承包人的综合单价不论任何情况均不作调整。

3.1.2.4. 承包人在投标时已根据图纸核实清单工程量,如图纸有不详之处,已及时提出并得到发包人澄清,对有偏差的工程量已在清单增减工程量处增减,对清单漏项的已在增补清单处增加并给出相应报价,对承包人未提出异议的图纸,发包人均视为承包人对图纸完全理解并能准确报价,图纸中所有明示或未明示的工程内容均已包含在报价中,后期若实际工程量与清单工程量有偏差或存在清单漏项,合同总价均不予调整。

3.1.2.5. 工程量清单中所列内容若未标价,则视为已综合到其他项目综合单价以内,承包人必须按发包人及监理工程师指令完成工程量清单中未填入单价的工程量细目,但不能得到结算与支付。

3.1.2.6. 除特别说明或单独列项的以外,清单中所有项目单价均已包括为保障该工作顺利完成且不对其他工程、本工程、周边建筑/构筑物等设施造成不利影响所需要的所有监测保护工作,以及为完成该项工作所需要进行的所有应由承包人完成的检测试验及调试工作。

算审核时间的延误由承包人承担。

Ⅶ) 在送审结算书中未表述之项目或表述不清晰之项目, 视其相关费用已包含于结算书内其他项目中, 承包人不得提出任何相关费用索赔与要求; 若项目遗漏部分及分部分项工程送审工程量少算部分 (承包人提出的关联项目工程量审减导致工程量审增时例外)、单价少算部分则视为承包人让利给发包人, 结算概不作相应调整。承包人与发包人利润管理部及其委托的造价咨询单位达成一致共同签认结算书报审后, 仍需通过发包人审计部对相关结算书、计算稿、结算资料进行复核, 发包人审计部签认同意后方可继续办理竣工结算。发包人审计部复核原则为: ①在签字认可的报审结算书总金额基础上复核只审减不审增; ②由造价咨询单位、利润管理部审减的独立项目不再增加; ③由造价咨询单位、利润管理部审减的关联项目可进行调整, 但关联项目总金额调整原则只审减不审增。

Ⅷ) 结算审核流程及原则: 承包人应在提交竣工结算时按发包人要求提交《结算承诺书》, 并书面授权委托相应责任人代表承包人全权处理本工程竣工结算核对应事宜, 行使合同约定的竣工结算相关权利, 履行合同约定的竣工结算相关义务, 该工程竣工结算办理过程中经其签字确认的文件承包人均予以认可、承认。

Ⅸ) 复审: 发包人有权委托第二家造价咨询单位再次审核且承包人需无条件配合。

4.2.4. 结算编制其它要求详见附件三:《工程预(结)算编制管理规定》。

五. 合同工期

5.1. 总工期要求: 暂定进场时间: 2024 年 10 月 30 日, 竣工验收时间: 2026 年 1 月 31 日 (如有批次, 明确每个批次), 集中交房时间: 2026 年 2 月 18 日。内装工程分批施工, 将按各楼栋由建移交施工面进行分段 (高层分两或三段) 流水施工 (实际施工工作面移交根据项目实际情况确定, 乙方需积极配合进行穿插施工), 自接收工作面之日起 427 日历天全面完工并维护至房屋集中交付业主完成为止, 各批次具体工期按发包人现场要求或经发包人书面批准的工期进度计划为准; 总工期和各批次工期的起算时间以发包人向承包人发出的书面进场指令单为准, 承包人在满足各批次工期的同时, 应保证在总工期内完成承包的全部工程, 达到本合同规定的质量标准, 并将所有竣工资料提交发包人, 经发包人、监理及政府相关部门验收合格并书面确认。

以上工期包含工序样板和交房样板所需工期。

批量精装工程需样板先行, 样板工程通不过或不能完成验收工作, 户内大批量精装禁止施工, 工期及其它方面损失由承包人承担。

5.2. 承包人同时应满足总工期和各批次、各栋号工期的要求, 且上述工期是发包人、承包人双方经过友好协商, 并充分考虑: 可能出现的异常天气 (如下雨、大风、高低温天气等)、连续 24 小时以内停水、连续 24 小时以内停电、节假日等可能对工期造成影响的因素后保证能实现的工期, 承包人不得以所述理由要求发包人顺延工期。异常天气、停水、停电影响施工时间累计超过 30 天后, 发包人同意工期顺延。

5.3. 承包人在接到发包人进场指令单后逾期开工 (包括各栋号逾期开工) 的, 每逾期一天, 承包人按照合同暂定总价的千分之五承担违约金, 违约金按天累计, 若逾期超过 15 天仍未进场正式开工的, 发包人有权解除本合同并追究承包人的违约责任。

十五、争议解决办法

15.1. 双方应严格遵守本合同的约定，如出现纠纷，首先由双方协商解决，协商不能解决争议的，双方均可向工程所在地有管辖权的法院提出诉讼。

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

- 1) 单方违约导致合同确已无法履行，双方协议停止施工；
- 2) 调解要求停止施工，且为双方接受；
- 3) 法院要求停止施工。

十六、其他

16.1. 承包人因本项目往来的费用由承包人自行承担。

16.2. 本合同附件作为本合同的组成部分，与正文同样有效。本合同未尽事宜，由双方另签补充协议。本合同文件共肆份，发包人、承包人各贰份。每份合同及附件均需加盖承包双方齐缝章，正本、副本具备同等法律效力。

十七、合同生效及终止

17.1. 本合同由发包人、承包人双方签章之日起生效。

17.2. 除工程质量保修条款外，发承包双方履行合同文件的全部义务，承包人向发包人交付竣工工程，竣工结算款支付完毕，本合同即告终止。

17.3. 合同的权利义务终止后，承包人应当继续履行通知、协助、保密等义务。

十八、合同附件

附件一：技术要求（含其组成文件）

附件二：工程质量保修协议书

附件三：工程预（结）算编制管理规定

附件四：关于三单管理制度的协议

附件五：廉洁合作协议书

附件六：工程量清单

附件七：招标过程中的答疑文件



发包人：成都鼎鑫建筑工程有限公司 承包人：深圳广侨建设股份有限公司
法定代表人： 法定代表人：
委托代理人： 委托代理人：
电 话： 电 话：

签约时间： 年 月 日

合同文本

202

2024-11-12 13:59

users. 11537

定稿文件 不得修改

users. 11537

定稿文件 不得修改

修改 2024-11-12 13:59

users. 11537

定稿文件

users. 11537 定稿

2024-11-12 13:59

11537

2、广州诺德云城项目 38#地块商品房户内及电梯厅精装修 2 标段

正 本

 **中国中铁置业**

合同编号: 广置(深)项目(成)合同(38)号

**广州诺德云城项目 38#地块
商品房户内及电梯厅精装修 2 标段施工合同**

项目名称: 广州诺德云城项目 38#地块工程

发包人(甲方): 中铁置业(广州)有限公司

承包人(乙方): 深圳广侨建设股份有限公司

签订日期: 2022 年 9 月 20 日

第一部分 协议书

发包人（甲方）：中铁置业（广州）有限公司

地址：广州市白云区机场路31号三元里中心写字楼20楼03-04单元

纳税人识别号：91440101MA5CLDMY52

账号：44050149110100001720

法定代表人：杨家敏

联系电话：(020)-3278 6201

承包人（乙方）：深圳广侨建设股份有限公司

地址：深圳市福田区泰然八路云松大厦4C

开户行：中国建设银行股份有限公司深圳香蜜湖支行

账号：44201625700052527819

法定代表人：黎万祥

电话：0755-83018699

合同所载明的双方地址为双方寄送文书以及法院送达诉讼文书的送达地址，双方地址若发生变更应以书面形式告知对方。

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

一、工程概况

工程名称：广州诺德云城项目38#地块商品房户内及电梯厅精装修2标段工程

工程地点：广州市白云区江高镇江府路以北、广花路以西。

资金来源：自筹。

二、合同工程范围

（一）工程承包范围：

广州诺德云城项目38#地块商品房户内及电梯厅精装修2标段（14、17号楼）工程施工图范围内商品房户内、入户大堂及电梯厅精装修工程施工、竣工和保修。具体见本工程施工图、招标文件和澄清修改文件所要求的内容，并对本工程的质量、工期、安全负责。具体施工界面以下述为准。

1、与总承包人的具体施工界面详见附件

2、装饰装修材料批量施工前须送样板至公司设计部，经公司设计部审核书面确认并封样后才能批量采购进场施工，否则造成的损失均由乙方承担。

（二）承包方式：

甲乙双方确认并同意：

1、本合同总价包含并不限于：人工费、材料费、机械费（包含大型机械进退场和场内行驶等）、图纸深化设计费、预埋铁件、出图费、脚手架搭拆费、水电费、施工措施费、赶工费、夜间及节假日施工增加费、雨季施工费、场外租地及交通费、包装运输装卸保管费、多次搬运和装卸费、生产（生活）临建的搭设及搬迁和拆除、施工场地和临建场地清理、管理费、保险费、利润、基地清理、不可预见费、安全文明施工措施费、检验费、调试费、交楼保洁、施工场地清理及垃圾外运（含收集、倾倒、堆放、处理等）、施工配合费、工程服务费、销售配合费、保密费、保管费用、成品保护费、保函费、风险费，税金、规费、防疫费用全部费用，并包现场协调、现场配合验收、材料检测试验费、工程检测试验、因质量问题引起的维修和更换、技术指导和培训等费用。并包工期、包工程质量（包括并不限于产品、材料和设备质量以及施工质量等，下同）、包安全（包括并不限于第三者安全）、包文明施工以及各项税费和规费，包市场风险。按国家及地方政府规定由乙方缴纳的各种税收及其他所有费用也已包含在本工程总价内，不再额外计取，由乙方方向税务部门缴纳，甲方无需另行支付或承担，税费标准和缴交的责任和风险均由乙方承担。除此之外，甲方无须承担或支付乙方任何款项及费用。

2、本合同工程实行固定总价包干，并不因人工、材料、配件及设备的市场价格的增加或其他任何原因而作任何增加。乙方须自行承担清单工程量偏差及漏项缺项风险，结算时，除甲方书面确认的设计变更及签证外结算总价均不调整。

3、结算时，除甲方确认的设计变更和现场签证外，合同总价均不作调增。

4、乙方应视察施工现场，熟悉现场情况及须完成工程之详细资料，并取得一切可能影响造价的所有资料，包括市场单价变动的风险资料。乙方确认，在签署本合同前，已经完成此类工作，并已充分考虑施工现场和市场的风险。乙方不得以不清楚现场或者人工或材料出现任何幅度的涨价为由要求增加价格或费用，也不得以此为由要求延长工期。

（三）乙方承诺：确保本合同工程及施工的质量和安。如出现质量或安全问题，或者发生掉落、损坏、致人损害或任何其他事故，或者造成甲方或第三方人身、财产损失，均由乙方承担全部责任并负责全部赔偿，甲方无须承担任何责任。乙方对本合同价格进行确定时，已经充分考虑了前述风险和责任，并确认前述风险和责任均由乙方承担。

三、合同工期

开工时间：预计 2022 年 9 月 23 日（以开工令为准）

竣工时间：预计 2023 年 4 月 23 日（总工期 212 日历天）

具体开工日期以发包人书面通知为准，如开工日期调整，则竣工日期相应调整，总工期不变。

四、质量标准

工程质量标准为：验收合格。

五、合同固定总价款

本合同固定总价款为（包含税率为9%的增值税专用发票税金）：人民币（大写）叁仟零叁拾叁万陆仟柒佰贰拾叁元柒角陆分，（小写¥：30336723.76元）。

其中包含：

1、不含税造价：人民币（大写）贰仟柒佰捌拾叁万壹仟捌佰伍拾陆元陆角陆分，（小写¥：27831856.66元）；

2、税率为9%的增值税专用发票税金：人民币（大写）贰佰伍拾万肆仟捌佰陆拾柒元壹角整，（小写¥：2504867.10元）

六、组成合同的文件

- 1、合同协议书
- 2、中标通知书
- 3、投标书及其附件
- 4、合同专用条款
- 5、合同通用条款
- 6、标准、规范及有关技术文件
- 7、图纸、招标文件、答疑纪要及与本工程相关的资料文件
- 8、工程量清单
- 9、合同附件

合同履行中，双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

六、本协议书中有词语含义与本合同第二部分《合同通用条款》中定义相同。

七、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。

本合同双方约定自双方盖章并签字之日起生效。

甲方：（公章）

乙方：（公章）

住所：

住所：

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：

开户银行：

开户银行：

帐号：

帐号：

邮政编码：

邮政编码：

125-51
20220517

工程竣工验收证明书

建设单位	中铁置业(广州)有限公司	工程名称	广州诺德云城项目 38#地块商品房屋内及电梯厅精装修 2 标段施工合同	工程编号	
工程结构	装饰装修	工程规模	141196m ²	工程地点	广州市白云区江高镇江府路以北、广花路以西
工程造价	30336723.76 元 (合同价)			施工单位	深圳广侨建设股份有限公司
工程摘要内容	1: 广州诺德云城项目 38#地块商品房屋内及电梯厅精装修 2 标段施工按照合同约定施工完成。				
	2: 工程质量标准为: 验收合格。				
验收意见	验收合格				
建设单位	设计单位	监理单位	施工单位		
 10% 金安所 成里 差 德 源 其他部 门 也 同 安 陈 科 松 然 欣 玲 2022.04.01.16					

赵延超 2022.1.10
陈松

3、中晟会港湾大厦项目C座室内精装修工程

合同编号: ZSJT-FY-HHY-GNO110

中晟会港湾大厦项目 C座室内精装修工程施工合同

工程名称: 中晟会港湾大厦项目 C座室内精装修工程

工程地点: 广东深圳宝安区宝安大道与大洋路交汇处

发 包 人: 深圳市华鸿园投资发展有限公司

承 包 人: 深圳广侨建设股份有限公司

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市华鸿园投资发展有限公司(简称“甲方”)

承包人(全称): 深圳广侨建设股份有限公司(简称“乙方”)

本合同中,发、承包双方经过严格竞争性谈判程序,确定承包人为本项目C座室内装修工程的承包商,合同中出现的承包商和承包人均指同一人。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章并结合深圳市有关规定及本工程的具体情况,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,经发包人、承包人友好协商,就项目工程事项协商一致,订立本合同,达成协议如下:

一、工程概况

工程名称: 中晟会港湾大厦项目C座精室内装修工程

工程地点: 广东深圳宝安区宝安大道与大洋路交汇处

工程规模: 建设用地面积: 16,492.61 m², 总建筑面积: 118,403.56 m² (其中不计容建筑面积: 43,054.44 m²), 地下3层, 地上3栋

资金来源: 自筹

二、工程承包范围

2.1 承包范围

中晟会港湾大厦项目室内装修工程的承包范围: 承包人已先行踏勘现场,充分了解并认可施工场地的现状。同意以现状为施工起点,按照《福永中晟会港湾大厦室内装修设计施工图集》施工图(深圳和境建筑设计有限公司设计)所包含的C座公区(候梯厅、走道、卫生间)、C座公寓(样板房除外)及地下室电梯厅的室内装修工程(含对应安装工程)由承包人实行承包,由承包人施工的工程内容及承包范围:详见附件1-1合同清单

2.2 承包范围调整

承包人确认合同签署后,发包人有权根据工程施工需要(例如工程施工进度需要、质量安全保障等)扩大或缩减工程承包范围,承包人必须配合并按照本合同变更条款执行,如发包人增加或缩减工程范围的,承包人不得据此向发包人主张变更合同计价方式、主张损失或预期利润等款项索赔,若承包人已根据经发包人确认的计划材料已订货、人员已安排,双方另行协商实际直接损失费用补偿。

2.3 施工界面划分

承包工程与总包及其他专业分包工程施工界面划分如下:

1、与土建工程界面划分:

1.1 总包单位已完成砌体及抹灰施工,装修施工单位负责精装图纸内修改或新砌墙体的拆改和抹灰。

1.2 总包单位已完成卫生间防水防渗和沉箱架空板施工;装修施工单位进场后需进行蓄水验收。

2、与幕墙和铝合金窗界面划分:

2.1 幕墙和铝合金窗施工单位负责幕墙和铝合金门窗的施工,装修施工单位完成进场后的成品保护措施交接验收;铝合金门门槛部位成品保护由装修单位负责。

2.2 装修施工单位负责幕墙和铝合金窗框内的墙、顶、地面的装饰装修施工,及大门处的地面砖、门槛、踢脚线装修施工。

3、与安装单位的界面划分

3.1 强电:总包单位已完成配电箱(含元器件)和墙体上线管和底盒预埋(按精装修图纸);装修单位负责剩余线管的连接、配电箱后穿线和面板安装(不含空调面板)。

3.2 弱电:总包单位已完成户内弱电箱和线管、底盒预埋(按精装修图纸);装修单位负责弱电箱后的弱电穿线及面板(不含可视对讲、空调)安装。

3.3 排水:总包单位已完成所有立管及支管安装;精装修负责洁具和水槽等的去水及地漏安装。

3.4 给水:总包单位已完成冷、热水管道的预埋。

3.5 龙头洁具等均由装修单位安装(含给水角阀与用水设备连接管,及洗菜盆洗手盆下水管等)。

3.6 消防、智能化、空调系统的内容未包含在本次范围内。

量
发
或
方

砌

需

成

及

装
。
修

水

手

3.7 具体实施范围以进场后现场交底为准;

3.8 装修施工单位要对其他单位的施工质量进行检查, 监理方、建设方协助配合, 发现质量问题需书面提出并确定整改完成时间, 并作书面交接验收。

承包人承诺在承包工程与专业分包工程拼缝、连接或收口处由承包人负责落实拼缝、收口等工作, 如没有明确是其他专业分包工程承包范围的, 则视为是承包工程不可缺少的部分, 承包人不得以施工界面划分为由拒绝承担相应的施工工作。否则, 发包人有权自行或委托第三方施工, 因此发生的费用及延误的工期由承包人承担, 并且每发生一次违约行为, 承包人应向发包人支付【5】万元的违约金。

三、合同工期

3.1 计划开工日期: 2021 年 11 月 31 日, 具体以发包人发出的开工通知书为准。

3.2 计划竣工日期: 2022 年 05 月 30 日。

3.3 施工具体开工时间以现场具备开工条件后发包人通知为准, 阶段工期以发包人现场实际要求为准。

3.4 工期总日历天数: 180 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。

3.5 节点工期

以甲方现场实际要求为准。

3.5 特别约定

承包人必须注意总承包工程和其他承包工程的施工进度变动对本工程施工进度的影响, 并按此修订本工程的施工工序或调整开工时间, 承包人在合同金额中已考虑这些因素对本工程的影响。任何预计开工日和实际开工日之差异不能构成承包人向发包人索赔工期或费用的理由。

四、质量标准

本工程质量标准: 本工程质量达到合格标准, 符合国家及广东省、深圳市有关技术、验收规范标准要求。各分部分项工程一次验收合格率达到 100%, 且满足设计及发包人的使用要求。有关工程质量的特殊标准要求详见附件 B-6《技术规范要求及交付标准》要求。当图纸、国家、省市现行技术、验收规范标准与附件 B-6《技术规范要求及交付标准》有不一致时,

以最高标准的规范、标准为准。

质量标准的评定以国家、行业及地方的质量检验评定标准为依据。

五、合同价款及承包方式

5.1 签约合同价

5.1.1 本合同含税包干总价为人民币玖仟肆佰零玖万肆仟捌佰贰拾柒元伍角叁分(小写:¥94,094,827.53 元)。其中:不含增值税暂定总价¥86,325,529.84 元,增值税税额¥7,769,297.69 元。

5.1.2 本合同价款采用一般计税方法计价,适用现行增值税税率为9%,当国家法定增值税税率发生变更,发包人、承包人双方约定以不含税价格不变作为基准,调整增值税税额。

5.2 合同计价方式

5.2.1 清单综合计价法,除合同另有约定外,图纸范围总价(含措施费)包干;

5.2.2 合同价详细构成详见附件1-1合同清单。承包人应于发包人发出中标通知书后1个月内,编制提交施工图预算。并于提交施工图预算之日起30日内根据发包人安排完成施工图预算的核对,确定施工图预算总价包干并签署补充协议,施工图预算编制中,对于原报价清单缺项、错项、漏项的按本合同专用条款中“变更估价原则”中约定子目单价的确定方法。

5.3 合同价款构成

合同价款组成详见专用条款

5.4 合同价风险范围

本合同固定综合单价以及合同总价已综合考虑本工程承包范围内所发生的风险和责任,包括人工、材料、机械费等变化引起风险。清单综合单价以及合同总价包括但不限于以下的费用,非经发包人书面确认增加,承包人不得再以任何理由向发包人计取任何合同外的费用。

5.4.1 承包人根据发包人对工程的保密要求履行保密义务所发生的费用。

5.4.2 承包人办理施工期间因施工需要的占用道路、停水停电等相关费用。

5.4.3 包施工用水用电费和临时设施费,施工用水、用电现场可在发包人指定位置接驳,费用自理;水电费由承包人自行向总包单位或自来水公司、电力公司缴纳。

5.4.4 按项目所在城市相关规定办理的有关场地交通、环境保护、施工噪音、安全文明

施工等手续的费用。

5.4.5 对已完工程成品进行防盗、防损、防水、防潮、防尘等必要的防护所产生的费用。

5.4.6 发包人采购的材料及设备卸车费、卸货点到指定堆放场的运输费、保管费。

5.4.7 承包人租用红线范围外的临时占地的费用。如发包人提供的临时设施用地不能满足承包人需要，承包人应自行向有关部门申请，费用由承包人自行承担，相关费用已包含在合同价款内。

5.4.8 承担施工场地及施工生活区安全保卫工作及提供和维修非夜间施工使用的照明、围护设施的费用。

5.4.9 发包人供应的材料设备，在施工和安装时所需配件、辅材及机械的费用、及人工费、保管费、二次搬运费、安装费和调试费等。

5.4.10 除移交后联动调试发生的电费外（移交前单机调试合格情况下）的所有试车费用。

5.4.11 承包人按项目所在城市安全生产与文明施工“合格工地”标准、“疫情防控”标准进行管理和组织施工所发生的费用。

5.4.12 承包人在动力设备、输电线路、地下管道、密封防震车间、易燃易爆地段、临街交通要道附近、放射毒害性环境中施工以及实施爆破作业、使用毒害性腐蚀性物品施工时，采用安全防护措施所发生的费用。

5.4.13 提供满足发包人提供的材料设备存放要求（如防盗、防损、防水、防潮、防尘等）的空间的费用。

5.4.14 地下室及管道井工效损失、线路和照明增加费（如有）。

5.4.15 所有材料、设备的二次搬运费及施工期内和移交前的临时设施的搬迁重置费。

5.4.16 因约定工期内的赶工期引起的各种材料设备的损耗及增加（含周转材料等）费用及其它保证合同工期措施费。

5.4.17 考虑到如工期延长对发包人也会产生损失，不论何种原因导致工期延长使承包人蒙受损失，承包人不得因此向发包人索赔任何费用（包括工期延长引起的管理费、办公费、误工费、及脚手架、模板、机械停滞等相关措施的增加费用、赶工措施费、降效费用等各种费用增加），承包人不因工期延长向发包人提出费用增加要求（因发包人原意原因除外）。

5.4.18 与总承包工程、其他专业工程同时施工、交叉作业、以及样板层提前交付使用（如有）等相关增加费用。

5.4.19 承包人遵从有关工作条件，工作时间或工资的现行或新增的条例所发生的所有

当合同文件内容含糊不清或相互矛盾时,按照有利于发包人的解释或条款执行。

七、承包人承诺

承包人向发包人承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款,按照本合同约定进行施工、竣工,在质量缺陷保修期内承担工程质量缺陷保修责任,并履行本合同所约定的全部义务。

承包人须签订工程质量安全生产承诺书,详见附件 D-3 《工程质量安全生产承诺书》。

八、发包人承诺

发包人向承包人承诺按照本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。

九、特别约定

双方一致确认,本合同是双方真实意思的表示,是划分双方权责的唯一和最终依据。备案合同只是形式签订,仅供备案之用,并不为双方履行合同提供任何法律和事实依据。双方同时承诺,不会以备案合同为据,向对方主张任何权利。

十、合同生效

本合同订立时间:2021年11月30日

订立地点:深圳市福田区滨河路滨河时代广场 A 写字楼 3705

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

发包人(公章):
地 址:
法定代表人(或委托代理人):
电 话:
传 真:
开 户 银 行:
账 号:
年 月 日

承 包 人(公章):
地 址:
法定代表人(或委托代理人):
电 话:
传 真:
开 户 银 行:
账 号:
年 月 日



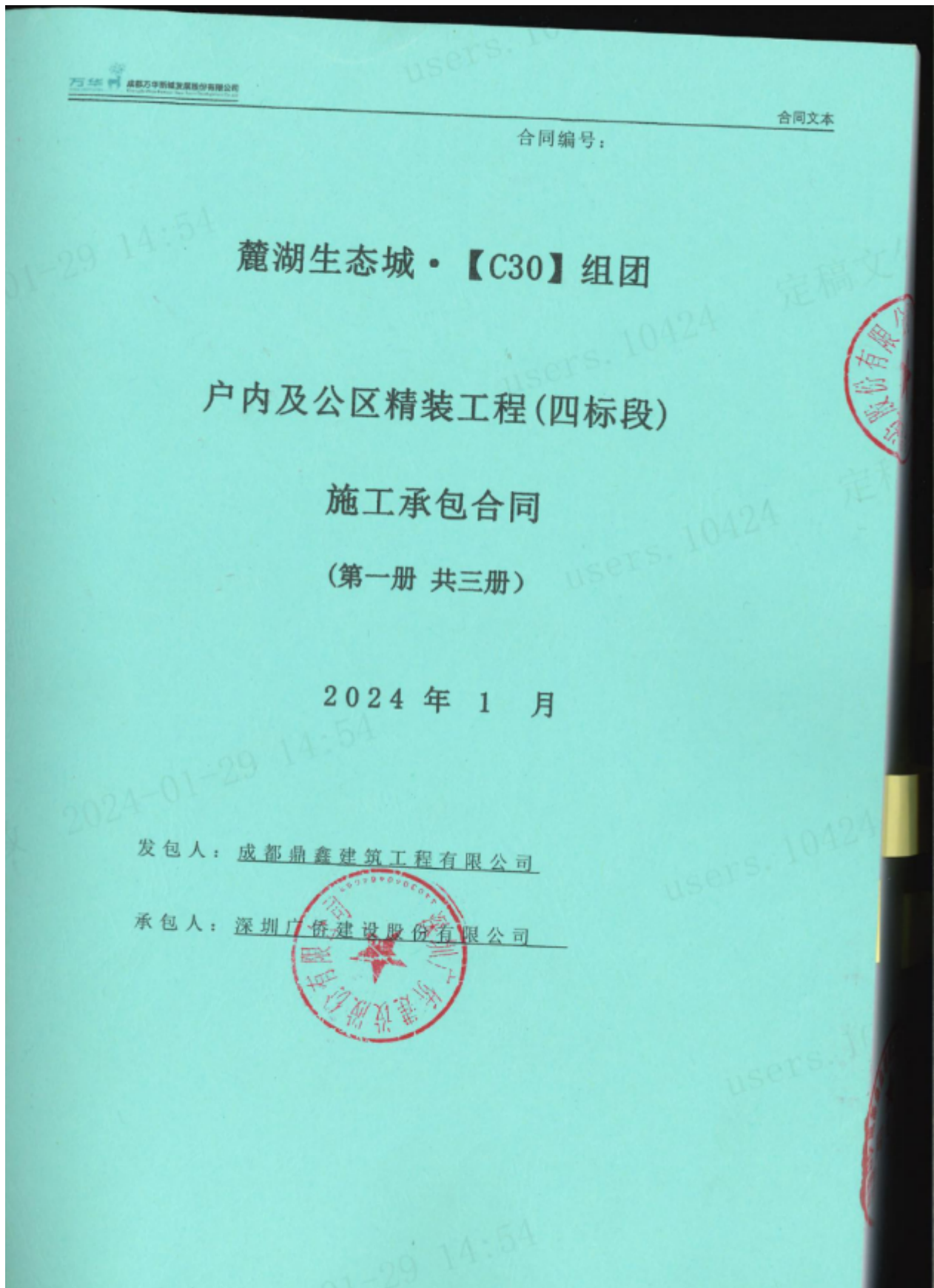
工程竣工验收单

合同编号: ZSJT-FY-HHY-GN0110

项目名称	中晟会港湾大厦项目 C 座室内精装修工程		
项目地址	深圳市宝安区宝安大道与大洋路交汇处		
建设单位	深圳市华鸿园投资发展有限公司	施工单位	深圳广侨建设股份有限公司
监理单位	深圳市中安项目管理有限公司	设计单位	深圳和境建筑设计有限公司
项目经理	周用斌	项目技术负责人	黎万准
开工日期	2022 年 2 月 8 日	竣工日期	2022 年 9 月 20 日
验收情况	合格.		
验收意见	同意验收.		
建设单位	施工单位	监理单位	设计单位
			

备注: 本表用于办理一般工程单位(字部分、子分项)竣工验收。

4、麓湖生态城·C30 组团户内及公区精装修工程（四标段）



一、合同文件内容

1.1. 法律、法规、标准、规范

1.1.1. 本工程施工及验收包括但不限于以下现行规范和国家标准（下列各项中相同者以较高要求为准）：

《住宅装饰装修工程施工规范》

《民用建筑工程室内环境污染控制规范》

《建筑内部装修防火施工及验收规范》

《建筑装饰装修工程质量验收规范》

《建筑工程施工质量验收统一标准》

《四川省成品住宅装修工程技术标准》

《成都市住宅工程质量分户验收指南》

1.1.2. 国内没有相应标准、规范的，发包人向承包人提出施工技术要求，承包人应按发包人要求的时间和要求提出施工工艺，经发包人、监理组织有关专家论证认可后执行。

1.1.3. 双方各自购买自己所需的标准、规范。

二、工程概况及承包范围

2.1. 工程概况

2.1.1. 工程名称：麓湖生态城·C30 组团户内及公区精装工程（四标段）

2.1.2. 工程地点：成都市天府新区 C30 地块

2.1.3. 工程内容：C30 组团四标段批次房室内及公区精装

2.2. 承包范围

2.2.1. 承包范围：C30 组团四标段公共区域和户内精装修工程。

公共区装饰工程：7 栋，8 栋电梯大堂（含地下）公共区域、相对应楼栋架空层装饰、电梯轿厢装饰、地下室大堂入口区域装饰；

楼户内装饰工程：7 栋，8 栋室内精装修工程，不含已完成样板房。

2.2.2. 施工内容：工程范围及施工内容具体详见招标图纸、清单及界面划分等相关文件。

2.2.3 发包人有权根据项目的具体情况变更承包人的承包范围，承包人认可如有调整以发包人的书面通知为准，且承包人承诺不因发包人承包范围的调整而向发包人主张或报销其他任何费用，双方根据本合同约定的计价方式据实结算。

2.2.4 承包方式：本工程专业承包，接受土建总承包单位统一管理、协调，要求包工期、包质量、包安全及文明施工。

(各项目根据实际情况修改是否接受土建总承包统一管理)

2.2.5 承包人合同金额大于 3000 万须无条件按本合同清单综合单价上浮 20%承建发包人指定的样板房内装工程(建筑面积 1000 平米以内),样板房措施费用按本合同清单相应项目执行,样板房包干措施费用=批次房合同相关措施建面单方 $\times$ 1.2 $\times$ 样板房建面+样板房的特殊措施项费用。

三、合同价款

3.1. 合同价款说明

3.1.1. 合同计价方式: 包干总价

3.1.2. 包干总价条款

3.1.2.1. 合同包干总价: ¥ 86,386,363.54 元, 大写: 人民币 捌仟陆佰叁拾捌万陆仟叁佰陆拾叁元伍角肆分;
其中不含税合同价款: ¥ 79,253,544.53 元; 增值税率: 9%, 税款 ¥ 7,132,819.01 元。

3.1.2.2. 本工程采用工程量清单综合单价法报价且总价包干, 工程量清单中的综合单价均包含为实施和完成该项目所有工作内容(工程量清单内的工作内容仅为承包人主要的工作内容, 除此外承包人的工作内容还应包括图纸、招标技术要求及规范等列明、暗示和要求以及为实现合同目的所合理包含的工作内容等)。包干总价为完成合同文件规定的工程内容的一切费用, 包含但不限于: 人工、材料、机械、辅助材料、运输、损耗、成(半成)品保护费、垃圾清运费(含外运至政府允许合法弃土场费用)、清洁费、采保费、装卸费、管理费、验收费、样品费、质检验收费、利润、增值税附加税费及完成本工程的措施费、规费以及合同及图纸明示和暗示的所有责任、义务和预期的市场价格的涨跌、汇率的变动等人工、材料(合同约定调价除外)、机械等市场调整风险因素及国家与地方政府政策性调整因素引起的费用, 并已充分考虑到工地周围环境、交通道路、现场地质资料、周围地下管网、现场条件、招标文件、承包范围、施工图纸、施工技术措施、安全维护、满足文明施工(成都市及四川省标化工地)要求等因素, 由此产生的相关费用已经包含在包干合同总价中。

3.1.2.3. 工程量清单中的综合单价仅作为后续进度款支付、工程变更一单一结计价、合同外工作、合同及清单特别注明为暂定项目、暂定数量项目计价及设计变更、新增工程计价的依据, 除合同另有规定外, 在合同履行过程中, 无论任何原因引起的工程量的减少或增加, 承包人的综合单价不论任何情况均不作调整。

3.1.2.4. 承包人在投标时已根据图纸核实清单工程量, 如图纸有不详之处, 已及时提出并得到发包人澄清, 对有偏差的工程量已在清单增减工程量处增减, 对清单漏项的已在增补清单处增加并给出相应报价, 对承包人未提出异议的图纸, 发包人均视为承包人对图纸完全理解并能准确报价, 图纸中所有明示或未明示的工程内容均已包含在报价中, 后期若实际工程量与清单工程量有偏差或存在清单漏项, 合同总价均不予调整。

3.1.2.5. 工程量清单中所列内容若未标价, 则视为已综合到其他项目综合单价以内, 承包人必须按发包人及监理工程师指令完成工程量清单中未填入单价的工程量细目, 但不能得到结算与支付。

3.1.2.6. 除特别说明或单独列项的以外, 清单中所有项目单价均已包括为保障该工作顺利完成且不对其他工程、本工程、周边建筑/构筑物等设施造成不利影响所需要进行的所有监测保护工作, 以及为完成该项工作所需要进行的所有应由承包人完成的检测试验及调试工作。

3.1.2.7. 承包人为配合发包人达到设计深度要求, 所提供的深化设计、材料设计说明、材料样板送样复样、工艺打样样板、现场踏勘测量、按现行标准、规范规定的细部做法等工作须报经发包人审核并书面确认, 由此产生的相关费用已经包含在合同总价中。

五. 合同工期

5.1. 总工期要求：暂定进场时间：2023 年 12 月 1 日，竣工验收时间：2025 年 9 月 28 日，集中交房时间：2026 年 2 月 9 日，各批次具体工期按发包人现场要求或经发包人书面批准的工期进度计划为准；总工期和各批次工期的起算时间以发包人向承包人发出的书面进场指令单为准，承包人在满足各批次工期的同时，应保证在总工期内完成承包的全部工程，达到本合同规定的质量标准，并将所有竣工资料提交发包人，经发包人、监理及政府相关部门验收合格并书面确认。

以上工期包含工序样板和交房样板所需工期。

批量精装工程需样板先行，样板工程通不过或不能完成验收工作，户内大批量精装禁止施工，工期及其它方面损失由承包人承担。

5.2. 承包人同时应满足总工期和各批次、各栋号工期的要求，且上述工期是发包人、承包人双方经过友好协商，并充分考虑：可能出现的异常天气（如下雨、大风、高低温天气等）、连续 24 小时以内停水、连续 24 小时以内停电、节假日等可能对工期造成影响的因素后保证能实现的工期，承包人不得以前述理由要求发包人顺延工期。异常天气、停水、停电影响施工时间累计超过 30 天后，发包人同意工期顺延。

5.3. 承包人在接到发包人进场指令单后逾期开工（包括各栋号逾期开工）的，每逾期一天，承包人按照合同暂定总价的千分之五承担违约金，违约金按天累计，若逾期超过 15 天仍未进场正式开工的，发包人有权解除本合同并追究承包人的违约责任。

5.4. 如遇不可抗力因素或发包人原因造成的工期延迟，经发包人书面认可后，工期可相应顺延，承包人可免于承担逾期违约责任，但承包人应确保根据工程进度需要适时、妥善调整设备设施及人工配备，但发包人不再承担包括承包人停工、窝工费在内的任何费用。

承包人须在导致工期延误的上述原因发生后 14 天内向发包人书面提交工期顺延报告，否则逾期则视为不会对合同工期造成任何影响，发包人将不予以任何工期及费用补偿。

5.5. 若由发包人提出需提前竣工或某项控制工期，则承包人应按发包人要求采取各项措施以满足工期，超过发包人认可的 30 天以上（不含 30 天）的赶工，其措施费由双方协商并经发包人项目管理部书面确认批准并签补充协议或由双方按发包人流程制度办理一单一结手续，30 天以内（含 30 天）赶工发包人不予以补偿。

承包人已充分理解并考虑了受新冠疫情及政府相关疫情防控政策（非中高风险（封控）条件下常态防控）的影响可能引起的落实工地防疫措施工作所需时间、防疫投入等情况，不得因此影响工期，不得因此向发包人提出工期和费用的索赔。承包人承诺通过合理科学的施工管理、采取相应技术措施、增加施工人员等手段保证工期要求，并接受发包人在工期滞后的情况下调整施工任务、增加人员、设备、更换主要人员等要求，因此产生的费用已包含在合同确定的价款中。

非中高风险（封控）条件的常态环境下受新冠疫情影响及政府相关疫情防控政策（包括投标时已经出台或未来可能出台的有关疫情防控措施或价格指导等政策性文件）影响引起的工程费用和 risk，包括但不限于：疫情期间施工现场疫情排查、消毒、工地封闭措施、人员防控措施、日常监测监控等因采取政府主管部门规定的疫情防控措施所产生的费用；疫情期间人工工资上涨、材料价格上涨及运输成本增加等风险；疫情期间额外增加的管理费用、卫生防疫及医疗费用等（包括医疗防护

用具、生活物资及办公用品的购买、疑似感染人员的隔离和处置等)

发包人确认的工期顺延超过6个月以上时,由双方协商一致并经发包人项目管理部书面确认批准后,发包人可酌情考虑对超过部分予以承包人适当补偿。但竣工验收到交房之间不视为正式工期,交房后的集中整改期不视为正式工期;

六、发承包双方代表

6.1. 发包人代表

6.1.1. 发包人指派 任亚伟 (联系电话: 18080979877) 作为现场代表(备注:项目经理),凡本合同约定经发包人书面确认事宜,均需由发包人代表签认。发包人指派的现场代表负责对承包人的施工工程进行全过程监督管理,代表发包人向承包人传达指令或通知,代表发包人接收承包人请示、通知,但发包人代表对任何书面指令、通知、请示、申请书等的内容并不享有任何批准、认可、确认、追认权,除非得到发包人明确具体的书面授权;发包人有权在书面通知承包人的前提下随时调整指派的现场代表。

6.1.2. 发包人委托了 四川省城市建设工程管理有限公司 就本工程提供全过程监理,承包人施工内容亦属于监理范围,但承包人有义务主动向发包人查询及谨记发包人与监理方签订的监理合同,发包人对于监理人员任何越权或无权的行径不予承认,如因此给承包人造成损失的发包人无须承担相关后果,承包人应自行向过错方索赔。如因此给发包人造成损失的,承包人应当承担连带责任,不得以不知晓监理权限为由抗辩。

6.1.3. 发包人在此声明:监理方关于变更计价方式、增加工程量、变更设计、收取结算手续从未取得单独的授权,发包人拥有独立的决定权和否定权,即使监理方声称经发包人同意或已给承包人作出任何签认,监理人在发出涉及上述事宜的指令或指示时,承包人有义务要求监理人提供发包人已批准同意的书面证据,必要时应及时向发包人通报情况并取得发包人的明确指示,否则承包人应承担由此造成的一切责任。

6.2. 承包人代表

6.2.1. 承包人指派 刘小香 (联系电话: 13879602836) 作为现场代表,该现场代表即为项目经理,承包入施工技术负责人为 袁飞 (联系电话: 13686681846)。

6.2.2. 未经发包人书面同意,承包人不得擅自变更现场代表(项目经理)和技术负责人,否则发包人有权要求承包人按照合同暂定总价的5%每人每次承担违约金,如发包人及监理认为上述人员(及其继任者)工作经历、态度不合格的,承包人需限期更换至合格,若承包人未能在发包人要求的时间内更换到岗的,承包人按照本合同暂定总价千分之一/天/次的标准向发包人支付违约金,且发包人有权要求承包人停工,且工期不予顺延,停工超过7天以上仍无合格负责人员、或承包人拒绝更换的、或经过承包人两次更换仍不合格、或承包人不合格的人员超过【5】人(含5人)的,发包人有权解除本合同并追究承包人的违约责任。

6.2.3. 承包人项目经理即为承包入驻工地代表,承包人授权项目经理处理与项目相关的全部业务,代表承包人行使和履行施工合同约定的承包入全部责、权、利,项目经理在履行本合同中所签署的任何文件视为承包人的签署认可,对承包入产生约束力。承包人的所有要求、工作衔接函件等均以书面形式由承包入项目经理签字、盖章后递交发包人。在与发包人接洽与协商工作中,尤其是涉及到工程造价方面的工作协商,承包入非项目经工作人员无权履行项目经理权力,如报价单或施工

十七、合同生效及终止

17.1. 本合同由发包人、承包人双方签章之日起生效。

17.2. 除工程质量保修条款外，发承包双方履行合同文件的全部义务，承包人向发包人交付竣工工程，竣工结算款支付完毕，本合同即告终止。

17.3. 合同的权利义务终止后，承包人应当继续履行通知、协助、保密等义务。

十八、合同附件

附件一：技术要求（含其组成文件）

附件二：工程质量保修协议书

附件三：工程预（结）算编制管理规定

附件四：关于三单管理制度的协议

附件五：廉洁合作协议书

附件六：关于知识产权的专门约定

附件七：工程量清单

附件八：招标图纸目录

附件九：招标过程往来文件

附件十：发包人开票信息

发包人：成都新嘉建筑工程有限公司

法人代表：中国农业银行成都华城支行

账号：807301040005362

委托代理人：(*)

电话：

承包人：深圳广侨建设股份有限公司

法人代表：

委托代理人：

电话：

签约时间：2024年1月31日

一、合同文件内容及解释次序

1.1. 合同文件解释次序

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

- 1) 合同履行中，发包人、承包人有关本工程的洽商、变更、补充协议等书面协议或文件
- 2) 本工程合同及其附件
- 3) 图纸和(或)样板、工程量清单、发包人签署下发的认价单、任务单等本工程有关的各类技术经济文件；
- 4) 招、投标文件及其附件(如果本合同依据招标订立)或：合同条件约谈记录(如果本合同依据议标订立)；
- 5) 标准、规范及有关技术文件；

上述文件互相补充，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。除技术规范与图纸中技术标准采用较高者外，若出现歧义、不明确或不一致之处，以有利于发包人的内容为准。

1.2. 法律、法规、标准、规范

1.2.1. 本工程施工及验收包括但不限于以下现行规范和国家标准(下列各项中相同者以较高要求为准)：

- 《住宅装饰装修工程施工规范》
- 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》
- 《建筑内部装修防火施工及验收规范》
- 《建筑装饰装修工程质量验收规范》
- 《建筑工程施工质量验收统一标准》
- 《四川省成品住宅装修工程技术标准》
- 《成都市住宅工程质量分户验收指南》

1.2.2. 国内没有相应标准、规范的，发包人向承包人提出施工技术要求，承包人应按发包人要求的时间和要求提出施工工艺，经发包人、监理组织有关专家论证认可后执行。

1.2.3. 双方各自购买自己所需的标准、规范。

二、工程概况及承包范围

2.1. 工程概况

- 2.1.1. 工程名称：麓湖生态城 C15 组团内装总承包工程一标段
- 2.1.2. 工程地点：成都市天府新区天府大道南延线麓湖生态城
- 2.1.3. 工程内容：1/2/5 号楼住宅室内及公区(含 1、2 号楼、E-1-3 电梯；3、4、5 号楼商业电梯厅、通道、外廊)

2.2. 承包范围

2.2.1. 承包范围：公共区域和户内精装修工程

1/2/5号楼住宅室内及公区（含1、2号楼、E-1-3电梯、3、4、5号楼商业电梯厅、通道、外廊）。

2.2.2. 施工内容

工程范围及施工内容具体详见招标图纸、清单及界面划分等相关文件。界面划分详见本合同附件。

本工程专业承包，接受土建总承包单位统一管理、协调。

三、合同价款

3.1. 合同价款说明

3.1.1. 合同计价方式：☒ 包干总价 ☐ 综合单价

3.1.2. 包干总价条款

3.1.2.1. 合同包干总价：¥ 73,549,894.29 元，大写：人民币 柒仟叁佰伍拾肆万玖仟捌佰玖拾肆元贰角玖分，其中不含税合同价款：¥ 67478967.24 元；增值税率：9%，税款¥ 6072927.05 元。

3.1.2.2. 本工程采用工程量清单综合单价法报价且总价包干，工程量清单中的综合单价均包含为实施和完成该项目所有工作内容（工程量清单内的工作内容仅为承包人主要的工作内容，除此外承包人的工作内容还应包括图纸、招标技术要求及规范等列明、暗示和要求以及为实现合同目的所合理包含的工作内容等），包干总价为完成合同文件规定的工程内容的一切费用，包括但不限于：人工、材料、机械、辅助材料、运输、损耗、成品保护费、垃圾清运费（含外运至政府允许合法弃土场费用）、清洁费、采保费、装卸费、管理费、验收费、样品费、质检验收费、利润、及完成本工程的措施费、规费以及合同及图纸明示和暗示的所有责任、义务和预期的市场价格的涨跌、汇率的变动等人工、材料（合同约定可调价材料除外）、机械等市场调整风险因素及国家与地方政府政策性调整因素引起的费用，并已充分考虑到工地周围环境、交通道路、现场地质资料、周围地下管网、现场条件、招标文件、承包范围、施工图纸、施工技术措施、安全维护、满足文明施工工地施工（成都市及四川省标化工地）要求等因素，由此产生的相关费用已经包含在包干合同总价中。

3.1.2.3. 工程量清单中的综合单价仅作为后续进度款支付、工程变更—单一计价、合同外工作、合同及清单特别注明为暂定项目、暂定数量项目计价及设计变更、新增工程计价的依据，除合同另有规定外，在合同履行过程中，无论任何原因引起的工程量的减少或增加，承包人的综合单价不论任何情况均不作调整。

3.1.2.4. 承包人在投标时已根据图纸核实清单工程量，如图纸有不详之处，已及时提出并已得到发包人澄清，对有偏差的工程量已在清单增减工程量处增减，对清单漏项的已在增补清单处增加并给出相应报价，对承包人未提出异议的图纸，发标人均视为承包人对图纸完全理解并能准确报价，图纸中所有明示或未明示的工程内容均已包含在报价中，后期若实际工程量与清单工程量有偏差或存在清单漏项，合同总价均不予调整。

3.1.2.5. 工程量清单中所列内容若未标价，则视为已综合到其他项目综合单价以内，承包人必须按发包人及监理工程师指令完成工程量清单中未填入单价的工程量细目，但不能得到结算与支付。

3.1.2.6. 除特别说明或单独列项的以外，清单中所有项目单价均已包括为保障该工作顺利完工且不对其他工程本工程、周边建筑/构筑物等设施造成不利影响所需要的所有监测保护工作，以及为完成该项工作所需要进行的所有应由承包人完成的检测试验及调试工作。

3.1.2.7. 承包人为配合发包人达到设计深度要求，所提供的深化设计、材料设计说明、材料样板送样复样、工艺打样样板、现场踏勘测量、按现行标准、规范规定的细部做法等工作须经发包人审核并书面确认，由此产生的相关费用已经包含在合同总价中。

人审计部签认同意后方可继续办理竣工结算。发包人审计部复核原则为：①在签字认可的报审结算书总金额基础上复核只审减不审增；②由造价咨询单位、利润管理部审减的独立项目不再增加；③由造价咨询单位、利润管理部审减的关联项目可进行调整，但关联项目总金额调整原则只审减不审增。

Ⅷ) 结算审核流程及原则：承包人应在提交竣工结算时按发包人要求提交《结算承诺书》，并书面授权委托相应责任人代表承包人全权处理本工程竣工结算核对事宜，行使合同约定的竣工结算相关权利，履行合同约定的竣工结算相关义务，该工程竣工结算办理过程中经其签字确认的文件承包人均予以认可、承认。

IX) 复审：发包人有权委托第二家造价咨询单位再次审核且承包人需无条件配合。

4.2.4. 结算编制其它要求详见附件三：《工程预（结）算编制管理规定》。

五、合同工期

5.1. 总工期要求：暂定 410 个日历天，（进场时间：2021 年 4 月 15 日，竣工时间：2022 年 7 月 30 日，交房时间：2023 年 6 月 1 日），各批次具体工期按发包人现场要求或经发包人书面批准的工期进度计划为准；总工期和各批次工期的起算时间以发包人向承包人发出的书面进场指令单为准，承包人在满足各批次工期的同时，应保证在总工期内完成承包的全部工程，达到本合同规定的质量标准，并将所有竣工资料提交发包人，经发包人、监理及政府相关部门验收合格并书面确认。

以上工期包含工序样板和交房样板所需工期。

批量精装工程需样板先行，样板工程不过或不能完成验收工作，户内大批量精装禁止施工，工期及其它方面损失由承包人承担。

5.2. 承包人同时应满足总工期和各批次、各栋号工期的要求，且上述工期是发包人、承包人双方经过友好协商，并充分考虑：可能出现的异常天气（如下雨、大风、高低温天气等）、连续 24 小时以内停电、连续 24 小时以内停水、节假日等可能对工期造成影响的因素后保证能实现的工期，承包人不得以前述理由要求发包人顺延工期。异常天气、停水、停电影响施工时间累计超过 30 天后，发包人同意工期顺延。

5.3. 承包人在接到发包人进场指令单后逾期开工（包括各栋号逾期开工）的，每逾期一天，承包人按照合同暂定总价的千分之五承担违约金，违约金按天累计，若逾期超过 15 天仍未进场正式开工的，发包人有权解除本合同并追究承包人的违约责任。

5.4. 如遇不可抗力因素或发包人原因造成的工期延迟，经发包人书面认可后，工期可相应顺延，承包人可免于承担逾期违约责任，但承包人应确保根据工程进度需要适时、妥善调整设备设施及人工配备，但发包人不再承担包括承包人停工、窝工费在内的任何费用。

承包人须在导致工期延误的上述原因发生后 14 天内向发包人书面提交工期顺延报告，否则逾期则视为不会对合同工期造成任何影响，发包人将不予以任何工期及费用补偿。

5.5. 若由发包人提出需提前竣工或某项控制工期，则承包人应按发包人要求采取各项措施以满足工期，超过发包人认可的 30 天以上（不含 30 天）的赶工，其措施费由双方协商并经发包人项目管理部书面确认批准后签补充协议或由双方按发包人流程制度办理一单一结手续，30 天以内（含 30 天）赶工发包人不予以补偿。

发包人确认的工期顺延超过 6 个月以上时，由双方协商一致并经发包人项目管理部书面确认批准后，发包人可酌情考虑对超过部分予以承包人适当补偿。但竣工验收收到交房之间不视为正式工期，交房后的集中整改期不视为正式工期。

users. 10484

定稿文件

合同文本

六. 发承包双方代表

6.1. 发包人代表

6.1.1. 发包人指派 任亚伟 (联系电话: 18080979877) 作为现场代表, 凡本合同约定经发包人书面确认事宜, 均需由发包人代表签认。发包人指派的现场代表负责对承包人的施工工程进行全过程监督管理, 代表发包人向承包人传达指令或通知, 代表发包人接收承包人请示、通知, 但发包人代表对任何书面指令、通知、请示、申请书等的内容并不享有任何批准、认可、确认、追认权, 除非得到发包人明确具体的书面授权; 发包人有在书面通知承包人的前提下随时调整指派的现场代表。

6.1.2. 发包人委托了 四川万峰建设工程项目管理有限公司 就本工程提供全过程监理, 承包人施工内容亦属于监理范围, 但承包人有义务主动向发包人查询及谨记发包人与监理单位签订的监理合同, 发包人对于监理单位任何越权或无权的行不予承认, 如因此给承包人造成损失的发包人无须承担相关后果, 承包人应自行向过错方索赔, 如因此给发包人造成损失的, 承包人应当承担连带责任, 不得以不知晓监理权限为由抗辩。

6.1.3. 发包人在此声明: 监理单位关于变更计价方式、增加工程量、变更设计、收取结算手续从未取得单独的授权, 发包人拥有独立的决定权和否定权, 即使监理单位声称经发包人同意或已给承包人作出任何签认, 监理单位在发出涉及上述事宜的指令或指示时, 承包人有义务要求监理单位提供发包人批准同意的书面证据, 必要时应及时向发包人通报情况并取得发包人的明确指示, 否则承包人应承担由此造成的一切责任。

6.2. 承包人代表

6.2.1. 承包人指派 陈烈于 (联系电话: 15986631215) 作为现场代表, 该现场代表即为项目经理。承包人施工技术负责人为 刘洪兴 (联系电话: 13077835805)。

6.2.2. 未经发包人书面同意, 承包人不得擅自变更现场代表 (项目经理) 和技术负责人, 否则发包人有权要求承包人按照合同暂定总价的 5% 每人每次承担违约金, 如发包人及监理单位认为上述人员 (及其继任者) 工作经历、态度不合格的, 承包人需限期更换至合格, 若承包人未能在发包人要求的时间内更换到岗的, 承包人按照本合同暂定总价千分之一/天/次的标准向发包人支付违约金, 且发包人有权要求承包人停工, 且工期不予顺延, 停工超过 7 天以上仍无合格负责人员, 或承包人拒绝更换的、或经过承包人两次更换仍不合格、或承包人不合格的人员超过过【5】人 (含 5 人) 的, 发包人有权解除本合同并追究承包人的违约责任。

6.2.3. 承包人项目经理即为承包人在工地代表, 承包人授权项目经理处理与项目相关的全部业务, 代表承包人行使和履行施工合同约定的承包大全部责、权、利, 项目经理在履行本合同中所签署的任何文件视为承包人的签署认可, 对承包人产生约束力。承包人的所有要求、工作衔接函件等均以书面形式由承包人项目经理签字、盖章后递交发包人, 在与发包人接洽与协商工作中, 尤其是涉及到工程造价方面的工作协商, 承包人非项目经理工作人员无权履行项目经理权力, 如报价单或施工图纸与变更认价的签字确认、材料单价的洽谈与确认、收方单、签证、一单一结、结算书的签字确认等。若出现以上工程造价方面的工作, 承包人项目经理无法到场, 发包人有权拒绝与非项目经理工作人员洽谈, 由此引起的工作延误和相关责任由承包人承担, 承包人也可书面授权委托相应造价人员 曾松 (身份证号码: 510781199406235633), 全权代表承包人履行相关工程造价核对工作, 对由其签字确认的认价单、收方单、签证单、一单一结单、结算书等造价文件承包人均予以认可、承认。

6.2.4. 承包人项目经理及相关管理人员必须参加发包人组织的定期或不定期的工程例会, 因故不能参加的应提前 4 小时向发包人提出申请并在获得发包人批准后方缺席, 否则承包人向发包人支付违约金 200 元/人次。若承包人项目经理擅自缺席会议达到【3】次、或承包人项目经理经批准缺席会议达到【7】次的, 发包人有权解除本合同并追究承包人的违约责任。

6.2.5. 以下发包人确认无法胜任工作的人员, 经发包人要求, 必须在 24 小时内调离本工程, 否则承包人向发包人支付违约金每人每次 500 元; 同时, 承包人应在 48 小时内用发包人批准合格的人员代替上述调离的任何人员。

- 1) 对施工进度及质量达不到合同要求负有责任的施工人员;
- 2) 专业水平达不到岗位要求、工作责任心不强的施工人员;

12/22

2021-05-27 16:50

14.10. 本合同的违约金由发包人、承包人双方充分协商自愿设立且认可其可能具有的惩罚性。一方违约的，违约方不得以违约金过分高于造成对方的损失为由要求法院予以削减。

14.11. 如因承包人与第三方产生纠纷，造成发包人承担责任或损失的，承包人负责承担发包人因此而承担的赔偿金及律师费、诉讼费、鉴定费等各项支出，给发包人造成其他损失的，承包人另行补足发包人可在进度或结算金额中直接扣除。

十五. 争议解决办法

15.1. 双方应严格遵守本合同的约定，如出现纠纷，首先由双方协商解决，协商不能解决争议的，双方均可向工程所在地有管辖权的法院提出诉讼。

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

1) 单方违约导致合同确已无法履行，双方协议停止施工；

2) 调解要求停止施工，且为双方接受；

3) 法院要求停止施工。

十六. 其他

16.1. 承包人因本项目往来的费用由承包人自行承担。

16.2. 本合同附件作为本合同的组成部分，与正文同样有效。本合同未尽事宜，由双方另签补充协议。本合同文件共肆份，发包人、承包人各贰份。每份合同及附件均需加盖发承包双方齐缝章，正本、副本具备同等法律效力。

十七. 合同生效及终止

17.1. 本合同由发包人、承包人双方盖章之日起生效。

17.2. 除工程质量保修条款外，发承包双方履行合同文件的全部义务，承包人向发包人交付竣工工程，竣工结算款支付完毕，本合同即告终止。

17.3. 合同的权利义务终止后，承包人应当继续履行通知、协助、保密等义务。

十八. 合同附件

附件一：技术要求

附件二：工程质量保修协议书

附件三：工程预（结）算编制管理规定

附件四：关于三单管理制度的协议

附件五：廉洁合作协议书

附件六：安全生产综合目标管理责任书

(以下为盖章页，无正文)

甲方：成都万华投资集团有限公司

法人代表：

委托代理人：

公司地址：

开户银行：

帐 号：

电 话：

乙方：深圳广侨建设股份有限公司

法人代表：

委托代理人：

公司地址：

开户银行：

帐 号：

电 话：

签约时间：2021年6月28日



成都万华新城发展股份有限公司
Chendu Wide Horizon New Town Development Co., Ltd

单位（项）工程内部竣工验收表

项目名称：麓湖生态城C15组团

工程名称：麓湖生态城C15组团内装总承包工程一标段

施工单位	深圳广侨建设股份有限公司	单位工程名称	1/2/5号楼住宅室内及公区
开工日期	2021年4月15日	竣工验收合格日期	2022年10月8日
合同（预算）金额（元）		73549894.29元	
工作内容	1/5号楼住宅室内及公区（含1、2号楼、E-1-3电梯；3、4、5号楼商业电梯厅、通道、外廊）		
验收情况 (含资料)	已完成工程设计及合同约定的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准。		
验收结果	合格		
交验单位签字			
施工单位	技术负责人：刘良宏 项目经理：陈云平 施工单位盖章：[Red Stamp: 深圳广侨建设股份有限公司]		
监理单位	监理工程师：宋晓荣 总监：王浩斌 监理单位盖章：[Red Stamp: 四川万华项目管理有限公司]		
建设单位	专业工程师：陈振友 项目经理：[Red Stamp: 四川万华置业有限公司] 建设单位盖章：[Red Stamp: 四川万华置业有限公司]		
设计单位	项目负责人：[Red Stamp: 四川万华置业有限公司] 设计单位盖章：[Red Stamp: 四川万华置业有限公司]		

注：1、本单作为工程竣工合同付款及竣工结算办理的附件资料

6、（深圳）花样年（好时光项目一期 1、2 标段）精装修工程

HYN-DC-HT-GC002 花样年地产精装修工程施工合同

合同编号：【 】

2022.12.77

【深圳】花样年
【好时光项目一期 1、2 标段】
精装修工程施工合同

发包方（甲方）：【深圳市花样年房地产开发有限公司】

承包方（乙方）：【深圳广侨建设股份有限公司】

合同订立时间：【2021 年 12 月】

合同订立地点：【深圳】

第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方):【深圳市花样年房地产开发有限公司】

承包方(以下简称乙方):【深圳广侨建设股份有限公司】

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。本合同自双方签字盖章之日起生效。

本合同及其附件是双方经过平等协商拟定,双方对有疑义之条款已进行了充分的沟通和说明,承包方已充分理解其全部条款的内容,并对此无异议。

一、工程概况:

- 1、工程名称:【深圳花样年好时光项目一期1、2标段精装修工程】
- 2、工程地点:【深圳市坪山区坪山街道东纵路和金碧路交汇处西南侧】

二、承包范围:

- 1、承包范围:【深圳花样年旭辉好时光家园项目03地块A/B/C/D/E/F座公区及户内精装修工程,包括但不限于塔楼户内精装修施工(竣备前)、户内精装修改造施工(竣备后)、-3~2层大堂施工、3~46层电梯前室施工】(详见第五部分—合同计价清单);
- 2、完成承包范围内的精装修工程,包括但不限于:
 - 2.1、精装修工程:【03地块A/B/C/D/E/F座公区及户内室内天、地、墙装饰】;
 - 2.2、电气工程:【03地块A/B/C/D/E/F座公区及户内电气工程】;
 - 2.3、给排水工程:【03地块A/B/C/D/E/F座公区及户内室给排水】;
 - 2.4、消防工程:【___/___】;
 - 2.5、弱电工程:【___/___】;
 - 2.6、空调工程:【___/___】;
 - 2.7、软装工程:【___/___】;
 - 2.8、其他工程:

a 根据甲方提供的工程范围及初步图纸,完成设计深化并绘制成套施工详图及节点大样图,报甲方及设计单位审核确认;

b、负责甲供材的施工，甲供材包括但不限于：防水涂料、瓷砖胶、内墙涂料及腻子、瓷砖、洁具、五金、开关插座、灯具、浴霸、可视对讲、铝扣板等。

C、负责甲分包的管理，甲分包包括：入户门、智能门锁、木地板、户内门、橱柜、玄关柜、浴室柜、淋浴屏、厨房电器；

D、承担图纸中可能遗漏的但属于该工程范围内提供所需的材料、设备、零件，并完成所有工作及服务。

E、依据行业惯例须乙方配合土建总包方完成的工作。

F、负责与其他施工单位的配合，安装完成后的产品保护工作直至移交小业主；

上述各项不应被视为巨细无遗，乙方有责任视察现场，务求达到熟悉承包范围。合同签订后乙方提出施工图纸或承包范围不清而要求增加费用或顺延工期的请求将不获考虑；

以上工程内容和承包范围的划分是暂定的，在合同期内甲方有权根据项目发展需要，随时调整上述工程范围或其内容，乙方不得有异议或因此拖延施工。

，以及需乙方完成的包括但不限于土建总包已施工完成，但无法达至精装修要求而进行的剔凿、修复、重新施工等工作；幕墙、门窗未封闭时采取的临时窗洞口封闭及其他成品保护和施工措施；完成洁具、灯具、建筑/机电/设备专业要求的各种开孔及修补孔洞等工作及其与甲方其他分包单位之间的协调配合等工作内容。

2.9、一切开线工作（包括但不限于放线、定位及铺装起始点确定）、工程技术/工程规范说明的测试、检查、报验、验收及配合验收等一切要求。

三、 工期：开工时间：【2022 年 2 月 20 日】，竣工时间：【2022 年 10 月 30 日，改造完成 2023 年 2 月 28 日】。具体进场时间以甲方授权的项目经理部的书面开工令通知为准。具体工期节点详见“专用条款/工期要求”。

四、 本工程质量标准：施工质量【合格】，具体详见“专用条款/工程管理/质量标准合同附件”，以及花样年集团（系指深圳市花样年地产集团有限公司）上述管控文件的适时更新版本。

五、 供应商税务资质

1、 增值税纳税人类型及计税方法

☒ 增值税一般纳税人 ☐ 一般计税方法 ☐ 简易计税方法

☐ 增值税小规模纳税人 ☐ 简易计税方法

2、 开具发票类型及适用税率或征收率

☐ 增值税专用发票 (☐ 13%/ ☐ 9%/ ☐ 6%/ ☐ 5%/ ☐ 3%/ ☐ __%)

☐ 增值税普通发票 (☐ 13%/ ☐ 9%/ ☐ 6%/ ☐ 5%/ ☐ 3%/ ☐ __%)

☐ 除增值税专用发票以外的其他增税扣税凭证
(☐ 13%/ ☐ 9%/ ☐ 6%/ ☐ 5%/ ☐ 3%/ ☐ __%)

六、 合同总价：甲乙双方约定的合同总价包括合同价款及税款总额。

1、 合同计价模式为：☐ 固定总价 ☐ 暂定总价

1.1、 合同含税固定总价：¥71529265.00_元，大写：人民币柒仟壹佰伍拾贰万玖仟贰佰陆拾伍元；其中：

不含税合同价款：¥65623178.90_元，大写：人民币陆仟伍佰陆拾贰万叁仟壹佰柒拾捌元玖角；

税款：¥ 5906086.10_元，大写：人民币 伍佰玖拾万陆仟零捌拾陆元壹角；

具体详见《合同计价清单》，其中“暂列金额”为甲方在本清单中暂定并计入合同总价款内，属于甲方预留的备用金，合同执行期间可能部分或全部使用，也可能不予使用。工程结算时，“暂列金额”应予取消，另根据合同约定或甲方指令计算工程造价增减额。

1.2、 合同含税暂定总价：¥_____/_____元，大写：人民币_____/_____元整；其中：

不含税合同价款：¥_____/_____元，大写：人民币_____/_____元整；

税款¥_____/_____元，大写：人民币_____/_____元整；

具体详见《合同计价清单》，其中“暂列金额”为甲方在本清单中暂定并计入合同总价款内，属于甲方预留的备用金，合同执行期间可能部分或全部使用，也可能不予使用。工程结算时，“暂列金额”应予取消，另根据合同约定或甲方指令计算工程造价增减额。

以上合同价款为暂定合同价款，合同计价清单工程量为暂定工程量，综合单价为固定单价，除本合同另有约定外不得调整；其中，措施项目清单与/总价包干（包干价款分别为¥_____/_____元和_____/_____元，结算不予调整）。

2、 释义

及相关附件加盖骑缝章后为本合同的组成部分，同样有效)。

十三、 本合同为双方实际履行合同。如后期双方在当地相关部门备案的合同、文件及其他附件与本合同不一致之处，均以本合同相关条款约定为准。

(以下无正文，为合同签署页)

甲方：【深圳市花样年房地产开发有限公司】 乙方：【深圳广侨建设股份有限公司】

(盖章)

(盖章)

地址：【 】 地址：【 】

单位代表：【胡兴发】 单位代表：【黎祥印】

日期：【2021.12.31】 日期：【2021.12.31】

十三、 本合同为双方实际履行合同。如后期双方在当地相关部门备案的合同、文件及其他附件与本合同不一致之处，均以本合同相关条款约定为准。

(以下无正文, 为合同签署页)

甲方:【深圳市花耀年房地产开发有限公司】 乙方:【深圳广侨建设股份有限公司】

(盖章)

(盖章)

地址：【 】 地址：【 】

单位代表:【胡安】 单位代表:【

日期:【 】 日期:【 】

二、专用条款

第二十三章 现场人员

1. 甲方代表：甲方驻工地代表为【冷洪雨】。
2. 监理单位：【深圳市罗湖工程项目管理有限公司】，按国家监理条例履行监理职责。
3. 总监：【周正明】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。
4. 乙方代表：乙方驻工地代表为【陈烈干】。
5. 乙方项目经理部核心成员（与乙方投标文件所列一致）

职务	姓名	职称	联系方式	其他
项目经理	陈烈干	一级建造师	159 8663 1215	
项目执行经理	田续升	一级建造师	176 8815 0624	
技术负责人	刘洪兴	高级工程师	159 20143 255	
机电经理	邓力华	电气工程师	153 2380 0735	
成本负责人	贺斌	造价工程师	153 8803 5877	
主工长	蔡鹏	高级工程师	151 1262 7131	
质量负责人	陈玉萍	中级工程师	156 0245 8626	
安全负责人	高凌	助理工程师	180 3807 1697	
安全员	罗裕康	-	136 3160 8086	
施工员	罗振样	-	135 0288 0282	
材料员	彭武派	-	136 0259 6148	
资料员	刘佳颖	-	137 5191 6847	
质量员	邱石水	-	135 2185 4868	

备注：①乙方项目部管理人员在所辖工程或分项工程施工期间（包括准备和收尾阶段），均须专职在岗，不得兼任其他项目任何职务。

②工程开工后，项目经理须常驻现场（每周不少于6天，每天不少于8小时），否则发包人有权进行处罚。

第二十四章 图纸

1. 甲方向乙方提供图纸【 / 】套(含制作竣工图所用图纸【 / 】套)，图纸版本【 / 1】，图纸日期【2021-5-29】。

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：深圳花样年好时光项目一期1、2标段精装修工程

验收日期：2023-11-6

建设单位（盖章）：深圳市花样年房地产开发有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2001

工程名称	深圳花样年好时光项目一期1、2标段精装修工程				
工程地点	深圳市坪山区坪山街道东纵路和金碧路交汇处西南侧	建筑面积	186132.73m²	工程造价	7152.9265万元
结构类型	一类高层建筑	层数	地上：46 栋 地下：3 层		
施工许可证号	/	监理许可证号	/		
开工日期	2022年3月20日	验收日期	2023年11月6日		
监督单位	/	监督编号	/		
建设单位	深圳市花样年房地产开发有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	北京拓尚建筑设计有限公司				
总包单位	/				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	深圳广侨建设股份有限公司				
监理单位	深圳市中安项目管理有限公司				
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 0 0 1

(一) 验收组织

建设单位组织、勘察、设计、施工、监理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	冷洪雨
副组长	张建峰、周正明、吕攀、李婷、陈烈干
组员	田续升、刘洪兴、彭武派、陈玉萍、高凌

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	冷洪雨	周正明、吕攀、李婷、陈烈干、田续升、刘洪兴
建筑设备安装工程		
工程质控资料	周正明	彭武派、陈玉萍、高凌

(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。



* GD - E1 - 914 / 3 *

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		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	同意验收	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	同意验收	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 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 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 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 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 0 项，其中： 评价为“好”的 0 项 评价为“一般”的 0 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 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 14 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 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 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 *

355618

四、验收人员签名：

GD-EI-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	冷洪雨	深圳市花样年房地产开发有限公司	项目经理		冷洪雨
2	张建峰	深圳市花样年房地产开发有限公司	技术总监	高工	张建峰
3	周正明	深圳市中安项目管理有限公司	总监	高工	周正明
4	吕攀	深圳市中安项目管理有限公司	设计师		吕攀
5	李婷	北京拓尚建筑设计有限公司	设计师		李婷
6	陈烈干	深圳广侨建设股份有限公司	项目经理	工程师	陈烈干
7	田续升	深圳广侨建设股份有限公司	执行经理	工程师	田续升
8	刘洪兴	深圳广侨建设股份有限公司	技术负责人	高工	刘洪兴
9	彭武派	深圳广侨建设股份有限公司	材料员		彭武派
10	陈玉萍	深圳广侨建设股份有限公司	质检员	工程师	陈玉萍
11	高凌	深圳广侨建设股份有限公司	安全负责人	工程师	高凌
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

深圳花样年好时光项目一期1、2标段精装修工程现场验收，合格。并于2023年11月6日开始进入保修期！

验收完成设计图纸和公司规定范围内的工程，质量合格，
验收合格并符合规范要求，同意验收。

建设单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2023年11月6日	监理单位： (公章) 总监理工程师： 2023年11月6日	施工单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2023年11月6日	设计单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2023年11月6日	勘察单位： (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日
---	--	---	---	--------------------------------------

GD-E1-914/6



7、成都花样年花漾锦江D栋2标段精装修工程

HYN-DC-HT-GC002 花样年地产精装修工程施工合同

合同编号：【成都-美年-工程-345】

**成都花样年
花漾锦江D栋2标段
精装修工程施工合同**

发包方（甲方）：【四川西美投资有限公司】

承包方（乙方）：【深圳广桥建设股份有限公司】

合同订立时间：【2021年1月15日】

合同订立地点：【成都市 高新区】

第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方):【四川西美投资有限公司】

承包方(以下简称乙方):【深圳广侨建设股份有限公司】

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。本合同自双方签字盖章之日起生效。

本合同及其附件是双方经过平等协商拟定,双方对有疑义之条款已进行了充分的沟通和说明,承包方已充分理解其全部条款的内容,并对此无异议。

一、工程概况:

- 1、工程名称:【成都花样年花漾锦江D栋2标段精装修工程】
- 2、工程地点:【成都市高新区天府五街美年广场】

二、承包范围:

- 1、承包范围:【成都花样年花漾锦江D栋高区(33F-44F)户内、公区、电梯轿厢、地下室范围的精装修工程】(详见第五部分—合同计价清单);
- 2、完成承包范围内的精装修工程,包括但不限于:
 - 2.1、精装修工程:【按照甲方确认并提供的施工图纸及技术要求:电梯厅及过道、户内施工范围所有墙柱面、楼地面、天棚装饰装修及水电工程施工内容,详见招标文件和合同计价清单。包含但不限于以下内容:
 - (1)、新建隔墙工程
 - (2)、楼地面、墙柱面、天花等装饰工程,包括基层、结合层、饰面。
 - (3)、部分固定家具、户内门等制作安装。
 - (4)、厨房、卫生间、阳台的防水工程。
 - (5)、洁具、龙头、五金挂件安装工程。】
 - 2.2、电气工程:【强电管线敷设与穿线、灯具和插座安装等】;
 - 2.3、给排水工程:【户内给水管敷设、地漏供货安装等】;
 - 2.4、消防工程:【配合消防点位防线定位等】;
 - 2.5、弱电工程:【弱电线管敷设等】;

- 2.6、空调工程：【空调风口装饰 等】；
- 2.7、软装工程：【造型灯具安装 等】；
- 2.8、其他工程：【/】，以及需乙方完成的包括但不限于土建总包已施工完成，但无法达至精装修要求而进行的剔凿、修复、重新施工等工作；幕墙、门窗未封闭时采取的临时窗洞口封闭及其他成品保护和施工措施；完成洁具、灯具、建筑/机电/设备专业要求的各种开孔及修补孔洞等工作及其与甲方其他分包单位之间的协调配合等工作内容。
- 2.9、一切开线工作（包括但不限于放线、定位及铺装起始点确定）、工程技术/工程规范说明的测试、检查、报验、验收及配合验收等一切要求。

三、 工期：开工时间：【2021年1月15日】，竣工时间：【2021年9月30日】。具体进场时间以甲方授权的项目经理部的书面开工令通知为准。具体工期节点详见“专用条款/工期要求”。

四、 本工程质量标准：施工质量【合格】，具体详见“专用条款/工程管理/质量标准合同附件”，以及花样年集团（系指深圳市花样年地产集团有限公司）上述管控文件的适时更新版本。

五、 供应商税务资质

1、 增值税纳税人类型及计税方法

☐ 增值税一般纳税人 ☐ 一般计税方法 ☐ 简易计税方法

☐ 增值税小规模纳税人 ☒ 简易计税方法

2、 开具发票类型及适用税率或征收率

☐ 增值税专用发票（☐13%/ ☐9%/ ☐6%/ ☐5%/ ☐3%/ ☐__%）

☒ 增值税普通发票（☐13%/ ☐9%/ ☐6%/ ☐5%/ ☐3%/ ☒3.27%（含0.27%增值税附加））

☐ 除增值税专用发票以外的其他增税扣税凭证

（☐13%/ ☐9%/ ☐6%/ ☐5%/ ☐3%/ ☐__%）

六、 合同总价：甲乙双方约定的合同总价包括合同价款及税款总额。

1、 合同计价模式为：☒ 固定总价 ☐ 暂定总价

1.1、合同含税固定总价：¥ 70,491,813.90 元，大写：人民币柒仟零肆拾玖万壹仟捌佰壹拾叁元玖角整；其中，不含税合同价款：¥ 68,259,721.02 元，大写：人民币陆仟捌佰贰拾伍万玖仟柒佰贰拾壹元零贰分；税款 ¥ 2,232,092.88 元，大写：人民币贰佰贰拾叁万贰仟零玖拾贰元捌角捌分。

1.2、合同含税暂定总价：¥ ____/____ 元，大写：人民币 ____/____ 元整；其中，不含税合同价款：¥ ____/____ 元，大写：人民币 ____/____ 元整；税款 ¥ ____/____ 元，大写：人民币 ____/____ 元整。以上合同价款为暂定合同价款，合同计价清单工程量为暂定工程量，综合单价为固定单价，除本合同另有约定外不得调整；其中，措施项目清单与 ____/____ 总价包干（包干价款分别为 ¥ ____/____ 元和 ____/____ 元，结算不予调整）。

2、 释义

2.1、固定总价：指基于 2020 年 10 月 30 日下发的 01 版本号图纸范围内的工程量包干，《花样年成都公司花漾锦江 D 栋项目精装修工程合同清单》中的综合单价包干的总价包干合同。结算时，结算金额=合同金额（可对乙方未完成合同约定的相关工作内容进行结算量价扣除）+设计变更（指由甲方授权设计部下发的，通过甲方审批并施工完成经甲方验收合格的变更内容）+工程指令（指由甲方授权项目部下发的，通过甲方审批并施工完成经甲方验收合格的变更内容）。

2.2、暂定总价：指基于 ____ 年 ____ 月 ____ 日下发的 ____/____ 版本号图纸，工程量暂定，《花样年 XX 公司 XX 项目精装修工程合同清单》中的综合单价包干的暂定总价合同，结算时，工程量可根据 ____/____ 版图纸按实调整。

2.3、合同价款是在承包方已详细研究明了本工程的全部资料、图纸、工程技术标准及规范、招标文件、合同条件、市场环境、工程所在地周围环境、交通道路、工程施工现场环境、储存空间、装卸限制等情况下确定的价格。合同价款包含但不限于如下内容：完成本工程所需要的措施费、规费、人工费、材料费（包括材料检验试验费、材料损耗）、措施项目费【包括环境保护费（含施工现场为达到环保主管部门要求所需要的各项措施费用）、文明施工费、安全施工费、临时设施费、疫情防护费、机械费、水电费、材料运输费、材料排版及施工损耗、样板费、养护费及其他费用（运杂费、质检费、安装费、检验与试验费、缺陷修复费、采保费、配合消防报建可

(9) 经双方认可的投标书;

(10) 招标文件及招标文件补遗;

九、 本协议书中有术语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。

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

十一、 乙方向甲方承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

十二、 本协议自双方加盖公司公章或合同专用章之日起生效(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)。

十三、 本合同为双方实际履行合同。如后期双方在当地相关部门备案的合同、文件及其他附件与本合同不一致之处,均以本合同相关条款约定为准。

(以下无正文,为合同签署页)

甲方:【四川西美投资有限公司】 乙方:【深圳广侨建设股份有限公司】

(盖章)

(盖章)

地址:【成都市高新区天府大道中段1388号】 地址:【深圳市福田区泰然八路云松大厦3A-C】

单位代表:【_____】 单位代表:【_____】

日期:【2021年1月15日】 日期:【2021年1月15日】

工程质量竣工验收报告

工程名称	成都花样年花漾锦江D栋2标段精装修工程	项目经理	彭进军	
工程地点	成都市高新区天府五街美年广场	技术负责人	黎万准	
建设单位	四川西美投资有限公司	监理单位	成都万安建设项目管理有限公司	
施工单位	深圳广侨建设股份有限公司	设计单位	汇雅装饰集团有限公司	
开工日期	2021年01月15日	竣工日期	2021年09月30日	

序	项 目	验 收 记 录	验 收 结 论
1	分部工程	共 7 分部, 经查 7 分部, 符合标准及设计要求 7 分部	符合要求
2	质量控制资料核查	共 10 项, 经审查符合要求 10 项, 经核定不符合规范要求 0 项	符合要求
3	安全和主要功能核查及抽查结果	共核查 8 项, 符合要求 8 项; 共抽查 8 项, 符合要求 8 项; 经返工处理符合要求 8 项	符合要求
4	观感质量验收	共抽查 8 项, 符合要求 8 项, 不符合要求 0 项	符合要求
5	综合验收结论	质量合格, 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
	 单位(项目)负责人:  2021年9月30日	 总监理工程师:  2021年9月30日	 单位负责人:  2021年9月30日	 单位(项目)负责人:  2021年9月30日

8、深圳好时光家园项目 04 地块集中商业精装修工程

合同编号：【深圳-好时光-工程-155】

花样年好时光家园商业公区装修工程 施工合同

发包方（甲方）：【深圳市花样年房地产开发有限公司】

承包方（乙方）：【深圳广侨建设股份有限公司】

合同订立时间：【2024年4月 日】

合同订立地点：【深圳市福田区】

第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方):【深圳市花样年房地产开发有限公司】

承包方(以下简称乙方):【深圳广侨建设股份有限公司】

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。本合同自双方签字盖章之日起生效。

本合同及其附件是双方经过平等协商拟定,双方对有疑义之条款已进行了充分的沟通和说明,承包方已充分理解其全部条款的内容,并对此无异议。

一、工程概况:

- 1、工程名称:【深圳好时光家园项目 04 地块集中商业精装修工程】
- 2、工程地点:【深圳市坪山区东纵路】

二、承包范围:

承包范围:【本工程地面结构面以上至装饰面层全部工程内容。1、包括但不限于:

商业负一层到 3 层公区、电梯厅及过道、前室及扩大区、后勤区、卫生间等施工范围所有墙柱面、楼地面、天棚装饰装修及水电工程施工】(详见第五部分一合同计价清单);

- 1、完成承包范围内的精装修工程,包括但不限于:
 - 2.1、精装修工程:【04 地块商业公区天、地、墙装饰】;
 - 2.2、电气工程:【普通照明含配管、配线及灯具安装;应急照明含地面疏散指示灯回路配管、配线及灯具安装;其它应急照明回路管线及灯具总包已施工,本次仅计算灯具从顶板移位至天花吊顶(含金属软管及配线)安装】;
 - 2.3、给排水工程:【公共卫生间给水管及排水管从外墙皮开始计算,卫生间内给水管、排水管、洁具等均在本次施工范围】;
 - 2.4、消防工程:【消防电涉及点位移位施工及增加点位施工;喷淋改造工程;防排烟工程改造工程;排油烟改造工程】;
 - 2.5、弱电工程:【 / 】;

2.6、空调工程：【_____ / _____】_；

2.7、软装工程：【_____ / _____】_；

2.8、其他工程：【a 根据甲方提供的工程范围及初步图纸，完成设计深化并绘制成套施工详图及节点大样图，报甲方及设计单位审核确认；

b、承担图纸中可能遗漏的但属于该工程范围内提供所需的材料、设备、零件，并完成所有工作及服务；

c、依据行业惯例须乙方配合土建总包方完成的工作；

d、负责与其他施工单位的配合，安装完成后的产品保护工作直至移交小业主；

上述各项不应被视为巨细无遗，乙方有责任视察现场，务求达到熟悉承包范围。合同签订后乙方提出施工图纸或承包范围不清而要求增加费用或顺延工期的请求将不获考虑；以上工程内容和承包范围的划分是暂定的，在合同期内甲方有权根据项目发展需要，随时调整上述工程范围或其内容，乙方不得有异议或因此拖延施工。

，以及需乙方完成的包括但不限于土建总包已施工完成，但无法达至精装修要求而进行的剔凿、修复、重新施工等工作；幕墙、门窗未封闭时采取的临时窗洞口封闭及其他成品保护和施工措施；完成洁具、灯具、建筑/机电/设备专业要求的各种开孔及修补孔洞等工作及其与甲方其他分包单位之间的协调配合等工作内容。

2.9、一切开线工作（包括但不限于放线、定位及铺装起始点确定）、工程技术/工程规范说明的测试、检查、报验、验收及配合验收等一切要求。

三、 **工期：**开工时间：【2024年4月2日】，竣工时间：【2024年8月30日】。具体进场时间以甲方授权的项目经理部的书面开工令通知为准。具体工期节点详见“专用条款/工期要求”。

四、 **本工程质量标准：**施工质量【合格】，具体详见“专用条款/工程管理/质量标准合同附件”，以及花样年集团（系指深圳市花样年地产集团有限公司）上述管控文件的适时更新版本。

五、 供应商税务资质

1、 增值税纳税人类型及计税方法

☒ 增值税一般纳税人 ☐ 一般计税方法 ☐ 简易计税方法

☐ 增值税小规模纳税人 ☐ 简易计税方法

2、 开具发票类型及适用税率或征收率

☒ 增值税专用发票 (☐ 13%/☒ 9%/☐ 6%/☐ 5%/☐ 3%/☐ __%)

☐ 增值税普通发票 (☐ 13%/☐ 9%/☐ 6%/☐ 5%/☐ 3%/☐ __%)

☐ 除增值税专用发票以外的其他增税扣税凭证

(☐ 13%/☐ 9%/☐ 6%/☐ 5%/☐ 3%/☐ __%)

六、 合同总价：甲乙双方约定的合同总价包括合同价款及税款总额。

1、 合同计价模式为：☒ 固定总价 ☐ 暂定总价

1.1、 合同含税固定总价：¥13,618,355.38 元，大写：人民币壹仟叁佰陆拾壹万捌仟叁佰伍拾伍元叁角捌分；其中：

不含税合同价款：¥12,493,904.02 元，大写：人民币壹仟贰佰肆拾玖万叁仟玖佰零肆元零贰分；

税款：¥1,124,451.36 元，大写：人民币壹佰壹拾贰万肆仟肆佰伍拾壹元叁角陆分；

具体详见《合同计价清单》，其中“暂列金额”为甲方在本清单中暂定并计入合同总价款内，属于甲方预留的备用金，合同执行期间可能部分或全部使用，也可能不予使用。工程结算时，“暂列金额”应予以取消，另根据合同约定或甲方指令计算工程造价增减额。

1.2、 合同含税暂定总价：¥_____元，大写：人民币_____元整；

其中：

不含税合同价款：¥_____元，大写：人民币_____元整；

税款¥_____元，大写：人民币_____元整；

具体详见《合同计价清单》，其中“暂列金额”为甲方在本清单中暂定并计入合同总价款内，属于甲方预留的备用金，合同执行期间可能部分或全部使用，也可能不予使用。工程结算时，“暂列金额”应予以取消，另根据合同约定或甲方指令计算工程造价增减额。

以上合同价款为暂定合同价款，合同计价清单工程量为暂定工程量，综合单价为固定单价，除本合同另有约定外不得调整；其中，措施项目清单与总价包干（包干价款分别为¥_____元和_____元，结算不予调整）。

2、 释义

- 2.1、固定总价：指基于 2024 年 2 月 26 日下发的招标版本号图纸范围内的工程量包干，《花样年深圳好时光家园项目 04 地块集中商业精装修工程合同清单》中的综合单价包干的总价包干合同。结算时，结算金额=合同金额（可对乙方未完成合同约定的相关工作内容进行结算量价扣除）+设计变更（指由甲方授权设计部下发的，通过甲方审批并施工完成经甲方验收合格的变更内容）+工程指令（指由甲方授权项目部下发的，通过甲方审批并施工完成经甲方验收合格的变更内容）。
- 2.2、暂定总价：指基于 年 月 日下发的 版本号图纸，工程量暂定，《花样年 XX 公司 XX 项目精装修工程合同清单》中的综合单价包干的暂定总价合同，结算时，工程量可根据 版图纸按实调整。
- 2.3、合同价款是在承包方已详细研究明了本工程的全部资料、图纸、工程技术标准及规范、招标文件、合同条件、市场环境、工程所在地周围环境、交通道路、工程施工现场环境、储存空间、装卸限制等情况下确定的价格。合同价款包含但不限于如下内容：完成本工程所需要的措施费、规费、人工费、材料费（包括材料检验试验费、材料损耗）、措施项目费【包括环境保护费（含施工现场为达到环保主管部门要求所需要的各项措施费用）、文明施工费、安全施工费、临时设施费、疫情防护费、机械费、水电费（空调工程水电费需一并综合考虑，空调工程按其合同额的 0.5%缴纳水电费）、材料运输费、材料排版及施工损耗、样板费、养护费及其他费用（运杂费、质检费、安装费、检验与试验费、缺陷修复费、采保费、配合消防报建可能产生的费用、各种行政事业收费、规费等）、管理费、税金等全部费用和要求获得的利润以及应由乙方承担的义务、责任和风险以及为完成本项目资金的筹集和使用成所发生的一切费用】。除合同允许的情况外，合同总价在合同有效期内不予变更。如乙方漏报、错报的，责任均由乙方自行承担，结算时均不作任何调整。
- 2.4、暂定总价的精装修工程应在甲方对商务资料（包括不限于图纸清单等）正式下发后 90 个日历天（不晚于该合同第 4 笔进度款）内与甲方完成施工蓝图范围内的总价确定，暂估价分包不纳入 90 个日历天总价确定范围。如未在约定期限内完成施工蓝图范围内的总价确定，甲方有权停止支付后续工程款，直至甲乙双方以补充协议方式明确施工蓝图范围内的总价确定后，再恢复正常付款。

2.5、本协议的增值税税款为签约时根据现行税率计算，如因国家政策变化导致增值税税率调整，增值税税款根据国家政策调整后的实际执行税率计算，合同总价按照上述不含税合同价款与调整后增值税税款为基础进行动态调整，对于未开票部分价款，乙方按照调整后的税率向甲方开具增值税发票。

七、 合同价款支付：详见专用条款相关条款

八、 合同文件组成及解释次序

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

- (1) 履约过程中的其他有效资料（本合同签订后，合同履行过程中双方约定并共同签署的有关工程的补充协议，限价表，设计变更、工程指令单原件，相应的签证结算、甲供或三方供货材料领用单原件，工期、质量、奖励及违约金通知单）；
- (2) 本合同的协议书；
- (3) 本合同的专用条款；
- (4) 本合同的合同计价清单；
- (5) 本合同的附件；
- (6) 本合同的通用条款；
- (7) 现行标准、规范、技术要求和有关技术资料；
- (8) 图纸或材料样板；
- (9) 经双方认可的投标书；
- (10) 招标文件及招标文件补遗；

九、 本协议书中有关术语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。

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

十一、 乙方向甲方承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

十二、 本协议自双方加盖公司公章或合同专用章之日起生效（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）。

十三、 本合同为双方实际履行合同。如后期双方在当地相关部门备案的合同、文件及其他附件与本合同不一致之处，均以本合同相关条款约定为准。

（以下无正文，为合同签署页）



甲方：【深圳市花样年房地产开发有限公司】

乙方：【深圳华侨建设股份有限公司】



（盖章）

（盖章）

地址：【_____】 地址：【_____】

单位代表：【_____】 单位代表：【_____】

日期：【_____】 日期：【_____】

黎祥印

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

0	0	1
---	---	---

工程名称: 花样年好时光家园商业公区装修工程

验收日期: 2024 年 12 月 26 日

建设单位（盖章）: 深圳市花样年房地产开发有限公司



* GD - E1 - 914 *

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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 - E 1 - 9 1 4 / 1 *

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	花样年好时光家园商业公区装修工程				
工程地点	深圳市坪山区坪山街道东纵路399号	建筑面积	9767.91m²	工程造价	1361.84万元
结构类型	框架-剪力墙	层数	地上：3层 地下：1层		
施工许可证号	2404-440310-04-01-78803701	监理许可证号	/		
开工日期	2024年04月02日	验收日期	2024年12月26日		
监督单位	深圳市坪山区建设工程质量安全监督站	监督编号	/		
建设单位	深圳市花样年房地产开发有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳机械院建筑设计有限公司				
总包单位	/				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	深圳广侨建设股份有限公司				
监理单位	深圳市罗湖工程项目管理有限公司				
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 0 0 1

(一) 验收组织

建设单位组织、勘察、设计、施工、监理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	陈广鹏
副组长	刘景元
组员	田续升

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	陈广鹏	姜庆新、王红禹
建筑设备安装工程	刘景元、田续升	陆长巍、叶剑辉、刘超
工程质控资料	庄饰	郑佳德

(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	/	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	合格	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 6 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 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	合格	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 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	合格	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 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 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 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



* GD - E1 - 914 / 4 *

四、验收人员签名：

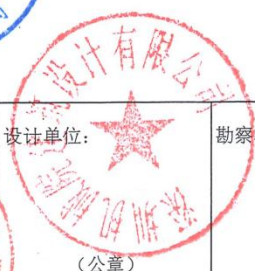
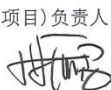
GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	陈广鹏	深圳市花样年房地产开发有限公司	项目经理	项目经理	陈广鹏
2	王红禹	深圳市花样年房地产开发有限公司	工程师	机电负责人	王红禹
3	姜庆新	深圳机械院建筑设计有限公司	设计经理	设计负责人	姜庆新
4	刘景元	深圳市罗湖工程项目管理有限公司	总监	监理负责人	刘景元
5	陆长巍	深圳市罗湖工程项目管理有限公司	工程师	监理	陆长巍
6	田续升	深圳广侨建设股份有限公司	项目经理	项目负责人	田续升
7	叶剑辉	深圳广侨建设股份有限公司	机电工程师	机电负责人	叶剑辉
8	刘超	深圳广侨建设股份有限公司	消防工程师	消防负责人	刘超
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

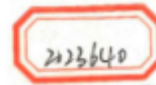
本工程经验收组对工程实体及竣工文件检查，一致认为本工程已按设计图和施工合同完成。各分部工程验收评定合格，工程符合有关国家法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。

																								
建设单位:					监理单位:					施工单位:					设计单位:					勘察单位:				
(公章)					(公章)					(公章)					(公章)					(公章)				
单位(项目)负责人:					总监理工程师:					单位(项目)负责人:					单位(项目)负责人:					单位(项目)负责人:				
																								
2024年12月26日					2024年12月26日					2024年12月26日					2024年12月26日					年 月 日				



* GD - E1 - 914 / 6 *

9、重庆麓悦江城E28 组团户内及公区精装工程



合同文本

合同编号:

重庆麓悦江城·【E28】组团

户内及公区精装工程

施工承包合同

2023 年 3 月

发包人: 重庆万悦置业有限公司

承包人: 深圳广侨建设股份有限公司



一、合同文件内容

1.1. 法律、法规、标准、规范

1.1.1. 本工程施工及验收包括但不限于以下现行规范和国家标准（下列各项中相同者以较高要求为准）：

- 《住宅装饰装修工程施工规范》
- 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》
- 《建筑内部装修防火施工及验收规范》
- 《建筑装饰装修工程质量验收规范》
- 《建筑工程施工质量验收统一标准》
- 《重庆市成品住宅装修工程技术标准》
- 《重庆市住宅工程质量分户验收指南》

1.1.2. 国内没有相应标准、规范的，发包人向承包人提出施工技术要求，承包人应按发包人要求的时间和要求提出施工工艺，经发包人、监理组织有关专家论证认可后执行。

1.1.3. 双方各自购买自己所需的标准、规范。

二、工程概况及承包范围

2.1. 工程概况

- 2.1.1. 工程名称：重庆麓悦江城 E28 组团户内及公区精装工程
- 2.1.2. 工程地点：重庆市两江新区水土组团 E28 地块
- 2.1.3. 工程内容：E28 组团批次房室内及公区精装内容

2.2. 承包范围

- 2.2.1. 承包范围：E28 组团公共区域和户内精装修工程

公共区装饰工程：各楼层电梯厅装饰、公共过道装饰、架空层及电梯轿厢装饰工程，楼梯间装饰。

楼户内装饰工程：地上楼层户内装饰工程，不含已完成样板房。

2.2.2. 施工内容：工程范围及施工内容具体详见招标图纸、清单及界面划分等相关文件。

2.2.3 发包人有权根据项目的具体情况变更承包人的承包范围，承包人认可如有调整以发包人的书面通知为准，且承包人承诺不因发包人承包范围的调整而向发包人主张或报销其他任何费用，双方根据本合同约定的计价方式据实结算。

2.2.4 承包方式：本工程专业承包，接受土建总承包单位统一管理、协调，要求包工期、包质量、包安全及文明施工。

2.2.5 承包人合同金额大于 3000 万须无条件按本合同清单综合单价上浮 20%承建发包人指定的样板房内装工程（建筑面

3.1.2.10. 承包人应严格按照重庆市人力资源和社会保障局、重庆市建设委员会现行规定为从业人员办理并缴纳保险费，以上保险费用不得另行结算，由于承包人未办理此项保险而造成的相关责任由承包人承担。

建筑工程一切险和第三者责任险，由承包人投保。相关费用已计入合同包干总价中，不再单独计算。发包人将不会为本工程投入一切险及第三者责任险，承包人可自行决定是否需投保及维持以上保险；但承包人按本合同所承担的义务、工作和责任并不因投保或未投保而受影响或减低。

承包人负责办理承包人在施工现场人员的生命财产、现场各种施工用设施、设备、材料的保险，并支付相应的费用，费用已含在合同价款中。因承包人原因造成的任何事故（包括第三者人员在内）所发生的依法应该支付的损失、赔偿费、补偿费用等责任由承包人承担。

3.1.3. 综合单价包干条款

3.1.3.1. 合同暂定总价：¥ 58,289,272.25 元，大写：人民币 伍仟捌佰贰拾捌万玖仟贰佰柒拾贰元贰角伍分 元整；其中不含税合同价款：¥ 53,476,396.56 元；增值税率：9%，税款¥ 4,812,875.69 元。

3.1.3.2. 本工程采用工程量清单综合单价包干，工程量清单中的综合单价均包含为实施和完成该项目所有工作内容（工程量清单内的工作内容仅为承包人主要的工作内容，除此外承包人的工作内容还应包括图纸、招标技术要求及规范等列明、暗示和要求以及为实现合同目的所合理包含的工作内容等），包干的综合单价为完成合同文件规定的工程内容的一切费用，包括但不限于：人工、材料、机械、辅助材料、运输、损耗、成（半成）品保护费、垃圾清运费（含外运至政府允许合法弃土场费用）、清洁费、采保费、装卸费、管理费、验收费、样品费、质检验收费、利润、及完成本工程的措施费、规费等等所有费用，以及合同及图纸明示和暗示的所有责任、义务和预期的市场价格的涨跌、汇率的变动等人工、材料（合同约定可调价材料除外）、机械等市场调整风险因素及国家与地方政府政策性调整因素引起的费用，并已充分考虑到工地周围环境、交通道路、现场地质资料、周围地下管网、现场条件、招标文件、承包范围、施工图纸、施工技术措施、安全维护、满足文明施工（重庆市标化工地）要求等因素，由此产生的相关费用已经包含在相应的综合单价中。

3.1.3.3. 工程量清单中的综合单价仅作为后续进度款支付、工程变更一单一结计价、合同外工作、合同及清单特别注明为暂定项目、暂定数量项目计价及设计变更、新增工程计价的依据，除合同另有规定外，在合同履行过程中，无论任何原因引起的工程量的减少或增加，承包人的综合单价不论任何情况均不作调整。

3.1.3.4. 工程量清单所列暂定数量，过程中承包人不得以清单工程量的多少要求调整综合单价，且该工程量不作为最终结算依据；结算工程量按发包人的多次审计程序审计结果为准。计量时以发包人、承包人、造价咨询单位人员共同核准的实际完成工程量为准。

3.1.3.5. 工程量清单中所列内容若未标价，则视为已综合到其他项目综合单价以内，承包人必须按发包人及监理工程师指令完成工程量清单中未填入单价的工程量细目，但不能得到结算与支付

3.1.3.6. 除特别说明或单独列项的以外，清单中所有项目单价均已包括为保障该工作顺利完成且不对其他工程、本工程、周边建筑/构筑物等设施造成不利影响所需要进行的所有监测保护工作，以及为完成该项工作所需要进行的所有应由承包人完成的检测试验及调试工作。

3.1.3.7. 承包人为配合发包人达到设计深度要求，所提供的深化设计、材料设计说明、材料样板送样复样、工艺打样样板、现场踏勘测量、按现行标准、规范规定的细部做法等工作须经发包人审核并书面确认，由此产生的相关费用已经包含在综合单价中。

3.1.3.8. 深化设计：是指在发包人或设计顾问提供的招标图基础上，结合施工现场实际情况，对图纸进行细化、补充和完善，可用于直接指导施工。深化设计不应对产品功能、效果做出改变，不应对产品材料品牌、规格、材质、产地、主要配件进行替换和改变。任何因深化设计对原招标图作出的修改、完善所增减的费用，承包人已应考虑在投标报价中，综合单价均不作调整。

3.1.3.9. 优化设计：只能在现有招标图纸的系统下进行，确保外立面效果，所有面板及背板材料性质不允许改变。允许对结构构件进行优化。所有针对招标图纸优化设计必须在技术标中明确列项说明并附相关图纸，确保满足国家规范且得到发包人及发包人顾问的认可并审批通过。以上变化若引起成本金额减少，承包人同意在办理最终结算时直接扣除因优化设计而减少的成本金额且不持任何异议；若引起成本金额增加属于深化设计，按深化设计相关约定执行。

3.1.3.10. 工程量清单中的项目特征和内容描述与设计图、工料规范、现行施工验收标准规范不相符处，承包人应在合同签订前报发包人书面确认并已考虑在投标报价中；若合同签订后仍有不相符情况，则承包人应按标准较高要求者为准执行，

程量审增时例外）、单价少算部分则视为承包人让利给发包人，结算概不作相应调整。承包人与发包人利润管理部及其委托的造价咨询单位达成一致共同签订结算书报审后，仍需通过发包人审计部对相关结算书、计算稿、结算资料进行复核，发包人审计部签订同意后后方可继续办理竣工结算。发包人审计部复核原则为：①在签字认可的报审结算书总金额基础上复核只审减不审增；②由造价咨询单位、利润管理部审减的独立项目不再增加；③由造价咨询单位、利润管理部审减的关联项目可进行调整，但关联项目总金额调整原则只审减不审增。

IX) 结算审核流程及原则：承包人应在提交竣工结算时按发包人要求提交《结算承诺书》，并书面授权委托相应责任人代表承包人全权处理本工程竣工结算核对事宜，行使合同约定的竣工结算相关权利，履行合同约定的竣工结算相关义务，该工程竣工结算办理过程中经其签字确认的文件承包人均予以认可、承认。

X) 复审：发包人有权委托第二家造价咨询单位再次审核且承包人需无条件配合。

4.2.4. 结算编制其它要求详见附件三：《工程预（结）算编制管理规定》。

五、合同工期

5.1. 总工期要求：暂定进场时间：2023 年 3 月 10 日，竣工验收时间：2024 年 3 月 30 日（如有批次，明确每个批次），集中交房时间：2024 年 10 月 30 日（如有批次，明确每个批次），各批次具体工期按发包人现场要求或经发包人书面批准的工期进度计划为准；总工期和各批次工期的起算时间以及发包人向承包人发出的书面进场指令单为准，承包人在满足各批次工期的同时，应保证在总工期内完成承包的全部工程，达到本合同规定的质量标准，并将所有竣工资料提交发包人，经发包人、监理及政府相关部门验收合格并书面确认。

以上工期包含工序样板和交房样板所需工期。

批量精装工程需样板先行，样板工程不过或不能完成验收工作，户内大批量精装禁止施工，工期及其它方面损失由承包人承担。

5.2. 承包人同时应满足总工期和各批次、各栋号工期的要求，且上述工期是发包人、承包人双方经过友好协商，并充分考虑：可能出现的异常天气（如下雨、大风、高低温天气等）、连续 24 小时以内停水、连续 24 小时以内停电、节假日等可能对工期造成影响的因素后保证能实现的工期，承包人不得以所述理由要求发包人顺延工期。异常天气、停水、停电影响施工时间累计超过 30 天后，发包人同意工期顺延。

5.3. 承包人在接到发包人进场指令单后逾期开工（包括各栋号逾期开工）的，每逾期一天，承包人按照合同暂定总价的千分之五承担违约金，违约金按天累计，若逾期超过 15 天仍未进场正式开工的，发包人有权解除本合同并追究承包人的违约责任。

5.4. 如遇不可抗力因素或发包人原因造成的工期延迟，经发包人书面认可后，工期可相应顺延，承包人可免于承担逾期违约责任，但承包人应确保根据工程进度需要适时、妥善调整设备设施及人工配备，但发包人不再承担包括承包人停工、窝工费在内的任何费用。

承包人须在导致工期延误的上述原因发生后 14 天内向发包人书面提交工期顺延报告，否则逾期则视为不会对合同工期造成任何影响，发包人将不予以任何工期及费用补偿。

5.5. 若由发包人提出需提前竣工或某项控制工期，则承包人应按发包人要求采取各项措施以满足工期，超过发包人认可的 30 天以上（不含 30 天）的赶工，其措施费由双方协商并经发包人项目管理部书面确认批准后签补充协议或由双方按发包人流程制度办理一单一结手续，30 天以内（含 30 天）赶工发包人不予以补偿。

承包人已充分理解并考虑了受新冠疫情及政府相关疫情防控政策（非中高风险（封控）条件下常态防控）的影响可能引起的落实工地防疫措施工作所需时间、防疫投入等情况，不得因此影响工期，不得因此向发包人提出工期和费用的索赔。承包人承诺通过合理科学的施工管理、采取相应技术措施、增加施工人员等手段保证工期要求，并接受发包人在工期滞后的情况下调整施工任务、增加人员、设备、更换主要人员等要求，因此产生的费用已包含在合同确定的价款中。

非中高风险（封控）条件的常态环境下受新冠疫情影响及政府相关疫情防控政策（包括投标时已经出台或未来可能出台的有关疫情防控措施或价格指导等政策性文件）影响引起的工程费用和 risk，包括但不限于：疫情期间施工现场疫情排查、

消毒、工地封闭措施、人员防控措施、日常监测监控等因采取政府主管部门规定的疫情防控措施所产生的费用；疫情期间人工工资上涨、材料价格上涨及运输成本增加等风险；疫情期间额外增加的管理费用、卫生防疫及医疗费用等（包括医疗防护用品、生活物资及办公用品的购买、疑似感染人员的隔离和处置等）

发包人确认的工期顺延超过 6 个月以上时，由双方协商一致并经发包人项目管理部书面确认批准后，发包人可酌情考虑对超过部分予以承包人适当补偿。但竣工验收收到交房之间不视为正式工期，交房后的集中整改期不视为正式工期；

六、发承包双方代表

6.1. 发包人代表

6.1.1. 发包人指派 刘博（联系电话：13368267839）作为现场代表（备注：项目经理），凡本合同约定经发包人书面确认事宜，均需由发包人代表签认。发包人指派的现场代表负责对承包人的施工工程进行全过程监督管理，代表发包人向承包人传达指令或通知，代表发包人接收承包人请示、通知，但发包人代表对任何书面指令、通知、请示、申请书等内容并不享有任何批准、认可、确认、追认权，除非得到发包人明确具体的书面授权；发包人有权在书面通知承包人的前提下随时调整指派的现场代表。

6.1.2. 发包人委托了 重庆恒佳工程技术咨询有限公司 公司就本工程提供全过程监理，承包人施工内容亦属于监理范围，但承包人有义务主动向发包人查询及谨记发包人与监理方签订的监理合同，发包人对于监理人员任何越权或无权的行径不予承认，如因此给承包人造成损失的发包人无须承担相关后果，承包人应自行向过错方索赔，如因此给发包人造成损失的，承包人应当承担连带责任，不得以不知晓监理权限为由抗辩。

6.1.3. 发包人在此声明：监理方关于变更计价方式、增加工程量、变更设计、收取结算手续从未取得单独的授权，发包人拥有独立的决定权和否定权，即使监理方声称经发包人同意或已给承包人作出任何签认，监理人在发出涉及上述事宜的指令或指示时，承包人有义务要求监理人提供发包人批准同意的书面证据，必要时应及时向发包人通报情况并取得发包人的明确指示，否则承包人应承担由此造成的一切责任。

6.2. 承包人代表

6.2.1. 承包人指派 田继升（联系电话：17688150624）作为现场代表，该现场代表即为项目经理，承包人施工技术负责人 石光（联系电话：135560574571）。

6.2.2. 未经发包人书面同意，承包人不得擅自变更现场代表（项目经理）和技术负责人，否则发包人有权要求承包人按照合同暂定总价的 5%每人每次承担违约金，如发包人及监理认为上述人员（及其继任者）工作经历、态度不合格的，承包人需限期更换至合格，若承包人未能在发包人要求的时间内更换到岗的，承包人按照本合同暂定总价千分之一/天/次的标准向发包人支付违约金，且发包人有权要求承包人停工，且工期不予顺延，停工超过 7 天以上仍无合格负责人员、或承包人拒绝更换的、或经过承包人两次更换仍不合格、或承包人不合格的人员超过【5】人（含 5 人）的，发包人有权解除本合同并追究承包人的违约责任。

6.2.3. 承包人项目经理即为承包入驻工地代表，承包人授权项目经理处理与项目相关的全部业务，代表承包人行使和履行施工合同约定的承包人全部责、权、利，项目经理在履行本合同中所签署的任何文件视为承包人的签署认可，对承包人产生约束力。承包人的所有要求、工作衔接函件等均以书面形式由承包人项目经理签字、盖章后递交发包人。在与发包人接洽与协商工作中，尤其是涉及到工程造价方面的工作协商，承包人非项目经理工作人员无权履行项目经理权力，如报价单或施工图纸与变更认价的签字确认、材料单价的洽谈与确认、收方单、签证、一单一结、结算书的签字确认等。若出现以上工程造价方面的工作，承包人项目经理无法到场，发包人有权拒绝与非项目经理工作人员洽谈，由此引起的工作延误和相关责任由承包人承担。承包人也书面授权委托相应造价人员 杨英（身份证号码：510823198909106320），全权代表承包人履行相关工程造价核对工作，对由其签字确认的认价单、收方单、签证单、一单一结单、结算书等造价文件承包人均予以认可、承认。

6.2.4. 承包人项目经理及相关管理人员必须参加发包人组织的定期或不定期的工程例会，因故不能参加的应提前 4 小

消毒、工地封闭措施、人员防控措施、日常监测监控等因采取政府主管部门规定的疫情防控措施所产生的费用；疫情期间人工工资上涨、材料价格上涨及运输成本增加等风险；疫情期间额外增加的管理费用、卫生防疫及医疗费用等（包括医疗防护用品、生活物资及办公用品的购买、疑似感染人员的隔离和处置等）

发包人确认的工期顺延超过 6 个月以上时，由双方协商一致并经发包人项目管理部书面确认批准后，发包人可酌情考虑对超过部分予以承包人适当补偿。但竣工验收收到交房之间不视为正式工期，交房后的集中整改期不视为正式工期；

六、发承包双方代表

6.1. 发包人代表

6.1.1. 发包人指派 刘博（联系电话：13368267839）作为现场代表（备注：项目经理），凡本合同约定经发包人书面确认事宜，均需由发包人代表签认。发包人指派的现场代表负责对承包人的施工工程进行全过程监督管理，代表发包人向承包人传达指令或通知，代表发包人接收承包人请示、通知，但发包人代表对任何书面指令、通知、请示、申请书等的内容并不享有任何批准、认可、确认、追认权，除非得到发包人明确具体的书面授权；发包人有权在书面通知承包人的前提下随时调整指派的现场代表。

6.1.2. 发包人委托了 重庆恒佳工程技术咨询有限公司 公司就本工程提供全过程监理，承包人施工内容亦属于监理范围，但承包人有义务主动向发包人查询及谨记发包人与监理方签订的监理合同，发包人对于监理人员任何越权或无权的行为不予承认，如因此给承包人造成损失的发包人无须承担相关后果，承包人应自行向过错方索赔。如因此给发包人造成损失的，承包人应当承担连带责任，不得以不知晓监理权限为由抗辩。

6.1.3. 发包人在此声明：监理方关于变更计价方式、增加工程量、变更设计、收取结算手续从未取得单独的授权，发包人拥有独立的决定权和否定权，即使监理方声称经发包人同意或已给承包人作出任何签认，监理人在发出涉及上述事宜的指令或指示时，承包人有义务要求监理人提供发包人已批准同意的书面证据，必要时应及时向发包人通报情况并取得发包人的明确指示，否则承包人应承担由此造成的一切责任。

6.2. 承包人代表

6.2.1. 承包人指派 高凌（联系电话：18928466297）作为现场代表，该现场代表即为项目经理，承包人施工技术负责人为 刘志畅（联系电话：13692202348）。

6.2.2. 未经发包人书面同意，承包人不得擅自变更现场代表（项目经理）和技术负责人，否则发包人有权要求承包人按照合同暂定总价的 5%每人承担违约金，如发包人及监理认为上述人员（及其继任者）工作经历、态度不合格的，承包人需限期更换至合格，若承包人未能在发包人要求的时间内更换到岗的，承包人按照本合同暂定总价千分之一/天/次的标准向发包人支付违约金，且发包人有权要求承包人停工，且工期不予顺延，停工超过 7 天以上仍无合格负责人员、或承包人拒绝更换的、或经过承包人两次更换仍不合格、或承包人不合格的人员超过【5】人（含 5 人）的，发包人有权解除本合同并追究承包人的违约责任。

6.2.3. 承包人项目经理即为承包人驻工地代表，承包人授权项目经理处理与项目相关的全部业务，代表承包人行使和履行施工合同约定的承包人全部责、权、利，项目经理在履行本合同中所签署的任何文件视为承包人的签署认可，对承包人产生约束力。承包人的所有要求、工作衔接函件等均以书面形式由承包人项目经理签字、盖章后递交发包人。在与发包人接洽与协商工作中，尤其是涉及到工程造价方面的工作协商，承包人非项目经理工作人员无权履行项目经理权力，如报价单或施工图纸与变更认价的签字确认、材料单价的洽谈与确认、收方单、签证、一单一结、结算书的签字确认等。若出现以上工程造价方面的工作，承包人项目经理无法到场，发包人有权拒绝与非项目经理工作人员洽谈，由此引起的工作延误和相关责任由承包人承担。承包人也书面授权委托相应造价人员 杨英（身份证号码：510823198909106320），全权代表承包人履行相关工程造价核对工作，对由其签字确认的认价单、收方单、签证单、一单一结单、结算书等造价文件承包人均予以认可、承认。

6.2.4. 承包人项目经理及相关管理人员必须参加发包人组织的定期或不定期的工程例会，因故不能参加的应提前 4 小

03-22



合同文本

附件四：关于三单管理制度的协议

附件五：廉洁合作协议书

附件六：内装材料供应方式

附件七：招标过程中的答疑文件

(以下为签署页，无正文)

users.10697

users.1

发包人：重庆万悦置业有限公司

法人代表：

委托代理人：

公司地址：重庆市两江新区湖彩路 118 号
光环中心 B 座 18A

开户银行：

账 号：

电 话：



承包人：深圳广侨建设股份有限公司

法人代表：

委托代理人：

公司地址：深圳市福田区泰然八路云松大厦 4C

开户银行：

账 号：

电 话：



黎祥印



03-22 14:54

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

工程名称	重庆麓悦江城E28组团户内及公区精装修工程		工程地址	重庆市两江新区水土组团E28	
建设单位	重庆万悦置业有限公司		层数/建筑面积	48760㎡	
施工单位	深圳广侨建设股份有限公司		施工单位 技术负责人	金威	
施工单位 项目负责人	田续升		施工单位 项目技术负责人	黎万准	
开工日期	2023 年 03 月 10 日		完工日期	2024 年 03 月 30 日	

序号	项 目	验 收 记 录			验 收 结 论
1	分部工程验收	共 5 分部，经审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 20 项，经核查符合规定 20 项			验收合格
3	安全和使用功能 核查及抽查结果	共核查 6 项，符合规定 6 项，共抽查 3 项，符合 规定 3 项，经返工处理符合规定 0 项			验收合格
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			符合要求
综合验收结论		该工程已按设计的要求各项内容全部施工完成，并达到使 用要求，各项资料齐全，现场检查均符合设计要求，整体质量 符合设计及验收规范要求，同意验收并交付使用。			
	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
参 加 验 收 单 位	项目负责人： (签字)	总监理工程师： (签字)	项目负责人： (签字)	项目负责人： (签字)	项目负责人： (签字)
	2024 年 3 月 30 日	2024 年 3 月 30 日	2024 年 3 月 30 日	2024 年 3 月 30 日	2024 年 3 月 30 日

注：1. 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. 建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位项目负责人参加验收，施工单位的技术、质量负责人、分包单位项目负责人也应该参加验收。

重庆市建设工程质量监督总站 监制
重庆市城市建设档案馆

10、广州荔红花园项目 2#、3#楼精装修工程

合同编号：2024 广州荔红花园工程 001H

广州荔红花园项目 2#、3#楼精装修工程 施工合同

工程名称：广州荔红花园项目 2#、3#楼精装修工程

工程地点：广州市花都区荔红北路 8 号

发包方：广东强科地产有限公司

承包方：深圳广侨建设股份有限公司

第一部分 协议书

发包方：广东强科地产有限公司

承包方：深圳广侨建设股份有限公司

为明确发包方、承包方双方的责任、权利、义务，保障双方的利益，保证工程顺利进行，现经发包方、承包方双方友好协商，在双方自愿及完全清楚、理解本合同条款的基础上，按照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，结合项目所在地的有关规定，根据本工程的具体情况，签订本合同。

本合同及其附件是双方经过平等协商拟定，双方对有疑义之条款已进行了充分的沟通和说明，承包方已充分理解其全部条款的内容，并对此无异议。

一、工程概况

1.1 工程名称：广州荔红花园项目 2#、3#楼精装修工程

1.2 工程地点：广州荔红花园

二、合同工期

202 日历天。开工时间：2024 年 03 月 12 日，竣工时间：2024 年 09 月 30 日。具体以甲方通知为准。

三、质量标准

3.1 工程质量符合合格 标准（质量标准的评定以现行国家、地方政府、行业的质量检验评定标准为依据）。

四、合同价款与计价方式

4.1 本合同价款为：☒ 暂定总价

(1) 合同暂定总价（含税）：人民币 63311253.80 元（大写：人民币 陆仟叁佰叁拾壹万壹仟贰佰伍拾叁元捌角整），其中不含税暂定总价 58083719.08 元（大写：人民币 伍仟捌佰零捌万叁仟柒佰壹拾玖元零捌分），税金暂定 5227534.72 元（大写：人民币 伍佰贰拾贰万柒仟伍佰叁拾肆元柒角贰分），增值税税率 9%，增值税税率根据国家政策规定实时调整，税金相应调整。（详后附工程量清单）

4.2 合同计价方式为：☒ 固定单价（固定单价模式：其中主材价以发包方限价结算，单价的其他组成不变）

4.3 承包范围：根据甲方提供的装修工程设计图纸、合同要求及工程量报价清单，完成本装修工程的施工，包括但不限于：所需设备材料的采购、成品及半成品的预处理、运输及现场保管和保护、施工安装、涉及装修工程的所有检测检测、验收资料的收集整理、施工安装完毕验收前的清洁、成品保护、分部工程验收、保修等，保证本分部分项工程在合同期内符合合同要求，达到合同质量标准和工期要求。

第三部分 专用合同条款

一、一般约定

1.1 词语定义

1.1.1 合同当事人和人员

1.1.1.1 发包人：广东强科地产有限公司

1.1.1.2 承包人：深圳广侨建设股份有限公司

1.1.1.3 承包人项目经理：

姓 名：陈烈王

职 称：一级建造师

联系电话：15986631215

电子信箱：419729720@qq.com

通信地址：深圳市福田区泰然八路云松大厦 3A-C

1.1.1.4 监理人：广州名都建设项目管理有限公司

1.1.1.5 总监理工程师：冯振

1.1.2 日期

1.1.2.1 工期：202 日历天，开工时间具体以发包人下发的工程开工令日期为准。

1.1.2.2 缺陷责任期期限：具体以保修协议为准。

1.2 合同文件的优先顺序

合同文件的优先解释顺序如下：

- (1) 合同协议书；
- (2) 中标通知书；
- (3) 投标函；
- (4) 专用合同条款；
- (5) 通用合同条款；
- (6) 已标价工程量清单；
- (7) 技术标准和要求；
- (8) 图纸；
- (9) 其他合同文件。

图纸与技术标准和要求之间有矛盾或者不一致的，以其中要求较严格的标准为准。

合同双方在合同履行过程中签订的补充协议亦构成合同文件的组成部分，其解释顺序视其内容与其他合同文件的相互关系而定。

1.3 合同协议书

合同生效的条件：发包人、承包人双方盖章和法定代表人或授权委托人签字盖章后即行生效。

1.4 图纸和承包人文件

1.4.1 发包人提供的图纸

(1) 发包人提供图纸的期限：合同签订后 14 日内，向承包人提供基础图纸。

(2) 发包人提供基础图纸的数量：贰套。

1.4.2 承包人提供的文件

(1) 除专用合同条款第 4.1.10 (1) 目约定的由承包人提供的设计文件外，本项约定的其他应由承包人提供的文件。由承包人提供的文件范围：施工进度计划，施工组织设计。

承包人提供文件的期限：合同签订后10个工作日内提供满足工程进度需要的工期计划和详细的施工组织设计方案。该工期计划及详细施工组织设计方案应优于投标阶段技术标相应内容。发包人审批后的工期计划及施工组织设计将成为本工程实施阶段合同文件之一。承包人不得因此计划、方案的最终审批导致合同价款的增加。其它文件按照发包人的现场的具体规定日期提交。

(2) 承包人提供文件的数量：肆份。

(3) 其他约定：以上所有需要提交的资料，费用均已包括在合同总价范围内，发包人不再支付额外的费用。承包人不得对发包人不予批准的事项要求索赔，监理人对各相关资料的批准不应解除承包人在本合同项下应承担的义务和职责。

1.4.3 图纸的修改

发包人应当按照合同条款第 1.6.1 (2) 目约定的有合同约束力的图纸供应计划，签发图纸修改图给承包人。

二、 发包人义务

2.1 提供施工场地

施工场地应当在发包人发出的开工通知中载明的开工日期前7 天具备施工条件并移交给承包人。

2.2 其他义务

(1) 按有关规定及时办理工程质量监督手续。

第三节 合同附件格式

附件一：合同协议书

合同协议书

广东强科地产有限公司（发包人名称，以下简称“发包人”）为实施广州荔红花园项目 2#、3#楼精装修工程（项目名称），已接受深圳广侨建设股份有限公司（承包人名称，以下简称“承包人”）对该项目的投标。发包人和承包人共同达成如下协议。1.

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 中标通知书；
- (2) 投标函及投标函附录；
- (3) 专用合同条款；
- (4) 通用合同条款；
- (5) 已标价工程量清单；
- (6) 技术标准和要求；
- (7) 图纸；
- (8) 其他合同文件。

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

3. 签约暂定合同价：人民币（大写）陆仟叁佰叁拾壹万壹仟贰佰伍拾叁元捌角整（¥63311253.80），其中税金为¥5227534.72 元，税率为 9%。

4. 合同形式：固定单价合同（固定单价模式：其中主材价以发包方限价结算，单价的其他组成不变）。不论其对应的清单项目特征是否描述完全，都将被视为已包括本合同文件及附件、图纸、标准规范、工程技术要求、磋商文件及附件、以及其他相关资料中一个规定计量单位项目的所有工作内容及完成此工作内容而必须的各种辅助工作所需的人工费、材料费、机械费、管理费、规费、税金并充分考虑风险因素等全部费用。

5. 工期：

计划开工日期：2024 年 03 月 12 日

计划竣工日期：2024 年 09 月 30 日

工期总日历天数为 202 天，自采购人发出的开工通知中载明的开工日期起算。

6. 建设地点：广州荔红花园

7. 承包人项目经理：陈烈于

8. 工程质量符合 合格 标准。
9. 承包人承诺按合同约定承担工程的施工、竣工交付及缺陷修复。
10. 发包人承诺按合同约定的条件、时间和方式向承包人支付合同价款。
11. 本合同工程范围包括国家法律、地方法规、规范、规程、施工图纸及技术标准要求的所有工程，包括但不限于：2、3 号楼首层公区、标准层公区、A1 及 A2 户型精装修，2、3 号楼 A1 及 A2 户型所有安装部分，具体详见工程量清单。
12. 本协议书一式贰份，合同双方各执壹份。
13. 合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。

发包人：  (盖单位章) 承包人：  (盖单位章)

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)

2024 年 3 月 11 日 2024 年 3 月 11 日

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 001



工程名称：广州荔红花园项目 2#、3#楼精装修工程

验收日期：2024年9月30日

建设单位（盖章）：广东科地房产有限公司



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。



一、工程概况

GD-B1-914/2 0 0 1

工程名称	广州嘉红花园项目 2#、3#楼精装修工程				
工程地点	广州市花都区嘉红北路8号	建筑面积	27352.00平方米	工程造价	6331.12538万元
结构类型	框架结构	层数	地上: 32 层 地下: 1 层		
施工许可证号	440114202312010000	监理许可证号	/		
开工日期	2024年3月12日	验收日期	2024年9月30日		
监督单位	广州市花都区建设工程安全监督站	监督编号	HDZJ20231201004		
建设单位	广东强科地产有限公司				
勘察单位	建材广州工程勘测院有限公司				
设计单位	广东粤建设计研究院有限公司				
总包单位	湖南建投集团南方建设有限公司				
承建单位 (土建)					
承建单位 (设备安装)					
承建单位 (装修)					
监理单位	广州名都建设项目管理有限公司				
施工图 审查单位					



二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 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	谭强
副组长	冯振、唐永云、王四国、陈烈干
组员	刘子旭、丁元宝、陶宁远、陈烈干、石光、刘佳颖、邱石水、罗怡欣、叶伟旋、黎文彪、罗星星、刘志勇

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	刘子旭	黄庭基、陈烈干、石光、刘佳颖、邱石水、罗怡欣
建筑设备安装工程	丁元宝	余文雄、陶宁远
工程质量资料	陶宁远	叶伟旋、黎文彪、罗星星、刘志勇

(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 - E1 - 914 / 3 *

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	/	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	合格	共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 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 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 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	合格	共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 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 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	合格	共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 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 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	合格	共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 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 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	合格	共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 10 项, 其中: 资料核查符合要求 10 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	/	共 / 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
电梯	/	共 / 项, 其中: 经审查符合要求 / 项 经核定符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 / 项, 其中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项



* GD-E1-914/4 *

四、验收人员签名：

GD-EI-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	谭强	广东强科地产有限公司	项目负责人	工程师	谭强
2	唐水云	湖南建投集团南方建设有限公司	项目负责人	工程师	唐水云
3	刘子旭	湖南建投集团南方建设有限公司	技术负责人	工程师	刘子旭
4	冯振	广州名都建设项目管理有限公司	总监	工程师	冯振
5	陶宁远	广州名都建设项目管理有限公司	监理员	工程师	陶宁远
6	王四国	广东粤建设计研究院有限公司	设计负责人	工程师	王四国
7	丁元宝	广东粤建设计研究院有限公司	设计	工程师	丁元宝
8	陈烈平	深圳广侨建设股份有限公司	项目经理	工程师	陈烈平
9	石光	深圳广侨建设股份有限公司	技术负责人	工程师	石光
10	邱石水	深圳广侨建设股份有限公司	质量负责人	/	邱石水
11	叶伟旋	深圳广侨建设股份有限公司	安全负责人	工程师	叶伟旋
12	刘佳颖	深圳广侨建设股份有限公司	施工员	工程师	刘佳颖
13	刘志勇	深圳广侨建设股份有限公司	施工员	工程师	刘志勇
14	罗怡欣	深圳广侨建设股份有限公司	安全员	工程师	罗怡欣
15	黎文彪	深圳广侨建设股份有限公司	资料员	工程师	黎文彪
16	罗星星	深圳广侨建设股份有限公司	劳务员	工程师	罗星星
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 001

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:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
 单位(项目)负责人:  2024年9月30日	 总监理工程师:  2024年9月30日	 单位(项目)负责人:  2024年9月30日	 单位(项目)负责人:  2024年9月30日	 单位(项目)负责人: 年 月 日

1442017201852401(00)
建筑
2024.12.05
深圳广侨建设股份有限公司

GD-E1-914/6

二、项目经理业绩

（一）拟派项目经理近五年同类工程业绩表

序号	建设单位	项目名称	项目所在地	合同金额 (万元)	合同开、竣工日期	备注
1	深圳市通达装饰设计工程有限公司	天健天骄南苑项目批量精装修工程（标段一）	深圳市	1203.486157	2021.01.10- 2021.06.19	已完工
2	深圳市华鸿园投资发展有限公司	中晟会港湾大厦项目C座室内精装修工程	深圳市	9409.482753	2022.02.08- 2022.09.20	已完工
3	深圳地铁建设集团有限公司	地铁大厦10、11、12楼办公修缮项目施工服务	深圳市	844.380975	2023.10.01-20 23.12.15	已完工

注：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3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。

（二）业绩证明资料

1、天健天骄南苑项目批量精装修工程（标段一）

天健地产
Tagen Properties

天健天骄南苑项目批量精装修工程 （标段一）合同

工程名称：天健天骄南苑项目批量精装修工程（标段一）

工程地点：深圳市福田区莲花街道

发包单位：深圳市通达装饰设计工程有限公司

承包单位：深圳广侨建设股份有限公司

日 期：2021 年 1 月

合同主要条款

发包单位：（简称甲方）深圳市通达装饰设计工程有限公司

承包单位：（简称乙方）深圳广侨建设股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》、《建设工程质量管理条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲、乙双方就天健天骄项目南苑精装修的施工事项，协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程名称：天健天骄南苑项目批量精装修工程（标段一）

二、工程地址：深圳市福田区莲花街道

三、工程内容：天健天骄南苑 A、B 座首层大堂，A 座 01、02、03 户型套内精装修

工程等，详见天健天骄南苑项目批量精装修工程设计图纸中施工内容。

四、承包方式：招标施工图总价包干的承包方式；即包括但不限于施工图及招标文件中所有工作内容，包人工、包材料、包机械、包工期、包质量、包运输、包安全文明施工、包二次搬运费、包赶工措施费、包夜间施工费、包调试、包所有检验试验（含节能试验）、包验收、包成品保护、水费、电费、包各类材料价格风险、包一切措施费用和政策风险及税金、工程验收所需的全部费用、包完成本工程所需的所有费用并充分考虑了各项风险因素。除发生甲方原因的设计变更和签证外，结算时不得调整，并包含满足《天健天骄南苑项目批量精装修工程技术要求》涉及的相关费用。

五、合同价款：

固定总价含税（人民币）：12034861.57 元，（大写）壹仟贰佰零叁万肆仟捌佰陆拾壹元伍角柒分元整。

1、本合同清单内工程的安全文明施工费、全部措施项目费（含安全文明施工、二次搬运费、赶工措施费、夜间施工费等）均包含在措施项目费总价中总价包干。

2、根据甲方营销要求对部分材料设备进行调整并重新认质认价。

3、由于非承发包人原因引起主要建筑材料价格波动超过 $\pm 5\%$ 时，按以下方法调整工程造价：市场价格动态的依据为《深圳市工程造价信息》，材料价格调整的条件：基准价按投标当月的《深圳市工程造价信息》，开工到竣工的平

六、

均信息价与基准价进行比较,如超过基准价 $\pm 5\%$ (不含 5%)则给予调整,调整方法为:价差调整额 $=[(\text{主体开工到封顶的平均信息价}-\text{投标当月信息价})/\text{投标当月信息价}]\times\text{乙方投标价}\times\text{工程量}$ 。

4、不在《深圳市工程造价信息》范围内的材料不参与调差,非主要建筑材料不参与调差。

六、甲、乙双方的权利及义务:

- (1) 甲方负责组织提供现场水、电接驳点,水电费由乙方负责支付;
- (2) 乙方在签订合同之日起7日内须提供装修所有主要材料样板,如在规定的时间内乙方未提供,乙方须以设计单位提供的主要材料样板为准;
- (3) 乙方必须严格遵守政府对文明施工和环保的有关规定进行施工,对乙方违反有关规定造成的罚款概由乙方负责;
- (4) 乙方对施工过程中的质量、安全、工期、保修、资料整理等工作负责并承担相关的事故责任;
- (5) 乙方必须在规定的工期内完成本工程,并达到甲方要求的质量标准;
- (6) 以上施工范围内的工程,在保修期内若需要二次维修,乙方在接到甲方的维修通知后24小时内组织人员进场维修;二次维修所发生一切费用由乙方承担,若乙方未按时组织人员进行维修,甲方有权委托他人进行维修,所发生的费用经甲方确认后直接从乙方保修金中扣除,乙方对此无异议;
- (7) 已完工工程未交付之前,乙方应负责已完工程的成品保护工作,保护期间发生损坏,乙方自费予以修复;
- (8) 乙方未履行相关义务,造成甲方损失的,乙方赔偿甲方有关损失;
- (9) 乙方应遵守工程建设安全生产有关管理规定及甲方有关安全管理的规章制度,严格按照安全标准组织施工,承担由于自身安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用。乙方在施工过程中造成任何安全事故全部由乙方承担;
- (10) 在施工过程中如乙方存在偷工减料或弄虚作假等行为,甲方一旦发现,每次对乙方处5000元以上的罚款。

七、工期要求:

- (1) 本工程拟开工日期为2021年01月10日(具体开工日期以甲方通知

为准），本工程施工工期为 160 天；

(2) 竣工日期的认定：竣工日期为 2021 年 06 月 19 日，竣工日期为竣工验收合格之日。

八、验收标准：

- (1) 工程质量合格
- (2) 按国家和深圳市现行质量检验评定标准进行验收，本合同工程应达到一次性验收合格标准。

九、结算方式：

(1) 合同承包范围内的工作内容总价包干；如施工过程中出现以下情况时：

- 1、经甲方和监理确认的工程量增加或减少时的调整；
- 2、除因招标人原因发生设计变更引起工程量增减外，所增加的工程量招标人不予确认和计价。对于发生设计变更的工程，招标人仅对设计变更的项目及款项进行审核，当事人必须提交相关项目、款项、原因以及相关单位确认的凭证等资料。

2、设计变更引起的价格变动；

3、施工现场发生签证引起的造价增、减；

上述因素导致工程造价变动调整，结算具体办法如下：

- 1) 依据施工图和设计变更审核工程量，工程量增加或减少按实调整；
- 2) 变更签证项目子目与中标人投标时的报价表中子目相同的，采用中标人投标时的报价中的综合单价
- 3) 变更签证项目子目有类似于中标人投标时的报价表中子目的，可以参考中标人投标时的报价表中的价格确定工程变更项目子目变更综合单价；；
- 4) 若乙方投标时的报价表中未包含适用于变更部分的单价时，则按照以下基准计价方式计算出新增项目的综合单价（措施费为总价包干，不再计取）；

套用《建设工程工程量清单计价规范 GB50500-2013》、《深圳市建筑工程消耗量标准》（2016）、《深圳市装饰工程消耗量标准》（2003）（2014 机械）、《深圳安装工程消耗量标准》（2003）（2014 机械）；取费按《深圳市建设工程计价费率标准（2018）》中推荐费率为准进行计价；

信息价采用 2020 年第 5 期《深圳建设工程价格信息》公布的信息价；《深

十、

十一

十二

十六、 通知送达条款

甲、乙双方关于本合同履行及相关事宜的通知，应当按照本合同载明的地址发出。通知一般以对方或授权代表签名或者盖章确认为准。如果以特快专递或者挂号信形式寄送的，自发出之日起第四日视为送达之日。在合同有效期内，任何一方的联系方式发生变更的，应当及时通知对方，否则因此产生的一切不利后果自行承担。

十七、 其他

(1) 本合同未尽事宜双方协商解决，协商一致后另行签订补充协议，作为对原合同的补充。

(2) 本合同一式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份、经双方签字盖章后生效至保修期满且付清工程尾款后自行失效。

本合同于 2021 年 01 月在深圳市南山区天健创智中心 B 座 12 楼由双方法人代表或授权的代表在下面签署：

甲方：深圳市通达装饰设计工程有限公司

乙方：深圳广侨建设股份有限公司

甲方代表：

乙方代表：

联系电话：

联系电话：

传真：

传真：

地址：深圳市南山区天健创智中心 12 楼

地址：深圳市福田区泰然八路云松大厦 4C

开户银行：

开户银行：招商银行深圳泰然金谷支行

银行账号：

银行账号：7559 2412 8710 888

签订日期：2021.1.11

签订日期：2021.1.11



式：/

3 发包人

3.1 发包人代表

发包人代表的姓名：李勇。

3.2 发包人的工作

(1) 发包人完成工作的要求：

① 施工场地内施工所需用水、用电、通讯的接驳地点：根据现场实际情况定，由承包人自行承担费用。

② 发包人组织图纸会审和设计交底的时间：合同签订且图纸提供后两周。

③ 发包人应做的其他工作和要求：本工程发包人代表在合同执行中行使发包人的权利和义务，参与施工全过程管理，协调施工中的各种关系；会同监理工程师办理工程变更、工程量计量、工程款支付、竣工验收等手续的审批以及造价送审。具体以发包人的质量管理体系文件、内部管理文件及相关政策规定为准。

3.3 发包人委托

发包人委托承包人办理的工作：以发包人要求为准。

4 承包人

4.1 承包人的工作

(1) 承包人完成工作的要求：

① 承包人向发包人提供施工场地办公和生活的房屋及设施，费用承担方式为：承包人自理。

② 承包人应在前向发包人提交套竣工资料。

③ 约定承包人应做的其他工作：详见补充条款

4.2 项目经理的任命

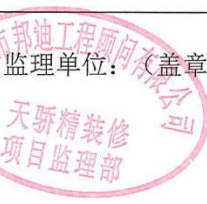
(1) 承包人任命的项目经理姓名：周用斌，资格证书号：粤 1442018201904664。

(2) 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 10000 元。

4.3 项目经理的更换

(1) 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

施工单位工程竣工验收表

工程名称	天健天骄南苑项目 批量精装修工程 (标段一)	工程地址	深圳市福田区莲花街道
建设单位	深圳市通达装饰设计 工程有限公司	施工单位	深圳广侨建设股份有限公 司
设计单位	深圳雅本建筑设计事 务所有限公司	监理单位	深圳市邦迪工程顾问有限 公司
开工日期	2021 年 01 月 10 日	竣工日期	2021 年 06 月 19 日
项目经理	周用斌	技术负责人	蔡鹏
工程造价	12034861.57 元	建筑面积	4713.45 m ²
主要合同内 容及完成情 况	天健天骄南苑 A、B 座首层大堂, A 座 01、02、03 户型套内精装修工程。详见天健天骄南苑项目批量精装修工程(A 户型: 8 套、B 户型: 8 套、C 户型: 1 套)设计图纸中施工内容。以上工程采用包工、包料、包夜间施工、包税(专用增值税发票)、包质量、包安全、包工期、包文明措施等一切费用。具体技术标准和要求详见图纸。		
验收意见	验收合格, 同意验收/2.		
建设单位: (盖章)  项目负责人:  2021 年 6 月 19 日		设计单位: (盖章)  项目负责人:  2021 年 6 月 19 日	
监理单位: (盖章)  项目负责人:  2021 年 6 月 19 日		施工单位: (盖章)  项目负责人:  2021 年 6 月 19 日	

2、中晟会港湾大厦项目C座室内精装修工程

合同编号：ZSJT-FY-HHY-GNO110

中晟会港湾大厦项目 C座室内精装修工程施工合同

工程名称：中晟会港湾大厦项目 C座室内精装修工程

工程地点：广东深圳宝安区宝安大道与大洋路交汇处

发 包 人：深圳市华鸿园投资发展有限公司

承 包 人：深圳广侨建设股份有限公司

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市华鸿园投资发展有限公司(简称“甲方”)

承包人(全称): 深圳广侨建设股份有限公司(简称“乙方”)

本合同中,发、承包双方经过严格竞争性谈判程序,确定承包人为本项目C座室内装修工程的承包商,合同中出现的承包商和承包人均指同一人。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章并结合深圳市有关规定及本工程的具体情况,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,经发包人、承包人友好协商,就项目工程事项协商一致,订立本合同,达成协议如下:

一、工程概况

工程名称: 中晟会港湾大厦项目C座精室内装修工程

工程地点: 广东深圳宝安区宝安大道与大洋路交汇处

工程规模: 建设用地面积: 16,492.61 m², 总建筑面积: 118,403.56 m² (其中不计容积率建筑面积: 43,054.44 m²), 地下3层, 地上3栋

资金来源: 自筹

二、工程承包范围

2.1 承包范围

中晟会港湾大厦项目室内装修工程的承包范围: 承包人已先行踏勘现场, 充分了解并认可施工场地的现状。同意以现状为施工起点, 按照《福永中晟会港湾大厦室内装修设计施工图集》施工图(深圳和境建筑设计有限公司设计)所包含的C座公区(候梯厅、走道、卫生间)、C座公寓(样板房除外)及地下室电梯厅的室内装修工程(含对应安装工程)由承包人实行承包, 由承包人施工的工程内容及承包范围: 详见附件1-1 合同清单

2.2 承包范围调整

承包人确认合同签署后,发包人有权根据工程施工需要(例如工程施工进度需要、质量安全保障等)扩大或缩减工程承包范围,承包人必须配合并按照本合同变更条款执行,如发包人增加或缩减工程范围的,承包人不得据此向发包人主张变更合同计价方式、主张损失或预期利润等款项索赔,若承包人已根据经发包人确认的计划材料已订货、人员已安排,双方另行协商实际直接损失费用补偿。

2.3 施工界面划分

承包工程与总包及其他专业分包工程施工界面划分如下:

1、与土建工程界面划分:

1.1 总包单位已完成砌体及抹灰施工,装修施工单位负责精装图纸内修改或新砌墙体的拆改和抹灰。

1.2 总包单位已完成卫生间防水防渗和沉箱架空板施工;装修施工单位进场后需进行蓄水验收。

2、与幕墙和铝合金窗界面划分:

2.1 幕墙和铝合金窗施工单位负责幕墙和铝合金门窗的施工,装修施工单位完成进场后的成品保护措施的交接验收;铝合金门门槛部位成品保护由装修单位负责。

2.2 装修施工单位负责幕墙和铝合金窗框内的墙、顶、地面的装饰装修施工,及大门处的地面砖、门槛、踢脚线装修施工。

3、与安装单位的界面划分

3.1 强电:总包单位已完成配电箱(含元器件)和墙体上线管和底盒预埋(按精装修图纸);装修单位负责剩余线管的连接、配电箱后穿线和面板安装(不含空调面板)。

3.2 弱电:总包单位已完成户内弱电箱和线管、底盒预埋(按精装修图纸);装修单位负责弱电箱后的弱电穿线及面板(不含可视对讲、空调)安装。

3.3 排水:总包单位已完成所有立管及支管安装;精装修负责洁具和水槽等的去水及地漏安装。

3.4 给水:总包单位已完成冷、热水管道的预埋。

3.5 龙头洁具等均由装修单位安装(含给水角阀与用水设备连接管,及洗菜盆洗手盆下水管等)。

3.6 消防、智能化、空调系统的内容未包含在本次范围内。

3.7 具体实施范围以进场后现场交底为准;

3.8 装修施工单位要对其他单位的施工质量进行检查, 监理方、建设方协助配合, 发现质量问题需书面提出并确定整改完成时间, 并作书面交接验收。

承包人承诺在承包工程与专业分包工程拼缝、连接或收口处由承包人负责落实拼缝、收口等工作, 如没有明确是其他专业分包工程承包范围的, 则视为是承包工程不可缺少的部分, 承包人不得以施工界面划分为由拒绝承担相应的施工工作。否则, 发包人有权自行或委托第三方施工, 因此发生的费用及延误的工期由承包人承担, 并且每发生一次违约行为, 承包人应向发包人支付【5】万元的违约金。

三、合同工期

3.1 计划开工日期: 2021 年 11 月 31 日, 具体以发包人发出的开工通知书为准。

3.2 计划竣工日期: 2022 年 05 月 30 日。

3.3 施工具体开工时间以现场具备开工条件后发包人通知为准, 阶段工期以发包人现场实际要求为准。

3.4 工期总日历天数: 180 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。

3.5 节点工期

以甲方现场实际要求为准。

3.5 特别约定

承包人必须注意总承包工程和其他承包工程的施工进度变动对本工程施工进度的影响, 并按此修订本工程的施工工序或调整开工时间, 承包人在合同金额中已考虑这些因素对本工程的影响。任何预计开工日和实际开工日之差异不能构成承包人向发包人索赔工期或费用的理由。

四、质量标准

本工程质量标准: 本工程质量达到合格标准, 符合国家及广东省、深圳市有关技术、验收规范标准要求。各分部分项工程一次验收合格率达到 100%, 且满足设计及发包人的使用要求。有关工程质量的特殊标准要求详见附件 B-6《技术规范要求及交付标准》要求。当图纸、国家、省市现行技术、验收规范标准与附件 B-6《技术规范要求及交付标准》有不一致时,

以最高标准的规范、标准为准。

质量标准的评定以国家、行业及地方的质量检验评定标准为依据。

五、合同价款及承包方式

5.1 签约合同价

5.1.1 本合同含税包干总价为人民币玖仟肆佰零玖万肆仟捌佰贰拾柒元伍角叁分(小写:¥94,094,827.53 元)。其中:不含增值税暂定总价¥86,325,529.84 元,增值税税额¥7,769,297.69 元。

5.1.2 本合同价款采用一般计税方法计价,适用现行增值税税率为9%,当国家法定增值税税率发生变更,发包人、承包人双方约定以不含税价格不变作为基准,调整增值税税额。

5.2 合同计价方式

5.2.1 清单综合计价法,除合同另有约定外,图纸范围总价(含措施费)包干;

5.2.2 合同价详细构成详见附件1-1合同清单。承包人应于发包人发出中标通知书后1个月内,编制提交施工图预算。并于提交施工图预算之日起30日内根据发包人安排完成施工图预算的核对,确定施工图预算总价包干并签署补充协议,施工图预算编制中,对于原报价清单缺项、错项、漏项的按本合同专用条款中“变更估价原则”中约定子目单价的确定方法。

5.3 合同价款构成

合同价款组成详见专用条款

5.4 合同价风险范围

本合同固定综合单价以及合同总价已综合考虑本工程承包范围内所发生的风险和责任,包括人工、材料、机械费等变化引起风险。清单综合单价以及合同总价包括但不限于以下的费用,非经发包人书面确认增加,承包人不得再以任何理由向发包人计取任何合同外的费用。

5.4.1 承包人根据发包人对工程的保密要求履行保密义务所发生的费用。

5.4.2 承包人办理施工期间因施工需要的占用道路、停水停电等相关费用。

5.4.3 包施工用水用电费和临时设施费,施工用水、用电现场可在发包人指定位置接驳,费用自理;水电费由承包人自行向总包单位或自来水公司、电力公司缴纳。

5.4.4 按项目所在城市相关规定办理的有关场地交通、环境保护、施工噪音、安全文明

施工等手续的费用。

5.4.5 对已完工程成品进行防盗、防损、防水、防潮、防尘等必要的防护所产生的费用。

5.4.6 发包人采购的材料及设备卸车费、卸货点到指定堆放场的运输费、保管费。

5.4.7 承包人租用红线范围外的临时占地的费用。如发包人提供的临时设施用地不能满足承包人需要，承包人应自行向有关部门申请，费用由承包人自行承担，相关费用已包含在合同价款内。

5.4.8 承担施工场地及施工生活区安全保卫工作及提供和维修非夜间施工使用的照明、围护设施的费用。

5.4.9 发包人供应的材料设备，在施工和安装时所需配件、辅材及机械的费用、及人工费、保管费、二次搬运费、安装费和调试费等。

5.4.10 除移交后联动调试发生的电费外（移交前单机调试合格情况下）的所有试车费用。

5.4.11 承包人按项目所在城市安全生产与文明施工“合格工地”标准、“疫情防控”标准进行管理和组织施工所发生的费用。

5.4.12 承包人在动力设备、输电线路、地下管道、密封防震车间、易燃易爆地段、临街交通要道附近、放射毒害性环境中施工以及实施爆破作业、使用毒害性腐蚀性物品施工时，采用安全防护措施所发生的费用。

5.4.13 提供满足发包人提供的材料设备存放要求（如防盗、防损、防水、防潮、防尘等）的空间的费用。

5.4.14 地下室及管道井工效损失、线路和照明增加费（如有）。

5.4.15 所有材料、设备的二次搬运费及施工期内和移交前的临时设施的搬迁重置费。

5.4.16 因约定工期内的赶工期引起的各种材料设备的损耗及增加（含周转材料等）费用及其它保证合同工期措施费。

5.4.17 考虑到如工期延长对发包人也会产生损失，不论何种原因导致工期延长使承包人蒙受损失，承包人不得因此向发包人索赔任何费用（包括工期延长引起的管理费、办公费、误工费、及脚手架、模板、机械停滞等相关措施的增加费用、赶工措施费、降效费用等各种费用增加），承包人不因工期延长向发包人提出费用增加要求（因发包人原意原因除外）。

5.4.18 与总承包工程、其他专业工程同时施工、交叉作业、以及样板层提前交付使用（如有）等相关增加费用。

5.4.19 承包人遵从有关工作条件，工作时间或工资的现行或新增的条例所发生的所有

地
并

序
保

施
接

I,

当合同文件内容含糊不清或相互矛盾时,按照有利于发包人的解释或条款执行。

七、承包人承诺

承包人向发包人承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款,按照本合同约定进行施工、竣工,在质量缺陷保修期内承担工程质量缺陷保修责任,并履行本合同所约定的全部义务。

承包人须签订工程质量安全生产承诺书,详见附件 D-3 《工程质量安全生产承诺书》。

八、发包人承诺

发包人向承包人承诺按照本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。

九、特别约定

双方一致确认,本合同是双方真实意思的表示,是划分双方权责的唯一和最终依据。备案合同只是形式签订,仅供备案之用,并不为双方履行合同提供任何法律和事实依据。双方同时承诺,不会以备案合同为据,向对方主张任何权利。

十、合同生效

本合同订立时间:2021年11月30日

订立地点:深圳市福田区滨河路滨河时代广场A写字楼3705

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

发包人(公章):

地 址:

法定代表人(或委托代理人):

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

年 月 日



承 包 人(公章):

地 址:

法定代表人(或委托代理人):

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

年 月 日





工程竣工验收单

合同编号: ZSJT-FY-HHY-GN0110

项目名称	中晟会港湾大厦项目 C 座室内精装修工程		
项目地址	深圳市宝安区宝安大道与大洋路交汇处		
建设单位	深圳市华鸿园投资发展有限公司	施工单位	深圳广侨建设股份有限公司
监理单位	深圳市中安项目管理有限公司	设计单位	深圳和境建筑设计有限公司
项目经理	周用斌	项目技术负责人	黎万准
开工日期	2022 年 2 月 8 日	竣工日期	2022 年 9 月 20 日
验收情况	合格.		
验收意见	同意验收.		
建设单位	施工单位	监理单位	设计单位
 负责人: 李强 2022.9.20	 负责人: 周用斌	 负责人: 黎万准	 负责人: 黎万准

备注: 本表用于办理一般工程单位(字部分、子分项)竣工验收。

3、地铁大厦 10、11、12 楼办公修缮项目施工服务

副本

工程编号:

合同编号: M23020-R001-C001

地铁大厦 10、11、12 楼办公 修缮项目施工服务合同

(适合于发承包双方合同)

工程名称: 地铁大厦 10、11、12 楼办公修缮项目施工服务

工程地点: 深圳市福田区福中一路地铁大厦

发包人: 深圳市市政设计研究院有限公司

承包人: 深圳广侨建设股份有限公司

第一部分协议书

发包人(全称): 深圳市市政设计研究院有限公司

承包人(全称): 深圳广侨建设股份有限公司

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

一、工程概况

工程名称: 地铁大厦 10、11、12 楼办公修缮项目施工服务

工程地点: 深圳市福田区福中一路地铁大厦

工程规模及特征: 本项目位于深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦,本次范围为地铁大厦 10、11、12 楼办公区域。

工程内容: 完成本项目施工服务等与本项目密切相关的工作。

工程范围: 本次范围为地铁大厦 10、11、12 楼办公区域的施工(含既有装饰拆除清运)、采购、政府相关部门报审、报批、报建、验收、弱电等工作。不包括办公家具、弱电智能化设备采购。

资金来源: 100% 国有

二、工程承包范围

本次范围为地铁大厦 10、11、12 楼办公区域的施工(含既有装饰拆除清运)、采购、政府相关部门报审、报批、报建、验收、弱电等工作。不包括办公家具、弱电智能化设备采购。完成本项目施工服务等与本项目密切相关的工作。

三、合同工期

工期暂定为 2023 年 08 月 01 日至 2024 年 07 月 31 日，合计 365 日历天。每层具体开工日期以具体指令为准，，每层实际修缮时间不超过 3 个月。

四、质量标准

本工程质量标准：本工程要求施工质量达到优良标准，执行标准按《建筑装饰工程质量验收规范》(GB50210-2018)、《建筑工程施工质量验收统一标准》(GB 50300-2013)等国家制定的施工及验收规范和质量评定标准。

五、合同价款

币种：人民币

合同暂估签约合同价为（大写）：捌佰肆拾肆万叁仟捌佰肆拾玖元柒角伍分

（小写）：844.384975 万元

其中：工程费用暂估（小写）844.384975 万元。

（1）不含税价：

工程费用不含税价为 774.665115 万元（税率 9%，在合同执行过程中，如国家对增值税税率进行调整，合同的增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整。）

（2）增值税税额：

工程费用增值税税额为 69.719860 万元。

六、组成合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书；
3. 承包人的投标文件及其附件（含评标期间的澄清文件和补充资料）
（适用于招标工程）；

4. 经发、承包人确认的工程量清单报价单或经发包人审定的施工图和施工图预算书（适用于非招标工程）；

5. 专用条款和补充条款；

6. 通用条款；

7. 标准、规范及有关技术文件；

8. 履行本合同过程中的相关补充协议、工程变更、签证等修正文件；

9. 发包人和工程师有关通知及工程会议纪要；

10. 专用条款约定的其他文件；

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、承包人承诺

承包人向发包人承诺按照本合同约定的质量标准、工期等进行施工、竣工，在质量缺陷保修期内承担工程质量缺陷保修责任，并履行本合同所约定的全部义务。

九、发包人承诺

发包人向承包人承诺按照本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。

十、合同生效

本合同订立时间：2024年4月22日

订立地点：广东省深圳市

（以下无正文）

发包人:(盖章): 深圳市市政设计研究院有限公司

地址: 深圳市福田区笋岗西路3007号市政设计大厦

法定代表人: 刘树强

委托代理人: 刘树强

电话: 0755-83265011

传真:

开户银行: 中国工商银行股份有限公司深圳黄木岗支行

账号: 4000025209022101117

邮政编码: 518029

承包人(盖章): 深圳广侨建设股份有限公司

地址: 深圳市福田区泰然八路云松大厦4C

法定代表人: 梁国辉

委托代理人: 梁国辉

电话: 0755-83018699

传真:

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳皇岗支行

账号: 44250100008000004118

邮政编码: 518000

GD3015 ☐ ☐

工程竣工验收报告

(建筑工程)

工 程 名 称: 地铁大厦10楼办公用房修缮项目

验 收 日 期: 2023.12.15

建设单位(盖章): 深圳地铁建设集团有限公司

一、工程概况					
工程名称	地铁大厦10楼办公用房修缮项目		工程地点	深圳市福田区福中一路地铁大厦10楼	
建筑面积	1380m ²		工程造价		
结构类型		层数	地上:	✓	层
			地下:	✓	层
施工许可证号			监理许可证号		
开工日期	2023.10.1		验收日期	2023.12.15	
监督单位			监督编号		
建设单位	深圳地铁建设集团有限公司		资 质 证 号		
勘察单位					
设计单位	深圳市市政设计研究院有限公司				
总包单位	深圳市市政设计研究院有限公司				
承建单位 (土建)					
承建单位 (设备安装)					
承建单位 (装修)	深圳广侨建设股份有限公司				
监理单位					
施工图 审查单位					



(四) 验收人员签名:

姓 名	工 作 单 位	职 称	职 务
褚子	深铁建设		
徐宇	深铁建设		
王涛	市政院		
邓志平	市政院		
周南斌	深圳广济		
叶永斌	深圳广济		
黎乃煌	深圳广济		
赵辉	市政院		
李国浩	市政院		



(五) 工程验收结论

竣工验收结论:

本工程已按设计及规范要求完成施工, 功能使用
满足要求, 工程资料齐全, 经各方单位验收人员
一致通过验收合格

建设单位:  总包单位:  施工单位:  勘察单位: 设计单位: 				
(公章) 单位(项目)负责人:  2023年12月1日	(公章) 总监理工程师:  2023年12月1日	(公章) 单位(项目)负责人:  2023年12月1日	(公章) 单位(项目)负责人:  年 月 日	(公章) 单位(项目)负责人:  2023年12月1日



三、项目经理社保（2019 年 07 月-2026 年 05 月）

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：周用斌

社保电脑号：3387977

身份证号码：430723197111200094

页码：1

参保单位名称：深圳广侨建设股份有限公司

单位编号：237868

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2019	07	237868	2300.0	322.0	184.0	1	5585	290.42	111.7	1	2300	10.35	2300	3.8	2200	12.32	6.6
2019	08	237868	2300.0	322.0	184.0	1	5585	290.42	111.7	1	2300	10.35	2300	3.8	2200	12.32	6.6
2019	09	237868	2300.0	322.0	184.0	1	5585	290.42	111.7	1	2300	10.35	2300	3.8	2200	12.32	6.6
2019	10	237868	2300.0	322.0	184.0	1	5585	290.42	111.7	1	2300	10.35	2300	3.8	2200	12.32	6.6
2019	11	237868	2300.0	322.0	184.0	1	5585	290.42	111.7	1	2300	10.35	2300	3.8	2200	12.32	6.6
2019	12	237868	2300.0	322.0	184.0	1	5585	290.42	111.7	1	2300	10.35	2300	3.8	2200	12.32	6.6
2020	01	237868	2300.0	322.0	184.0	1	5585	290.42	111.7	1	2300	10.35	2300	3.8	2200	12.32	6.6
2020	02	237868	2300.0	0.0	184.0	1	5585	167.55	111.7	1	2300	10.35	2300	0.0	2200	0.0	6.6
2020	03	237868	2300.0	0.0	184.0	1	5585	167.55	111.7	1	2300	10.35	2300	0.0	2200	0.0	6.6
2020	04	237868	2300.0	0.0	184.0	1	5585	167.55	111.7	1	2300	10.35	2300	0.0	2200	0.0	6.6
2020	05	237868	2300.0	0.0	184.0	1	5585	167.55	111.7	1	2300	10.35	2300	0.0	2200	0.0	6.6
2020	06	237868	2300.0	0.0	184.0	1	5585	167.55	111.7	1	2300	10.35	2300	0.0	2200	0.0	6.6
2020	07	237868	2300.0	0.0	184.0	1	6388	332.18	127.76	1	2300	10.35	2300	0.0	2200	0.0	6.6
2020	08	237868	2300.0	0.0	184.0	1	6388	332.18	127.76	1	2300	10.35	2300	0.0	2200	0.0	6.6
2020	09	237868	2300.0	0.0	184.0	1	6388	332.18	127.76	1	2300	10.35	2300	0.0	2200	0.0	6.6
2020	10	237868	2300.0	0.0	184.0	1	6388	332.18	127.76	1	2300	10.35	2300	0.0	2200	0.0	6.6
2020	11	237868	2300.0	0.0	184.0	1	6388	332.18	127.76	1	2300	10.35	2300	0.0	2200	0.0	6.6
2020	12	237868	2300.0	0.0	184.0	1	6388	332.18	127.76	1	2300	10.35	2300	0.0	2200	0.0	6.6
2021	01	237868	2300.0	345.0	184.0	1	6388	332.18	127.76	1	2300	10.35	2300	3.8	2200	12.32	6.6
2021	02	237868	2300.0	345.0	184.0	1	6388	332.18	127.76	1	2300	10.35	2300	3.8	2200	15.4	6.6
2021	03	237868	2300.0	345.0	184.0	1	6388	332.18	127.76	1	2300	10.35	2300	3.8	2200	15.4	6.6
2021	04	237868	2300.0	345.0	184.0	1	6388	332.18	127.76	1	2300	10.35	2300	3.8	2200	15.4	6.6
2021	05	237868	2300.0	345.0	184.0	1	6388	332.18	127.76	1	2300	10.35	2300	3.8	2200	15.4	6.6
2021	06	237868	2300.0	345.0	184.0	1	6388	332.18	127.76	1	2300	10.35	2300	3.8	2200	15.4	6.6
2021	07	237868	2300.0	345.0	184.0	1	6972	362.54	139.44	1	2300	10.35	2300	3.8	2200	15.4	6.6
2021	08	237868	2300.0	345.0	184.0	1	6972	362.54	139.44	1	2300	10.35	2300	3.8	2200	15.4	6.6
2021	09	237868	2300.0	345.0	184.0	1	6972	362.54	139.44	1	2300	10.35	2300	3.8	2200	15.4	6.6
2021	10	237868	2300.0	345.0	184.0	1	6972	362.54	139.44	1	2300	10.35	2300	3.8	2200	15.4	6.6
2021	11	237868	2300.0	345.0	184.0	1	6972	362.54	139.44	1	2300	10.35	2300	3.8	2200	15.4	6.6
2021	12	237868	2300.0	345.0	184.0	1	6972	362.54	139.44	1	2300	10.35	2300	3.8	2200	15.4	6.6
2022	01	237868	2500.0	375.0	200.0	1	6972	432.26	139.44	1	2500	11.25	2500	4.13	2360	16.52	7.08
2022	02	237868	2500.0	375.0	200.0	1	6972	432.26	139.44	1	2500	11.25	2500	4.13	2360	16.52	7.08
2022	03	237868	2500.0	375.0	200.0	1	6972	432.26	139.44	1	2500	11.25	2500	4.13	2360	16.52	7.08
2022	04	237868	2500.0	375.0	200.0	1	6972	418.32	139.44	1	2500	11.25	2500	4.13	2360	16.52	7.08
2022	05	237868	2500.0	375.0	200.0	1	6972	418.32	139.44	1	2500	11.25	2500	6.6	2360	16.52	7.08
2022	06	237868	2500.0	375.0	200.0	1	6972	418.32	139.44	1	2500	11.25	2500	6.6	2360	16.52	7.08
2022	07	237868	2500.0	375.0	200.0	1	7778	466.68	155.56	1	2500	11.25	2500	6.6	2360	16.52	7.08
2022	08	237868	2500.0	375.0	200.0	1	7778	466.68	155.56	1	2500	11.25	2500	6.6	2360	16.52	7.08
2022	09	237868	2500.0	375.0	200.0	1	7778	466.68	155.56	1	2500	11.25	2500	6.6	2360	16.52	7.08
2022	10	237868	2500.0	375.0	200.0	1	7778	482.24	155.56	1	2500	11.25	2500	6.6	2360	16.52	7.08
2022	11	237868	2500.0	375.0	200.0	1	7778	482.24	155.56	1	2500	11.25	2500	6.6	2360	16.52	7.08
2022	12	237868	2500.0	375.0	200.0	1	7778	482.24	155.56	1	2500	11.25	2500	6.6	2360	16.52	7.08
2023	01	237868	2500.0	375.0	200.0	1	7778	482.24	155.56	1	2500	12.5	2500	6.6	2360	16.52	7.08
2023	02	237868	2500.0	375.0	200.0	1	7778	482.24	155.56	1	2500	12.5	2500	6.6	2360	16.52	7.08
2023	03	237868	2500.0	375.0	200.0	1	7778	482.24	155.56	1	2500	12.5	2500	6.6	2360	16.52	7.08
2023	04	237868	2500.0	375.0	200.0	1	7778	482.24	155.56	1	2500	12.5	2500	6.6	2360	16.52	7.08
2023	05	237868	2500.0	375.0	200.0	1	7778	482.24	155.56	1	2500	12.5	2500	8.25	2360	16.52	7.08



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：周用斌

社保电脑号：3387977

身份证号码：430723197111200094

页码：2

参保单位名称：深圳广侨建设股份有限公司

单位编号：237868

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育保险			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2023	06	237868	2500.0	375.0	200.0	1	7778	482.24	155.56	1	2500	12.5	2500	8.25	2360	16.52
2023	07	237868	2500.0	375.0	200.0	1	7778	482.24	155.56	1	2500	12.5	2500	8.25	2360	16.52
2023	08	237868	2500.0	375.0	200.0	1	7778	482.24	155.56	1	2500	12.5	2500	8.25	2360	16.52
2023	09	237868	2500.0	375.0	200.0	1	7778	482.24	155.56	1	2500	12.5	2500	8.25	2360	16.52
2023	10	237868	2500.0	375.0	200.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	2500	8.25	2360	16.52
2023	11	237868	2500.0	375.0	200.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	2500	8.25	2360	16.52
2023	12	237868	2500.0	375.0	200.0	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	2500	8.25	2360	16.52
2024	01	237868	3550.0	532.5	284.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3550	11.72	3550	28.4
2024	02	237868	3550.0	532.5	284.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3550	11.72	3550	28.4
2024	03	237868	3550.0	532.5	284.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3550	11.72	3550	28.4
2024	04	237868	3550.0	532.5	284.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3550	11.72	3550	28.4
2024	05	237868	3550.0	532.5	284.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3550	11.72	3550	28.4
2024	06	237868	3550.0	532.5	284.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3550	11.72	3550	28.4
2024	07	237868	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3550	11.72	3550	28.4
2024	08	237868	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3550	11.72	3550	28.4
2024	09	237868	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3550	11.72	3550	28.4
2024	10	237868	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3550	11.72	3550	28.4
2024	11	237868	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3550	11.72	3550	28.4
2024	12	237868	4500.0	720.0	360.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	4500	15.0	4500	36.0
2025	01	237868	4500.0	720.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	15.0	4500	36.0
2025	02	237868	4500.0	720.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	15.0	4500	36.0
2025	03	237868	4500.0	720.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	15.0	4500	36.0
2025	04	237868	4500.0	720.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	15.0	4500	36.0
2025	05	237868	4500.0	720.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	15.0	4500	36.0
2025	06	237868	4500.0	720.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	15.0	4500	36.0
2025	07	237868	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	15.0	4500	36.0
2025	08	237868	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	15.0	4500	36.0
2025	09	237868	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	15.0	4500	36.0
2025	10	237868	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	15.0	4500	36.0
2025	11	237868	5100.0	867.0	408.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5100	16.52	5100	40.8
2025	12	237868	5100.0	867.0	408.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5100	16.52	5100	40.8
2026	01	237868	5100.0	867.0	408.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5100	16.52	5100	40.8
2026	02	237868	5100.0	867.0	408.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5100	16.52	5100	40.8
2026	03	237868	5100.0	867.0	408.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5100	16.52	5100	40.8
2026	04	237868	5100.0	867.0	408.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5100	16.52	5100	40.8
2026	05	237868	5100.0	867.0	408.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	5100	16.52	5100	40.8
合计			36915.1	20724.8			29815.79	11090.2			1610.66				1688.48	616.42

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927ccdb6d969f2 ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号
237868
单位名称
深圳广侨建设股份有限公司



四、项目技术负责人业绩

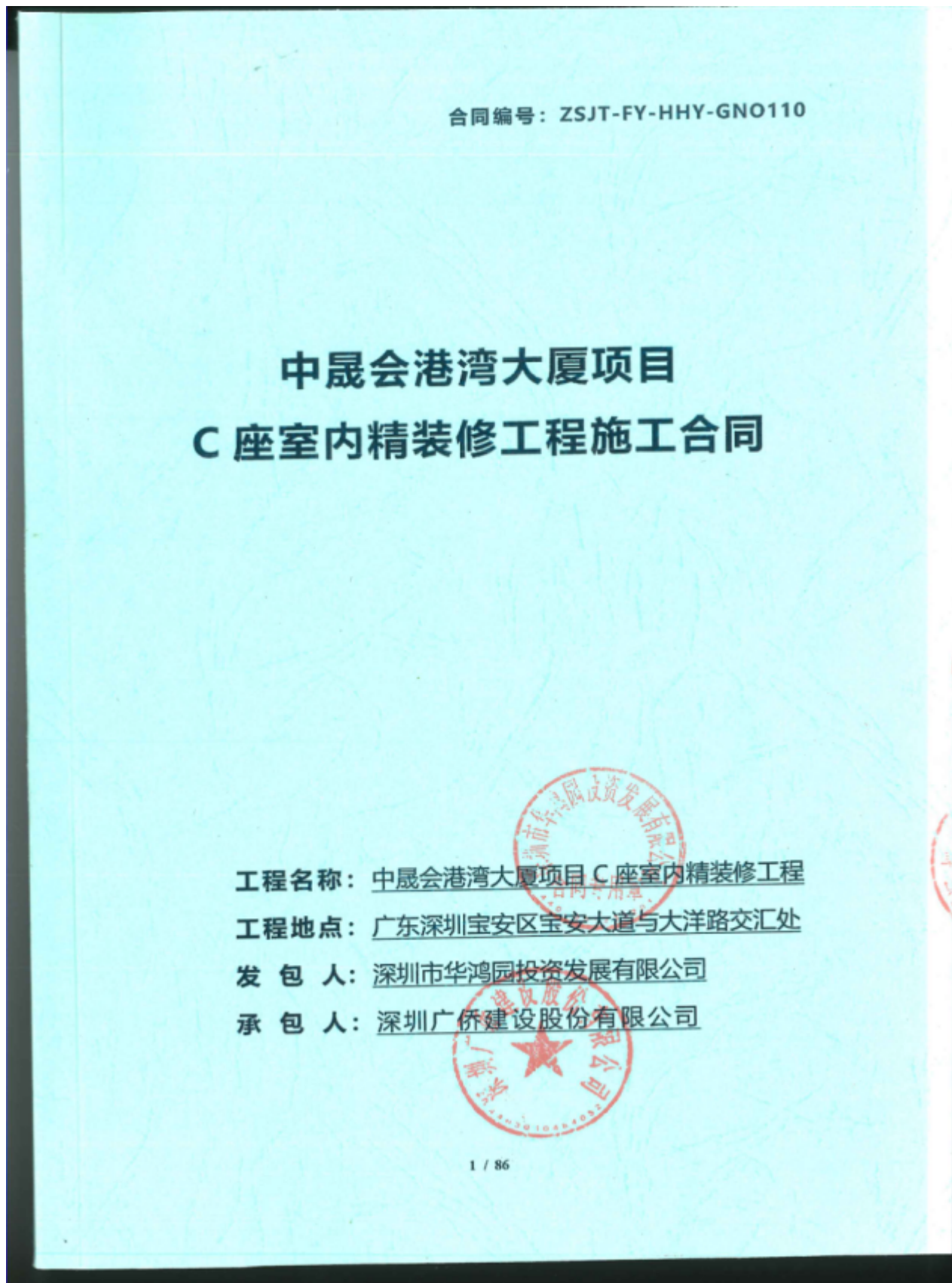
（一）拟派技术负责人近五年类似工程业绩表

序号	建设单位	项目名称	项目所在地	合同金额 (万元)	竣工日期	备注
1	深圳市华鸿园投资发展有限公司	中晟会港湾大厦项目 C 座室内精装修工程	深圳市	9409.482753	2022.02.08- 2022.09.20	已完工
2	四川西美投资有限公司	成都花样年花漾锦江 D 栋 2 标段精装修工程	成都市	7049.18139	2021.01.15-2 021.09.30	已完工
4	重庆万悦置业有限公司	重庆麓悦江城 E28 组团户内及公区精装工程	成都市	5828.927225	2023.03.10- 2024.03.30	已完工

注：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 3 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。

（二）业绩证明资料

1、中晟会港湾大厦项目C座室内精装修工程



第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市华鸿园投资发展有限公司(简称“甲方”)

承包人(全称): 深圳广侨建设股份有限公司(简称“乙方”)

本合同中,发、承包双方经过严格竞争性谈判程序,确定承包人为本项目C座室内装修工程的承包商,合同中出现的承包商和承包人均指同一人。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章并结合深圳市有关规定及本工程的具体情况,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,经发包人、承包人友好协商,就项目工程事项协商一致,订立本合同,达成协议如下:

一、工程概况

工程名称: 中晟会港湾大厦项目C座精室内装修工程

工程地点: 广东深圳宝安区宝安大道与大洋路交汇处

工程规模: 建设用地面积: 16,492.61 m², 总建筑面积: 118,403.56 m² (其中不计容积率建筑面积: 43,054.44 m²), 地下3层, 地上3栋

资金来源: 自筹

二、工程承包范围

2.1 承包范围

中晟会港湾大厦项目室内装修工程的承包范围: 承包人已先行踏勘现场, 充分了解并认可施工场地的现状。同意以现状为施工起点, 按照《福永中晟会港湾大厦室内装修设计施工图集》施工图(深圳和境建筑设计有限公司设计)所包含的C座公区(候梯厅、走道、卫生间)、C座公寓(样板房除外)及地下室电梯厅的室内装修工程(含对应安装工程)由承包人实行承包, 由承包人施工的工程内容及承包范围: 详见附件1-1 合同清单

2.2 承包范围调整

承包人确认合同签署后,发包人有权根据工程施工需要(例如工程施工进度需要、质量安全保障等)扩大或缩减工程承包范围,承包人必须配合并按照本合同变更条款执行,如发包人增加或缩减工程范围的,承包人不得据此向发包人主张变更合同计价方式、主张损失或预期利润等款项索赔,若承包人已根据经发包人确认的计划材料已订货、人员已安排,双方另行协商实际直接损失费用补偿。

2.3 施工界面划分

承包工程与总包及其他专业分包工程施工界面划分如下:

1、与土建工程界面划分:

1.1 总包单位已完成砌体及抹灰施工,装修施工单位负责精装图纸内修改或新砌墙体的拆改和抹灰。

1.2 总包单位已完成卫生间防水防渗和沉箱架空板施工;装修施工单位进场后需进行蓄水验收。

2、与幕墙和铝合金窗界面划分:

2.1 幕墙和铝合金窗施工单位负责幕墙和铝合金门窗的施工,装修施工单位完成进场后的成品保护措施的交接验收;铝合金门门槛部位成品保护由装修单位负责。

2.2 装修施工单位负责幕墙和铝合金窗框内的墙、顶、地面的装饰装修施工,及大门处的地面砖、门槛、踢脚线装修施工。

3、与安装单位的界面划分

3.1 强电:总包单位已完成配电箱(含元器件)和墙体上线管和底盒预埋(按精装修图纸);装修单位负责剩余线管的连接、配电箱后穿线和面板安装(不含空调面板)。

3.2 弱电:总包单位已完成户内弱电箱和线管、底盒预埋(按精装修图纸);装修单位负责弱电箱后的弱电穿线及面板(不含可视对讲、空调)安装。

3.3 排水:总包单位已完成所有立管及支管安装;精装修负责洁具和水槽等的去水及地漏安装。

3.4 给水:总包单位已完成冷、热水管道的预埋。

3.5 龙头洁具等均由装修单位安装(含给水角阀与用水设备连接管,及洗菜盆洗手盆下水管等)。

3.6 消防、智能化、空调系统的内容未包含在本次范围内。

3.7 具体实施范围以进场后现场交底为准;

3.8 装修施工单位要对其他单位的施工质量进行检查, 监理方、建设方协助配合, 发现质量问题需书面提出并确定整改完成时间, 并作书面交接验收。

承包人承诺在承包工程与专业分包工程拼缝、连接或收口处由承包人负责落实拼缝、收口等工作, 如没有明确是其他专业分包工程承包范围的, 则视为是承包工程不可缺少的部分, 承包人不得以施工界面划分为由拒绝承担相应的施工工作。否则, 发包人有权自行或委托第三方施工, 因此发生的费用及延误的工期由承包人承担, 并且每发生一次违约行为, 承包人应向发包人支付【5】万元的违约金。

三、合同工期

3.1 计划开工日期: 2021 年 11 月 31 日, 具体以发包人发出的开工通知书为准。

3.2 计划竣工日期: 2022 年 05 月 30 日。

3.3 施工具体开工时间以现场具备开工条件后发包人通知为准, 阶段工期以发包人现场实际要求为准。

3.4 工期总日历天数: 180 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。

3.5 节点工期

以甲方现场实际要求为准。

3.5 特别约定

承包人必须注意总承包工程和其他承包工程的施工进度变动对本工程施工进度的影响, 并按此修订本工程的施工工序或调整开工时间, 承包人在合同金额中已考虑这些因素对本工程的影响。任何预计开工日和实际开工日之差异不能构成承包人向发包人索赔工期或费用的理由。

四、质量标准

本工程质量标准: 本工程质量达到合格标准, 符合国家及广东省、深圳市有关技术、验收规范标准要求。各分部分项工程一次验收合格率达到 100%, 且满足设计及发包人的使用要求。有关工程质量的特殊标准要求详见附件 B-6《技术规范要求及交付标准》要求。当图纸、国家、省市现行技术、验收规范标准与附件 B-6《技术规范要求及交付标准》有不一致时,

以最高标准的规范、标准为准。

质量标准的评定以国家、行业及地方的质量检验评定标准为依据。

五、合同价款及承包方式

5.1 签约合同价

5.1.1 本合同含税包干总价为人民币玖仟肆佰零玖万肆仟捌佰贰拾柒元伍角叁分(小写:¥94,094,827.53 元)。其中:不含增值税暂定总价¥86,325,529.84 元,增值税税额¥7,769,297.69 元。

5.1.2 本合同价款采用一般计税方法计价,适用现行增值税税率为9%,当国家法定增值税税率发生变更,发包人、承包人双方约定以不含税价格不变作为基准,调整增值税税额。

5.2 合同计价方式

5.2.1 清单综合计价法,除合同另有约定外,图纸范围总价(含措施费)包干;

5.2.2 合同价详细构成详见附件1-1合同清单。承包人应于发包人发出中标通知书后1个月内,编制提交施工图预算。并于提交施工图预算之日起30日内根据发包人安排完成施工图预算的核对,确定施工图预算总价包干并签署补充协议,施工图预算编制中,对于原报价清单缺项、错项、漏项的按本合同专用条款中“变更估价原则”中约定子目单价的确定方法。

5.3 合同价款构成

合同价款组成详见专用条款

5.4 合同价风险范围

本合同固定综合单价以及合同总价已综合考虑本工程承包范围内所发生的风险和责任,包括人工、材料、机械费等变化引起风险。清单综合单价以及合同总价包括但不限于以下的费用,非经发包人书面确认增加,承包人不得再以任何理由向发包人计取任何合同外的费用。

5.4.1 承包人根据发包人对工程的保密要求履行保密义务所发生的费用。

5.4.2 承包人办理施工期间因施工需要的占用道路、停水停电等相关费用。

5.4.3 包施工用水用电费和临时设施费,施工用水、用电现场可在发包人指定位置接驳,费用自理;水电费由承包人自行向总包单位或自来水公司、电力公司缴纳。

5.4.4 按项目所在城市相关规定办理的有关场地交通、环境保护、施工噪音、安全文明

施工等手续的费用。

5.4.5 对已完工程成品进行防盗、防损、防水、防潮、防尘等必要的防护所产生的费用。

5.4.6 发包人采购的材料及设备卸车费、卸货点到指定堆放场的运输费、保管费。

5.4.7 承包人租用红线范围外的临时占地的费用。如发包人提供的临时设施用地不能满足承包人需要，承包人应自行向有关部门申请，费用由承包人自行承担，相关费用已包含在合同价款内。

5.4.8 承担施工场地及施工生活区安全保卫工作及提供和维修非夜间施工使用的照明、围护设施的费用。

5.4.9 发包人供应的材料设备，在施工和安装时所需配件、辅材及机械的费用、及人工费、保管费、二次搬运费、安装费和调试费等。

5.4.10 除移交后联动调试发生的电费外（移交前单机调试合格情况下）的所有试车费用。

5.4.11 承包人按项目所在城市安全生产与文明施工“合格工地”标准、“疫情防控”标准进行管理和组织施工所发生的费用。

5.4.12 承包人在动力设备、输电线路、地下管道、密封防震车间、易燃易爆地段、临街交通要道附近、放射毒害性环境中施工以及实施爆破作业、使用毒害性腐蚀性物品施工时，采用安全防护措施所发生的费用。

5.4.13 提供满足发包人提供的材料设备存放要求（如防盗、防损、防水、防潮、防尘等）的空间的费用。

5.4.14 地下室及管道井工效损失、线路和照明增加费（如有）。

5.4.15 所有材料、设备的二次搬运费及施工期内和移交前的临时设施的搬迁重置费。

5.4.16 因约定工期内的赶工期引起的各种材料设备的损耗及增加（含周转材料等）费用及其它保证合同工期措施费。

5.4.17 考虑到如工期延长对发包人也会产生损失，不论何种原因导致工期延长使承包人蒙受损失，承包人不得因此向发包人索赔任何费用（包括工期延长引起的管理费、办公费、误工费、及脚手架、模板、机械停滞等相关措施的增加费用、赶工措施费、降效费用等各种费用增加），承包人不因工期延长向发包人提出费用增加要求（因发包人原意原因除外）。

5.4.18 与总承包工程、其他专业工程同时施工、交叉作业、以及样板层提前交付使用（如有）等相关增加费用。

5.4.19 承包人遵从有关工作条件，工作时间或工资的现行或新增的条例所发生的所有

当合同文件内容含糊不清或相互矛盾时,按照有利于发包人的解释或条款执行。

七、承包人承诺

承包人向发包人承诺已阅读、理解并接受本合同所有条款,按照本合同约定进行施工、竣工,在质量缺陷保修期内承担工程质量缺陷保修责任,并履行本合同所约定的全部义务。

承包人须签订工程质量安全生产承诺书,详见附件 D-3 《工程质量安全生产承诺书》。

八、发包人承诺

发包人向承包人承诺按照本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。

九、特别约定

双方一致确认,本合同是双方真实意思的表示,是划分双方权责的唯一和最终依据。备案合同只是形式签订,仅供备案之用,并不为双方履行合同提供任何法律和事实依据。双方同时承诺,不会以备案合同为据,向对方主张任何权利。

十、合同生效

本合同订立时间:2021年11月30日

订立地点:深圳市福田区滨河路滨河时代广场 A 写字楼 3705

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后生效。

发包人(公章):

地 址:

法定代表人(或委托代理人):

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

年 月 日

承 包 人(公章):

地 址:

法定代表人(或委托代理人):

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

年 月 日



工程竣工验收单

合同编号: ZSJT-FY-HHY-GN0110

项目名称	中晟会港湾大厦项目 C 座室内精装修工程		
项目地址	深圳市宝安区宝安大道与大洋路交汇处		
建设单位	深圳市华鸿园投资发展有限公司	施工单位	深圳广侨建设股份有限公司
监理单位	深圳市中安项目管理有限公司	设计单位	深圳和境建筑设计有限公司
项目经理	周用斌	项目技术负责人	黎万准
开工日期	2022 年 2 月 8 日	竣工日期	2022 年 9 月 20 日
验收情况	合格.		
验收意见	同意验收.		
建设单位	施工单位	监理单位	设计单位

备注: 本表用于办理一般工程单位 (子部分、子分项) 竣工验收。

2、成都花样年花漾锦江D栋2标段精装修工程

HYN-DC-HT-GC002 花样年地产精装修工程施工合同

合同编号：【成都-美年-工程-345】

**成都花样年
花漾锦江D栋2标段
精装修工程施工合同**

发包方（甲方）：【四川西美投资有限公司】

承包方（乙方）：【深圳广侨建设股份有限公司】

合同订立时间：【2021年1月15日】

合同订立地点：【成都市 高新区】

第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方):【四川西美投资有限公司】

承包方(以下简称乙方):【深圳广侨建设股份有限公司】

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。本合同自双方签字盖章之日起生效。

本合同及其附件是双方经过平等协商拟定,双方对有疑义之条款已进行了充分的沟通和说明,承包方已充分理解其全部条款的内容,并对此无异议。

一、工程概况:

- 1、工程名称:【成都花样年花漾锦江D栋2标段精装修工程】
- 2、工程地点:【成都市高新区天府五街美年广场】

二、承包范围:

- 1、承包范围:【成都花样年花漾锦江D栋高区(33F-44F)户内、公区、电梯轿厢、地下室范围的精装修工程】(详见第五部分—合同计价清单);
- 2、完成承包范围内的精装修工程,包括但不限于:
 - 2.1、精装修工程:【按照甲方确认并提供的施工图纸及技术要求:电梯厅及过道、户内施工范围所有墙柱面、楼地面、天棚装饰装修及水电工程施工内容,详见招标文件和合同计价清单。包含但不限于以下内容:
 - (1)、新建隔墙工程
 - (2)、楼地面、墙柱面、天花等装饰工程,包括基层、结合层、饰面。
 - (3)、部分固定家具、户内门等制作安装。
 - (4)、厨房、卫生间、阳台的防水工程。
 - (5)、洁具、龙头、五金挂件安装工程。】
 - 2.2、电气工程:【强电管线敷设与穿线、灯具和插座安装等】;
 - 2.3、给排水工程:【户内给水管敷设、地漏供货安装等】;
 - 2.4、消防工程:【配合消防点位防线定位等】;
 - 2.5、弱电工程:【弱电线管敷设等】;

- 2.6、空调工程：【空调风口装饰 等】；
- 2.7、软装工程：【造型灯具安装 等】；
- 2.8、其他工程：【/】，以及需乙方完成的包括但不限于土建总包已施工完成，但无法达至精装修要求而进行的剔凿、修复、重新施工等工作；幕墙、门窗未封闭时采取的临时窗洞口封闭及其他成品保护和施工措施；完成洁具、灯具、建筑/机电/设备专业要求的各种开孔及修补孔洞等工作及其与甲方其他分包单位之间的协调配合等工作内容。
- 2.9、一切开线工作（包括但不限于放线、定位及铺装起始点确定）、工程技术/工程规范说明的测试、检查、报验、验收及配合验收等一切要求。

三、 工期：开工时间：【2021年1月15日】，竣工时间：【2021年9月30日】。具体进场时间以甲方授权的项目经理部的书面开工令通知为准。具体工期节点详见“专用条款/工期要求”。

四、 本工程质量标准：施工质量【合格】，具体详见“专用条款/工程管理/质量标准合同附件”，以及花样年集团（系指深圳市花样年地产集团有限公司）上述管控文件的适时更新版本。

五、 供应商税务资质

- 1、 增值税纳税人类型及计税方法
- ☐ 增值税一般纳税人 ☐ 一般计税方法 ☐ 简易计税方法
- ☐ 增值税小规模纳税人 ☒ 简易计税方法
- 2、 开具发票类型及适用税率或征收率
- ☐ 增值税专用发票（☐13%/ ☐9%/ ☐6%/ ☐5%/ ☐3%/ ☐__%）
- ☒ 增值税普通发票（☐13%/ ☐9%/ ☐6%/ ☐5%/ ☐3%/ ☒3.27%（含0.27%增值税附加））
- ☐ 除增值税专用发票以外的其他增税扣税凭证
- （☐13%/ ☐9%/ ☐6%/ ☐5%/ ☐3%/ ☐__%）

六、 合同总价：甲乙双方约定的合同总价包括合同价款及税款总额。

- 1、 合同计价模式为：☒ 固定总价 ☐ 暂定总价

1.1、合同含税固定总价：¥ 70,491,813.90 元，大写：人民币柒仟零肆拾玖万壹仟捌佰壹拾叁元玖角整；其中，不含税合同价款：¥ 68,259,721.02 元，大写：人民币陆仟捌佰贰拾伍万玖仟柒佰贰拾壹元零贰分；税款 ¥ 2,232,092.88 元，大写：人民币贰佰贰拾叁万贰仟零玖拾贰元捌角捌分。

1.2、合同含税暂定总价：¥ ____/____ 元，大写：人民币 ____/____ 元整；其中，不含税合同价款：¥ ____/____ 元，大写：人民币 ____/____ 元整；税款 ¥ ____/____ 元，大写：人民币 ____/____ 元整。以上合同价款为暂定合同价款，合同计价清单工程量为暂定工程量，综合单价为固定单价，除本合同另有约定外不得调整；其中，措施项目清单与 ____/____ 总价包干（包干价款分别为 ¥ ____/____ 元和 ____/____ 元，结算不予调整）。

2、 释义

2.1、固定总价：指基于 2020 年 10 月 30 日下发的 01 版本号图纸范围内的工程量包干，《花样年成都公司花漾锦江 D 栋项目精装修工程合同清单》中的综合单价包干的总价包干合同。结算时，结算金额=合同金额（可对乙方未完成合同约定的相关工作内容进行结算量价扣除）+设计变更（指由甲方授权设计部下发的，通过甲方审批并施工完成经甲方验收合格的变更内容）+工程指令（指由甲方授权项目部下发的，通过甲方审批并施工完成经甲方验收合格的变更内容）。

2.2、暂定总价：指基于 ____ 年 ____ 月 ____ 日下发的 ____/____ 版本号图纸，工程量暂定，《花样年 XX 公司 XX 项目精装修工程合同清单》中的综合单价包干的暂定总价合同，结算时，工程量可根据 ____/____ 版图纸按实调整。

2.3、合同价款是在承包方已详细研究明了本工程的全部资料、图纸、工程技术标准及规范、招标文件、合同条件、市场环境、工程所在地周围环境、交通道路、工程施工现场环境、储存空间、装卸限制等情况下确定的价格。合同价款包含但不限于如下内容：完成本工程所需要的措施费、规费、人工费、材料费（包括材料检验试验费、材料损耗）、措施项目费【包括环境保护费（含施工现场为达到环保主管部门要求所需要的各项措施费用）、文明施工费、安全施工费、临时设施费、疫情防护费、机械费、水电费、材料运输费、材料排版及施工损耗、样板费、养护费及其他费用（运杂费、质检费、安装费、检验与试验费、缺陷修复费、采保费、配合消防报建可

(9) 经双方认可的投标书;

(10) 招标文件及招标文件补遗;

九、 本协议书中有术语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。

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

十一、 乙方向甲方承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

十二、 本协议自双方加盖公司公章或合同专用章之日起生效(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)。

十三、 本合同为双方实际履行合同。如后期双方在当地相关部门备案的合同、文件及其他附件与本合同不一致之处,均以本合同相关条款约定为准。

(以下无正文,为合同签署页)

甲方:【四川西美投资有限公司】 乙方:【深圳广侨建设股份有限公司】

(盖章)

(盖章)

地址:【成都市高新区天府大道中段1388号】 地址:【深圳市福田区泰然八路云松大厦3A-C】

单位代表:【_____】 单位代表:【_____】

日期:【2021年1月15日】 日期:【2021年1月15日】

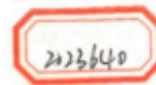
工程质量竣工验收报告

工程名称	成都花样年花漾锦江D栋2标段精装修工程	项目经理	彭进军	
工程地点	成都市高新区天府五街美年广场	技术负责人	黎万准	
建设单位	四川西美投资有限公司	监理单位	成都万安建设项目管理有限公司	
施工单位	深圳广侨建设股份有限公司	设计单位	汇雅装饰集团有限公司	
开工日期	2021年01月15日	竣工日期	2021年09月30日	

序	项 目	验 收 记 录	验 收 结 论
1	分部工程	共 7 分部, 经查 7 分部, 符合标准及设计要求 7 分部	符合要求
2	质量控制资料核查	共 10 项, 经审查符合要求 10 项, 经核定不符合规范要求 0 项	符合要求
3	安全和主要功能核查及抽查结果	共核查 8 项, 符合要求 8 项; 共抽查 8 项, 符合要求 8 项; 经返工处理符合要求 8 项	符合要求
4	观感质量验收	共抽查 8 项, 符合要求 8 项, 不符合要求 0 项	符合要求
5	综合验收结论	质量合格, 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
	 单位(项目)负责人:  2021年9月30日	 总监理工程师:  2021年9月30日	 单位负责人:  2021年9月30日	 单位(项目)负责人:  2021年9月30日

3、重庆麓悦江城E28 组团户内及公区精装工程



合同文本

合同编号:

重庆麓悦江城·【E28】组团

户内及公区精装工程

施工承包合同

2023 年 3 月

发包人: 重庆万悦置业有限公司

承包人: 深圳广侨建设股份有限公司



一、合同文件内容

1.1. 法律、法规、标准、规范

1.1.1. 本工程施工及验收包括但不限于以下现行规范和国家标准（下列各项中相同者以较高要求为准）：

《住宅装饰装修工程施工规范》

《民用建筑工程室内环境污染控制规范》

《建筑内部装修防火施工及验收规范》

《建筑装饰装修工程质量验收规范》

《建筑工程施工质量验收统一标准》

《重庆市成品住宅装修工程技术标准》

《重庆市住宅工程质量分户验收指南》

1.1.2. 国内没有相应标准、规范的，发包人向承包人提出施工技术要求，承包人应按发包人要求的时间和要求提出施工工艺，经发包人、监理组织有关专家论证认可后执行。

1.1.3. 双方各自购买自己所需的标准、规范。

二、工程概况及承包范围

2.1. 工程概况

2.1.1. 工程名称：重庆麓悦江城 E28 组团户内及公区精装工程

2.1.2. 工程地点：重庆市两江新区水土组团 E28 地块

2.1.3. 工程内容：E28 组团批次房室内及公区精装内容

2.2. 承包范围

2.2.1. 承包范围：E28 组团公共区域和户内精装修工程

公共区装饰工程：各楼层电梯厅装饰、公共过道装饰、架空层及电梯轿厢装饰工程，楼梯间装饰。

楼户内装饰工程：地上楼层户内装饰工程，不含已完成样板房。

2.2.2. 施工内容：工程范围及施工具体内容详见招标图纸、清单及界面划分等相关文件。

2.2.3 发包人有权根据项目的具体情况变更承包人的承包范围，承包人认可如有调整以发包人的书面通知为准，且承包人承诺不因发包人承包范围的调整而向发包人主张或报销其他任何费用，双方根据本合同约定的计价方式据实结算。

2.2.4 承包方式：本工程专业承包，接受土建总承包单位统一管理、协调，要求包工期、包质量、包安全及文明施工。

2.2.5 承包人合同金额大于 3000 万须无条件按本合同清单综合单价上浮 20%承建发包人指定的样板房内装工程（建筑面

3.1.2.10. 承包人应严格按照重庆市人力资源和社会保障局、重庆市建设委员会现行规定为从业人员办理并缴纳保险费，以上保险费用不得另行结算，由于承包人未办理此项保险而造成的相关责任由承包人承担。

建筑工程一切险和第三者责任险，由承包人投保。相关费用已计入合同包干总价中，不再单独计算。发包人将不会为本工程投入一切险及第三者责任险，承包人可自行决定是否需投保及维持以上保险；但承包人按本合同所承担的义务、工作和责任并不因投保或未投保而受影响或减低。

承包人负责办理承包人在施工现场人员的生命财产、现场各种施工用设施、设备、材料的保险，并支付相应的费用，费用已含在合同价款中。因承包人原因造成的任何事故（包括第三者人员在内）所发生的依法应该支付的损失、赔偿费、补偿费用等责任由承包人承担。

3.1.3. 综合单价包干条款

3.1.3.1. 合同暂定总价：¥ 58,289,272.25 元，大写：人民币 伍仟捌佰贰拾捌万玖仟贰佰柒拾贰元贰角伍分 元整；其中不含税合同价款：¥ 53,476,396.56 元；增值税率：9%，税款¥ 4,812,875.69 元。

3.1.3.2. 本工程采用工程量清单综合单价包干，工程量清单中的综合单价均包含为实施和完成该项目所有工作内容（工程量清单内的工作内容仅为承包人主要的工作内容，除此外承包人的工作内容还应包括图纸、招标技术要求及规范等列明、暗示和要求以及为实现合同目的所合理包含的工作内容等），包干的综合单价为完成合同文件规定的工程内容的一切费用，包括但不限于：人工、材料、机械、辅助材料、运输、损耗、成（半成）品保护费、垃圾清运费（含外运至政府允许合法弃土场费用）、清洁费、采保费、装卸费、管理费、验收费、样品费、质检验收费、利润、及完成本工程的措施费、规费等等所有费用，以及合同及图纸明示和暗示的所有责任、义务和预期的市场价格的涨跌、汇率的变动等人工、材料（合同约定可调价材料除外）、机械等市场调整风险因素及国家与地方政府政策性调整因素引起的费用，并已充分考虑到工地周围环境、交通道路、现场地质资料、周围地下管网、现场条件、招标文件、承包范围、施工图纸、施工技术措施、安全维护、满足文明施工（重庆市标化工地）要求等因素，由此产生的相关费用已经包含在相应的综合单价中。

3.1.3.3. 工程量清单中的综合单价仅作为后续进度款支付、工程变更一单一结计价、合同外工作、合同及清单特别注明为暂定项目、暂定数量项目计价及设计变更、新增工程计价的依据，除合同另有规定外，在合同履行过程中，无论任何原因引起的工程量的减少或增加，承包人的综合单价不论任何情况均不作调整。

3.1.3.4. 工程量清单所列暂定数量，过程中承包人不得以清单工程量的多少要求调整综合单价，且该工程量不作为最终结算依据；结算工程量按发包人的多次审计程序审计结果为准。计量时以发包人、承包人、造价咨询单位人员共同核准的实际完成工程量为准。

3.1.3.5. 工程量清单中所列内容若未标价，则视为已综合到其他项目综合单价以内，承包人必须按发包人及监理工程师指令完成工程量清单中未填入单价的工程量细目，但不能得到结算与支付。

3.1.3.6. 除特别说明或单独列项的以外，清单中所有项目单价均已包括为保障该工作顺利完成且不对其他工程、本工程、周边建筑/构筑物等设施造成不利影响所需要进行的所有监测保护工作，以及为完成该项工作所需要进行的所有应由承包人完成的检测试验及调试工作。

3.1.3.7. 承包人为配合发包人达到设计深度要求，所提供的深化设计、材料设计说明、材料样板送样复样、工艺打样样板、现场踏勘测量、按现行标准、规范规定的细部做法等工作须经发包人审核并书面确认，由此产生的相关费用已经包含在综合单价中。

3.1.3.8. 深化设计：是指在发包人或设计顾问提供的招标图基础上，结合施工现场实际情况，对图纸进行细化、补充和完善，可用于直接指导施工。深化设计不应对产品功能、效果做出改变，不应对主要材料品牌、规格、材质、产地、主要配件进行替换和改变。任何因深化设计对原招标图作出的修改、完善所增减的费用，承包人已应考虑在投标报价中，综合单价均不作调整。

3.1.3.9. 优化设计：只能在现有招标图纸的系统下进行，确保外立面效果，所有面板及背板材料性质不允许改变。允许对结构构件进行优化。所有针对招标图纸优化设计必须在技术标中明确列项说明并附相关图纸，确保满足国家规范且得到发包人及发包人顾问的认可并审图通过。以上变化若引起成本金额减少，承包人同意在办理最终结算时直接扣除因优化设计而减少的成本金额且不持任何异议；若引起成本金额增加属于深化设计，按深化设计相关约定执行。

3.1.3.10. 工程量清单中的项目特征和内容描述与设计图、工料规范、现行施工验收标准规范不相符处，承包人应在合同签订前报发包人书面确认并已考虑在投标报价中；若合同签订后仍有不相符情况，则承包人应按标准较高要求者为准执行。

程量审增时例外）、单价少算部分则视为承包人让利给发包人，结算概不作相应调整。承包人与发包人利润管理部及其委托的造价咨询单位达成一致共同签订结算书报审后，仍需通过发包人审计部对相关结算书、计算稿、结算资料进行复核，发包人审计部签订同意后后方可继续办理竣工结算。发包人审计部复核原则为：①在签字认可的报审结算书总金额基础上复核只审减不审增；②由造价咨询单位、利润管理部审减的独立项目不再增加；③由造价咨询单位、利润管理部审减的关联项目可进行调整，但关联项目总金额调整原则只审减不审增。

IX) 结算审核流程及原则：承包人应在提交竣工结算时按发包人要求提交《结算承诺书》，并书面授权委托相应责任人代表承包人全权处理本工程竣工结算核对事宜，行使合同约定的竣工结算相关权利，履行合同约定的竣工结算相关义务，该工程竣工结算办理过程中经其签字确认的文件承包人均予以认可、承认。

X) 复审：发包人有权委托第二家造价咨询单位再次审核且承包人需无条件配合。

4.2.4. 结算编制其它要求详见附件三：《工程预（结）算编制管理规定》。

五、合同工期

5.1. 总工期要求：暂定进场时间：2023 年 3 月 10 日，竣工验收时间：2024 年 3 月 30 日（如有批次，明确每个批次），集中交房时间：2024 年 10 月 30 日（如有批次，明确每个批次），各批次具体工期按发包人现场要求或经发包人书面批准的工期进度计划为准；总工期和各批次工期的起算时间以及发包人向承包人发出的书面进场指令单为准，承包人在满足各批次工期的同时，应保证在总工期内完成承包的全部工程，达到本合同规定的质量标准，并将所有竣工资料提交发包人，经发包人、监理及政府相关部门验收合格并书面确认。

以上工期包含工序样板和交房样板所需工期。

批量精装工程需样板先行，样板工程通不过或不能完成验收工作，户内大批量精装禁止施工，工期及其它方面损失由承包人承担。

5.2. 承包人同时应满足总工期和各批次、各栋号工期的要求，且上述工期是发包人、承包人双方经过友好协商，并充分考虑：可能出现的异常天气（如下雨、大风、高低温天气等）、连续 24 小时以内停水、连续 24 小时以内停电、节假日等可能对工期造成影响的因素后保证能实现的工期，承包人不得以所述理由要求发包人顺延工期。异常天气、停水、停电影响施工时间累计超过 30 天后，发包人同意工期顺延。

5.3. 承包人在接到发包人进场指令单后逾期开工（包括各栋号逾期开工）的，每逾期一天，承包人按照合同暂定总价的千分之五承担违约金，违约金按天累计，若逾期超过 15 天仍未进场正式开工的，发包人有权解除本合同并追究承包人的违约责任。

5.4. 如遇不可抗力因素或发包人原因造成的工期延迟，经发包人书面认可后，工期可相应顺延，承包人可免于承担逾期违约责任，但承包人应确保根据工程进度需要适时、妥善调整设备设施及人工配备，但发包人不再承担包括承包人停工、窝工费在内的任何费用。

承包人须在导致工期延误的上述原因发生后 14 天内向发包人书面提交工期顺延报告，否则逾期则视为不会对合同工期造成任何影响，发包人将不予以任何工期及费用补偿。

5.5. 若由发包人提出需提前竣工或某项控制工期，则承包人应按发包人要求采取各项措施以满足工期，超过发包人认可的 30 天以上（不含 30 天）的赶工，其措施费由双方协商并经发包人项目管理部书面确认批准后签补充协议或由双方按发包人流程制度办理一单一结手续，30 天以内（含 30 天）赶工发包人不予以补偿。

承包人已充分理解并考虑了受新冠疫情及政府相关疫情防控政策（非中高风险（封控）条件下常态防控）的影响可能引起的落实工地防疫措施工作所需时间、防疫投入等情况，不得因此影响工期，不得因此向发包人提出工期和费用的索赔。承包人承诺通过合理科学的施工管理、采取相应技术措施、增加施工人员等手段保证工期要求，并接受发包人在工期滞后的情况下调整施工任务、增加人员、设备、更换主要人员等要求，因此产生的费用已包含在合同确定的价款中。

非中高风险（封控）条件的常态环境下受新冠疫情影响及政府相关疫情防控政策（包括投标时已经出台或未来可能出台的有关疫情防控措施或价格指导等政策性文件）影响引起的工程费用和 risk，包括但不限于：疫情期间施工现场疫情排查、

消毒、工地封闭措施、人员防控措施、日常监测监控等因采取政府主管部门规定的疫情防控措施所产生的费用；疫情期间人工工资上涨、材料价格上涨及运输成本增加等风险；疫情期间额外增加的管理费用、卫生防疫及医疗费用等（包括医疗防护用品、生活物资及办公用品的购买、疑似感染人员的隔离和处置等）

发包人确认的工期顺延超过 6 个月以上时，由双方协商一致并经发包人项目管理部书面确认批准后，发包人可酌情考虑对超过部分予以承包人适当补偿。但竣工验收收到交房之间不视为正式工期，交房后的集中整改期不视为正式工期；

六、发承包双方代表

6.1. 发包人代表

6.1.1. 发包人指派 刘博（联系电话：13368267839）作为现场代表（备注：项目经理），凡本合同约定经发包人书面确认事宜，均需由发包人代表签认。发包人指派的现场代表负责对承包人的施工工程进行全过程监督管理，代表发包人向承包人传达指令或通知，代表发包人接收承包人请示、通知，但发包人代表对任何书面指令、通知、请示、申请书等内容并不享有任何批准、认可、确认、追认权，除非得到发包人明确具体的书面授权；发包人有权在书面通知承包人的前提下随时调整指派的现场代表。

6.1.2. 发包人委托了 重庆恒佳工程技术咨询有限公司 公司就本工程提供全过程监理，承包人施工内容亦属于监理范围，但承包人有义务主动向发包人查询及谨记发包人与监理方签订的监理合同，发包人对于监理人员任何越权或无权的行不予承认，如因此给承包人造成损失的发包人无须承担相关后果，承包人应自行向过错方索赔，如因此给发包人造成损失的，承包人应当承担连带责任，不得以不知晓监理权限为由抗辩。

6.1.3. 发包人在此声明：监理方关于变更计价方式、增加工程量、变更设计、收取结算手续从未取得单独的授权，发包人拥有独立的决定权和否定权，即使监理方声称经发包人同意或已给承包人作出任何签认，监理人在发出涉及上述事宜的指令或指示时，承包人有义务要求监理人提供发包人批准同意的书面证据，必要时应及时向发包人通报情况并取得发包人的明确指示，否则承包人应承担由此造成的一切责任。

6.2. 承包人代表

6.2.1. 承包人指派 田继升（联系电话：17688150624）作为现场代表，该现场代表即为项目经理，承包人施工技术负责人 石光（联系电话：135560574571）。

6.2.2. 未经发包人书面同意，承包人不得擅自变更现场代表（项目经理）和技术负责人，否则发包人有权要求承包人按照合同暂定总价的 5%每人承担违约金，如发包人及监理认为上述人员（及其继任者）工作资历、态度不合格的，承包人需限期更换至合格，若承包人未能在发包人要求的时间内更换到岗的，承包人按照本合同暂定总价千分之一/天/次的标准向发包人支付违约金，且发包人有权要求承包人停工，且工期不予顺延，停工超过 7 天以上仍无合格负责人员、或承包人拒绝更换的、或经过承包人两次更换仍不合格、或承包人不合格的人员超过【5】人（含 5 人）的，发包人有权解除本合同并追究承包人的违约责任。

6.2.3. 承包人项目经理即为承包入驻工地代表，承包人授权项目经理处理与项目相关的全部业务，代表承包人行使和履行施工合同约定的承包人全部责、权、利，项目经理在履行本合同中所签署的任何文件视为承包人的签署认可，对承包人产生约束力。承包人的所有要求、工作衔接函件等均以书面形式由承包人项目经理签字、盖章后递交发包人。在与发包人接洽与协商工作中，尤其是涉及到工程造价方面的工作协商，承包人非项目经理工作人员无权履行项目经理权力，如报价单或施工图纸与变更认价的签字确认、材料单价的洽谈与确认、收方单、签证、一单一结、结算书的签字确认等，若出现以上工程造价方面的工作，承包人项目经理无法到场，发包人有权拒绝与非项目经理工作人员洽谈，由此引起的工作延误和相关责任由承包人承担。承包人也书面授权委托相应造价人员 杨英（身份证号码：510823198909106320），全权代表承包人履行相关工程造价核对工作，对由其签字确认的认价单、收方单、签证单、一单一结单、结算书等造价文件承包人均予以认可、承认。

6.2.4. 承包人项目经理及相关管理人员必须参加发包人组织的定期或不定期的工程例会，因故不能参加的应提前 4 小

消毒、工地封闭措施、人员防控措施、日常监测监控等因采取政府主管部门规定的疫情防控措施所产生的费用；疫情期间人工工资上涨、材料价格上涨及运输成本增加等风险；疫情期间额外增加的管理费用、卫生防疫及医疗费用等（包括医疗防护用品、生活物资及办公用品的购买、疑似感染人员的隔离和处置等）

发包人确认的工期顺延超过 6 个月以上时，由双方协商一致并经发包人项目管理部书面确认批准后，发包人可酌情考虑对超过部分予以承包人适当补偿。但竣工验收收到交房之间不视为正式工期，交房后的集中整改期不视为正式工期；

六、发承包双方代表

6.1. 发包人代表

6.1.1. 发包人指派 刘博（联系电话：13368267839）作为现场代表（备注：项目经理），凡本合同约定经发包人书面确认事宜，均需由发包人代表签认。发包人指派的现场代表负责对承包人的施工工程进行全过程监督管理，代表发包人向承包人传达指令或通知，代表发包人接收承包人请示、通知，但发包人代表对任何书面指令、通知、请示、申请书等的内容并不享有任何批准、认可、确认、追认权，除非得到发包人明确具体的书面授权；发包人有权在书面通知承包人的前提下随时调整指派的现场代表。

6.1.2. 发包人委托了 重庆恒佳工程技术咨询有限公司 公司就本工程提供全过程监理，承包人施工内容亦属于监理范围，但承包人有义务主动向发包人查询及谨记发包人与监理方签订的监理合同，发包人对于监理人员任何越权或无权的行径不予承认，如因此给承包人造成损失的发包人无须承担相关后果，承包人应自行向过错方索赔。如因此给发包人造成损失的，承包人应当承担连带责任，不得以不知晓监理权限为由抗辩。

6.1.3. 发包人在此声明：监理方关于变更计价方式、增加工程量、变更设计、收取结算手续从未取得单独的授权，发包人拥有独立的决定权和否定权，即使监理方声称经发包人同意或已给承包人作出任何签认，监理人在发出涉及上述事宜的指令或指示时，承包人有义务要求监理人提供发包人批准同意的书面证据，必要时应及时向发包人通报情况并取得发包人的明确指示，否则承包人应承担由此造成的一切责任。

6.2. 承包人代表

6.2.1. 承包人指派 高凌（联系电话：18928466297）作为现场代表，该现场代表即为项目经理，承包人施工技术负责人 刘志畅（联系电话：13692202348）。

6.2.2. 未经发包人书面同意，承包人不得擅自变更现场代表（项目经理）和技术负责人，否则发包人有权要求承包人按照合同暂定总价的 5%每人承担违约金，如发包人及监理认为上述人员（及其继任者）工作经历、态度不合格的，承包人需限期更换至合格，若承包人未能在发包人要求的时间内更换到岗的，承包人按照本合同暂定总价千分之一/天/次的标准向发包人支付违约金，且发包人有权要求承包人停工，且工期不予顺延，停工超过 7 天以上仍无合格负责人员、或承包人拒绝更换的、或经过承包人两次更换仍不合格、或承包人不合格的人员超过【5】人（含 5 人）的，发包人有权解除本合同并追究承包人的违约责任。

6.2.3. 承包人项目经理即为承包人驻工地代表，承包人授权项目经理处理与项目相关的全部业务，代表承包人行使和履行施工合同约定的承包人全部责、权、利，项目经理在履行本合同中所签署的任何文件视为承包人的签署认可，对承包人产生约束力。承包人的所有要求、工作衔接函件等均以书面形式由承包人项目经理签字、盖章后递交发包人。在与发包人接洽与协商工作中，尤其是涉及到工程造价方面的工作协商，承包人非项目经理工作人员无权履行项目经理权力，如报价单或施工图纸与变更认价的签字确认、材料单价的洽谈与确认、收方单、签证、一单一结、结算书的签字确认等。若出现以上工程造价方面的工作，承包人项目经理无法到场，发包人有权拒绝与非项目经理工作人员洽谈，由此引起的工作延误和相关责任由承包人承担。承包人也书面授权委托相应造价人员 杨英（身份证号码：510823198909106320），全权代表承包人履行相关工程造价核对工作，对由其签字确认的认价单、收方单、签证单、一单一结单、结算书等造价文件承包人均予以认可、承认。

6.2.4. 承包人项目经理及相关管理人员必须参加发包人组织的定期或不定期的工程例会，因故不能参加的应提前 4 小

03-22



合同文本

附件四：关于三单管理制度的协议

附件五：廉洁合作协议书

附件六：内装材料供应方式

附件七：招标过程中的答疑文件

(以下为签署页，无正文)

users.10697

users.1

改

发包人：重庆万悦置业有限公司

法人代表：

委托代理人：

公司地址：重庆市两江新区湖彩路 118 号
光环中心 B 座 18A

开户银行：

账 号：

电 话：



承包人：深圳广侨建设股份有限公司

法人代表：

委托代理人：

公司地址：深圳市福田区泰然八路云松大厦 4C

开户银行：

账 号：

电 话：



黎祥印



03-22 14:54

单位(子单位)工程质量竣工验收记录

工程名称	重庆麓悦江城E28组团户内及公区精装修工程		工程地址	重庆市两江新区水土组团E28	
建设单位	重庆万悦置业有限公司		层数/建筑面积	48760㎡	
施工单位	深圳广侨建设股份有限公司		施工单位 技术负责人	金威	
施工单位 项目负责人	田续升		施工单位 项目技术负责人	黎万准	
开工日期	2023 年 03 月 10 日		完工日期	2024 年 03 月 30 日	

序号	项 目	验 收 记 录			验 收 结 论
1	分部工程验收	共 5 分部，经审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 20 项，经核查符合规定 20 项			验收合格
3	安全和使用功能 核查及抽查结果	共核查 6 项，符合规定 6 项，共抽查 3 项，符合 规定 3 项，经返工处理符合规定 0 项			验收合格
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			符合要求
综合验收结论		该工程已按设计图及各项内容全部施工完成，并达到设计 使用要求，各项资料齐全，现场检查均符合规范要求，整体质量 符合设计及验收规范要求，同意验收并交付使用。			
	建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
参 加 验 收 单 位	项目负责人： (签字)	总监理工程师： (签字)	项目负责人： (签字)	项目负责人： (签字)	项目负责人： (签字)
	2024 年 3 月 30 日	2024 年 3 月 30 日	2024 年 3 月 30 日	2024 年 3 月 30 日	2024 年 3 月 30 日

注：1. 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. 建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位项目负责人参加验收，施工单位的技术、质量负责人、分包单位项目负责人也应该参加验收。

重庆市建设工程质量监督总站 监制
重庆市城市建设档案馆

五、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)
54315.58	16.28%	57617.19	12.7%	120499.20	4987.17	97268.73	3846.78

六、投标人近两年财务报表

(一) 2024 年财务审计报告

深圳正宏会计师事务所(普通合伙)

电 话: 82913160、82913069 传真: 82913160 [http:// www.szzhenghong.com](http://www.szzhenghong.com)

地 址: 深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 1811 E-mail: szzh906@163.com

深圳广侨建设股份有限公司

审计报告

2024 年度

项 目	页 次
一、审计报告	1
二、已审会计报表	
1、资产负债表	2-3
2、利润及利润分配表	4
3、现金流量表	5-6
4、所有者权益变动表	7-8
三、会计报表附注	9-19
四、深圳正宏会计师事务所《执业证书》复印件	
五、深圳正宏会计师事务所《非法人企业营业执照》复印件	

深圳正宏会计师事务所(普通合伙)

电 话: 82913160、82913069 传真: 82913160 [http:// www.szzhenghong.com](http://www.szzhenghong.com)

地 址: 深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 1811 E-mail: szzh906@163.com

深正宏审字[2025]第 032 号

审 计 报 告

深圳广侨建设股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的深圳广侨建设股份有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表,2024 年度的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

(一) 管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)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。

(二) 注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

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) 审计意见

我们认为,贵公司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。

深圳正宏会计师事务所(普通合伙)

中国·深圳

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇二五年三月六日

附件一（1）

深圳广侨建设股份有限公司
资产负债表

2024年12月31日

单位：元

资 产	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	66,123,757.61	65,128,095.82
交易性金融资产			
应收票据		27,179,748.37	25,721,614.72
应收账款	2	268,269,110.96	225,880,028.26
预付款项	3	45,386,954.80	46,452,575.95
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4	54,128,860.94	59,686,052.28
存货	5	95,237,215.88	97,297,624.93
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		556,325,648.56	520,165,991.96
非流动资产			
可供出售的金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	6	19,846,289.03	22,989,818.80
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		19,846,289.03	22,989,818.80
资产总计		576,171,937.59	543,155,810.76

附件一（2）

深圳广侨建设股份有限公司
资产负债表（续）

2024年12月31日

单位：元

负债及所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	7	19,700,000.00	32,100,000.00
交易性金融资产			
应付票据			
应付账款	8	33,202,295.42	32,740,227.97
预收账款			
应付职工薪酬		9,726,242.89	11,928,143.15
应交税费	9	7,259,107.23	8,300,285.87
应付利息			
应付股利			
其他应付款	10	3,270,031.21	3,340,647.92
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		73,157,676.75	88,409,304.91
非流动负债			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
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		73,157,676.75	88,409,304.91
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	11	80,000,000.00	70,200,000.00
资本公积			
减：库存股			
盈余公积		59,257,179.92	59,257,179.92
未分配利润		363,757,080.92	325,289,325.93
所有者权益（或股东权益）合计		503,014,260.84	454,746,505.85
负债和所有者权益总计		576,171,937.59	543,155,810.76

附件二

深圳广侨建设股份有限公司
利润及利润分配表

2024年度

单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	12	972,687,326.31	1,204,991,963.14
其中：主营业务收入		972,687,326.31	1,204,991,963.14
其他业务收入			
减：营业成本	12	874,941,147.90	1,083,901,293.79
其中：主营业务成本		874,941,147.90	1,083,901,293.79
其他业务成本			
营业税金及附加		2,918,061.97	3,614,975.88
销售费用(经营费用)		18,875,599.29	23,752,478.90
管理费用		22,325,675.37	23,645,095.97
财务费用	13	2,336,501.79	3,582,485.93
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营和合营企业的收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		51,290,339.99	66,495,632.67
加：营业外收入	14		
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损以“-”号填列）		51,290,339.99	66,495,632.67
减：所得税费用		12,822,585.00	16,623,908.17
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		38,467,754.99	49,871,724.50
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（一）基本每股收益			
加：年初未分配利润		325,289,325.93	275,417,601.43
其他转入			
减：提取法定盈余公积			
提取企业储备基金			
提取企业发展基金			
提取职工奖励及福利基金			
利润归还投资			
应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作资本（或股本）普通股股利			
转总部利润			
其他			
六、未分配利润		363,757,080.92	325,289,325.93

附件三（1）

深圳广侨建设股份有限公司
现金流量表

2024年度

单位：元

项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,094,196,955.43	1,353,266,429.03
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	-17,399,524.09	-3,214,062.27
经营活动现金流入小计	1,076,797,431.34	1,350,052,366.76
购买商品、接受劳务支付的现金	1,019,742,775.85	1,254,045,147.06
支付给职工以及为职工支付现金	25,570,327.95	26,253,085.30
支付的各项税款	25,552,163.96	56,467,276.12
支付的其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流出小计	1,070,865,267.76	1,336,765,508.48
经营活动产生的现金流量净额	5,932,163.58	13,286,858.28
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	-
投资支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-	-
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金	9,800,000.00	13,180,000.00
取得借款所收到的现金	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	9,800,000.00	13,180,000.00
偿还债务所支付的现金	12,400,000.00	20,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	2,336,501.79	3,582,485.93
支付的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	14,736,501.79	24,182,485.93
筹资活动产生的现金流量净额	-4,936,501.79	-11,002,485.93
四、汇率变动对现金的影响额		
五、现金及现金等价物净增加额	995,661.79	2,284,372.35
加：期初现金及现金等价物余额	65,128,095.82	62,843,723.47
六、期末现金及现金等价物余额	66,123,757.61	65,128,095.82

附件三(2)

深圳广侨建设股份有限公司
现金流量表（补充）

2024年度

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	38,467,754.99	49,871,724.50
加：计提的资产减值准备		
固定资产折旧	3,143,529.77	3,143,529.77
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	-	-
待摊费用减少（减：增加）		
预提费用增加（减：减少）		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失		
财务费用	2,336,501.79	3,582,485.93
投资损失（减：收益）		
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	2,060,409.05	-963,342.82
经营性应收项目的减少（减：增加）	-37,224,403.86	-53,872,518.83
经营性应付项目的增加（减：减少）	-2,851,628.16	11,524,979.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,932,163.58	13,286,858.28
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
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	66,123,757.61	65,128,095.82
减：现金的期初余额	65,128,095.82	62,843,723.47
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	995,661.79	2,284,372.35

附件四(1)

深圳广侨建设股份有限公司
所有者权益变动表

单位：元

2024年度

项 目	本 年 金 额				所有者权益小计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	70,200,000.00	-	59,257,179.92	325,289,325.93	454,746,505.85
加：会计政策变更					
前期差错更正					-
二、本年年初余额	70,200,000.00	-	59,257,179.92	325,289,325.93	454,746,505.85
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	9,800,000.00	-	-	38,467,754.99	38,467,754.99
（一）净利润				38,467,754.99	38,467,754.99
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-		-
1.可供出售金融资产公允价值变动净额					-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响					-
3.与计入所有者权益项目有关的所得税影响					-
4.其他					-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	38,467,754.99	38,467,754.99
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-		-
1.所有者投入资本					-
2.股份支付计入所有者权益的金额					-
3.其他					-
（四）利润分配	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积					-
2.对所有者（或股东）的分配					-
3.其他					-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）					-
2.盈余公积转增资本（或股本）					-
3.盈余公积弥补亏损					-
4.其他					-
四、本年年末余额	80,000,000.00	-	59,257,179.92	363,757,080.92	503,014,260.84

附件四(2)

深圳广侨建设股份有限公司
所有者权益变动表

单位：元

2023年度

项 目	上 年 金 额				所有者权益小计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	57,020,000.00		59,257,179.92	275,417,601.43	391,694,781.35
加：会计政策变更					-
前期差错更正					-
二、本年初余额	57,020,000.00	-	59,257,179.92	275,417,601.43	391,694,781.35
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	13,180,000.00	-	-	49,871,724.50	49,871,724.50
（一）净利润				49,871,724.50	49,871,724.50
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-
1.可供出售金融资产公允价值变动净额					-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响					-
3.与计入所有者权益项目有关的所得税影响					-
4.其他				-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	49,871,724.50	49,871,724.50
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本					-
2.股份支付计入所有者权益的金额					-
3.其他					-
（四）利润分配	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积					-
2.对所有者（或股东）的分配					-
3.其他					-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）					-
2.盈余公积转增资本（或股本）					-
3.盈余公积弥补亏损					-
4.其他					-
四、本年年末余额	70,200,000.00	-	59,257,179.92	325,289,325.93	454,746,505.85

深圳广侨建设股份有限公司

2024 年度财务报表附注

一、企业基本情况

深圳广侨建设股份有限公司于二〇〇七年一月二十九日经深圳市市场监督管理局批准成立，并取得该局颁发的注册号为 914403007979697588 企业法人营业执照；公司类型为非上市股份有限公司；注册资金为人民币 8,000 万元，实收资本人民币 8,000 万元；经营期限 30 年。

注册地址：深圳市福田区泰然八路云松大厦 4C

法定代表人：黎万祥

经营范围：建筑装饰工程设计与施工，建筑幕墙工程设计与施工，消防设施工程设计与施工，建筑智能化工程的施工，建筑机电设备安装工程专业承包，钢结构工程专业承包，金属门窗工程专业承包，防水防腐保温工程专业承包，建筑劳务分包（取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可从事）；园林绿化施工；装饰工程技术咨询（不含限制项目）；建筑装饰材料、家私的购销（不含国家专营专控专卖商品）。

二、财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号）及《财政部关于印发〈企业会计准则第 1 号-存货〉等 38 项具体准则的通知》（财会[2006]3 号）和 2006 年 10 月 30 日颁布的《财政部关于印发〈企业会计准则-应用指南〉的通知》（财会[2006]18 号）（以下简称“新企业会计准则”）等有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的申明

公司编制的财务报表符合新会计准则的要求，真实、完整的反映了公司于 2024 年 12 月 31 日的公司财务状况以及 2024 年度的公司经营成果和现金流量。

四、重要会计政策和重要会计估计的说明

1. 公司执行的会计准则和会计制度

公司执行《企业会计准则-基本准则》、《企业会计准则第 1 号-存货》等 38 项具体准则和《企业会计准则-应用指南》。

2. 会计年度

公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

4.外币业务核算方法

发生外币业务时按发生的固定汇率折合为人民币记账，期末按市场汇率调整，除与购建固定资产有关的于建设期内资本化外，其余的均计入当期损益。

5.记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

6.现金及现金等价物的确定标准

(1) 现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；

(2) 现金等价物为公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

7.金融资产和金融负债

金融资产和金融负债的分类

本公司的金融资产在初始确认时分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款及应收款项、可供出售金融资产四类。

本公司的金融负债在初始确认时分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）和其他金融负债两类。

金融工具的确认和后续计量

金融资产及金融负债初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但下列情况除外：

a. 持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法按摊余成本进行计量；

b. 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

本公司采用实际利率法按摊余成本对金融负债进行后续计量。但下列情况除外：

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按照公允价值计量；

b. 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

金融工具公允价值的确定

存在活跃市场的金融工具，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允

价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

金融资产转移的确认和计量

金融资产的转移，指本公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有风险和报酬转移给转入方的，则终止确认该金融资产；本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

本公司对于金融资产转移满足终止确认条件的，按照因转移而收到的对价，及原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和，与所转移金融资产的账面价值之间的差额计入当期损益。本公司对于金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。

金融资产减值

资产负债表日，本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

- a. 发行人或债务人发生严重的财务困难；
- b. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c. 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- d. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- g. 其他表明应收款项发生减值的客观证据。

（1）持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款以摊余成本计量的金融资产发生减值的，本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值的，确认减值损失，计入当期损益。单项金额不重大的金融资产，可单独进行减值测试，或与经单独测试未发生减值的金融资产一起，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。

以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失则予以转回，计入当期损益。

（2）应收款项减值损失的计量于坏账准备政策中说明。

（3）可供出售金融资产减值损失的计量

可供出售金融资产发生减值的，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值的，本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。该等资产发生的减值损失，

在以后会计期间不得转回。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失则予以转回，计入当期损益。

8.坏账准备核算方法

坏账准备的确认标准

应收款项存在下述情况之一时，表明应收款项有减值迹象，应当进行减值测试，计提减值准备：

- a. 债务人发生严重的财务困难；
- b. 债务人违反了合同条款，发生违约或逾期未履行偿债义务；
- c. 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- d. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e. 其他表明应收款项发生减值的客观证据。

坏账准备的计提方法

本公司于期末对有确凿证据表明不能收回或挂账时间太长的应收款项采用个别认定法计提特别坏账准备，计提的坏账准备计入当期管理费用。

9.存货核算方法

存货的分类：公司存货主要包括原材料、包装物、低值易耗品、在产品、库存商品、发出商品、自制半成品等。

存货取得和发出的计价方法：存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。

低值易耗品和包装物的摊销：采用一次转销法进行摊销。

10.固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产的确认标准

公司固定资产指为生产商品、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。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。
- 2) 固定资产分类：房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、其他设备。
- 3) 固定资产计价：按实际的成本或确定的价值计价。
- 4) 固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值

制定其折旧率，各类固定资产折旧率如下：

资产类别	残值率	估计使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	5%	20 年	4.75%
电子及其他设备	5%	5 年	19%
办公家具	5%	5 年	19%
运输设备	5%	10 年	9.5%

维修设备	5%	5 年	19%
------	----	-----	-----

11.无形资产计价和摊销方法

公司无形资产按照实际成本进行初始计量。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

无形资产为使用寿命有限的，其使用寿命的确定依据各项无形资产自取得当月起按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者，合同、法律均未规定年限的，而且也无法通过其他方式预计使用寿命的，按不超过 10 年确认。

公司对使用寿命有限的无形资产采用直线法平均摊销，摊销金额计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额，残值为零。但下列情况除外：（1）有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产。（2）可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产不予摊销；但需在每个会计期末对其使用寿命进行复核，如有证据表明其使用寿命是有限的，需估计其使用寿命，并在使用期限内用直线法摊销。各项无形资产的摊销年限如下表所示：

资产类别			摊销年限
场地使用权			50 年
软件使用费			10 年

期末，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。资产减值准备一经计提，不得转回。

12.长期待摊费用摊销方法

公司长期待摊费用包括已经支出，但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用的摊销方法为直线法，在项目受益期内平均摊销。

13.职工薪酬

公司的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他相关支出。包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，非货币性福利，解除劳动关系给予的补偿以及其他与获得职工提供服务相关的支出等。

公司在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除劳动关系外，根据职工提供服务的收益对象，计入相关费用或资产。

公司按照当地政府规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，一般包括养老保险、医疗保险、住房公积金及其他的社会保障，除此之外，公司并无其他重大的职工福利承诺。

根据有关规定，公司保险费及公积金一般按照工资总额的一定比例且不超过规定上限的

基础上提取并向劳动和社会保障机构缴纳,相应的支出计入当期生产成本或费用。

14.政府补助

公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产称为政府补助,但不包括政府作为所有者投入的资本。

公司取得的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

公司将与资产相关的政府补助确认为递延收益,并在相关使用寿命期内平均分配,计入当期损益,但按照名义金额计量的政府补助则直接计入当期损益。与收益相关的政府补助,如果用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的,确认为相关递延收益,并在确认相关费用期间计入当期损益;如果用于补偿公司已发生的相关费用或损失的,直接计入当期费用。

公司已确认的政府补助需要返还的,如果存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;如果不存在相关递延收益的,直接计入当期损益。

15.收入确认方法

(1)建造合同

建造合同的结果能够可靠地估计(即合同的总收入及已经发生的成本能够可靠地计量,合同完工进度及预计尚需发生的成本能够可靠地确定,相关的经济利益可以收到)时,于资产负债表日按完工百分比法确认收入的实现。资产负债表日,按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额,确认为当期合同收入;同时,按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额,确认为当期合同成本。合同完工进度按已经完成的合同成本占合同预计总成本的比例确定。当建造合同的结果不能可靠地估计时,于资产负债表日按已经发生并预计能够收回的成本金额确认收入,并将已经发生的成本记入当期损益;预计成本不可能收回的,在发生时立即记入当期损益,不确认合同收入。如果预计合同总成本将超出合同总收入,将预计的损失立即记入当期损益。

(2)销售商品

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

(3)提供劳务

对在同一会计年度内开始并完成的劳务,于完成劳务时确认收入;如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度,则在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,于年末按完工百分比法确认相关的劳务收入。

(4)让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时,确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定;使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

16.主要会计政策、会计估计变更情况及其影响

公司在运用附注 4 所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与公司的估计存在差异。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

五、主要税项

公司主要税项及其税率列示如下：

税 种	计税依据	税 率
增值税	应税收入	3%-9%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得	25%
个人所得税	代扣代缴	3-45%
房产税	按房产原值	1.2%

六、财务报表主要项目注释：

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2024 年 1 月 1 日，“期末”指 2024 年 12 月 31 日，“上期”指 2023 年度，“本期”指 2024 年度。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
现 金	35,687.57	32,574.63
银行存款	66,088,070.04	65,095,521.19
其他货币资金	0.00	0.00
合计	66,123,757.61	65,128,095.82

深圳正宏会计师事务所（普通合伙）未对本公司现金进行实地盘点，期末库存现金由本公司自行盘点。

2. 应收账款

公司年末应收账款按账龄分析如下：

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

一年以内	204,375,329.70	169,093,343.13
1-2 年	63,893,781.26	56,786,685.13
合 计	268,269,110.96	225,880,028.26

3. 预付款项

公司年末预付款项按账龄分析如下：

项 目	年末余额	年初余额
一年以内	45,386,954.80	46,452,575.95
1-2 年	0.00	0.00
合 计	45,386,954.80	46,452,575.95

期末余额中无预付持有公司5%（含5%）以上股份股东单位的预付款。

4. 其他应收款

公司年末其他应收款按账龄分析如下：

项 目	年末余额	年初余额
一年以内	36,855,592.81	43,303,395.12
1-2 年	17,273,268.13	16,382,657.16
合 计	54,128,860.94	59,686,052.28

期末余额中无应收持有公司5%（含5%）以上股份股东单位或关联方单位款项。

5. 存货

项目	年末余额	年初余额
工程施工	95,237,215.88	97,297,624.93
其中：工程材料	57,886,762.13	58,120,350.20
工程人工	32,477,772.19	33,613,875.92
费用	4,872,681.56	5,563,398.81
合计	95,237,215.88	97,297,624.93

期末存货由本公司自行盘点，深圳正宏会计师事务所（普通合伙）未参与抽盘。

6. 固定资产

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
-----	--------	------	------	--------

一、账面原值合计：	63,183,025.90			63,183,025.90
其中：房屋建筑物	37,756,338.00			37,756,338.00
运输设备	7,098,028.22			7,098,028.22
办公及其他设备	18,328,659.68			18,328,659.68
二、累计折旧合计：	40,193,207.10	3,143,529.77		43,336,736.87
其中：房屋建筑物	29,379,333.07	2,063,475.00		31,442,808.07
运输设备	6,499,830.21	667,794.65		7,167,624.86
办公及其他设备	4,314,043.82	412,260.12		4,726,303.94
三、净值合计：	22,989,818.80			19,846,289.03

7. 短期借款

项 目	期末余额	年初余额
徽商银行深圳分行	0.00	12,800,000.00
邮政储蓄银行深圳分行	8,700,000.00	8,300,000.00
宁波银行深圳分行	11,000,000.00	11,000,000.00
合 计	19,700,000.00	32,100,000.00

8. 应付账款

公司年末应付账款按账龄分析如下：

项目	年末余额	年初余额
一年以内	28,085,463.19	28,413,604.35
1-2 年	5,116,832.23	4,326,623.62
合 计	33,202,295.42	32,740,227.97

期末应付账款余额中无应付持有本公司5%（含5%）以上股份的股东单位款项。

9. 应交税费

项目	年初未交	本年应交	本年已交	年末欠交
个人所得税	93,587.61	5,967,362.83	5,968,575.21	92,375.23
城建税	130,463.00	1,691,869.54	1,614,582.11	207,750.43
企业所得税	6,119,290.26	12,822,585.00	15,099,150.11	3,842,725.15
印花税	0.00	291,806.19	291,806.19	0.00
教育费附加	55,912.72	725,086.95	691,963.77	89,035.90
地方教育费附加	37,275.15	483,391.30	461,309.19	59,357.26

增值税	1,863,757.13	24,169,564.85	23,065,458.72	2,967,863.26
其他税费	0.00	17,832.16	17,832.16	0.00
合计	8,300,285.87	46,169,498.82	47,210,677.46	7,259,107.23

深圳正宏会计师事务所注册会计师未对本公司的税项进行专项审计，税金的实际缴纳以主管税务机关核定数为准。

10. 其他应付款

期末其他应付款账龄分析如下：

项目	年末余额	年初余额
一年以内	2,982,368.38	3,043,864.20
1-2 年	287,662.83	296,783.72
合计	3,270,031.21	3,340,647.92

11. 实收资本

投资主体	币种	比例	约定出资额	实际出资额
蔡万祥	RMB	55%	44,000,000.00	44,000,000.00
蔡万准	RMB	45%	36,000,000.00	36,000,000.00
合 计	RMB	100%	80,000,000.00	80,000,000.00

12. 营业收入及营业成本

项目	营业收入		营业成本		毛利	
	本年金额	上年金额	本年金额	上年金额	本年金额	上年金额
工程收入	972,687,326.31	1,204,991,963.14	874,941,147.90	1,083,901,293.79	97,746,178.41	121,090,669.35
合计	972,687,326.31	1,204,991,963.14	874,941,147.90	1,083,901,293.79	97,746,178.41	121,090,669.35

13. 财务费用

项目	本期金额	上年金额
手续费	86,387.54	163,682.26
利息收入	-382,567.01	-321,681.72
利息支出	2,632,681.26	3,740,485.39
合计	2,336,501.79	3,582,485.93

七、或有事项

本公司本年度无需披露之或有事项。

八、承诺事项

本公司本年度无需披露之重大承诺事项。

九、资产负债表日后非调整事项

本公司本年度无需披露之资产负债表日后事项。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300770328184P



名称 深圳正宏会计师事务所(普通合伙)
类型 合伙企业
执行事务合伙人 彭昭富

成立日期 2005年01月05日

主要经营场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场A座1811

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，请登陆左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信用信息。



登记机关

2022年06月08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: 0016899

说明

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



发证机关:

二〇二二年七月 日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 深圳正宏会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人: 彭昭富

主任会计师:

经营场所:

深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场A座4811



组织形式: 普通合伙

47470024

执业证书编号: 深财会[2004]32号

批准执业文号:

2004年12月27日

批准执业日期:

此复印件仅供用于报告附件

(二) 2023 年财务审计报告

深圳正宏会计师事务所(普通合伙)

电 话: 82913160、82913069 传真: 82913160 [http:// www.szzhenghong.com](http://www.szzhenghong.com)
地 址: 深圳市福田区彩田南路彩虹新都彩荟阁 6A E-mail: szzh906@163.com

深圳广侨建设股份有限公司

审计报告

2023 年度

项 目	页 次
一、审计报告	1
二、已审会计报表	
1、资产负债表	2-3
2、利润及利润分配表	4
3、现金流量表	5-6
4、所有者权益变动表	7-8
三、会计报表附注	9-19
四、深圳正宏会计师事务所《执业证书》复印件	
五、深圳正宏会计师事务所《非法人企业营业执照》复印件	

深圳正宏会计师事务所(普通合伙)

电话: 82913160、82913069 传真: 82913160

http:// www.szzhenghong.com

地址: 深圳市福田区彩田南路彩虹新都彩荟阁 6A

E-mail: szzh906@163.com

深正宏审字[2024]第 036 号

审计报告

深圳广侨建设股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的深圳广侨建设股份有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表,2023 年度的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

(一) 管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)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。

(二) 注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

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) 审计意见

我们认为,贵公司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。

深圳正宏会计师事务所(普通合伙)

中国·深圳

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇二四年三月十二日

附件一（1）

深圳广侨建设股份有限公司
资产负债表

2023年12月31日

单位：元

资 产	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	65,128,095.82	62,843,723.47
交易性金融资产			
应收票据		25,721,614.72	36,745,163.89
应收账款	2	225,880,028.26	158,282,311.25
预付款项	3	46,452,575.95	50,324,539.71
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4	59,686,052.28	58,515,737.53
存货	5	97,297,624.93	96,334,282.11
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		520,165,991.96	463,045,757.96
非流动资产			
可供出售的金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	6	22,989,818.80	26,133,348.57
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		22,989,818.80	26,133,348.57
资产总计		543,155,810.76	489,179,106.53

附件一（2）

深圳广侨建设股份有限公司
资产负债表（续）

2023年12月31日

单位：元

负债及所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	7	32,100,000.00	52,700,000.00
交易性金融资产			
应付票据			
应付账款	8	32,740,227.97	21,365,713.96
预收账款			
应付职工薪酬		11,928,143.15	11,904,334.48
应交税费	9	8,300,285.87	8,209,976.13
应付利息			
应付股利			
其他应付款	10	3,340,647.92	3,304,300.61
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		88,409,304.91	97,484,325.18
非流动负债			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
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		88,409,304.91	97,484,325.18
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	11	70,200,000.00	57,020,000.00
资本公积			
减：库存股			
盈余公积		59,257,179.92	59,257,179.92
未分配利润		325,289,325.93	275,417,601.43
所有者权益（或股东权益）合计		454,746,505.85	391,694,781.35
负债和所有者权益总计		543,155,810.76	489,179,106.53

附件二

深圳广侨建设股份有限公司
利润及利润分配表

2023年度

单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	12	1,204,991,963.14	1,200,549,928.40
其中：主营业务收入		1,204,991,963.14	1,200,549,928.40
其他业务收入			
减：营业成本	12	1,083,901,293.79	1,079,905,642.91
其中：主营业务成本		1,083,901,293.79	1,079,905,642.91
其他业务成本			
营业税金及附加		3,614,975.88	3,601,649.78
销售费用(经营费用)		23,752,478.90	23,494,044.41
管理费用		23,645,095.97	23,387,829.84
财务费用	13	3,582,485.93	4,410,299.06
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营和合营企业的收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		66,495,632.67	65,750,462.40
加：营业外收入	14		
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损以“-”号填列）		66,495,632.67	65,750,462.40
减：所得税费用		16,623,908.17	16,437,615.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		49,871,724.50	49,312,846.80
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（一）基本每股收益			
加：年初未分配利润		275,417,601.43	226,104,754.63
其他转入			
减：提取法定盈余公积			
提取企业储备基金			
提取企业发展基金			
提取职工奖励及福利基金			
利润归还投资			
应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作资本（或股本）普通股股利			
转总部利润			
其他			
六、未分配利润		325,289,325.93	275,417,601.43

附件三（1）

深圳广侨建设股份有限公司
现金流量表

2023年度

单位：元

项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,353,266,429.03	1,342,869,584.91
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	-3,214,062.27	-31,605,334.55
经营活动现金流入小计	1,350,052,366.76	1,311,264,250.36
购买商品、接受劳务支付的现金	1,254,045,147.06	1,248,762,103.11
支付给职工以及为职工支付现金	26,253,085.30	26,253,085.30
支付的各项税款	56,467,276.12	28,934,639.96
支付的其他与经营活动有关的现金		
经营活动现金流出小计	1,336,765,508.48	1,303,949,828.37
经营活动产生的现金流量净额	13,286,858.28	7,314,421.99
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	1,143,162.62
投资支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	-	1,143,162.62
投资活动产生的现金流量净额	-	-1,143,162.62
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金	13,180,000.00	
取得借款所收到的现金	-	19,400,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	13,180,000.00	19,400,000.00
偿还债务所支付的现金	20,600,000.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3,582,485.93	4,410,299.06
支付的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	24,182,485.93	4,410,299.06
筹资活动产生的现金流量净额	-11,002,485.93	14,989,700.94
四、汇率变动对现金的影响额		
五、现金及现金等价物净增加额	2,284,372.35	21,160,960.31
加：期初现金及现金等价物余额	62,843,723.47	41,682,763.16
六、期末现金及现金等价物余额	65,128,095.82	62,843,723.47

附件三(2)

深圳广侨建设股份有限公司
现金流量表（补充）

2023年度

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	49,871,724.50	49,312,846.80
加：计提的资产减值准备		
固定资产折旧	3,143,529.77	3,900,446.39
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	-	-
待摊费用减少（减：增加）		
预提费用增加（减：减少）		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失		
财务费用	3,582,485.93	4,410,299.06
投资损失（减：收益）		
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-963,342.82	10,044,331.16
经营性应收项目的减少（减：增加）	-53,872,518.83	-64,859,444.21
经营性应付项目的增加（减：减少）	11,524,979.73	4,505,942.79
其他		
经营活动产生的现金流量净额	13,286,858.28	7,314,421.99
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
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	65,128,095.82	62,843,723.47
减：现金的期初余额	62,843,723.47	41,682,763.16
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	2,284,372.35	21,160,960.31

附件四(1)

深圳广侨建设股份有限公司
所有者权益变动表

项 目	2023年度				本 年 金 额			所有者权益小计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益小计	所有者权益小计	所有者权益小计	
一、上年年末余额	57,020,000.00	-	59,257,179.92	275,417,601.43	391,694,781.35	391,694,781.35	391,694,781.35	
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	57,020,000.00	-	59,257,179.92	275,417,601.43	391,694,781.35	391,694,781.35	391,694,781.35	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	13,180,000.00	-	-	49,871,724.50	49,871,724.50	49,871,724.50	49,871,724.50	
（一）净利润				49,871,724.50	49,871,724.50	49,871,724.50	49,871,724.50	
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-					
1.可供出售金融资产公允价值变动净额								
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3.与计入所有者权益项目有关的所得税影响								
4.其他								
上述（一）和（二）小计	-	-	-	49,871,724.50	49,871,724.50	49,871,724.50	49,871,724.50	
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-					
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
（四）利润分配	-	-	-					
1.提取盈余公积								
2.对所有者（或股东）的分配								
3.其他								
（五）所有者权益内部结转	-	-	-					
1.资本公积转增资本（或股本）								
2.盈余公积转增资本（或股本）								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
四、本年年末余额	70,200,000.00	-	59,257,179.92	325,289,325.93	454,746,505.85	454,746,505.85	454,746,505.85	

- 7 -

附件四(2)

深圳广侨建设股份有限公司
所有者权益变动表

单位：元

项 目	上 年 金 额				所有者权益小计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	57,020,000.00		59,257,179.92	226,104,754.63	342,381,934.55
加：会计政策变更					-
前期差错更正					-
二、本年初余额	57,020,000.00	-	59,257,179.92	226,104,754.63	342,381,934.55
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	49,312,846.80	49,312,846.80
（一）净利润				49,312,846.80	49,312,846.80
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-
1.可供出售金融资产公允价值变动净额					-
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响					-
3.与计入所有者权益项目有关的所得税影响					-
4.其他				-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	49,312,846.80	49,312,846.80
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本					-
2.股份支付计入所有者权益的金额					-
3.其他					-
（四）利润分配	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积					-
2.对所有者（或股东）的分配					-
3.其他					-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）					-
2.盈余公积转增资本（或股本）					-
3.盈余公积弥补亏损					-
4.其他					-
四、本年年末余额	57,020,000.00	-	59,257,179.92	275,417,601.43	391,694,781.35

深圳广侨建设股份有限公司

2023 年度财务报表附注

一、企业基本情况

深圳广侨建设股份有限公司于二〇〇七年一月二十九日经深圳市市场监督管理局批准成立，并取得该局颁发的注册号为 914403007979697588 企业法人营业执照；公司类型为非上市股份有限公司；注册资金为人民币 8,000 万元，实收资本人民币 7,020 万元；经营期限 30 年。

注册地址：深圳市福田区泰然八路云松大厦 4C

法定代表人：黎万祥

经营范围：建筑装饰工程设计与施工，建筑幕墙工程设计与施工，消防设施工程设计与施工，建筑智能化工程的施工，建筑机电设备安装工程专业承包，钢结构工程专业承包，金属门窗工程专业承包，防水防腐保温工程专业承包，建筑劳务分包（取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可从事）；园林绿化施工；装饰工程技术咨询（不含限制项目）；建筑装饰材料、家私的购销（不含国家专营专控专卖商品）。

二、财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）及《财政部关于印发〈企业会计准则第 1 号—存货〉等 38 项具体准则的通知》（财会[2006]3 号）和 2006 年 10 月 30 日颁布的《财政部关于印发〈企业会计准则—应用指南〉的通知》（财会[2006]18 号）（以下简称“新企业会计准则”）等有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的申明

公司编制的财务报表符合新会计准则的要求，真实、完整的反映了公司于 2023 年 12 月 31 日的公司财务状况以及 2023 年度的公司经营成果和现金流量。

四、重要会计政策和重要会计估计的说明

1. 公司执行的会计准则和会计制度

公司执行《企业会计准则—基本准则》、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则和《企业会计准则—应用指南》。

2. 会计年度

公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

4. 外币业务核算方法

发生外币业务时按发生的固定汇率折合为人民币记账，期末按市场汇率调整，除与购建固定资产有关的于建设期内资本化外，其余的均计入当期损益。

5. 记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

6. 现金及现金等价物的确定标准

(1) 现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；

(2) 现金等价物为公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

7. 金融资产和金融负债

金融资产和金融负债的分类

本公司的金融资产在初始确认时分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款及应收款项、可供出售金融资产四类。

本公司的金融负债在初始确认时分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）和其他金融负债两类。

金融工具的确认和后续计量

金融资产及金融负债初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。但下列情况除外：

a. 持有至到期投资以及贷款和应收款项，采用实际利率法按摊余成本进行计量；

b. 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

本公司采用实际利率法按摊余成本对金融负债进行后续计量。但下列情况除外：

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按照公允价值计量；

b. 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

金融工具公允价值的确定

存在活跃市场的金融工具，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允

价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

金融资产转移的确认和计量

金融资产的转移,指本公司将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方(转入方)。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有风险和报酬转移给转入方的,则终止确认该金融资产;本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则不终止确认该金融资产。

本公司对于金融资产转移满足终止确认条件的,按照因转移而收到的对价,及原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和,与所转移金融资产的账面价值之间的差额计入当期损益。本公司对于金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认所转移金融资产,并将收到的对价确认为一项金融负债。

金融资产减值

资产负债表日,本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查,有客观证据表明该金融资产发生减值的,确认减值损失,计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据,包括下列各项:

- a. 发行人或债务人发生严重的财务困难;
- b. 债务人违反了合同条款,如偿付利息或本金发生违约或逾期等;
- c. 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑,对发生财务困难的债务人做出让步;
- d. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- e. 因发行方发生重大财务困难,该金融资产无法在活跃市场继续交易;
- f. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;
- g. 其他表明应收款项发生减值的客观证据。

(1) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款以摊余成本计量的金融资产发生减值的,本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额,确认为减值损失,计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试,如有客观证据表明其已发生减值的,确认减值损失,计入当期损益。单项金额不重大的金融资产,可单独进行减值测试,或与经单独测试未发生减值的金融资产一起,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。

以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失则予以转回,计入当期损益。

(2) 应收款项减值损失的计量于坏账准备政策中说明。

(3) 可供出售金融资产减值损失的计量

可供出售金融资产发生减值的,即使该金融资产没有终止确认,本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失一并转出,计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值的,本公司按该金融资产未来现金流量现值低于账面价值的差额,确认为减值损失,计入当期损益。该等资产发生的减值损失,

在以后会计期间不得转回。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失则予以转回，计入当期损益。

8.坏账准备核算方法

坏账准备的确认标准

应收款项存在下述情况之一时，表明应收款项有减值迹象，应当进行减值测试，计提减值准备：

- a. 债务人发生严重的财务困难；
- b. 债务人违反了合同条款，发生违约或逾期未履行偿债义务；
- c. 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- d. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e. 其他表明应收款项发生减值的客观证据。

坏账准备的计提方法

本公司于期末对有确凿证据表明不能收回或挂账时间太长的应收款项采用个别认定法计提特别坏账准备，计提的坏账准备计入当期管理费用。

9.存货核算方法

存货的分类：公司存货主要包括原材料、包装物、低值易耗品、在产品、库存商品、发出商品、自制半成品等。

存货取得和发出的计价方法：存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。

低值易耗品和包装物的摊销：采用一次转销法进行摊销。

10.固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产的确认标准

公司固定资产指为生产商品、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。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

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

2) 固定资产分类：房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、其他设备。

3) 固定资产计价：按实际的成本或确定的价值计价。

4) 固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值制定其折旧率，各类固定资产折旧率如下：

资产类别	残值率	估计使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	5%	20 年	4.75%
电子及其他设备	5%	5 年	19%
办公家具	5%	5 年	19%
运输设备	5%	10 年	9.5%

维修设备	5%	5 年	19%
------	----	-----	-----

11.无形资产计价和摊销方法

公司无形资产按照实际成本进行初始计量。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

无形资产为使用寿命有限的，其使用寿命的确定依据各项无形资产自取得当月起按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者，合同、法律均未规定年限的，而且也无法通过其他方式预计使用寿命的，按不超过 10 年确认。

公司对使用寿命有限的无形资产采用直线法平均摊销，摊销金额计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额，残值为零。但下列情况除外：（1）有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产。（2）可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产不予摊销；但需在每个会计期末对其使用寿命进行复核，如有证据表明其使用寿命是有限的，需估计其使用寿命，并在使用寿命内用直线法摊销。各项无形资产的摊销年限如下表所示：

资产类别			摊销年限
场地使用权			50 年
软件使用费			10 年

期末，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。资产减值准备一经计提，不得转回。

12.长期待摊费用摊销方法

公司长期待摊费用包括已经支出，但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用的摊销方法为直线法，在项目受益期内平均摊销。

13.职工薪酬

公司的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他相关支出。包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，非货币性福利，解除劳动关系给予的补偿以及其他与获得职工提供服务相关的支出等。

公司在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除劳动关系外，根据职工提供服务的收益对象，计入相关费用或资产。

公司按照当地政府规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，一般包括养老保险、医疗保险、住房公积金及其他的社会保障，除此之外，公司并无其他重大的职工福利承诺。

根据有关规定，公司保险费及公积金一般按照工资总额的一定比例且不超过规定上限的

基础上提取并向劳动和社会保障机构缴纳,相应的支出计入当期生产成本或费用。

14.政府补助

公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产称为政府补助,但不包括政府作为所有者投入的资本。

公司取得的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

公司将与资产相关的政府补助确认为递延收益,并在相关使用寿命期内平均分配,计入当期损益,但按照名义金额计量的政府补助则直接计入当期损益。与收益相关的政府补助,如果用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的,确认为相关递延收益,并在确认相关费用期间计入当期损益;如果用于补偿公司已发生的相关费用或损失的,直接计入当期费用。

公司已确认的政府补助需要返还的,如果存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;如果不存在相关递延收益的,直接计入当期损益。

15.收入确认方法

(1)建造合同

建造合同的结果能够可靠地估计(即合同的总收入及已经发生的成本能够可靠地计量,合同完工进度及预计尚需发生的成本能够可靠地确定,相关的经济利益可以收到)时,于资产负债表日按完工百分比法确认收入的实现。资产负债表日,按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额,确认为当期合同收入;同时,按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额,确认为当期合同成本。合同完工进度按已经完成的合同成本占合同预计总成本的比例确定。当建造合同的结果不能可靠地估计时,于资产负债表日按已经发生并预计能够收回的成本金额确认收入,并将已经发生的成本记入当期损益;预计成本不可能收回的,在发生时立即记入当期损益,不确认合同收入。如果预计合同总成本将超出合同总收入,将预计的损失立即记入当期损益。

(2)销售商品

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

(3)提供劳务

对在同一会计年度内开始并完成的劳务,于完成劳务时确认收入;如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度,则在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,于年末按完工百分比法确认相关的劳务收入。

(4)让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时,确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定;使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

16.主要会计政策、会计估计变更情况及其影响

公司在运用附注 4 所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与公司的估计存在差异。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

五、主要税项

公司主要税项及其税率列示如下：

税 种	计税依据	税 率
增值税	应税收入	3%-9%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得	25%
个人所得税	代扣代缴	3-45%
房产税	按房产原值	1.2%

六、财务报表主要项目注释：

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元：“年初”指 2023 年 1 月 1 日，“期末”指 2023 年 12 月 31 日，“上期”指 2022 年度，“本期”指 2023 年度。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
现 金	32,574.63	43,687.23
银行存款	65,095,521.19	62,800,036.24
其他货币资金	0.00	0.00
合计	65,128,095.82	62,843,723.47

深圳正宏会计师事务所（普通合伙）未对本公司现金进行实地盘点，期末库存现金由本公司自行盘点。

2. 应收账款

公司年末应收账款按账龄分析如下：

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

一年以内	169,093,343.13	113,872,636.21
1-2 年	56,786,685.13	44,409,675.04
合 计	225,880,028.26	158,282,311.25

3. 预付款项

公司年末预付款项按账龄分析如下：

项 目	年末余额	年初余额
一年以内	46,452,575.95	50,324,539.71
1-2 年	0.00	0.00
合 计	46,452,575.95	50,324,539.71

期末余额中无预付持有公司5%（含5%）以上股份股东单位的预付款。

4. 其他应收款

公司年末其他应收款按账龄分析如下：

项 目	年末余额	年初余额
一年以内	43,303,395.12	43,269,871.26
1-2 年	16,382,657.16	15,245,866.27
合 计	59,686,052.28	58,515,737.53

期末余额中无应收持有公司5%（含5%）以上股份股东单位或关联方单位款项。

5. 存货

项目	年末余额	年初余额
工程施工	97,297,624.93	96,334,282.11
其中：工程材料	58,120,350.20	57,886,386.18
工程人工	33,613,875.92	32,975,223.76
费用	5,563,398.81	5,472,672.17
合计	97,297,624.93	96,334,282.11

期末存货由本公司自行盘点，深圳正宏会计师事务所（普通合伙）未参与抽盘。

6. 固定资产

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
-----	--------	------	------	--------

一、账面原值合计:	63,183,025.90			63,183,025.90
其中:房屋建筑物	37,756,338.00			37,756,338.00
运输设备	7,098,028.22			7,098,028.22
办公及其他设备	18,328,659.68			18,328,659.68
二、累计折旧合计:	37,049,677.33	3,143,529.77		40,193,207.10
其中:房屋建筑物	27,315,858.07	2,063,475.00		29,379,333.07
运输设备	5,832,035.56	667,794.65		6,499,830.21
办公及其他设备	3,901,783.70	412,260.12		4,314,043.82
三、净值合计:	26,133,348.57			22,989,818.80

7. 短期借款

项 目	期末余额	年初余额
徽商银行深圳分行	12,800,000.00	12,800,000.00
邮政储蓄银行深圳分行	8,300,000.00	8,900,000.00
宁波银行深圳分行	11,000,000.00	11,000,000.00
浦发银行深圳分行	0.00	20,000,000.00
合 计	32,100,000.00	52,700,000.00

8. 应付账款

公司年末应付账款按账龄分析如下:

项目	年末余额	年初余额
一年以内	28,413,604.35	18,236,175.16
1-2 年	4,326,623.62	3,129,538.80
合 计	32,740,227.97	21,365,713.96

期末应付账款余额中无应付持有本公司5% (含5%) 以上股份的股东单位款项。

9. 应交税费

项目	年初未交	本年应交	本年已交	年末欠交
个人所得税	95,786.23	6,431,786.32	6,433,984.94	93,587.61
城建税	138,087.83	2,108,735.93	2,116,360.76	130,463.00
企业所得税	5,904,784.64	16,623,908.17	16,409,402.55	6,119,290.26
印花税	0.00	398,328.23	398,328.23	0.00
教育费附加	59,180.50	903,743.97	907,011.75	55,912.72

地方教育费附加	39,453.67	602,495.98	604,674.50	37,275.15
增值税	1,972,683.26	30,124,799.00	30,233,725.13	1,863,757.13
其他税费	0.00	21,672.32	21,672.32	0.00
合计	8,209,976.13	57,215,469.92	57,125,160.18	8,300,285.87

深圳正宏会计师事务所注册会计师未对本公司的税项进行专项审计，税金的实际缴纳以主管税务机关核定数为准。

10. 其他应付款

期末其他应付款账龄分析如下：

项目	年末余额	年初余额
一年以内	3,043,864.20	2,985,665.00
1-2 年	296,783.72	318,635.61
合计	3,340,647.92	3,304,300.61

11. 实收资本

投资主体	币种	比例	约定出资额	实际出资额
黎万祥	RMB	55%	44,000,000.00	44,000,000.00
黎万准	RMB	45%	36,000,000.00	26,200,000.00
合 计	RMB	100%	80,000,000.00	70,200,000.00

12. 营业收入及营业成本

项目	营业收入		营业成本		毛利	
	本年金额	上年金额	本年金额	上年金额	本年金额	上年金额
工程收入	1,204,991,963.14	1,200,549,928.40	1,079,905,642.91	1,079,905,642.91	120,644,285.49	120,644,285.49
合计	1,204,991,963.14	1,200,549,928.40	1,079,905,642.91	1,079,905,642.91	121,090,669.25	120,644,285.49

13. 财务费用

项目	本期金额	上年金额
手续费	163,682.26	223,754.13
利息收入	-321,681.72	-337,280.69
利息支出	3,740,485.39	4,523,825.62
合计	3,582,485.93	4,410,299.06

七、或有事项

本公司本年度无需披露之或有事项。

八、承诺事项

本公司本年度无需披露之重大承诺事项。

九、资产负债表日后非调整事项

本公司本年度无需披露之资产负债表日后事项。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300770328184P

名称 深圳正宏会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

执行事务合伙人 彭昭富

成立日期 2005年01月05日

主要经营场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场A座1811



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下方的国家企业信用信息公示系统或扫描右下方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2022年06月 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



会计师事务所 执业证书

名称 深圳正宏会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人 彭昭富

主任会计师 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道

经营场所 5022号联合广场A座1811

组织形式 普通合伙

执业证书编号 47470024

批准执业文号 深财会[2004]32号

批准执业日期 2004年12月27日

证书序号: 0016899

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

二〇二二年七月 日

中华人民共和国财政部制