

标段编号：2019-440305-70-03-103679054001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：前海综合交通枢纽上盖项目深铁前海国际枢纽中心（T2、T3、T4）地坪（环氧磨石）及交通标识划线工程

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳东道建设集团有限公司

日期：2026年08月31日

目录

一、投标人业绩	3
(一) 长沙京武·浪琴山花园四期地下车库地坪漆、标识标牌工程	4
(二) 壁虎汽车深汕基地工厂地坪漆工程	10
(三) 钻石 1 号花园小区地下车库地坪漆工程	18
(四) 太原市招商时代主场项目三期二标段工程装饰装修工程	23
(五) 臻熙大厦项目(总承包工程)-精装修分包工程	30
(六) 深湾汇云中心综合维修及标识升级工程	39
(七) 熙珑山住宅精装修工程	44
(八) 君胜熙玥湾公共区域及售楼处、样板间、户内各房间精装修工程	50
(九) 长沙京武·浪琴山花园二期大堂、公区、电梯厅、地下车库装修工程	56
(十) 安居微棠 2023 年度第一批改造提升项目(宝安航城燕罗、沙井、松岗、新桥街道等)施工总承包工程精装修专业分包(标段八)工程	62
二、项目经理业绩	69
(一) 项目经理资格证明文件	70
(二) 项目经理业绩证明文件	74
1、熙珑山住宅精装修工程	76
2、太原市招商时代主场项目三期二标段工程装饰装修工程	82
3、武商 MALL·国广全场洗手间升级改造工程设计施工一体化	89
4、杭州余杭泗溪股份经济合作社配套用房项目	98
5、深圳福田大悦中心项目变电站装修改造工程	104
三、项目经理社保	112
四、项目技术负责人业绩	112
(一) 技术负责人资格证明文件	115
(二) 技术负责人业绩证明文件	118
1、华润万家 OLE 平安金融中心新店装修工程	118
2、华润万家深圳湾万象城二期 O1e 新店装修工程	125
3、华润万家长沙万象城 OLE 新店装修工程	131
4、壁虎汽车深汕基地工厂地坪漆工程	137
五、投标人近两年财务报表汇总表	145

六、 投标人近两年财务报表 146

 （一） 2023 年审计报告 146

 （二） 2024 年审计报告 169

 （三） 2025 年审计报告 194

一、投标人业绩

序号	建设单位	项目名称	合同金额（万元）	开竣工日期	项目所在地	在建或已完工
1	长沙京武房地产开发有限公司	长沙京武·浪琴山花园四期地下车库地坪漆、标识标牌工程	552.06	2024.8.8-2024.11.30	长沙雨花区劳动东路京武·浪琴山花园四期	已完工
2	深圳市壁虎汽车科技有限公司	壁虎汽车深汕基地工厂地坪漆工程	183.0853	2024.2.20-2024.3.20	广东省汕尾市深汕特别合作区深汕工业互联网制造业创新产业园(A-06地块)	已完工
3	海丰县东维亚房地产开发有限公司	钻石1号花园小区地下车库地坪漆工程	335.81	2023.7.16-2023.10.16	海丰县	已完工
4	中铁二局集团建筑有限公司	太原市招商时代主场项目三期二标段工程装饰装修工程	880.44	2024.1.9-2024.11.10	太原市小店区，太茅路以东，十四号线道路以北	已完工
5	中国建筑一局(集团)有限公司	臻熙大厦项目(总承包工程)-精装修分包工程	959.68	2025.8.17	深圳市南山区招商路南侧，花果路西侧，滨海苑东侧	在建
6	深圳市地铁集团有限公司	深湾汇云中心综合维修及标识升级工程	864.62	2026.4.1	南山区沙河街道白石三道与深湾一路交汇处	在建
7	深圳市坪宇物业发展有限公司	熙珑山住宅精装修工程	5960.25	2021.10.1-2022.6.12	龙岗大道与龙坪路交汇处熙珑山花园	已完工
8	深圳市祥胜联合实业发展有限公司	君胜熙玥湾公共区域及售楼处、样板间、户内各房间精装修工程	6582.38	2023.10.20-2024.6.5	广东省深圳市	已完工
9	长沙京武房地产开发有限公司	长沙京武·浪琴山花园二期大堂、公区、电梯厅、地下车库装修工程	4805.96	2022.7.12-2023.1.12	湖南省长沙	已完工
10	深圳市建安(集团)股份有限公司	安居微棠2023年度第一批改造提升项目(宝安航城燕罗、沙井、松岗、新桥街道等)施工总承包工程精装修专业分包(标段八)工程	1630.15万元	2024.11.1-2025.11.22	广东省深圳市	已完工

(一) 长沙京武·浪琴山花园四期地下车库地坪漆、标识标牌工程

长沙京武·浪琴山花园四期地下车库地坪漆、标识标牌工程

施工合同

长沙京武·浪琴山花园四期地下车库地坪漆、标识标牌工程

施工合同

发包方（甲方）：长沙京武房地产开发有限公司

承包方（乙方）：深圳东道建设集团有限公司

合同订立地点：长沙雨花区劳动东路京武·浪琴山花园

第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 长沙京武房地产开发有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳东道建设集团有限公司

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《中华人民共和国合同法》及本工程的具体情况签订本合同。

一、工程概况:

1) 工程名称: 长沙京武·浪琴山花园四期地下车库地坪漆、标识标牌工程;

2) 项目地点: 长沙雨花区劳动东路京武·浪琴山花园四期;

二、承包范围:

浪琴山花园四期地下车库地坪漆、标识标牌工程施工,项目建筑面积: 42693.87 m²,参照甲方提供设计图纸及材料品牌表所注明项目施工。

对于上述工程范围中的任何一项工作,甲方在合同签订后,乙方没有实际费用发生前仍有权取消、增减任何分项工程,乙方不得对此提出异议和索要额外的费用。

三、工期: 开工日期以开工报告为准,并在 2024 年 11 月 30 日前全部完工并验收合格。

四、本工程质量标准为: 合格,具体详见专用条款及相关附件。

五、合同造价为:

1、合同造价为:暂定总价,含税。

合同暂定总价为(小写) ¥5520660.65 元;

(大写)人民币: 伍佰伍拾贰万零陆佰陆拾圆陆角伍分整。

2、合同价款说明:本工程为清单综合单价包干合同,除合同另有约定外,本合同包干综合单价不予调整;

2.1 本合同包干综合单价包含如下风险,结算时不会因以下原因而调整合同约定的包干综合单价:

- 1) 合同期内市场材料价格、人工价格、机械设备购置或租赁价格等各种因素造成的价格增减变动的;
- 2) 税率的变化;
- 3) 国家法律、法规、政策的变化;
- 4) 工程造价管理部门公布的计价标准的调整等。

2.2 本合同包干综合单价已包含如下费用:

- 1) 所有图纸深化、采购、运输、施工、调试、第三方检测费用、资料整理、验收、质保等工作内容并材料设备运抵现场并安装就位、调试验收合格并交付使用后所需费用(包括但不限于

限于材料、甲供材料保管费用、设备、人工、安装、运费、装卸费、保险、税金、包装费、应甲方或监理要求的试验费、调试费用、维修费、技术培训费及质量保修期内材料(设备)备品备件、消耗件费用等相关费用)；

2) 本合同计价方式为：固定综合单价，除合同另有约定外，综合单价不予调整；综合单价：完成一个规定清单项目所需的人工费、材料费、规费、其他项目费和工程设备费、施工机具使用费和企业管理费、利润、税金以及一切风险费用(均含：消耗及损耗)；

a. 规费包括但不限于：规费包含工程排污费、社会保障费(养老保险费、失业保险费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费)、住房公积金、安责险、危险作业意外伤害保险等(规费不因与实际核定的差异及政策因素等任何因素调整而调整，乙方需综合考虑规费发生变化或政策因素变化等风险)。

b. 其他项目费用包括但不限于：图纸深化设计费、第三方检测费用、防火封堵费用、方案专家论证费用、总分包配合及管理费、另外增加的质保费用、达到市优、省部优质量标准需要的所有相关费用、维保费用、其他费用等(其他项目费用由乙方包干使用，不因与实际核定的差异及政策因素等任何因素调整而调整，乙方需综合考虑合同签订后政策因素变化市场因素变化等风险)。

3) 措施费包干总价包括但不限于：安全文明施工措施费(包括临时设施：现场办公及外租生活用房及其冬季供暖、临水临电、临时场地租赁、分阶段验收及开业、临建多次拆迁搭设等、安全施工、文明施工费 and 环境保护)、大型机械进出场费、安拆措施费及使用费用、精保洁及垃圾清理费、施工可能产生的其它措施费、二次搬运费(包含甲供及乙供材料)、冬雨季施工增加费、夜间施工增加费、封闭作业照明费、施工排水降水费、脚手架搭拆(含：重复搭拆费用)及租赁费(硬防护如：安全防护棚、安全通道)、现有楼层临边防护拆除及恢复费用、高层建筑增加费、地下室增加费、提前竣工(赶工)费、超高工程附加费、工程配套费、工程定位复测费、成品保护费、施工降效费、系统调试费、竣工验收存档资料编制费、各种检测费、通风增加费以及保证工期赶工费和优质优价费用等(措施费由乙方包干使用，不论实际情况与乙方的估计有多大出入，不论实际施工方案变化与否，也不论设计变更、工程指令单引致工程量增减，该价款一律不予调整)。

4) 税金：本合同价包含的税率为固定费率 9%，遇国家政策调整时不再调整，且乙方须按税务部门规定提供合法合规的相应税率的增值税专用发票。

3、 图纸范围内综合单价包干。具体的计价清单详见第三部分-《合同价格清单》。

4、 双方约定合同价款包括的内容还有：详见合同第三部分。

上述合同价款已包含乙方开具增值税发票需缴纳的税金。增值税开票信息如下：

- 1) 发票类型：增值税专用发票
- 2) 发票抬头：长沙京武房地产开发有限公司
- 3) 一般纳税人识别号：914301007968610758
- 4) 开户行及账号：工商银行韶山路支行 1901007019200163087
- 5) 开票代码：2VW7XC
- 6) 备注栏须备注：“项目名称：长沙京武·浪琴山花园四期地下车库地坪漆、标识标牌工程”

六、 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，均具同等法律效力。除本合同条款另有约定外，本合同文件组成及优先解释次序如下：

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

当上述合同文件内容含糊不清或相互矛盾时，按照上述顺序作出解释，即：如顺序在前的合同文件中没有规定，则双方按照顺序在后的相关文件约定或者规定执行；如前后文件约定或者规定内容互相矛盾时，按照顺序在前的文件约定或者规定执行。

双方签订的补充协议与其他文件发生矛盾或歧义时，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

七、 本协议书中有词语含义与本合同第二部分《合同条款》中定义相同。

八、 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。

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

甲方名称：长沙京武房地产开发有限公司

乙方名称：深圳东道建设集团有限公司

(加盖公章)

(加盖公章)

地址：

地址：深圳市福田区福保街道福保社区
槟榔道1号吉虹研发大楼B栋3层南区

法定代表人：

法定代表人：汪灼昭

委托代理人：

委托代理人：王忠玉

电话：

电话：0755-23031886

户名：深圳东道建设集团有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳天健世纪支行

银行帐号：44250100010000001435

日期：2024年 月 日

日期：2024年 8月 5日

装饰装修工程验收报告

工程名称：长沙京武·浪琴山花园四期地下车库地坪漆、标识标牌工程

建设单位	长沙京武房地产开发有限公司				
施工单位	深圳东道建设集团有限公司				
结构类型	框架结构	层数	地下 3 层 地上 33 层	建筑面积或规模	42693.87 m²
施工起止日期	2024 年 08 月 08 日			验收日期	2024 年 11 月 30 日
验收内容	<p>1、质量保证资料：施工组织设计及施工方案齐全，技术交底详细，并按规定进行技术复核记录；原材料（钢筋、水泥、砂、碎石、地坪漆等）均有出厂合格证和复试报告，质量控制资料文件齐全、完整、有效。</p> <p>2、标识标牌等质量评定验收合格，实测实量项目合格率达到 100%。</p> <p>3、观感质量：地坪表面无缺陷，观感良好。</p>				
施工单位评定等级： 项目负责人：			监理单位验收意见： 项目总监理工程师：		
 （公章） 2024 年 11 月 30 日			 （公章） 2024 年 11 月 30 日		
建设单位验收意见： 技术负责人：			报告日期：2024 年 11 月 30 日 接收日期：2024 年 11 月 30 日 接收人：		
 （公章） 2024 年 11 月 30 日			接收人：陈胜文		

(二) 壁虎汽车深汕基地工厂地坪漆工程

建设工程施工合同

项目名称: 壁虎汽车深汕基地工厂地坪漆工程

合同编号: _____

发 包 人: 深圳市壁虎汽车科技有限公司

承 包 人: 深圳东道建设集团有限公司

签订日期: 2024 年 2 月 20 日



第一部分 协议书

发包人（甲方）：深圳市壁虎汽车科技有限公司

承包人（乙方）：深圳东道建设集团有限公司

甲、乙双方依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他法律、法规的规定，本着平等、自愿、公平和诚实信用的原则，现就本建设工程施工事项协商一致，特订立本合同。

第一条 工程概况

工程名称：壁虎汽车深汕基地工厂地坪漆工程

工程地点：广东省汕尾市深汕特别合作区深汕工业互联网制造业创新产业园（A-06地块）

工程内容：厂房建筑面积：35266.25平方，地面混凝土扫平、地坪漆施工。

工程立项批准文号：/

资金来源：甲方自筹。

第二条 工程承包范围及方式

1 工程名称：壁虎汽车深汕基地工厂地坪漆工程

2.1 承包范围：工厂地坪漆等施工蓝图所涵盖的所有内容（施工蓝图详见附件5 施工图清单），包括但不限于合同履行中所需的一切工作和所需材料、设备、劳务及配合等，无论此等工作是否列明于本合同文件中。

2.2 承包方式：承包人对上述范围内的工程实行包工包料、包工期、包质量、包安全文明施工、包验收、闭口包干全过程承包。

2.3 承包要求：不得转包第三方或擅自分包（如有地方政策需要分包的，须经甲方审批方可）。

第三条 合同工期

3.1 工期：

3.1.1计划开工日期：2024年 2 月 20 日，实际开工时间以发包人下发的开工指令为准。

3.1.2计划竣工日期：2024年 3 月 20 日。

3.1.3合同工期：30日历天。合同工期已含各专业分包交叉施工，但不包含国家法定节假日。

3.2 工期顺延：如发生以下情况造成竣工日期推迟，承包人应在该情况发生后 5 日内以书面报告形式将实际情况上报发包人，经发包人签证后，工期相应顺延。除以下原因外，工期一律不予顺延：

3.2.1重大设计变更影响承包人连续施工的；

3.2.2不可抗力因素(指在施工周期中发生战争、动乱、空中飞行物体坠落或12级以上的大风、7级以上的地震、持续20天每天达到200毫米的降水、瘟疫等情况)影响施工的。

第四条 质量标准

4.1 承包人须确保本工程按本项目设计施工图纸和技术文件要求实施，并满足以下标准及规范，具体包括但不限于：

国家、行业标准及规范：

《建筑设计防火规范》GB50016—2014

《建筑内部地坪漆设计防火规范》GB50222—1995（2001年修订版）

《建筑内部地坪漆防火施工及验收规范》GB50354—2005

《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325—2010

《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300—2013

《建筑装饰地坪漆工程施工质量验收规范》GB50210—2018

《民用建筑隔声设计规范》GB50118—2010

《办公建筑设计规范》JGJ67—2006

《民用建筑设计通则》GB50352—2017

《建筑照明设计标准》GB50034—2013

《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015

《室内装饰地坪漆材料人造板及其制品中甲醛释放限量》GB18580-2017

《室内装饰地坪漆材料溶剂木器涂料中有毒有害物质限量》GB18581-2016

《室内装饰地坪漆材料内墙涂料中有害物质限量》GB18582-2008

《室内装饰地坪漆材料胶粘剂中有害物质限量》GB18583-2008

《室内装饰地坪漆材料木家具中有害物质限量》GB18584-2001

《室内装饰地坪漆材料聚氯乙烯卷材地板中有害物质限量》GB18586-2001

《室内装饰地坪漆材料地毯、地毯衬垫及地毯胶粘剂有害物质释放限量》
GB18587-2001

《混凝土外加剂中释放氨氮限量》GB18588-2001

《建筑材料放射性核素限量》GB6566-2010

《建筑施工安全检查标准》JGJ59-2011

《建筑地面工程施工质量及验收规范》(GB50209-2002)

《施工现场临时用电安全技术规程》JGJ46-2005

《建筑机械使用安全技术规程》JGJ33-2012

《砌体工程施工及验收规范》(GB50203-2002)

《电气装置安装工程电气照明装置施工及验收规范》(GB50203-2011)

《通风与空调工程施工及验收规范》(GB50243-2016)

《民用建筑工程室内环境污染控制规范》(GB50325-2013)

《室内装饰地坪漆材料有害物质限量》(国家质量监督检验检疫总局)

地方标准及规范：

深圳市深汕合作区相关要求及规范

上述标准如有更新，按最新版本执行。

4.2 承包人保证本工程施工质量达到合格标准，并满足验收规范标准及技术协议中各项具体质量标准要求(如各标准、规范、施工图及技术协议要求之间有出入的，则以较严格者为准)。同时，承包人须负责承包范围内的分项工程竣工验收一次性通过。

4.3 如果双方未对工程的质量标准、技术标准做出约定或约定不明确的，应按照强制性国家标准履行；没有强制性国家标准的，按照推荐性国家标准履行；没有推荐性国家标准的，按照行业标准履行；如果同时存在两种及以上标准，应以要求较高的标准执行；没有国家标准、行业标准或者地方标准的，应按照本合同项下工程的使用目的和发包人解释执行，工程应确保发包人能正常使用。

第五条 合同价款

5.1 本工程合同含税固定总价为人民币壹佰捌拾叁万零捌佰伍拾叁元柒角贰分(¥1,830,853.71)，增值税税率为 9%，其中：安全文明施工费为（含标准化工地费用）人民币壹万零捌佰元整(¥10,800.00)。

本工程采用施工图包干（包括但不限于图纸以及图纸中未体现但是技术协议中明确的施工工作），除专用条款另有约定外，工料单价和包干总价不再调整，施工图清单详见合同附件5。

5.2 前述总价已包括但不限于完成本合同全部内容的施工设备、深化设计、制作、劳务、管理、材料、措施、保险、利润、税金、各种分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费等一切风险和费用。

5.3 关于合同总价的补充说明：

5.3.1 承包人已在总价中充分考虑了雨季施工、交叉施工、跨重要节假日施工等影响作业的因素，也已充分考虑了工程所在地材料、设备供应情况及价格信息对工程造价的影响。

5.3.2 承包人已完全了解工程施工场地现状及发包人的工期质量要求，前述总价已充分考虑了施工场地现状对工程造价的影响，后期承包人不得再以材料运距、施工困难、天气、现场地貌及地质条件、安全施工、施工通道、现场水电接口、因跨重要节假日及非发包人原因导致的停工窝工等问题，要求发包人增加工程造价。

5.3.3若遇国家税率调整,应按调整后最新税率的金额调整相应的支付款项,即合同不含税价格不受国家税率调整的影响。

第六条 组成合同的文件

- 6.1 本合同协议书
- 6.2 本合同专用条款
- 6.3 本合同附件
- 6.4 施工图纸
- 6.5 招标文件、澄清文件及补充
- 6.6 中标通知书、投标书及其附件
- 6.7 本合同通用条款
- 6.8 经双方盖章确认的相关会议纪要、备忘录、工程签证资料-如有需要
- 6.9 标准、规范及有关技术文件
- 6.10 与合同相关的其他文件

第七条 其他

7.1 其他本协议书中有关词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

7.2 承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任,经发包人确认后视为承包人已按合同约定完成工作。如在本合同之外,双方就本工程另行签订质量保修协议的,以本合同约定为准。

7.3 发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

7.4 未尽事宜,经双方协商一致可以签订补充协议进行补充,补充协议是本合同的组成部分,与本合同具有同等效力;补充协议与本合同约定不一致的,以在后约定为准。

7.5 本合同正本 贰 份,双方各执 壹 份,副本 贰 份,发包人执 壹 份,承包人执 壹 份,合同正副本均具有同等法律效力。

7.6 合同订立时间：2024年2月20日。

7.7 合同订立地点：同第一条中工程地点。

7.8 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并盖章后生效。

【以下无正文】

【本页无正文】

甲方：深圳市壁虎汽车科技有限公司

法定代表人或授权代表：

地址：

电话：

传真：

开户行：

帐号：

邮政编码：

签订日期：

乙方：深圳东道建设集团有限公司

法定代表人或授权代表：

地址：深圳市福田区福保街道福保社区
槟榔道1号吉虹研发大楼B栋3层
南区

电话：0755-23031886

传真：

开户行：深圳福田银座村镇银行

帐号：650130950700015

邮政编码：

签订日期：

工程验收报告

建设单位:	深圳市壁虎汽车科技有限公司
施工单位:	深圳东道建设集团有限公司
工程名称:	壁虎汽车深汕基地工厂地坪漆工程
工程地址:	广东省汕尾市深汕特别合作区深汕工业互联网制造业创新产业园 (A-06地块)
工程内容:	工厂地坪漆工程
开工时期	2024年2月20日
验收日期	2024年3月20日
验收结果:	合格 (√) 不合格 ()

备注:

注: 此表一式二份, 甲方、乙方归档各一份。

建设单位参验人员签名:



施工单位签字:



(三) 钻石 1 号花园小区地下车库地坪漆工程

钻石 1 号花园小区地下车库地坪漆工程

施工合同

发包方（甲方）：海丰县东维亚房地产开发有限公司

承包方（乙方）：深圳东道建设集团有限公司

合同订立时间：2023 年 7 月 16
日

合同订立地点：汕尾市海丰县

合同编号：2023042

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 彭志昌。
2. 乙方代表：乙方驻工地代表为 区中玉。

第二十四章. 图纸

1. 甲方向乙方提供图纸 2 套(含制作竣工图所用图纸 1 套)。
2. 乙方需要增加图纸套数的，甲方可代为复制，复制费用由乙方承担。

第二十五章. 工期要求

1. 本合同开工日期暂定为 2023-07-16，以甲方正式通知为准。甲方正式通知中的日期提前或推后，则本合同中的工期相应提前或顺延。
2. 自甲方通知进场之日起，至工程全部竣工共 90 天，至 2023 年 10 月 16 日。

第二十六章. 甲供材料/设备等范围界定

1. 甲供材料设备、甲限品牌及甲限品牌限价清单

序号	供应方式	材料名称
1	甲供	无
2	甲限品牌	无
3	甲限品牌限价	无

第二十七章. 质量标准

具体的交付质量标准：施工质量 合格（质量标准的评定以现行国家、地方政府以及行业的质量检验评定标准为依据）。

第二十八章. 计价依据

1. 本招标工程的承包方式：图纸范围总价包干。
2. 本合同为图纸范围总价包干，是指按图纸内容（包括招标文件中相应说明）总价包干。包干总价为 3358100.63 元（大写：叁佰叁拾伍万捌仟壹佰元陆角叁分）（含税）。

3. 变更或指令子目单价的确定：如属合同清单已有的子目，按合同清单单价；如有类似的子目，单价参照类似子目单价；如原招标内容无类似的项目，则按以下方式计费：新增子目工程量计算规则及定额取定按照“《广东省建筑与装饰工程计价表》（2018），《广东省安装工程计价表》（2018）”（以下简称“04 计价”）计价，总价下浮 15%，人工费单价统一按 60 元/工日计取，结算时不再接受任何政策性调整，机械费、辅材费按“04 计价”及广东省和汕尾市现执行文件执行；若机械费、辅材价格在相关文件中未予公布的，则参照“04 计价”不予调整，涉及到的主材价格，按签证变更发生当月当地工程造价信息计入，没有信息价的主材，结算时按照造价咨询公司审定的价格计入。
4. 材料调差：无。
5. 其他：无。
6. 本工程其它计价依据未尽事项见本合同的第三部分《合同计价清单部分》。

第二十九章. 合同价款支付

1. 预付款：本工程无预付款。
2. 工程款支付：（1）按月支付，每月支付已完工程量的 80%；（2）工程余款待竣工结算完成，付款手续齐全后 55 天付至结算价的 95%；（3）甲方统一集中付款日为每月的 23 日（若甲方财务付款日期发生变化则进度款的支付日期随之作相应调整，甲方不对此承担违约责任）。
3. 保修款：余下结算总价的 5%作为工程保修金，保修期二年后，在扣除乙方在保修期内的责任款后 55 天内支付保修金余额。
- 保修期间，如乙方的维修质量及服务不能满足甲方要求，甲方有权另行组织人力物力进行维修，维修的费用及有关赔偿将从保修金中扣除，乙方予以无条件承认。
- 保修金返还方式：二年期满后一月内，扣除乙方责任罚款，返还剩余保修金。详见保修协议。

第三十章. 合同份数

本合同一式四份, 甲方两份、乙方两份, 均具同等法律效力, 未尽事宜甲乙双方应本着合作诚信原则, 友好协商解决。

第三十一章. 不可抗力的自然灾害具体内容为:

1.1 地震烈度为7级以上的地震。

1.2 7级以上持续24小时的大风。

1.3 持续24小时且降雨量为200mm以上。

1.4 40度及以上持续24小时的高温。

第三十二章. 其它

甲方: (公章)

地址:

法定代表人:

日期

电话:

传真:

乙方: (公章)

地址:

法定代表人:

日期

电话:

传真

验收报告

项目名称	钻石 1 号花园小区地下车库地坪漆工程		
施工单位	深圳东道建设集团 有限公司	合同金额	3358100.63 元
开工时间	2023 年 07 月 16 日	完成时间	2023 年 10 月 16 日
验收范围及内容：钻石 1 号花园小区地下车库地坪漆工程			
对工程的评价：整体符合要求，验收合格。			
验收时间	2023 年 10 月 16 日		
参验收单位意见			
施工单位： 负责人：  		建设单位： 负责人：  	

(四) 太原市招商时代主场项目三期二标段工程装饰装修工程



副本

编号: (建筑) 太原招商时代主场 (FB)-03 号

太原市招商时代主场项目
三期二标段装饰装修工程

建设工程施工专业分包合同

承包人: 中铁二局集团建筑有限公司

分包人: 深圳东道建设集团有限公司

签订地点: 四川省成都市金牛区段

签订日期: 2024年01月09日



建设工程施工专业分包合同

工程承包人：中铁二局集团建筑有限公司（以下简称甲方）

劳务分包人：深圳东道建设集团有限公司（以下简称乙方）

法定代表人姓名：郑泳

为确保太原市招商时代主场项目三期二标段装饰装修工程专业分包项目工程安全、质量、工期目标顺利实现，依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法规、规章规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲乙双方协商一致，签订本合同。

第一条 乙方资质、注册情况及纳税身份情况

统一社会信用代码：91440300678575457B

1.2 企业资质证书

资质证书编号：D244001318

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

资质专业及等级：建筑装修装饰工程专业承包壹级

复审时间及有效期：2023年12月04日-2028年12月04日

1.3 安全生产许可证

安全生产许可证编号：(粤)JZ安许证字[2023]010771

许可范围：建筑施工

有效期：2024年01月25日~2027年01月25日

1.4 准入证号及年检记录：EIJZ1766

1.5 乙方为：一般纳税人。

第二条 工程概况

2.1 分包工程名称：太原市招商时代主场项目三期二标段工程装饰装修工程内容；

2.2 分包工程地点：太原市小店区，太茅路以东，十四号线道路以北；

2.3 分包工程承包范围及工作内容：太原招商时代主场项目三期二标段二标段精装修工程，包含15、16、19#楼等精装图纸中及本合同需求中的全部精装内容，其中包括室内及公区装饰装修工程、精装范围内机电安装工程，除甲分包外全部精装内容的深化设计、材料设备（甲供除外）供应、安装调试、验收、保洁、移交、质量保修、售后服务等。具体施工承包内容见《工程量清单一》（附件1）；

2.4 分包工程数量：/（具体见附件一《工程量清单》）。

附件一《工程量清单》中的数量为合同数量，仅作为双方签订合同的依据，实际结算数量以设计图纸和技术交底为基础，并以乙方实际完成、依据《工程量清单》中的计量规则由甲方工程技术人员收方、技术负责人审核签认、预算合同人员复核、监理和发包人认可的合格工程数量为准。工程量清单的任何错误和遗漏，不能免除

甲方法定代表人或其委托人签字

1/151

乙方法定代表人或其委托人签字

乙方根据合同规定的义务和按图纸、规范履行合同的責任。

乙方承諾：甲方有权根据施工需要调整乙方承包范围内的施工项目和施工数量，乙方不得因此而提出索賠。

2.5 乙方在签订本合同前履约保证金选择以下第 2 种方式缴纳：

2.5.1 乙方应于签订本合同前向甲方缴纳_____元现金作为履约保证金；

2.5.2 乙方应于签订本合同前向甲方提供 96000 元的(已有债权/银行保函)作为履约保证金。

2.5.3 履约保函的有效期至分包工程经本项目发包人竣工验收全部合格后 7 日止。

2.5.4 乙方提供的履约担保有效期不得早于合同约定的履约截止日期，若乙方在履约担保有效期内无法履约完成，乙方须在履约期限届满前向甲方提供新的履约担保或延长原履约担保的有效期至实际履约完成之日，由此增加的费用由乙方承担。

2.5.5 履约保证金退还：乙方履行完成合同全部作业，经竣工验收合格后的 14 个工作日内，甲方一次性将履约保证金余额无息退还乙方。

第三条 分包合同价款

3.1 不含增值税合同总价：暂定为 8804409.01 元（大写：人民币 捌佰捌拾万肆仟肆佰零玖元零壹分），本合同约定的不含增值税价格不因国家增值税税率变化而变化。若因国家税务政策变化导致增值税率调整，不含增值税价不变，具体税金以变更后的税率计算。

含增值税合同总价：暂定为 9596805.82 元（大写：人民币 玖佰伍拾玖万陆仟捌佰零伍元捌角贰分）。增值税税率为 9%，增值税：792396.81 元（大写：人民币：柒拾玖万贰仟叁佰玖拾陆元捌角壹分）。

此价格仅为双方签订合同时暂定价格，最终结算以《工程量清单》（附件一）所列细目的单价和施工图范围内实际完成的合格工程数量为准。（以上单价和工程数量需经甲方认可。）

3.2 分项单价：见附件一《工程量清单》。

3.2.1 本合同为综合固定单价合同。在合同履行过程中，甲乙双方不得以任何理由要求调整本合同不含增值税单价。

3.2.2 本合同单价是按总包合同质量标准实施和完成本合同《工程量清单》所列项目所有工作内容的综合单价，除《工程量清单》中注明的以外各项目合同单价中已包含了乙方为完成各项目需要的劳务、机械设备、材料及配件、生活所用的水电气、安装、缺陷修复、利润、环保、文明施工、调遣（进出场）、临时工程的建设与拆除、治安管理等费用，自带设备的动力费用（燃油、电力等）；材料、设备二次倒运费；天气原因、征地拆迁导致窝工费用与机械设备进出场费用；工料机涨价引起的风险费用；测量复核引起的临时停工费用；建设单位、监理等检查引起

甲方法定代表人或其委托人签字



乙方法定代表人或其委托人签字



的停工费用；各类社会保险及伤害险等保险费用；甲供材料、周转料、机械设备的看护费用；管理费用；第三方配合费或其他在施工中需要乙方配合的费用，以及合同明示或暗示的所有责任、义务和一般风险等。

3.2.3 增值税单独计列。

3.2.4 因变更设计或其他原因增减的工作项目和数量按照双方确认的固定综合单价办理。未列明的工作项目乙方未签认的，比照《工程量清单》中相类似细目进行组价，合同没有单价的以甲方限价为上限商议决定，合同和甲方限价均没有指导价的施工内容参照按《山西省建筑工程预算定额》（2018年）、《山西省装饰工程预算定额》（2018年）、《山西省安装工程预算定额》（2018年）、《山西省市政工程预算定额》（2018年）、《山西省园林绿化工程预算定额》（2018版）等选用合适子目计算人工、材料、机械台班消耗量，如上述定额仍无适用子目，可借用国家或山西省现行其它行业定额计算人工、材料、机械台班消耗量；如山西2018版定额无相近子目，可选用山西2011版定额。本合同签证单价的确定详见附件-9《分包签证管理实施细则》。

3.2.5 合同外B类签证用工原则：甲方项目部实行指定专人统筹归口管理，甲方项目部现场工长提出用工需求计划报项目总经济师（或工经部长）审核后，由生产副经理签字确认指定专人统筹实施，实施完毕后由甲方项目经理确认后计价。

3.2.6 合同外点工用工单价及签证事项的时效：合同外用工，乙方必须遵照甲方项目部的相关规定执行，普工按200元/工日（不含税）、技工按280元/工日计价（不含税），签证工作内容完成后于3日内完善签认手续，过期未完善签认手续或无签证日期的，视为乙方主动放弃签证费用。A、B、C类签证应分开，即每张签证单只能有一种类别的签证。

3.2.7 合同外其他费用：合同外费用必须完善现场签证资料，经甲方项目经理签认，按月报甲方公司相关部门审核，甲方总经理审批后确定最终数量和金额。

3.2.8 附表1《合同工程量清单》所列分项工程部分或整项未施工项目，结算时按表中所列相应分项综合单价×实际完成工程量，“临水临电、安全生产费及文明施工费”根据乙方已完施工产值占合同总价比例计价支付。若为乙方自身原因导致部分或整项未施工，则乙方同时承担相应的违约责任。

3.2.9 本项目可能涉及冬雨季施工，投标单位在投标时需综合考虑冬雨季施工的各种影响因素，并采取合理可行的冬雨季施工措施进行投标报价。

3.2.9 乙方投标文件的施工组织仅作为评标及合同履约评价的考核的依据，不作为双方结算的依据。

第四条 合同工期

4.1 合同工期总日历天数为：181天。

甲方法定代表人或其委托人签字



3/151

乙方法定代表人或其委托人签字



已充分判断，乙方签订本合同则视为自愿承担可能存在的各种风险。

23.7 未尽事宜由双方在合同执行过程中协商，并签署补充协议书。

23.8 本合同从双方签字并盖章之日起生效，甲乙双方履行合同全部义务，竣工结算价款支付完毕，乙方向甲方交付竣工的分包工程后，本合同即告终止。分包合同的权利义务终止后，双方应遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

23.9 本合同正本贰份，具有同等效力，由双方分别保存壹份。本合同副本肆份，甲方执叁份，乙方执壹份。

附件一 《工程量清单》

附件二 《甲供材损耗率表》

附件三 《乙方供应机械设备及周转材料一览表》

附件四 《乙方投入小型机械一览表》

附件五 《乙方主要管理人员名单》

附件六 《维权保障投诉渠道告知及承诺函》

附件七 《相关证件》（乙方营业执照、税务登记证、资质等级、安全生产许可证、开户许可证、分包准入资格证等资料加盖公章的复印件）

附件八 《承诺书》

附件九 《分包签证管理实施细则》

附件十 《法定代表人授权委托书》

附件十一 《安全文明施工主要内容》

附件十二 《维修人员过失行为处罚标准》

附件十三 《材料设备品牌表》

附件十四 《劳务现场进度、质量、安全、材料、规章管理及罚款细则》

附件十五 《安全质量奖罚制度》

工程承包人： 中铁二局集团有限公司
（盖章）

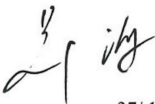
开户行： 工行成都市支行
账号： 4402261019100013396

住所地址： 四川省成都市金牛区一环路
北一段 432 号

工程分包人： 深圳东道建设集团有限公司
（盖章）

住所地址： 深圳市福田区福保街道福
保社区槟榔道 1 号吉虹研发大楼 B 栋 3
层南区

甲方法定代表人或其委托人签字



乙方法定代表人或其委托人签字



法定代表人:

法定代表人:

郑泳

委托代理人:

郑泳

委托代理人:

电话: 028-86449975

电话: 0755-23031886

纳税人识别号: 9151 0100 2019 1451 1P 纳税人识别号: 91440300678575457B

开户银行: 中国建设银行股份有限公司 成都铁道支行 开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳天健世纪支行

账号: 5100 1880 8360 5908 6413

账号: 44250100010000001435

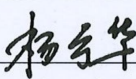
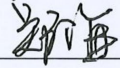
甲方法定代表人或其委托人签字

郑泳

乙方法定代表人或其委托人签字

郑泳

装饰装修 分部(子分部)工程验收记录

工程名称	太原市招商时代主场项目三期二标段装饰装修工程建设工程施工专业分包	结构类型	框架结构	层数	33 层
总包单位	中铁二局集团建设有限公司	技术部门负责人	郑海	质量部门负责人	
分包单位	深圳东道建设集团有限公司	分包单位项目负责人	杨宁华	分包单位项目技术负责人	张华
序号	分项工程名称	检验批数	施工单位检查评定	验收意见	
1	一般抹灰分项工程	22	合格	合格	
2	轻钢龙骨石膏板吊顶分项工程	15	合格	合格	
3	内墙饰面砖粘贴分项工程	20	合格	合格	
4	金属门窗安装分项工程	16	合格	合格	
5	轻钢龙骨骨架隔墙分项工程	21	合格	合格	
6	内墙水性涂料涂饰分项工程	8	合格	合格	
7	细部（窗台板、门窗套）安装分项工程	12	合格	合格	
质量控制资料		15	合格	合格	
安全和功能检验（检测）报告		10	合格	合格	
观感质量验收					
总包	分包单位	项目经理  2024年11月10日			
	总包单位	项目经理  2024年11月10日			
	总包单位	（总包单位盖章）： 			

(五) 臻熙大厦项目(总承包工程)-精装修分包工程

中标通知书

标段编号: 4403922025012300202Y001

标段名称: 臻熙大厦项目(精装修工程)

建设单位: 中国建筑一局(集团)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳东道建设集团有限公司

中标价: 987.513084万元

中标工期(天): 175

项目经理(总监): 龙滕君



本工程于 2025-04-30 在深圳公共资源交易中心 交易集团建设工程招标业务分公司进行招标, 现已完成招标流程。

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

招标代理机构(签章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

打印日期: 2025-06-19



查验码: JY20250616123537

查验网址: <https://www.szggzv.com/jyfw/zbtz.html>

合同编号: _____

22 建设工程施工专业分包合同

(精装修分包工程)



工程名称：臻熙大厦项目(总承包工程)

承 包 人：中国建筑一局（集团）有限公司

分 包 人：深圳东道建设集团有限公司

第一部分 分包合同协议书

承包人（全称）：中国建筑一局（集团）有限公司（以下简称“甲方”）

分包人（全称）：深圳东道建设集团有限公司（以下简称“乙方”）

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《保障农民工工资支付条例》（国务院令第724号）等相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程有关事项协商一致，共同达成如下协议：

1. 分包工程概况

1.1. 工程名称：臻熙大厦项目(总承包工程)

1.2. 工程地点：深圳市南山区招商路南侧，花果路西侧，滨海苑东侧

1.3. 承包方式：(1)

(1) 包工包料包机械

(2) 包工包辅材

1.4. 承包范围：臻熙大厦项目墙面工程、地面工程、水电工程、木工工程、油漆工程、暖通工程等精装修施工工程内容。

2. 签约合同价与合同价格形式

2.1. 签约合同（暂估）价为：人民币（大写）：9875130.84（玖佰捌拾柒万伍仟壹佰叁拾元捌角肆分），

其中不含增值税金额 9552042.54 元，人工费（不含税）2690441.09 元，增值税税金 323088.30 元。

本分包工程适用税率或征收率 (4)

(1) 3%

(2) 9%

(3) 13%

(4) 其他

2.2 签约合同价格形式：(1)

(1) 固定单价

(2) 固定总价

(3) 固定点让利

2.3 分包合同清单价格明细表（固定点让利合同此价格只作为合同组成明细，不作为结算依据）：

详见附件3

(1) 以上价格除特殊说明外均包含完成工程施工所必需的全部所有与本合同项下的施工相关的全部费用，包括人工费（含加班费、赶工费、窝工费、甲供材料的运输费、装卸费、

多次倒运费用、职工进场教育及培训取证受教育用工；消防治安、生产、安全、质量会议用工等）、材料费（除明细表中备注由甲方提供的除外）、机具费、其它直接费（各种原因引起的二次进场及施工费用、成品保护费（乙方自施及甲方已完工程）、工人健康保障及环保措施费、.....）、垃圾清理费、现场管理费、企业管理费、利润、安全文明施工费、冬雨季施工增加费、恶劣天气施工增加费、夜间施工增加费、国家规定应代员工缴纳的保险费、规费、增值税、税金及附加、各类检测试验费（国家及图纸规定的专项检测）、迎检用工、各种配合用工、工程所在地的政策性收费、向市容环卫等政府有关机构缴纳的各项收费、员工交通费、扰民和民扰所产生的相关费用等全部费用。

（2）本合同签字盖章生效后，合同价格不再做任何调整。乙方在其承包范围内，为履行本合同约定的义务和职责，满足国家相关法律法规、设计要求和业主（包括项目管理咨询公司、第三方实测实量机构）、监理、甲方的合理要求，并承担自身经营风险所发生的一切相关费用均已包含在合同价格之内。

（3）任何因市场物价波动、生活费用提高、人员工资的提高、当地天气原因、政府收费的调整以及政府与行业主管部门红头文件的颁发等非甲方因素引起的分包方的实际支出的增减，均属于分包方自身经营风险，视为已经事先充分估计并包含在合同价格之中。

（4）在遇到因国家政策变动或乙方发生纳税人身份变更等情况导致适用税率发生变化的情况，合同价款应在不含税成本不变的情况下进行相应的调整。

（5）乙方承诺在本合同签订前已组织专业人员勘察现场，对上道工序的质量充分了解，且合同单价已充分考虑为达到合同约定质量和奖项要求所做的明示和暗示费用。

（6）关于现场发生的与本工程有关的配合机械费用不再记取，其费用已含在单价中。

（7）乙方承诺在本合同签订前已经对施工场地条件及当地气候条件完全确认，如连续多雨天气导致地内各种不利因素，乙方能够在保障预定工期的前提下优化施工方案，自行展开相应的技术性措施和组织性措施，相关的费用均已包含在综合单价中。

（8）施工期间根据需要协调周边政府部门及居民，包括但不限于环卫、城建、公安、交通等部门，防止扰民及民扰，有关费用由乙方承担。

（9）因政府原因导致的停工及国家大型活动政策性停工、乙方不得索赔任何费用。

（10）因疫情属于社会长期不稳定因素，属不可抗力原则。根据不可抗力原则，以上单价均考虑因疫情影响而产生的相关费用，包括但不限于分包人员核酸检测费用、因疫情进行隔离而产生的的相关费用，包车费用、口罩消耗、分包生活区办公区日常消杀费用等。乙方应充分考虑，不因政府下达疫情风险等级调整而导致停工或窝工向甲方索要相关费用

补偿。

(11) /

3. 工期

计划开工日期：具体时间以项目通知为准；

计划完工日期：具体时间以项目通知为准；

工期总日历天数：175 天。工期总日历天数与根据前述计划开完工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

4. 质量标准

工程质量标准：合格，并同时达到 / 。

5. 合同文件的组成及解释顺序如下

- (1) 本分包合同协议书；
- (2) 专用合同条款及其附件；
- (3) 通用合同条款；
- (4) 预算书或已标价工程量清单；
- (5) 技术要求和国家标准；
- (6) 图纸；
- (7) 除总包合同工程价款之外的总包合同文件；
- (8) 其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与分包合同有关的文件均构成分包合同文件组成部分。

前述各项分包合同文件包括合同当事人就该项分包合同文件所做出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

6. 其他

6.1 本分包合同于 2025 年 08 月 07 日在北京市丰台区西四环南路 52 号中建一局大厦签订，自双方签字并盖章后生效。本分包合同一式陆份，均具有同等法律效力，甲方执肆份，乙方执贰份。

6.2 分包合同如乙方由委托代理人签订，则乙方应提供法人授权委托书及被授权人的身份证复印件并加盖公章。

6.3 分包合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是分包合同的组成部分。

6.4 本合同为电子合同，双方同意通过中建一局电子合同签约平台（网址：<http://dzqy.csceclb.net:8071>）以电子签章的方式进行签署，本合同自双方加盖电子签章之日起生效。合同生效后，双方均可对本合同进行下载、打印。下载、打印后的合同可以与

中建一局电子合同签约平台中的原始合同进行比对，如有不同，以中建一局电子合同签约平台中的电子合同为准。

甲方：中国建筑一局（集团）有限公司
(印章)



法定代表人（印章）：

或委托代理人（签字）： 王冬

乙方：深圳东道建设集团有限公司
(印章)



法定代表人（印章）：

或委托代理人（签字）：

江明

			30mm厚 5. 界面剂一道 6. 原建筑钢筋混凝土楼板						
2	011102003006	块料楼地面	1. 名称: 瓷砖楼面 2. 面层: CT-02 地砖 800mm*800mm*10mm , 水泥砂浆擦缝 3. 结合层: 6 厚建筑 胶水泥砂浆结合层 4. 素水泥浆一道 (内 掺建筑胶) 5. CL7.5 轻集料混凝土 厚度为 30mm 6. 钢筋混凝土楼板	m2	385.55	162.49	62648.02		
3	011102003007	块料楼地面	1. 名称: 瓷砖楼面 2. 面层: CT-03 地砖 800mm*800mm*10mm , 水泥砂浆擦缝 3. 结合层: 6 厚建筑 胶水泥砂浆结合层 4. 素水泥浆一道 (内 掺建筑胶) 5. CL7.5 轻集料混凝土 厚度为 30mm 6. 钢筋混凝土楼板	m2	121.19	162.49	19692.16		
4	011102003008	块料楼地面	1. 名称: 瓷砖楼面 2. 面层: 提示盲道 250mm*250mm*10mm	个	21	20.66	433.86		
5	011101005001	自流坪楼地面	1. 名称: 地坪漆地面 2. PT-03/PT-04 地坪 漆 3. 细石混凝土找平 + 地坪漆面层打磨 50mm 厚	m2	307.69	81.78	25162.89		
		墙柱面工程					1111583.2 7		
1	011204003004	块料墙面	1. 名称: 瓷砖墙面 2. 面层: CT-01 墙砖 900mm*1800mm*10mm , 材质: 通体仿大 理石砖 3. 基层: 瓷砖干挂件 4. 结合层	m2	1288.4	607.55	782767.42		

			固定 5. 字体不发光 6. 尺寸:215mm高*15mm厚						
17	011508004029	金属字	1. 材质:不锈钢 2. 制造工艺:(无缝焊接)(镀色) 3. 发光面材质:无 4. 固定方式:固定件固定 5. 字体不发光 6. 尺寸:40mm高*15mm厚	个	88	31.98	2814.24		
			1. 名称:标识(第三方深化) 2. 尺寸:260mm高						
18	011508004030	标识	3. 发光面材质:树脂 4. 固定方式:固定件固定 5. 字体270mm高 6. 位置:地下室车库内墙面处出入口字体标识	个	8	201.35	1610.8		
19	011508004031	标识	1. 名称:车道引导标识 2. 材质:MT-01不锈钢 3. 字体不发光 4. 尺寸:400mm高 5. 位置:地下室车库内墙面处	个	34	145.95	4962.3		
20	011508004032	标识	1. 名称:定制车库门头标识(第三方深化) 2. 位置:地下车库坡道01处门头牌匾标识 3. 超级发光字 4. 字体270mm高 5. 详见设计图纸 6. 计算规则:按一整块标识计算	个	1	1402.13	1402.13		
21	011508004033	标识	1. 名称:定制车库门头标识(第三方深化)	个	1	1402.13	1402.13		

			2. 位置:地下车库坡道02处门头牌匾标识 3. 超级发光字 4. 字体270mm高 5. 详见设计图纸 6. 计算规则:按一整块标识计算						
22	011508004034	金属字	1. 材质:不锈钢 2. 制造工艺:(无缝焊接)(镀色) 3. 发光面材质:无 4. 固定方式:胶粘 5. 字体工艺类型:发光字 6. 尺寸:70mm高*20mm厚 7. 消防栓发光标志	个	19	68.7	1305.3		
23	011508004035	金属字	1. 材质:不锈钢 2. 制造工艺:(无缝焊接)(镀色) 3. 发光面材质:树脂 4. 固定方式:固定件固定 5. 字体工艺类型:超级发光字 6. 字体430mm高	个	8	970.98	7767.84		
合计							1838768.42		-

(六) 深湾汇云中心综合维修及标识升级工程

深湾汇云中心综合维修及标识升级工程

施工合同

合同编号：STZY-0117/2026

(第一册，共三册)

发包人：深圳市地铁集团有限公司

承包人：深圳东道建设集团有限公司



第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市地铁集团有限公司

承包人(全称): 深圳东道建设集团有限公司

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

一、工程概况

工程名称: 深湾汇云中心综合维修及标识升级工程

工程地点: 南山区沙河街道白石三道与深湾一路交汇处

核准(备案)证编号: 深南山发改备案【2024】671号

工程规模及特征: 深湾汇云中心项目地处深圳湾超级总部基地,位于南山区白石三道与深湾一路交汇处,用地面积约5.4万m²,总建筑面积约63万m²,涵盖超甲办公、香格里拉酒店、商业购物中心、写字楼、公寓等业态以及公交场站等配套设施。其中一至三期为住宅及公寓,四期为公寓及商业购物中心,购物中心约10万m²,地下2层至地上五层,地下两层与3条地铁线联通;五期为358m的塔楼涵盖9万平方米办公,塔楼中段为6万平方米的高端办公;塔楼上段为272间客房的香格里拉超五星级酒店,塔楼顶部为国际会客厅。

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

二、工程承包范围

本项目为深湾汇云中心项目1-5期综合维修及提升相关工作,相关工作包含地铁连通口防淹门改造、项目案名综合标识改造、五期酒店及后勤区提升(二次)、屋顶会客厅泛光照明提升、出入口、联通口和连通通道等精装和景观工程提升、3-5期幕墙维修等。

具体范围以招标文件、图纸和工程量清单等为准。

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

因规划调整、补充设计、变更等增加或减少的工作内容,承包人不得对此有异议,



并保证按发包人要求完成补充设计或变更增加的所有工程内容。

发生下列情形均属承包人承包责任范围，承包人不得以任何理由拒绝施工：

(1) 为发包人销售、现场广告包装等提供必要的配合工作；

(2) 发包人和监理安排的与本工程相关的其它工作内容或零星工程；

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

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

三、合同工期

计划开工日期：2026 年 4 月 1 日（具体开工日期以开工令为准）；

计划竣工日期：2027 年 1 月 5 日；

合同工期总日历天数 280 天。

四、质量标准

本工程质量标准：合格

五、签约合同价

合同含税价暂定为人民币（大写）捌佰陆拾肆万陆仟贰佰零贰元叁角贰分（¥ 8,646,202.32 元）；

其中：不含暂列金额暂定价款为 7,616,437.12 元（其中不含税价 6,987,556.99 元，增值税金额 628,880.13 元，增值税税率为 9%）；暂列金额 1,029,765.20 元（其中不含税价 944,738.72 元，增值税金额 85,026.48 元，增值税税率为 9%）。增值税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税率的变化进行调整。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：后续补充

工人工资款支付专用账户开户银行：后续补充

工人工资款支付专用账户号：后续补充

七、组成合同的文件



组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

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

八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、承诺

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

十、合同订立与生效

本合同订立地点：深圳

发包人和承包人约定本合同自 双方签字盖章 后成立。



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

发 包 人（盖 深圳市地铁集团有限公司 章）： 法定代表人或授权代表：



住 所： 深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 (电子)

电 话： 0755-23992600 传 真： 0755-23992600

开户银行： 招行益田支行 开户全名：深圳市地铁集团有限公司

账 号： 755904924410506 邮政编码： 518026

项目主管部门经办人及电话： 王钰涵 13249866332 项目主管部门审核人： 陈少华

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

承 包 人（盖 深圳东道建设集团有限公司 章）： 法定代表人或授权代表：



住 所： 深圳市宝安区沙井街道衙边社区衙边学子围巨基工业园 D 栋 B502

电 话： 0755-23031886 传 真： 0755-23031886

开户银行： 中国建设银行股份有限公司深圳天健世纪支行 开户全名：深圳东道建设集团有限公司

账 号： 44250100010000001435 邮政编码： 518000

承包商经办人： 谭颖 承包商经办人电话： 15919949517

合同签署地点： 深 圳 承包商电子邮箱： szdongdao@126.com

时 间： 2026 年 3 月 19 日



(七) 熙珑山住宅精装修工程

熙珑山住宅精装修工程合同

合同编号: PYWY-GC- 签

约地点: 深圳市罗湖区

熙珑山住宅精装修工程合同

(第二标段)

甲方(发包人): 深圳市理宇物业发展有限公司

地址: 深圳市龙岗区坪地镇十八小区

电话:

传真:

营业执照号码: 91440300192481071J

法定代表人: 陈良满

乙方(承包人): 深圳东道建设集团有限公司

地址: 深圳市福田区福田保税区市花路港安大厦 4A

电话:

传真:

营业执照号码: 91440300678575457B

法定代表人: 罗洪柳

熙珑山住宅精装修工程合同 (第二标段)

发包人：深圳市坪宇物业发展有限公司

(以下简称“甲方”)

法定代表人：陈良满

地址：深圳市龙岗区坪地街道熙珑山花园酒店公寓半地下 1 层 01 房

承包人：深圳东道建设集团有限公司

(以下简称“乙方”)

负责人：罗洪柳

地址：深圳市福田区福田保税区市花路港安大厦4A

甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用及不违反我国公序良俗的原则下，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他相关法律法规和深圳市有关规定，经友好协商，就 乙方承包甲方工程进行施工 事宜达成如下约定，以昭信守。

第一条 工程概况

- 1.1 工程名称：熙珑山住宅精装修工程
- 1.2 工程地点：龙岗大道与龙坪路交汇处熙珑山花园
- 1.3 工程立项批准文号： /
- 1.4 资金来源：自筹
- 1.5 工程内容：熙珑山住宅精装修工程

第二条 工程承包范围及内容

2.1 招标文件及招标图纸范围内除指定甲供之外的全部工作内容。

二标段装修面积 17272m²，为 3 栋、4 栋、5 栋 A、B 座小计 174 套，另加前期先行施工的四套交楼样板房按投标价直接计入合同，不再另行核价，合计 178 套。（详见分房号明细表）包括给排水工程、强弱电工程、消防工程、泥水工程、木工工程、

油漆工程、安装工程、采购工程、拆除、新建砌体工程。(本合同不含空调工程,除阳台墙面瓷砖甲供外,其余均为乙供)

以上所述的工程承包范围及内容只是概括性的,并不能视为完整无缺的。乙方在此特别声明已研究过本工程招标文件及合同条款并踏勘过施工现场,特别是合同图纸及施工现场条件、工程地质条件等对本工程造价可能产生影响的实际情况,乙方已完全了解了本工程的实际承包范围及内容。

第三条 组成合同的文件

- 3.1 合同书;
- 3.2 合同附件;
- 3.3 合同图纸:甲方盖章确认的施工图纸、设计变更通知单(甲方提供的满足施工需要的所有图纸和设计变更通知,包括配套说明和有关资料);
- 3.4 标准、规范及有关技术文件;
- 3.5 与本工程有关的经甲方与乙方盖章认可的相关往来文件;
- 3.6 甲方实施工程管理的相关规定及有关物业管理规定等。以上合同文件的内容相互补充和说明,若存在矛盾时,按以上排列顺序进行优先解释。

第四条 合同工期

- 4.1 本工程合同工期为180个日历天(包括法定节假日及各种恶劣天气),实际开工日期(2021年10月1日),以甲方签发的开工指令为准。
- 4.2 本合同约定的竣工日期是指本合同约定的所有工程承包范围及内容全部完工,并通过甲方组织的竣工验收之日。在约定的合同工期内,本合同承包内容中任何一项分部分项工程未完工或未通过甲方组织的竣工验收,均视为工期延误。
- 4.3 甲方与乙方在确定本工程合同工期(竣工日期及各项控制工期)时,已充分考虑:合同履行过程中可能出现的六级以下(含六级)地震、八级以下(含八级)台风、各种规模的下雨、高温天气、停水、停电、节假日等所有因素。
- 4.4 本合同项下约定并考虑的不可抗力仅指:战争、六级以上地震及八级以上台风。其它因不可抗力因素而产生的一切风险已由乙方在合同工期及合同总价中综合考虑,风险由乙方承担。相关的赶工措施费及风险费等费用已由乙方综合包干考虑在本合同总价中。

4.5 因甲方直接原因或本合同约定的不可抗力因素影响本工程施工时，合同工期可以按本合同约定相应顺延，除此之外的其它原因均不予延长合同工期。

4.6 发生本合同约定的可顺延合同工期的情况时，乙方必须在可顺延工期的情况发生后 48 小时内向甲方递交申请顺延工期的书面函件（如甲方要求，需提供政府相关部门的证明文件及相关证据材料），经甲方书面批准后，工期才能顺延。乙方不按合同要求提出或逾期提出的顺延工期要求的，不予顺延工期。

4.7 乙方必须保证本工程按本合同约定的合同工期竣工并验收合格，如乙方延误合同工期（包括竣工日期及各项控制工期），每延误一天应向甲方支付违约金小写人民币 5000 元（该工期延误违约金累计不超过本工程结算价的 3%，工期延误超过该限额时，甲方有权单方面解除本合同并要求乙方承担相应违约责任），甲方有权直接从乙方的工程款中扣除该工期延误违约金，工期延误违约金不足以偿付给甲方造成的经济损失的，甲方有权向乙方追偿。

4.8 乙方必须确保本工程的工程质量、安全生产和文明施工，本工程提前竣工除合同双方另有书面约定外不予奖励。

第五条 合同价款及承包方式

5.1 本工程为总价包干，合同总价（含税）为：59602522.00 元，（大写：人民币：伍仟玖佰陆拾万零贰仟伍佰贰拾贰元整）。

5.2 上述合同总价包括：乙方按照招标条件、合同条件、施工图纸、技术标准及规范、施工现场条件完成承包范围内的全部工程和承担质量保修责任所必须及可能发生的所有人工费、材料费、施工机械使用费、检测费、措施费、管理费、总包管理费及施工配合费、甲供物资保管费、利润、政策性文件规定费用、保险费、风险费、税金，以及完成该工程不可或缺的其它所有费用。

5.3 本工程按招标条件、合同条件、甲方确认的施工图纸、技术标准及规范、施工现场条件进行总价包干，即包工包料、包施工机械设备、包施工措施、包工期、包质量、包安全、包保险、包风险、包税金及完成本工程可预见的和不可预见的一切费用。

5.4 本工程合同总价不会因人工费、材料及设备费、施工机械使用费、汇率、费率及政策等因素的变化而调整。

5.5 本工程合同总价除本合同另有约定外，不作任何调整。合同总价的任何错误，不论是计算上的错误还是其他错误，对此双方特别声明均已接受。合同总价及单价均包括执行和

第二十条 争议的解决

1、甲方及乙方在履行本合同时发生争议，首先应友好的协商解决或者向建设行政主管部门（或其授权的造价管理部门）申请调解。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的，向本工程所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2、发生争议后，除非出现下列情况，双方都应继续、全面的履行本合同，保持施工的连续性，保护好已完工程：

- (1) 双方任何一方违约导致合同确已无法履行，双方协议停止施工的；
- (2) 经调解要求停止施工，且双方都已接受的；
- (3) 法院要求停止施工。

第二十一条 合同生效、终止及其他

1、合同双方一致同意，本合同经由加盖双方公司注册公章或者合同章生效，除公章和合同章之外的任何印章，均不能导致合同生效，不能对合同双方产生约束力。且任何印章内的文字均不属于合同条款内容，包括公章和合同章在内，公章或者合同章仅对合同生效起确认作用，印章内的文字不对合同各方具有任何效力。

2、甲方及乙方履行完本合同全部义务，本合同即告终止。

3、本合同的权利义务终止后，甲方及乙方应当遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

4、本合同一式伍份，甲方执叁份，承包商执贰份，具有同等法律效力。

5、本合同未尽事宜，甲方与乙方根据有关法律、行政法规规定，结合本工程实际，双方另行协商并签订补充协议。

甲方：深圳市坪山物业发展有限公司

乙方：深圳东道建设集团有限公司

(盖章)

(盖章)

法定代表人

法定代表人

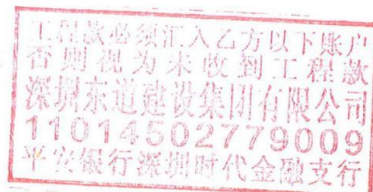
或授权代表：

或授权代表：

日期：2021年9月25日

日期： 年 月 日

21/31



工程验收证明书

项目名称：熙珑山住宅精装修工程

验收证明书编号：20220612

工程名称	熙珑山住宅精装修工程（第二标段）	合同编号	PYWY-GC-签
建设单位	深圳市坪宇物业发展有限公司	开工日期	2021年10月1日
监理单位	广州海荣建设监理有限公司	竣工日期	2022年6月12日
施工单位	深圳东道建设集团有限公司	合同工期	180日历天

工程实际完成情况

施工内容：给排水工程、强弱电工程、消防工程、泥水工程、木工工程、油漆工程、安装工程、采购工程、拆除、新建砌体工程，已按合同约定完成。

装饰装修工程保修截止日期：2024年6月11日
防水工程保修截止日期：2027年6月11日

施 工 单 位	监 理 单 位	建 设 单 位
<p>验收意见：</p>  <p>合格</p> <p>项目经理签名：杨华</p> <p>日期：2022.6.12 (盖章)</p>	<p>验收意见：</p>  <p>合格</p> <p>总监/总监代表签名：刘峰</p> <p>日期：2022.6.12 (盖章)</p>	<p>验收意见：</p>  <p>合格</p> <p>项目负责人签名：吴志强</p> <p>日期：2022.6.12 (盖章)</p>

备注：

- 1、本表一式四份，施工单位两份，工程项目部一份，项目公司一份。
- 2、验收证明书编号针对项目工程名称排序，由工程项目部统一编排。

(八) 君胜熙玥湾公共区域及售楼处、样板间、户内各房间精装修工程

合同编号: XSLH-GC-

签约地点: 深圳市坪山区

君胜熙玥湾公共区域及售楼处、样板间、户内各房间精装修工程施工合同

甲方(发包人): 深圳市洋胜联合实业发展有限公司
地址: 深圳市坪山区坪山街道六联社区金碧路 82号
电话:
传真:
统一社会信用代码: 91440300MA5ENUJC54
法定代表人: 李荣清



乙方(承包人): 深圳东道建设集团有限公司
地址: 深圳市福田区福保街道福保社区槟榔道1号吉虹研发大楼B栋3层南区
电话:
传真:
统一社会信用代码: 91440300678575457B
法定代表人: 郑泳



君胜熙玥湾公共区域及售楼处、样板间、户内各房间精装修工程施工合同

发包人： 深圳市祥胜联合实业发展有限公司（以下简称“甲方”）

法定代表人： 李荣清

地址： 深圳市坪山区坪山街道六联社区金碧路82号401

承包人： 深圳东道建设集团有限公司（以下简称“乙方”）

法定代表人： 郑泳

地 址： 深圳市福田区福保街道福保社区槟榔道1号吉虹研发大楼B栋3层南区

甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用及不违反我国公序良俗的原则下，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他相关法律法规和深圳市有关规定，经友好协商，就 乙方承包甲方工程进行施工 事宜达成如下约定，以昭信守：

第一条工程概况

- 1.1 工程名称： 君胜熙玥湾公共区域及售楼处、样板间、户内各房间精装修工程
- 1.2 工程地点： 深圳市坪山区金碧路与坪联路交汇处
- 1.3 工程立项批准文号： /
- 1.4 资金来源： 自筹
- 1.5 工程内容： 君胜熙玥湾公共区域及售楼处、样板间、户内各房间精装修工程

第二条工程承包范围及内容

2.1 施工图纸：

由招标人确认的《君胜熙玥湾装修工程施工图》，包括：强电工程、天花木工工程、油漆工程、墙砖地砖铺贴工程、其它安装工程、采购工程等。

2.2 工程范围及内容：

本工程分为三个标段，包括：一标段（1A、1B栋）；二标段（1C、2A栋）；三标段（2A、3栋）。工程范围包括：所有首层入户大堂、架空层、负一层大堂、负二层大堂、售楼处、样板间、户内各房间；工程内容包括：强电工程、天花木工工程、油漆工程、墙砖地砖铺贴工程、其它安装工程、采购工程。

以上所述的工程承包范围及内容只是概括性的，并不能视为完整无缺的。乙方在此

特别声明已研究过本工程招标文件及合同条款并踏勘过施工现场，特别是合同图纸及施工现场条件、工程地质条件等对本工程造价可能产生影响的实际情况，乙方已完全了解了本工程的实际承包范围及内容。

第三条组成合同的文件

- 3.1 合同书；
- 3.2 合同附件；
- 3.3 合同图纸：甲方盖章确认的施工图纸、设计变更通知单(甲方提供的满足施工需要的所有图纸和设计变更通知，包括配套说明和有关资料)；
- 3.4 标准、规范及有关技术文件；
- 3.5 与本工程有关的经甲方与乙方盖章认可的相关往来文件；
- 3.6 甲方实施工程管理的相关规定及有关物业管理规定等。

以上合同文件的内容相互补充和说明，若存在矛盾时，按以上排列顺序进行优先解释。

第四条合同工期

- 4.1 本工程合同工期为180个日历天(包括法定节假日及各种恶劣天气)，计划开工时间为2023年10月20日，实际开工日期以甲方签发的开工指令为准。
- 4.2 本合同约定的竣工日期是指本合同约定的所有工程承包范围及内容全部完工，并通过甲方组织的竣工验收之日。在约定的合同工期内，本合同承包内容中任何一项分部分项工程未完工或未通过甲方组织的竣工验收，均视为工期延误。
- 4.3 甲方与乙方在确定本工程合同工期(竣工日期及各项控制工期)时，已充分考虑：合同履行过程中可能出现的六级以下(含六级)地震、八级以下(含八级)台风、各种规模的下雨、高温天气、停水、停电、节假日等所有因素。
- 4.4 本合同项下约定并考虑的不可抗力仅指：战争、六级以上地震及八级以上台风。其它因不可抗力因素而产生的一切风险已由乙方在合同工期及合同总价中综合考虑，风险由乙方承担。相关的赶工措施费及风险费等费用已由乙方综合包干考虑在本合同总价中。
- 4.5 因甲方直接原因或本合同约定的不可抗力因素影响本工程施工时，合同工期可以按本合同约定相应顺延，除此之外的其它原因均不予延长合同工期。

- 4.6 发生本合同约定的可顺延合同工期的情况时,乙方必须在可顺延工期的情况发生后48小时内向甲方递交申请顺延工期的书面函件(如甲方要求,需提供政府相关部门的证明文件及相关证据材料),经甲方书面批准后,工期才能顺延。
乙方不按合同要求提出或逾期提出的顺延工期要求的,不予顺延工期。
- 4.7 乙方必须保证本工程按本合同约定的合同工期竣工并验收合格,如乙方延误合同工期(包括竣工日期及各项控制工期),每延误一天应向甲方支付违约金小写人民币5000元(该工期延误违约金累计不超过本工程结算价的3%,工期延误超过该限额时,甲方有权单方面解除本合同并要求乙方承担相应违约责任),甲方有权直接从乙方的工程款中扣除该工期延误违约金,工期延误违约金不足以偿付给甲方造成的经济损失的,甲方有权向乙方追偿。
- 4.8 乙方必须确保本工程的工程质量、安全生产和文明施工,本工程提前竣工除合同双方另有书面约定外不予奖励。

第五条合同价款及承包方式

- 5.1 本工程为总价包干,三个标段合同总价(含税)为人民币65,823,866.23元(大写:人民币: 陆仟伍佰捌拾贰万叁仟捌佰陆拾陆元贰角叁分)。其中:不含税价人民币 60,388,868.10 元,增值税税率:9%,增值税税额为人民币 5,434,998.13元。
- 5.2 上述合同总价包括:乙方按照招标条件、合同条件、施工图纸、技术标准及规范、施工现场条件完成承包范围内的全部工程和承担质量保修责任所必须及可能发生的~~所有~~人工费、材料费、施工机械使用费、检测费、措施费、管理费、~~利润~~、政策性文件规定费用、保险费、风险费、税金,以及完成该工程~~不可或~~缺的其它所有费用。
- 5.3 本工程按招标条件、合同条件、甲方确认的施工图纸、技术标准及规范、施工现场条件进行总价包干,即包工包料、包施工机械设备、包施工措施、包工期、包质量、包安全、包保险、包风险、包税金及完成本工程可预见的和不可预见的一切费用。
- 5.4 本工程合同总价不会因人工费、材料及设备费、施工机械使用费、汇率、费率及政策等因素的变化而调整。
- 5.5 本工程合同总价除本合同另有约定外,不作任何调整。合同总价的任何错误,

〈本页为甲乙双方签字、盖章处。〉

甲方：深圳市祥胜联合实业发展有限公司

(盖章)

法定代表人：

或授权代表：

日期：2023年10月8日



乙方：深圳东道建设集团有限公司

(盖章)

法定代表人：

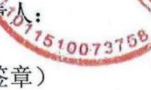
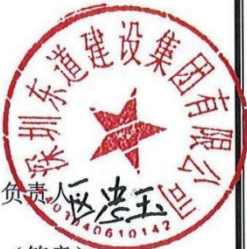
或授权代表：

日期：2023年10月8日



工程竣工验收单

验收单编号: 001

工程名称	君胜熙玥湾公共区域及售楼处、样板间、户内各房间精装修工程		
施工单位	深圳东道建设集团有限公司	合同编号	XSLH-GC-
开工日期	2023 年 10 月 20 日	竣工日期	2024 年 6 月 5 日
工程验收内容	<p>君胜熙玥湾公共区域及售楼处、样板间、户内各房间精装修工程已按合同及现场要求约定的内容全部实施完成。工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准, 经评定: 质量合格, 同意验收。</p>		
	<p>参与验收人员签名:</p> <p>刘建长 徐志刚 明建华 区忠玉</p>		
备注说明			
会签栏	建设单位	监理单位	施工单位
	 负责人:  (签章)	 负责人:  (签章)	 负责人:  (签章)

注: 1、本单一式三份, 签章单位各一份。 2、若本工程有施工图纸必须设计单位签章。 3、附件需附相



(九) 长沙京武·浪琴山花园二期大堂、公区、电梯厅、地下车库装修工程

长沙京武·浪琴山花园二期大堂、公区、电梯厅、地下车库装修工程

施工合同

长沙京武·浪琴山花园二期大堂、公区、电梯厅、地下车库装修工程

施工合同

发包方（甲方）：长沙京武房地产开发有限公司

承包方（乙方）：深圳东道建设集团有限公司

合同订立地点：长沙雨花区劳动东路京武·浪琴山花园二期

第一部分 协议书

发包方(以下简称甲方): 长沙京武房地产开发有限公司

承包方(以下简称乙方): 深圳东道建设集团有限公司

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《中华人民共和国合同法》及本工程的具体情况签订本合同。

一、工程概况:

1) 工程名称: 长沙京武·浪琴山花园二期大堂、公区、电梯厅、地下车库装修工程;

2) 项目地点: 长沙雨花区劳动东路京武·浪琴山花园二期;

二、承包范围:

浪琴山花园二期大堂、公区、电梯厅、地下车库装修工程施工,项目建筑面积: 42693.87 m²,参照甲方提供设计图纸及材料品牌表所注明项目施工。

对于上述工程范围中的任何一项工作,甲方在合同签订后,乙方没有实际费用发生前仍有权取消、增减任何分项工程,乙方不得对此提出异议和索要额外的费用。

三、工期:开工日期以开工报告为准,并在2023年1月12日前全部完工并验收合格。

四、本工程质量标准为: 合格,具体详见专用条款及相关附件。

五、合同造价为:

1、合同造价为:暂定总价,含税。

合同暂定总价为(小写) ¥48059682.41 元;

(大写) 人民币:肆仟捌佰零伍万玖仟陆佰捌拾贰元肆角壹分。

2、合同价款说明:本工程为清单综合单价包干合同,除合同另有约定外,本合同包干综合单价不予调整;

2.1 本合同包干综合单价包含如下风险,结算时不会因以下原因而调整合同约定的包干综合单价:

- 1) 合同期内市场材料价格、人工价格、机械设备购置或租赁价格等各种因素造成的价格增减变动的;
- 2) 税率的变化;
- 3) 国家法律、法规、政策的变化;
- 4) 工程造价管理部门公布的计价标准的调整等。

2.2 本合同包干综合单价已包含如下费用:

- 1) 所有图纸深化、采购、运输、施工、调试、第三方检测费用、资料整理、验收、质保等工作内容并材料设备运抵现场并安装就位、调试验收合格并交付使用后所需费用(包括但不

专用条款

第二十一章. 现场人员

1. 甲方代表：甲方驻工地代表为 苏伟锋。
2. 乙方代表：乙方驻工地代表为 区忠玉；职务：项目经理，主要管理人员及技术人员名单详见附件，并附身份证复印件，不得随意变更，在未取得甲方同意情况下，每更换一名罚款人民币伍拾万元整。
3. 监理单位：深圳市建力建设监理有限公司，按国家监理条例履行监理职责。
4. 总监：△，指监理单位委派的总监，监理单位的指令经总监签署后生效。

第二十二章. 图纸

1. 甲方向乙方提供《长沙四期室内公共区域装修图纸 0709》版图纸一套，作为合同签订施工蓝图。
2. 乙方需要增加图纸套数的，甲方可代为复制，复制费用由乙方承担。

第二十三章. 工期要求：所有工程须于 2023 年 1 月 30 日前全部完工并验收合格。乙方进场时间具体以项目部实际通知为准。

第二十四章. 甲供材料/设备：（详见：合同价格清单）。

甲供材料损耗约定二期大堂、公区、电梯厅、地下车库装修工程甲供瓷砖损耗不得超 5%（含有排版损耗）、甲供灯具损耗不得超 1%，所有甲供材料损耗超过以上约定均由乙方承担。

第二十五章. 质量标准

具体的交付质量标准：施工质量 合格（质量标准的评定以现行国家、地方政府以及行业的质量检验评定标准为依据）。

第二十六章. 计价依据

1. 本工程的承包方式：图纸范围内综合单价包干。
2. 变更或指令子目单价的确定：如属合同清单已有的子目，按合同清单单价；如有类似的子目，单价参照类似子目单价。如无类似子目，按费率计价，详见合同第三部分《合同价格清单》。
3. 材料调差：不因材料价格上涨而进行任何调差。
4. 本工程其它计价依据未尽事项见本合同的第三部分。

第二十七章. 合同价款支付

1. 预付款：无

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

甲方名称: 长沙京武房地产开发有限公司



(加盖公章)

地址:

法定代表人:

委托代理人:

电话:

日期: 2022 年 7 月 2 日

乙方名称: 深圳东道建设集团有限公司



(加盖公章)

地址: 深圳市福田区福保街道福保社区
槟榔道 1 号吉虹研发大楼 B 栋 3 层南区

法定代表人: 郑泳

委托代理人: 陈凤翔

电话: 0755-23031886

户名: 深圳东道建设集团有限公司

开户银行: 中国建设银行股份有限公司
深圳天健世纪支行

银行帐号: 44250100010000001435

日期: 2022 年 7 月 2 日

专用条款

第二十一章. 现场人员

1. 甲方代表：甲方驻工地代表为 苏伟锋。
2. 乙方代表：乙方驻工地代表为 区忠玉；职务：项目经理，主要管理人员及技术人员名单详见附件，并附身份证复印件，不得随意变更，在未取得甲方同意情况下，每更换一名罚款人民币伍拾万元整。
3. 监理单位：深圳市建力建设监理有限公司，按国家监理条例履行监理职责。
4. 总监：△，指监理单位委派的总监，监理单位的指令经总监签署后生效。

第二十二章. 图纸

1. 甲方向乙方提供《长沙四期室内公共区域装修图纸 0709》版图纸一套，作为合同签订施工蓝图。
2. 乙方需要增加图纸套数的，甲方可代为复制，复制费用由乙方承担。

第二十三章. 工期要求：所有工程须于 2023 年 1 月 30 日前全部完工并验收合格。乙方进场时间具体以项目部实际通知为准。

第二十四章. 甲供材料/设备：（详见：合同价格清单）。

甲供材料损耗约定二期大堂、公区、电梯厅、地下车库装修工程甲供瓷砖损耗不得超 5%（含有排版损耗）、甲供灯具损耗不得超 1%，所有甲供材料损耗超过以上约定均由乙方承担。

第二十五章. 质量标准

具体的交付质量标准：施工质量 合格（质量标准的评定以现行国家、地方政府以及行业的质量检验评定标准为依据）。

第二十六章. 计价依据

1. 本工程的承包方式：图纸范围内综合单价包干。
2. 变更或指令子目单价的确定：如属合同清单已有的子目，按合同清单单价；如有类似的子目，单价参照类似子目单价。如无类似子目，按费率计价，详见合同第三部分《合同价格清单》。
3. 材料调差：不因材料价格上涨而进行任何调差。
4. 本工程其它计价依据未尽事项见本合同的第三部分。

第二十七章. 合同价款支付

1. 预付款：无

装饰装修工程验收报告

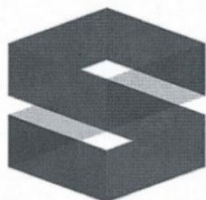
工程名称：长沙京武·浪琴山花园二期大堂、公区、电梯厅、地下车库装修工程

建设单位	长沙京武房地产开发有限公司				
施工单位	深圳东道建设集团有限公司				
结构类型	框架结构	层数	地下3层	建筑面积或规模	42693.87 m ²
施工起止日期	2022年07月12日			验收日期	2023年1月12日
验收内容	<p>1、质量保证资料：施工组织设计及施工方案齐全，技术交底详细，并按规定进行技术复核记录；原材料（钢筋、水泥、砂、碎石等）均有出厂合格证和复试报告，各隐蔽工程均有隐蔽工程施工验收记录，质量控制资料文件齐全、完整、有效。</p> <p>2、抹灰工程、门窗工程、吊顶工程中、隔墙工程、饰面板（砖）工程、给排水、机电工程、地下室地坪、标识标牌等质量评定验收合格，实测实量项目合格率达到100%。</p> <p>3、观感质量：混凝土表面无缺陷，观感良好。</p>				
施工单位评定等级： 项目负责人：  （公章） 2023年1月12日	监理单位验收意见： 项目总监监理工程师：  （公章） 2023年1月12日				
建设单位验收意见： 技术负责人：  （公章） 2023年1月12日	报告日期：2023年1月12日 接收日期：2023年1月12日 接收人：苏伟锋				

(十)安居微棠 2023 年度第一批改造提升项目(宝安航城燕罗、沙井、松岗、新桥街道等)
施工总承包工程精装修专业分包(标段八)工程

C1 2024-778

合同编号: WJBA-7B-2012022P ,



特区建工

安居微棠 2023 年度第二批改造提升项目(宝安航城、
燕罗、沙井、松岗、新桥街道等)施工总承包工程

之

精装修专业分包(标段八)工程合同

总包方(甲方): 深圳市建安(集团)股份有限公司

分包方(乙方): 深圳东道建设集团有限公司

合同订立地点: 深圳市

安居微棠 2023 年度第二批改造提升项目(宝安航城、燕罗、
沙井、松岗、新桥街道等)施工总承包工程
精装修专业分包(标段八)工程合同

总包方(甲方): 深圳市建安(集团)股份有限公司

分包方(乙方): 深圳东道建设集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《房屋建筑工程质量保修办法》及其他有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就 安居微棠 2023 年度第二批改造提升项目(宝安航城、燕罗、沙井、松岗、新桥街道等)施工总承包工程 (必须与在当地备案名称一致,也须与发票上备注工程名称一致,下同) 精装修专业分包(标段八)工程 施工事宜达成如下协议:

第一条: 工程概况

- 1.1 工程名称: 安居微棠 2023 年度第二批改造提升项目(宝安航城、燕罗、沙井、松岗、新桥街道等)施工总承包工程
- 1.2 工程地点: 深圳市宝安区
- 1.3 建筑面积: 10938.85 m²
- 1.4 结构形式: /

第二条: 分包内容及承包方式

2.1 分包范围: 城中村装修改造项目。包含拆除新建工程、外立面工程、精装修工程、强电工程、给排水工程、消防、空调、弱电等,及实施该工程所必须的质量、安全、文明施工等管理措施。

2.2 承包方式: 包人工、包材料、包机械、包工期、包安全、包质量、包文明施工等完成本合同约定的所有施工内容。

2.3 分包内容: 包含但不限于拆除新建工程、外立面工程、精装修工程、强电工程、给排水工程、消防、空调、弱电等,及实施该工程所必须的质量、安全、文明施工等管理措施工作等。

第三条: 乙方资质情况

- 3.1 乙方资质证书号码: D244001318
- 3.2 发证机关: 广东省住房和城乡建设厅
- 3.3 乙方资质专业及等级: 建筑装饰装修工程专业承包一级

复审时间及有效期:至 2028 年 12 月 4 日

3.4 安全生产许可证号码: (粤)JZ 安许证字[2023]010771

复审时间及有效期:至 2027 年 1 月 25 日

3.5 乙方属于: ☒ 一般纳税人 ☐ 小规模纳税人 ☐ 其他

3.6 乙方适用税率: ☐ 3% ☐ 6% ☒ 9% ☐ 13% ☐ 其他 %

3.7 乙方应向甲方提供适用税率/征收率为 9% 的合规增值税专用发票(包含税务机关代开),并准确填写发票项目,发票备注必须注明建筑服务发生地所在县(市、区)、项目名称(项目名称为当地政府备案名称)。乙方在给甲方提供发票时,应提供项目所在地备案建筑服务、当地预缴税款等相关资料,否则甲方将不予付款。因乙方发票问题(包括开错、假发票、未及时提交甲方等),造成甲方增值税抵扣税额损失的,由乙方全额进行赔偿。开具的增值税发票提交我司后,如未经甲方允许,私自红冲或作废已开具增值税发票,每出现一次罚款 10 万元。

第四条: 价款与计量

4.1 合同清单:(详见附件一)

4.2 合同清单所列数量为暂估量,暂定含税总价: 16,307,518.00 元

(人民币大写: 壹仟陆佰叁拾万柒仟伍佰壹拾捌元整),

其中: 不含税价款: 14,961,025.69 元(人民币大写: 壹仟肆佰玖拾陆万壹仟零贰拾伍元陆角玖分);

人工费: / 元(人民币大写: /);

增值税税金: 1,346,492.31 元(人民币大写: 壹佰叁拾肆万陆仟肆佰玖拾贰元叁角壹分)。

暂定总价并不作为结算依据,双方结算根据本合同相关约定条款进行。

最终含税合同总价=结算价-其他应扣款或罚款。

其他代扣代缴的费用包括:

(1) 水电费: 根据实际情况结算。

(2) 施工过程中的各种罚款或代扣款。

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

4.4 本合同固定下浮率单价不再做任何调整。任何因市场物价波动、生活费用提高、人员工资的提高、政府税收与收费的调整以及政府与行业主管部门红头文件的颁发等因素引起的乙



多层楼栋	4-8	90 天
小高层楼栋	9-13	100 天
高层楼栋	14-16	110 天

备注: 以上工期不含结构加固, 结构加固工期另计。

6.2 开工日期: 2024 年 11 月 1 日, 开工日期是指建设工程开始施工的日期, 工程计划开工时间由甲乙双方在合同协议条款中约定, 甲方另有书面通知的, 以甲方书面通知为准, 乙方应在收到甲方通知后 7 天内, 组织合格的施工队伍进驻现场并开始施工。工程实际开工日期以甲方书面通知为准, 无论实际开工日期与本合同约定计划开工时间是否一致, 乙方已在投标及本合同签订前考虑了该项风险, 不得再就此向甲方提出任何索赔。

6.3 完工日期: 2025 年 11 月 22 日, 共计 386 日历天; 完工日期指满足甲方的验收标准或其他要求后的日期。以上总工期和阶段工期已经考虑下列因素:

- (1) 法定节假日或公休日;
 - (2) 因雾霾、台风、暴雨等不利的气候条件导致的停工【不可抗力除外】;
 - (3) 高考、中考期间政府对施工的限制;
 - (4) 与其它施工工序间不可避免的交叉作业影响;
 - (5) 政府职能部门的执法检查、各种奖项的评比检查、政府会议、政府行政命令等导致的停工影响;
 - (6) 分阶段、分区段检查验收;
 - (7) 合理压缩工期 15% 以内的风险;
 - (8) 因扰民、围堵等原因产生的影响。
 - (9) 必须服从甲方分区域、分段、分层的施工组织安排。
- 6.4 乙方必须按甲方总控进度计划施工, 确保每周之工作均在甲方之总控进度计划内完成; 如果乙方不能按甲方总控计划完成其工作, 乙方必须按甲方指令无偿追加各项投入, 以达到甲方的合理工期要求为止。

6.5 非甲方原因【不可抗力除外】造成工期延误, 每拖延一天按合同总价罚款千分之二, 并承担甲方一切相关损失。

6.6 在施工过程中, 业主、监理或甲方根据工程总体进度情况要求调整工期的, 则以甲方最终调整后的工期为准。因工期或进度计划变化可能造成的停工、窝工损失已由乙方在合同签订前做了充分考虑, 乙方无权要求因工期延长而要求增加合同价款。

为乙方提供任何机械设备及周转架料,乙方不得因自身施工便利要求甲方延长垂直运输设施及脚手架的搭设或使用时间,也不得因甲方不能完全满足乙方关于垂直运输设施及周转架料的要求,而提出任何工期及费用赔偿。

- (3) 若因甲方提供工作面不及时导致乙方施工进度受到影响,符合本合同约定情形的,乙方可申请办理工期顺延,但不得就此提出任何经济索赔或费用补偿。
- (4) 乙方进场时,甲方提供标高、定位的基准点、线,必要时向乙方进行图纸及技术交底,乙方自行复核甲方提供数据的准确性后进行定位、放线。
- (5) 甲方提供工地围墙、大门及警卫(乙方在夜班应配备必要的保卫人员)。
- (6) 甲方提供施工现场的施工用临时水源、电源条件。
- (7) 甲方负责统一规划现场的平面布置,确定临设、工地出入口、标志的安置、材料堆放、安全、消防、文明施工设施的位置。
- (8) 甲方负责工程的整体进度及各分包单位的进度协调,负责组织有关工程会议。
- (9) 甲方负责与建设单位、监理、设计等单位 and 有关部门的工作联系,协调现场有关单位的关系。
- (10) 甲方随时检查乙方施工设备的运行、材料保管使用情况,检查乙方现场管理人员和操作人员的有效证件及持证上岗情况;当乙方工作达不到合同约定的标准时,甲方有权要求乙方进行整改、返修。
- (11) 甲方负责审核乙方编制的报量及材料计划、进度计划等,并办理款项支付。
- (12) 甲方负责施工现场的CI标准的设计、检查,监督现场各单位落实CI标准。
- (13) 甲方协调处理施工场地周围地下管线和临近建筑物(含文物保护单位)、古树名木、文物保护。甲方负责定期召开的现场协调例会,乙方驻工地负责人必须准时参加,并服从于会议决议以及甲方的协调管理。若乙方驻工地负责人无法正常参加,需事先向甲方负责人请假,并指定全权代表参加。
- (14) 若有甲方提供安全帽、安全带等劳保用品,按实际发生金额从工程款中扣除。

第十四条:乙方一般职责

14.1 乙方代表

- (1) 乙方驻现场代表: 【项目经理】, 姓名: 朱伟芳, 电话: 0755-23031886。
- (2) 乙方进场前应向甲方提供一份分包管理人员名单(名单详见合同附件四:合同相对方有权签字人授权书。乙方项目经理和其他管理人员必须具备相应的执业资格,注册单位与乙方单位一致),并提供乙方代表、技术负责人、质量负责人、安全负责人的劳

甲方: 深圳市建安(集团)股份有限公司
(盖章)

地址: 深圳市宝安区新安街道海滨社区

宝兴路 6 号海纳百川总部大厦 B 座 5 层

邮政编码:

法定代表人:

或委托代理人:

联系电话:

传真:

电子邮箱:

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳福田支行 开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳天健世纪支行

账号: 44201503500051051017470

纳税人识别号: 9144030019219737XM

签订日期:

2024-12-11

乙方: 深圳东道建设集团有限公司
(盖章)

地址: 深圳市福田区福保街道福保社区

椰道 1 号吉虹研发大楼 B 栋 3 层南区

邮政编码:

法定代表人:

或委托代理人:

联系电话:

传真:

电子邮箱:

账号: 44250100010000001435

纳税人识别号: 91440300678575457B

签订日期:

2024-12-11

分包工程整体竣工验收报告

项目编号: NO. 2050009

验收日期: 2025 年 11 月 30 日

工程名称	安居微棠 2023 年度第批改造提升项目(宝安航城燕罗、沙井、松岗、新桥街道等)施工总承包工程精装修专业分包(标段八)工程		
工程地址	深圳龙华区		
总包单位	深圳市建安(集团)股份有限公司	分包单位	深圳东道建设集团有限公司
开工日期	2024 年 11 月 01 日	竣工日期	2025 年 11 月 22 日
工程概况			
<p>(简要说明工程信息、施工方式、施工周期、完工情况等。)</p> <p>本工程为安居微棠 2023 年度第批改造提升项目(宝安航城燕罗、沙井、松岗、新桥街道等)施工总承包工程精装修专业分包(标段八)工程,总建筑面积:23153.65 平方,其中:大堂、电梯厅、客厅、卧室面积为:13360.00 平方,卫生间面积为:2340.00 平方,厨房面积为:2670.00,余下其他。由深圳东道建设集团有限公司承包实施,自 2024 年 11 月 01 日开工实施,至 2025 年 11 月 22 日竣工,一共施工完成 9 栋楼的拆除新建工程、外立面工程、精装修工程、强电工程、给排水工程等。</p> <p>签字: 朱伟芳 日期: 2025 年 11 月 30 日</p>			
分包单位意见			
<p>(简要说明工程技术措施、变更处理、安全措施、监督结果、整体结论等。)</p> <p>设计变更一处,按设计图纸实施,过程符合安全标准,整体合格。</p> <p>分包单位项目经理签字: 朱伟芳 日期: 2025 年 11 月 30 日</p>			
总包单位意见			
<p>验收合格</p> <p>签字: 郭洪杰 日期: 2025 年 11 月 30 日</p>			

二、项目经理业绩

姓名	杨宁华	性 别	男	年 龄	50
职务	项目经理	职 称	/	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	350424197510120016	手机号码	13510601118
参加工作时间		2001.7	从事项目经理（建造师）年限		16 年
项目经理（建造师） 资格证书编号		粤 1442010201118333			
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
深圳市坪宇物业 发展有限公司	熙珑山住宅精装修工程	5960.25 万元	2021.10.1-2022.6.12	完工	合格
中铁二局集团建 筑有限公司	太原市招商时代 主场项目三期二 标段工程装饰装 修工程	880.44 万元	2024.1.9-2024.11.10	完工	合格
武商集团股份有 限公司武汉国际 广场购物中心	武商 MALL·国广 全场洗手间升级 改造工程设计施 工一体化	2435.17 万元	2022.11.28-2023.8.28	完工	合格
杭州余杭泗溪股 份经济合作社	杭州余杭泗溪股 份经济合作社配 套用房项目	449.11 万元	2025.3.15-2025.9.11	完工	合格
中粮(深圳)智汇 置业有限公司	深圳福田大悦中 心项目变电站装 修改造工程	788.91 万元	2024.8.20-2024.10.20	完工	合格

(一) 项目经理资格证明文件





使用有效期: 2026年06月09日
- 2026年12月06日

中华人民共和国一级建造师注册证书

姓 名: 杨宁华

性 别: 男

出生日期: 1975年10月12日

注册编号: 粤1442010201118333

聘用企业: 深圳东道建设集团有限公司

注册专业: 建筑工程(有效期: 2025-06-09至2028-06-08)



请登录中国建造师网
微信公众号扫一扫查询

杨宁华

个人签名:

杨宁华

签名日期: 2026.06.09

中华人民共和国
住房和城乡建设部

行政审批专用章
签发日期: 2026年06月24日

建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书

编号:粤建安B(2012) 0000338

姓 名: 杨宁华

性 别: 男

出 生 年 月: 1975年10月12日

企 业 名 称: 深圳东道建设集团有限公司

职 务: 项目负责人(项目经理)

初次领证日期: 2012年01月20日

有 效 期: 2023年12月26日 至 2027年01月19日



发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2012年01月20日



普通高等学校
毕业证书



中华人民共和国教育部监制

No. 01419125

学生 杨宁华 性别 男,
一九七五年 十月十二日生,于一九九七年
九月至二〇〇一年 七 月在本校
美术系环境艺术设计专业
四年制本科学习,修完教学计划规
定的全部课程,成绩合格,准予毕业。

校(院)长:

李初麟

校 名:景德镇陶瓷学院

二〇〇一年七月五日

学校编号:10408120010500454

姓 名 杨宁华

性 别 男 民 族 汉

出 生 1975 年 10 月 12 日

住 址 广东省深圳市南山区南山
大道1153号天源大厦
B-305

公民身份号码 350424197510120016



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 深圳市公安局南山分局

有效期限 2008.07.16-2028.07.16

深圳市社会保险历年参保缴费明细表 (个人)

页码: 1

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
2022	06	176388	2360.0	354.0	188.8	1	6972	418.32	139.44	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2022	07	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	466.68	155.56	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2022	08	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	466.68	155.56	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2022	09	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	466.68	155.56	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2022	10	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2022	11	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2022	12	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2023	01	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2023	02	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2023	03	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2023	04	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2023	05	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	3.3	2360	16.52	7.08
2023	06	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	3.3	2360	16.52	7.08
2023	07	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	3.3	2360	16.52	7.08
2023	08	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	3.3	2360	16.52	7.08
2023	09	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	3.3	2360	16.52	7.08
2023	10	176388	2360.0	354.0	188.8	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	2360	3.3	2360	16.52	7.08
2023	11	176388	2360.0	354.0	188.8	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	2360	3.3	2360	16.52	7.08
2023	12	176388	2360.0	354.0	188.8	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	2360	3.3	2360	16.52	7.08
2024	01	176388	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	3.3	2360	18.88	4.72
2024	02	176388	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	3.3	2360	18.88	4.72
2024	03	176388	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	6.61	2360	18.88	4.72
2024	04	176388	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	6.61	2360	18.88	4.72
2024	05	176388	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	6.61	2360	18.88	4.72
2024	06	176388	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	6.61	2360	18.88	4.72
2024	07	176388	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.44	2360	18.88	4.72
2024	08	176388	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.44	2360	18.88	4.72
2024	09	176388	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.44	2360	18.88	4.72
2024	10	176388	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.44	2360	18.88	4.72
2024	11	176388	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.44	2360	18.88	4.72
2024	12	176388	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.44	2360	18.88	4.72
2025	01	176388	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2360	9.44	2360	18.88	4.72
2025	02	176388	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2360	9.44	2360	18.88	4.72
2025	03	176388	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2025	04	176388	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2025	05	176388	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2025	06	176388	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2025	07	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2025	08	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2025	09	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2025	10	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2025	11	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2025	12	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2026	01	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2026	02	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2026	03	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2026	04	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16	5.04

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：杨宁华

社保电脑号：600816470

身份证号码：350424197510120016

页码：2

参保单位名称：深圳东道建设集团有限公司

单位编号：176388

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
2026	05	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08
2026	06	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08
2026	07	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08
2026	08	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08
合计			30261.05	14938.56			19861.14	7086.46			1334.12		410.13	291.32

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/>，输入下列验真码（ 33927fe146ddea79 ）核查，验真码有效期三个月。
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
176388

单位名称
深圳东道建设集团有限公司



(二) 项目经理业绩证明文件

1、熙珑山住宅精装修工程

熙珑山住宅精装修工程合同

合同编号: PYWY-GC- 签

约地点: 深圳市罗湖区

熙珑山住宅精装修工程合同

(第二标段)

甲方(发包人): 深圳市坪山物业发展有限公司

地址: 深圳市龙岗区坪地镇十八小区

电话:

传真:

营业执照号码: 91440300192481071J

法定代表人: 陈良满

乙方(承包人): 深圳东道建设集团有限公司

地址: 深圳市福田区福田保税区市花路港安大厦 4A

电话:

传真:

营业执照号码: 91440300678575457B

法定代表人: 罗洪柳

熙珑山住宅精装修工程合同 (第二标段)

发包人：深圳市坪宇物业发展有限公司

(以下简称“甲方”)

法定代表人：陈良满

地址：深圳市龙岗区坪地街道熙珑山花园酒店公寓半地下 1 层 01 房

承包人：深圳东道建设集团有限公司

(以下简称“乙方”)

负责人：罗洪柳

地址：深圳市福田区福田保税区市花路港安大厦4A

甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用及不违反我国公序良俗的原则下，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他相关法律法规和深圳市有关规定，经友好协商，就 乙方承包甲方工程进行施工 事宜达成如下约定，以昭信守。

第一条 工程概况

- 1.1 工程名称：熙珑山住宅精装修工程
- 1.2 工程地点：龙岗大道与龙坪路交汇处熙珑山花园
- 1.3 工程立项批准文号： /
- 1.4 资金来源：自筹
- 1.5 工程内容：熙珑山住宅精装修工程

第二条 工程承包范围及内容

2.1 招标文件及招标图纸范围内除指定甲供之外的全部工作内容。

二标段装修面积 17272m²，为 3 栋、4 栋、5 栋 A、B 座小计 174 套，另加前期先行施工的四套交楼样板房按投标价直接计入合同，不再另行核价，合计 178 套。（详见分房号明细表）包括给排水工程、强弱电工程、消防工程、泥水工程、木工工程、

油漆工程、安装工程、采购工程、拆除、新建砌体工程。(本合同不含空调工程,除阳台墙面瓷砖甲供外,其余均为乙供)

以上所述的工程承包范围及内容只是概括性的,并不能视为完整无缺的。乙方在此特别声明已研究过本工程招标文件及合同条款并踏勘过施工现场,特别是合同图纸及施工现场条件、工程地质条件等对本工程造价可能产生影响的实际情况,乙方已完全了解了本工程的实际承包范围及内容。

第三条 组成合同的文件

- 3.1 合同书;
- 3.2 合同附件;
- 3.3 合同图纸:甲方盖章确认的施工图纸、设计变更通知单(甲方提供的满足施工需要的所有图纸和设计变更通知,包括配套说明和有关资料);
- 3.4 标准、规范及有关技术文件;
- 3.5 与本工程有关的经甲方与乙方盖章认可的相关往来文件;
- 3.6 甲方实施工程管理的相关规定及有关物业管理规定等。以上合同文件的内容相互补充和说明,若存在矛盾时,按以上排列顺序进行优先解释。

第四条 合同工期

- 4.1 本工程合同工期为180个日历天(包括法定节假日及各种恶劣天气),实际开工日期(2021年10月1日),以甲方签发的开工指令为准。
- 4.2 本合同约定的竣工日期是指本合同约定的所有工程承包范围及内容全部完工,并通过甲方组织的竣工验收之日。在约定的合同工期内,本合同承包内容中任何一项分部分项工程未完工或未通过甲方组织的竣工验收,均视为工期延误。
- 4.3 甲方与乙方在确定本工程合同工期(竣工日期及各项控制工期)时,已充分考虑:合同履行过程中可能出现的六级以下(含六级)地震、八级以下(含八级)台风、各种规模的下雨、高温天气、停水、停电、节假日等所有因素。
- 4.4 本合同项下约定并考虑的不可抗力仅指:战争、六级以上地震及八级以上台风。其它因不可抗力因素而产生的一切风险已由乙方在合同工期及合同总价中综合考虑,风险由乙方承担。相关的赶工措施费及风险费等费用已由乙方综合包干考虑在本合同总价中。

4.5 因甲方直接原因或本合同约定的不可抗力因素影响本工程施工时，合同工期可以按本合同约定相应顺延，除此之外的其它原因均不予延长合同工期。

4.6 发生本合同约定的可顺延合同工期的情况时，乙方必须在可顺延工期的情况发生后 48 小时内向甲方递交申请顺延工期的书面函件（如甲方要求，需提供政府相关部门的证明文件及相关证据材料），经甲方书面批准后，工期才能顺延。乙方不按合同要求提出或逾期提出的顺延工期要求的，不予顺延工期。

4.7 乙方必须保证本工程按本合同约定的合同工期竣工并验收合格，如乙方延误合同工期（包括竣工日期及各项控制工期），每延误一天应向甲方支付违约金小写人民币 5000 元（该工期延误违约金累计不超过本工程结算价的 3%，工期延误超过该限额时，甲方有权单方面解除本合同并要求乙方承担相应违约责任），甲方有权直接从乙方的工程款中扣除该工期延误违约金，工期延误违约金不足以偿付给甲方造成的经济损失的，甲方有权向乙方追偿。

4.8 乙方必须确保本工程的工程质量、安全生产和文明施工，本工程提前竣工除合同双方另有书面约定外不予奖励。

第五条 合同价款及承包方式

5.1 本工程为总价包干，合同总价（含税）为：59602522.00 元，（大写：人民币：伍仟玖佰陆拾万零贰仟伍佰贰拾贰元整）。

5.2 上述合同总价包括：乙方按照招标条件、合同条件、施工图纸、技术标准及规范、施工现场条件完成承包范围内的全部工程和承担质量保修责任所必须及可能发生的所有人工费、材料费、施工机械使用费、检测费、措施费、管理费、总包管理费及施工配合费、甲供物资保管费、利润、政策性文件规定费用、保险费、风险费、税金，以及完成该工程不可或缺的其它所有费用。

5.3 本工程按招标条件、合同条件、甲方确认的施工图纸、技术标准及规范、施工现场条件进行总价包干，即包工包料、包施工机械设备、包施工措施、包工期、包质量、包安全、包保险、包风险、包税金及完成本工程可预见的和不可预见的一切费用。

5.4 本工程合同总价不会因人工费、材料及设备费、施工机械使用费、汇率、费率及政策等因素的变化而调整。

5.5 本工程合同总价除本合同另有约定外，不作任何调整。合同总价的任何错误，不论是计算上的错误还是其他错误，对此双方特别声明均已接受。合同总价及单价均包括执行和

第二十条 争议的解决

1、甲方及乙方在履行本合同时发生争议，首先应友好的协商解决或者向建设行政主管部门（或其授权的造价管理部门）申请调解。当事人不愿和解、调解或者和解、调解不成的，向本工程所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2、发生争议后，除非出现下列情况，双方都应继续、全面的履行本合同，保持施工连续性，保护好已完工程：

- (1) 双方任何一方违约导致合同确已无法履行，双方协议停止施工的；
- (2) 经调解要求停止施工，且双方都已接受的；
- (3) 法院要求停止施工。

第二十一条 合同生效、终止及其他

1、合同双方一致同意，本合同经由加盖双方公司注册公章或者合同章生效，除公章和合同章之外的任何印章，均不能导致合同生效，不能对合同双方产生约束力。且任何印章内的文字均不属于合同条款内容，包括公章和合同章在内，公章或者合同章仅对合同生效起确认作用，印章内的文字不对合同各方具有任何效力。

2、甲方及乙方履行完本合同全部义务，本合同即告终止。

3、本合同的权利义务终止后，甲方及乙方应当遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

4、本合同一式伍份，甲方执叁份，承包商执贰份，具有同等法律效力。

5、本合同未尽事宜，甲方与乙方根据有关法律、行政法规规定，结合本工程实际，双方另行协商并签订补充协议。

甲方：深圳市坪山物业发展有限公司

乙方：深圳东道建设集团有限公司

(盖章)

(盖章)

法定代表人

法定代表人

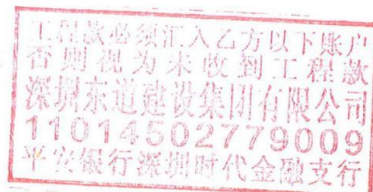
或授权代表：

或授权代表：

日期：2021年9月25日

日期： 年 月 日

21/31



工程验收证明书

项目名称：熙珑山住宅精装修工程

验收证明书编号：20220612

工程名称	熙珑山住宅精装修工程（第二标段）	合同编号	PYWY-GC-签
建设单位	深圳市坪宇物业发展有限公司	开工日期	2021年10月1日
监理单位	广州海荣建设监理有限公司	竣工日期	2022年6月12日
施工单位	深圳东道建设集团有限公司	合同工期	180日历天

工程实际完成情况

施工内容：给排水工程、强弱电工程、消防工程、泥水工程、木工工程、油漆工程、安装工程、采购工程、拆除、新建砌体工程，已按合同约定完成。

装饰装修工程保修截止日期：2024年6月11日
防水工程保修截止日期：2027年6月11日

施 工 单 位	监 理 单 位	建 设 单 位
<p>验收意见：</p>  <p>合格</p> <p>项目经理签名：杨华</p> <p>日期：2022.6.12 (盖章)</p>	<p>验收意见：</p>  <p>合格</p> <p>总监/总监代表签名：刘峰</p> <p>日期：2022.6.12 (盖章)</p>	<p>验收意见：</p>  <p>合格</p> <p>项目负责人签名：吴志强</p> <p>日期：2022.6.12 (盖章)</p>

备注：

- 1、本表一式四份，施工单位两份，工程项目部一份，项目公司一份。
- 2、验收证明书编号针对项目工程名称排序，由工程项目部统一编排。



副本

编号：（建筑）太原招商时代主场(FB)-03 号

太原市招商时代主场项目
三期二标段装饰装修工程

建设工程施工专业分包合同

承包人：中铁二局集团建筑有限公司

分包人：深圳东道建设集团有限公司

签订地点：四川省成都市金牛区段

签订日期：2024年01月09日



建设工程施工专业分包合同

工程承包人：中铁二局集团建筑有限公司（以下简称甲方）

劳务分包人：深圳东道建设集团有限公司（以下简称乙方）

法定代表人姓名：郑泳

为确保太原市招商时代主场项目三期二标段装饰装修工程专业分包项目工程安全、质量、工期目标顺利实现，依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法规、规章规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲乙双方协商一致，签订本合同。

第一条 乙方资质、注册情况及纳税身份情况

统一社会信用代码：91440300678575457B

1.2 企业资质证书

资质证书编号：D244001318

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

资质专业及等级：建筑装修装饰工程专业承包壹级

复审时间及有效期：2023年12月04日-2028年12月04日

1.3 安全生产许可证

安全生产许可证编号：(粤)JZ安许证字[2023]010771

许可范围：建筑施工

有效期：2024年01月25日~2027年01月25日

1.4 准入证号及年检记录：EIJZ1766

1.5 乙方为：一般纳税人。

第二条 工程概况

2.1 分包工程名称：太原市招商时代主场项目三期二标段工程装饰装修工程内容；

2.2 分包工程地点：太原市小店区，太茅路以东，十四号线道路以北；

2.3 分包工程承包范围及工作内容：太原招商时代主场项目三期二标段二标段精装修工程，包含15、16、19#楼等精装图纸中及本合同需求中的全部精装内容，其中包括室内及公区装饰装修工程、精装范围内机电安装工程，除甲分包外全部精装内容的深化设计、材料设备（甲供除外）供应、安装调试、验收、保洁、移交、质量保修、售后服务等。具体施工承包内容见《工程量清单一》（附件1）；

2.4 分包工程数量：/（具体见附件一《工程量清单》）。

附件一《工程量清单》中的数量为合同数量，仅作为双方签订合同的依据，实际结算数量以设计图纸和技术交底为基础，并以乙方实际完成、依据《工程量清单》中的计量规则由甲方工程技术人员收方、技术负责人审核签认、预算合同人员复核、监理和发包人认可的合格工程数量为准。工程量清单的任何错误和遗漏，不能免除

甲方法定代表人或其委托人签字

1/151

乙方法定代表人或其委托人签字

乙方根据合同规定的义务和按图纸、规范履行合同的責任。

乙方承諾：甲方有权根据施工需要调整乙方承包范围内的施工项目和施工数量，乙方不得因此而提出索賠。

2.5 乙方在签订本合同前履约保证金选择以下第 2 种方式缴纳：

2.5.1 乙方应于签订本合同前向甲方缴纳_____元现金作为履约保证金；

2.5.2 乙方应于签订本合同前向甲方提供 96000 元的(已有债权/银行保函)作为履约保证金。

2.5.3 履约保函的有效期至分包工程经本项目发包人竣工验收全部合格后 7 日止。

2.5.4 乙方提供的履约担保有效期不得早于合同约定的履约截止日期，若乙方在履约担保有效期内无法履约完成，乙方须在履约期限届满前向甲方提供新的履约担保或延长原履约担保的有效期至实际履约完成之日，由此增加的费用由乙方承担。

2.5.5 履约保证金退还：乙方履行完成合同全部作业，经竣工验收合格后的 14 个工作日内，甲方一次性将履约保证金余额无息退还乙方。

第三条 分包合同价款

3.1 不含增值税合同总价：暂定为 8804409.01 元（大写：人民币 捌佰捌拾万肆仟肆佰零玖元零壹分），本合同约定的不含增值税价格不因国家增值税税率变化而变化。若因国家税务政策变化导致增值税率调整，不含增值税价不变，具体税金以变更后的税率计算。

含增值税合同总价：暂定为 9596805.82 元（大写：人民币 玖佰伍拾玖万陆仟捌佰零伍元捌角贰分）。增值税税率为 9%，增值税：792396.81 元（大写：人民币：柒拾玖万贰仟叁佰玖拾陆元捌角壹分）。

此价格仅为双方签订合同时暂定价格，最终结算以《工程量清单》（附件一）所列细目的单价和施工图范围内实际完成的合格工程数量为准。（以上单价和工程数量需经甲方认可。）

3.2 分项单价：见附件一《工程量清单》。

3.2.1 本合同为综合固定单价合同。在合同履行过程中，甲乙双方不得以任何理由要求调整本合同不含增值税单价。

3.2.2 本合同单价是按总包合同质量标准实施和完成本合同《工程量清单》所列项目所有工作内容的综合单价，除《工程量清单》中注明的以外各项目合同单价中已包含了乙方为完成各项目需要的劳务、机械设备、材料及配件、生活所用的水电气、安装、缺陷修复、利润、环保、文明施工、调遣（进出场）、临时工程的建设与拆除、治安管理等费用，自带设备的动力费用（燃油、电力等）；材料、设备二次倒运费；天气原因、征地拆迁导致窝工费用与机械设备进出场费用；工料机涨价引起的风险费用；测量复核引起的临时停工费用；建设单位、监理等检查引起

甲方法定代表人或其委托人签字



乙方法定代表人或其委托人签字



的停工费用；各类社会保险及伤害险等保险费用；甲供材料、周转料、机械设备的看护费用；管理费用；第三方配合费或其他在施工中需要乙方配合的费用，以及合同明示或暗示的所有责任、义务和一般风险等。

3.2.3 增值税单独计列。

3.2.4 因变更设计或其他原因增减的工作项目和数量按照双方确认的固定综合单价办理。未列明的工作项目乙方未签认的，比照《工程量清单》中相类似细目进行组价，合同没有单价的以甲方限价为上限商议决定，合同和甲方限价均没有指导价的施工内容参照按《山西省建筑工程预算定额》（2018年）、《山西省装饰工程预算定额》（2018年）、《山西省安装工程预算定额》（2018年）、《山西省市政工程预算定额》（2018年）、《山西省园林绿化工程预算定额》（2018版）等选用合适子目计算人工、材料、机械台班消耗量，如上述定额仍无适用子目，可借用国家或山西省现行其它行业定额计算人工、材料、机械台班消耗量；如山西2018版定额无相近子目，可选用山西2011版定额。本合同签证单价的确定详见附件-9《分包签证管理实施细则》。

3.2.5 合同外B类签证用工原则：甲方项目部实行指定专人统筹归口管理，甲方项目部现场工长提出用工需求计划报项目总经济师（或工经部长）审核后，由生产副经理签字确认指定专人统筹实施，实施完毕后由甲方项目经理确认后计价。

3.2.6 合同外点工用工单价及签证事项的时效：合同外用工，乙方必须遵照甲方项目部的相关规定执行，普工按200元/工日（不含税）、技工按280元/工日计价（不含税），签证工作内容完成后于3日内完善签认手续，过期未完善签认手续或无签证日期的，视为乙方主动放弃签证费用。A、B、C类签证应分开，即每张签证单只能有一种类别的签证。

3.2.7 合同外其他费用：合同外费用必须完善现场签证资料，经甲方项目经理签认，按月报甲方公司相关部门审核，甲方总经理审批后确定最终数量和金额。

3.2.8 附表1《合同工程量清单》所列分项工程部分或整项未施工项目，结算时按表中所列相应分项综合单价×实际完成工程量，“临水临电、安全生产费及文明施工费”根据乙方已完施工产值占合同总价比例计价支付。若为乙方自身原因导致部分或整项未施工，则乙方同时承担相应的违约责任。

3.2.9 本项目可能涉及冬雨季施工，投标单位在投标时需综合考虑冬雨季施工的各种影响因素，并采取合理可行的冬雨季施工措施进行投标报价。

3.2.9 乙方投标文件的施工组织仅作为评标及合同履约评价的考核的依据，不作为双方结算的依据。

第四条 合同工期

4.1 合同工期总日历天数为：181天。

甲方法定代表人或其委托人签字



3/151

乙方法定代表人或其委托人签字



已充分判断，乙方签订本合同则视为自愿承担可能存在的各种风险。

23.7 未尽事宜由双方在合同执行过程中协商，并签署补充协议书。

23.8 本合同从双方签字并盖章之日起生效，甲乙双方履行合同全部义务，竣工结算价款支付完毕，乙方向甲方交付竣工的分包工程后，本合同即告终止。分包合同的权利义务终止后，双方应遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

23.9 本合同正本贰份，具有同等效力，由双方分别保存壹份。本合同副本肆份，甲方执叁份，乙方执壹份。

附件一 《工程量清单》

附件二 《甲供材损耗率表》

附件三 《乙方供应机械设备及周转材料一览表》

附件四 《乙方投入小型机械一览表》

附件五 《乙方主要管理人员名单》

附件六 《维权保障投诉渠道告知及承诺函》

附件七 《相关证件》（乙方营业执照、税务登记证、资质等级、安全生产许可证、开户许可证、分包准入资格证等资料加盖公章的复印件）

附件八 《承诺书》

附件九 《分包签证管理实施细则》

附件十 《法定代表人授权委托书》

附件十一 《安全文明施工主要内容》

附件十二 《维修人员过失行为处罚标准》

附件十三 《材料设备品牌表》

附件十四 《劳务现场进度、质量、安全、材料、规章管理及罚款细则》

附件十五 《安全质量奖罚制度》

工程承包人： 中铁二局集团有限公司
（盖章）

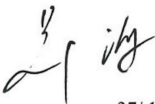
开户行： 工行成都市支行
账号： 4402261019100013396

住所地址： 四川省成都市金牛区一环路
北一段 432 号

工程分包人： 深圳东道建设集团有限公司
（盖章）

住所地址： 深圳市福田区福保街道福
保社区槟榔道 1 号吉虹研发大楼 B 栋 3
层南区

甲方法定代表人或其委托人签字



乙方法定代表人或其委托人签字



法定代表人:

法定代表人:

郑泳

委托代理人:

郑泳

委托代理人:

电话: 028-86449975

电话: 0755-23031886

纳税人识别号: 9151 0100 2019 1451 1P 纳税人识别号: 91440300678575457B

开户银行: 中国建设银行股份有限公司 成都铁道支行 开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳天健世纪支行

账号: 5100 1880 8360 5908 6413

账号: 44250100010000001435

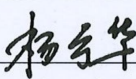
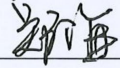
甲方法定代表人或其委托人签字

郑泳

乙方法定代表人或其委托人签字

郑泳

装饰装修 分部(子分部)工程验收记录

工程名称	太原市招商时代主场项目三期二标段装饰装修工程建设工程施工专业分包	结构类型	框架结构	层数	33 层
总包单位	中铁二局集团建设有限公司	技术部门负责人	郑海	质量部门负责人	
分包单位	深圳东道建设集团有限公司	分包单位项目负责人	杨宁华	分包单位项目技术负责人	张华
序号	分项工程名称	检验批数	施工单位检查评定	验收意见	
1	一般抹灰分项工程	22	合格	合格	
2	轻钢龙骨石膏板吊顶分项工程	15	合格	合格	
3	内墙饰面砖粘贴分项工程	20	合格	合格	
4	金属门窗安装分项工程	16	合格	合格	
5	轻钢龙骨骨架隔墙分项工程	21	合格	合格	
6	内墙水性涂料涂饰分项工程	8	合格	合格	
7	细部（窗台板、门窗套）安装分项工程	12	合格	合格	
质量控制资料		15	合格	合格	
安全和功能检验（检测）报告		10	合格	合格	
观感质量验收					
总包	分包单位	项目经理  2024年11月10日			
	总包单位	项目经理  2024年11月10日			
	总包单位	（总包单位盖章）： 			

武汉市房屋建筑和市政基础设施工程招标

中 标 通 知 书

武汉市建设工程招标投标管理办公室制

致：深圳东道建设集团有限公司

武商集团股份有限公司武汉国际广场购物中心 的 武商 MALL·国广全场洗手间升级改造工程设计施工一体化，总建筑面积 4800 平方米，于 2022 年 09 月 29 日开标后，已完成评标工作并将评标结果在武汉市建设工程招标投标交易平台上进行公示，且公示期间无质疑投诉，现确定你单位中标。中标价为：人民币 2435.177761 万元，中标工期：243 日历天，工程质量标准：合格，项目经理：杨宁华，资格等级：建筑工程一级注册建造师。请接通知后，于 2022 年 11 月 12 日 17 时前到武商集团股份有限公司武汉国际广场购物中心（地点）与招标人按前期招投标的要求洽谈签订承发包合同。限期内不来签订合同作放弃中标处理。

招标人（盖章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：



日期：2022 年 10 月 13 日

招标代理机构（盖章）：

法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）：

日期：2022 年 10 月 13 日



20 22137

施工合同



室内装饰工程施工合同

发包人（全称）：武商集团股份有限公司武汉国际广场购物中心（甲方）

负责人：钟子钦

住所：中国武汉解放大道 690 号武汉国际广场购物中心

承包人（全称）：深圳东道建设集团有限公司（乙方）

法定代表人：吴锋

住所：中国深圳市福田区福保街道福保社区槟榔道 1 号吉虹研发大楼 B 栋 3 层南区

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，双方就武商 MALL·国广全场洗手间升级改造工程设计施工一体化施工事项协商一致，在双方自愿以及完全清楚、理解本合同条款的基础上，签订本合同协议书。如有与本合同协议书不相符合的地方，以本合同协议书为准。

第一章 工程概况

工程名称：武商 MALL·国广全场洗手间升级改造工程设计施工一体化

工程地点：武汉市解放大道 690#

工程内容：武商 MALL·国广全场洗手间升级改造工程设计施工一体化，具体详见投标报价单。

第二章 工程承包范围

本工程发包范围为：招标范围内的武商 MALL·国广全场洗手间升级改造工程设计施工一体化的工程量清单范围内的脚手架搭设、工程施工防护、装修等，具体以甲方签字确认施工区域图纸为准。

乙方对工程实行总承包，并按照合同约定对发包人负责。乙方不得以任何方式将合同内容转包给第三方，不得将其承包的全部工程肢解以后以分包的名义分别转包给

1、承包人必须完善检验手段，加强标准计量基础工作和材料检验工作，不得违规计量，不合格材料严禁用于本合同工程，一经发现工程使用了不合格材料，承包人须承担全部责任，进行更换材料，且须赔偿由此造成的全部损失。

2、承包人应按国家施工及技术验收规范和设计要求组织施工。在施工过程中，接受发包人及质量监督部门的检查，为检查提供便利条件。施工中经检查工程质量不合格，承包人应按质量监督部门的要求进行整改、返工、修改，且承包人须承担全部由此增加的费用。

3、完工工程质量，应按国家和专业的质量检验评定标准达到合同规定的“单位工程合格率 100%”，未达到此要求承包人承担因此给发包人造成的一切损失。

四、质保期：验收合格后两年。

1、承包人须严格执行《建筑法》、《建设工程质量管理条例》（中华人民共和国国务院 279 号令）及合同规定的保修条款。保修期内，组成专业配套的维修班子常驻现场。出现属于保修范围的项目，维修人员保证在 24 小时内到达，随叫随到，确保不影响正常使用，如违反以上规定，发包人有权自行维修并从质保金中直接扣除维修费用。承包人同意保修期内在业主通知当日给予答复，并立即组织返修。如违反以上规定，承包人向发包人支付违约金贰拾万元。

2、防水工程质保期为五年，五年内防水质量原因出现的漏水，由乙方免费修理，若发包人自行维修，则承包人应承担发包人的全部费用。

五、如承包人不按合同条款施工，或违反正常施工程序、施工工艺，进行野蛮施工，或施工质量、安全、环保等达不到有关要求，或施工用材料设备不合规定，发包人有权勒令承包人暂停施工，承包人必须立即停工整改，一切责任由承包人负责，发包人有权视具体情况选择解除合同。对因安全防范不力导致的人身，财产损害，由承包人承担一切责任。

第八章 合同价款

一、 合同含税总价：¥24351777.61元。

大写：人民币贰仟肆佰叁拾伍万壹仟柒佰柒拾柒元陆角壹分

其中：

他人。

第三章 承包方式

承包人依据甲方签字确认的图纸范围实施该承包，该承包范围内的工程项目为包人工、包部分材料、包工期、包质量、包安全、包文明施工、包验收的工程。

第四章 承包人驻工地代表及其他人员

一、承包人应具备工商行政管理部门核发的营业执照，并具有承揽室内装饰装修工程的相应资格。承包人必须按本合同及甲方发文进行施工组织，承包人以下项目经理部管理人员在所辖工程施工期间（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；如需变更①人员安排、②施工方案等，必须提前一周书面报发包人书面同意后方可执行，否则，承包人每违约一项（或一人），需支付违约金 2000 元；承包人项目经理易人，必须经发包人书面认可，其后任必须无条件全面继续承担前任应负的责任。

二、本工程承包人驻工地管理人员：

项目负责人（兼施工项目负责人）：杨宁华（身份证号：350424197510120016），设计负责人：黎海富（身份证号：440111198310110110），施工员：罗佳顺，质量管理：陈伯谦，材料员：朱秋霞，安全员：黎荣，资料员：周庆军。

承包人指派杨宁华为承包人驻工地总代表，该总代表应为武商 MALL·国广全场洗手间升级改造工程设计施工一体化的项目经理。承包人授权驻工地总代表处理与项目有关的业务，代表承包人行使合同约定的权利，履行合同约定的职责。承包人的要求、通知，均以书面形式由承包人驻工地总代表签字后递交发包人。

该项目经理在合同有效期内决不承担其它项目的项目经理，并常驻该项目工地，如违反此承诺，承包人向发包人支付违约金壹万元。

三、承包人驻工地总代表必须参加每周工程例会；因故不能参加的应提前 4 小时向发包人提出书面申请并在获得发包人批准后方可缺席，否则承包人向发包人支付违约金 2000 元/人次。

四、承包人不得允许与本工程无关的人员进入施工范围，发包人一经发现，除有权要求承包人立即将该等人员撤出工程范围外，还可以按每天每人次要求承包人支付

如下方式由双方分别承担：

- 1、建筑物本身的损害由发包人承担。
- 2、人员伤亡及各种设施损失由其所属单位承担。

第十七章 合同生效、解除与终止

合同订立时间：2022年11月22日

合同订立地点：湖北省武汉市江汉区

一、本合同双方约定：本合同协议书由双方负责人或法定代表人签字加盖公章后生效。全部工程完工后经竣工验收合格、缺陷责任期满及保修期满并分别签发缺陷责任终止证书、工程款全部支付完成及保修期终止证书后，合同即告终止。

二、因政策调整、不可抗力及双方之外原因导致工程停建、缓建，使合同不能继续履行，双方应签订工程停工、缓建协议，或终止本合同。

三、有下列情形之一的，合同对方有权解除合同：

- 1、在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；
- 2、当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；
- 3、当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；
- 4、当事人一方有丧失或者可能丧失履行债务能力的情形，在合理期限内未恢复履行能力或未提供适当担保的。
- 5、本合同其它条款约定一方有权解除或终止合同的情形。

四、其他情况下，经双方协商同意，也可终止本合同。

五、合同终止后，承包人应妥善作好已完工程和已购材料、设备、器具的保护及移交工作，发包人为承包人撤离提供必要条件。

六、合同涂改或手写修改部分应有双方公章确认，否则无效。本合同未尽事宜，由双方另行商定。

本合同协议书双方各执正本壹份，副本承包人执叁份，发包人执叁份。正本与副本具备同等法律效力。

(以下无正文)

<p>发包 人：武商集团股份有限公司 武汉国际广场购物中心 法定负责人： 委托代理人：</p> <p>地址：武汉解放大道 690 号 邮编：430022 电话：传真： 开户银行： 账号：</p>	<p>承 包 人：深圳东道建设集团有限公司  法定代表人： 委托代理人：</p> <p>地址：深圳市福田区福保街道福保社区槟榔道 1 号吉虹研发大楼 B 栋 3 层南区 邮编：518038 电话：0755-23031886 传真：0755-88848423 开户银行：中国建设银行股份有限公司 深圳天健世纪支行 账号：44250100010000001435</p>
--	--

附件：工程量清单报价表

工程竣工报告

表A6

编号:

工程名称	武商 MALL·国广全场洗手间升级改造工 程设计施工一体化		施工单位	深圳东道建设集团有限公司	
工程结构类型	框架结构	建筑面积	/	层数	/
开工日期	2022 年 11 月 28 日		竣工日期	2023 年 8 月 28 日	

致 武商集团股份有限公司武汉国际广场购物中心 监理（建设）单位：

我公司已按施工合同及甲方要求完成了合同内全部施工内容，已于2023年8月28日全面交付甲方使用，施工过程中，因疫情防控原因，中途停工10天；实际施工工期为85日历天。请甲方尽快组织各专业负责人进行联合验收。

项目负责人： 

施工单位（公章）： 

2023年 8 月 28 日

审批意见：

安装工程：	验收合格 ☒	验收不合格 ☐	签字：付永强
电气工程：	验收合格 ☒	验收不合格 ☐	签字：付永强
装饰工程：	验收合格 ☒	验收不合格 ☐	签字：王群 梁发 梁永国

审批结论： 同意 ☒ 不同意 ☐

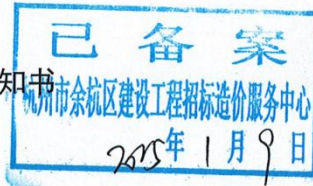
工程师：
(建设单位项目负责人)
(建设)单位(公章)： 

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

4、杭州余杭泗溪股份经济合作社配套用房项目

中标通知书

深圳东道建设集团有限公司：



你方递交的 杭州余杭泗溪股份经济合作社配套用房项目 标段 施工 投标文件已被我方接受，被确定为中标人。

中 标 价： 449.113500万元。

工 期： 180天 日历天。

工 程 质 量：符合 合格 标准。

项 目 负 责 人： 杨宁华。

中标内容范围：(应与招标公告、招标文件内容一致) 拟建一组地上两层带局部地下室的农村社区服务设施用房，主要作为乡村旅游的配套服务设施使用，包含 1#楼，2#楼，连廊，3#楼。

请你方在接到本通知书后的 30 日内到 杭州市余杭区百丈镇泗溪村村委 (指定地点) 与我方签订承包合同，在此之前按招标文件规定向我方提交履约担保。

特此通知。

招 标 人： 杭州余杭泗溪股份经济合作社 (单位盖章)

法定代表人： 张再松 (签字或盖章)

联 系 人： 李华俊

联 系 电 话： 13575797748



张再松



建设工程施工合同

工程名称： 杭州余杭泗溪股份经济合作社配套用房项目
发 包 人： 杭州余杭泗溪股份经济合作社
承 包 人： 深圳东道建设集团有限公司
签订日期： 2025 年 2 月

住房和城乡建设部
国家工商行政管理总局

制定

第一部分 合同协议书

发包人（全称）：杭州余杭泗溪股份经济合作社

承包人（全称）：深圳东道建设集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国文物保护法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就杭州余杭泗溪股份经济合作社配套用房项目工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：杭州余杭泗溪股份经济合作社配套用房项目。

2. 工程地点：浙江省杭州市余杭区百丈镇泗溪村。

3. 工程立项批准文号： / 。

4. 资金来源：集体资金100%。

5. 工程内容：详见本工程施工图及工程量清单中明确的全部内容。

6. 工程承包范围：

施工图纸和工程量清单范围内及招标文件中明确的所有内容；具体详见招标文件、工程量清单及施工图。

二、合同工期

计划开工日期：2025年2月 日

计划竣工日期：2025年7月 日

工期总日历天数：180日历天。工期总日历天数与根据前述计划开竣工日期计算的工期天数不一致的，以工期总日历天数为准。

三、质量标准

工程质量符合工程施工质量验收规范合格标准；具体以发包方出具验收合格通知书视为承包方施工的工程质量符合发包方质量保准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价：

本工程不含税合同价款金额为人民币（大写）肆佰壹拾贰万零叁佰零柒元叁角肆分（¥ 4120307.34元），含税价款合计为人民币（大写）肆佰肆拾玖万壹仟壹佰叁拾伍元整（¥ 4491135.00元），其中增值税税率为：9%，增值税税额为：¥370827.66元，发票开具均为增值税专用发票。

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）壹拾壹万零叁佰零陆元玖角壹分（¥ 110306.91元）（含税9%）；

(2) 材料和工程设备暂估价金额:

人民币 (大写) ____/____ (¥____/____元);

(3) 专业工程暂估价金额:

人民币 (大写) ____/____ (¥____/____元);

(4) 暂列金额:

人民币 (大写) ____/____ (¥元____/____)。

2. 合同价格形式: ____固定单价合同____。

五、项目经理

承包人项目经理: 杨宁华。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

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

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。如发包人未能按时支付收相关款项, 则应按符合竣工标准未予支付的实际施工金额的日万分之三承担违约责任。

2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工, 确保工程质量和安全, 不进行转包及违法分包, 并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。如承包方未能按约完成工程施工, 则每逾期一日按日万分之三承担违约责任。如承包方违法分包及转包、施工质量不符合发包方施工标准, 则承包方应承担本合同总金额20%的违约责任。

3. 发包人和承包人通过招投标形式签订合同的, 双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

4. 如违反合同约定, 则违约方应支付守约方为实现债权而支出的必要费用, 包括但不限

于守约方为此支付的鉴定费、律师费、保全费及诉讼费等相关费用。

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于2025年 2 月 日签订。

十、签订地点

本合同在浙江省杭州市余杭区百丈镇泗溪村签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自双方加盖公章并签字后生效。

十三、合同份数

本合同一式捌份，均具有同等法律效力，发包人执陆份，承包人执贰份。

	
发包人: (公章)	承包人: (公章)
法定代表人或其委托代理人: (签字)	法定代表人或其委托代理人: (签字)
组织机构代码: 33011069171719XA	组织机构代码: 91440300678575457B
地址: /	地址: 深圳市福田区福保街道福保社区槟榔道1号吉虹研发大楼B栋3层南区
邮政编码: /	邮政编码: /
法定代表人: /	法定代表人: 汪灼昭
电话: /	电话: 0755-23031886
传真: /	传真: /
电子信箱: /	电子信箱: szdongdao@126.com
开户银行: 余杭农村商业银行	开户银行: 宁波银行深圳分行营业部
账号: 201000055651729	账号: 8603 1110 0001 3543 3

完 工 报 告

工程名称	杭州余杭泗溪股份经济合作社配套用房项目				
建设单位	杭州余杭泗溪股份经济合作社	类型	框架结构	工程造价	4491135 元
监理单位	政通建设管理有限公司	开工日期	2025 年 3 月 15 日	完工日期	2025 年 9 月 11 日
设计单位	中国美术学院风景建筑设计研究总院有限公司	施工单位	深圳东道建设集团有限公司		
工程竣工验收条件	1、确认工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，符合设计文件及合同要求； 2、有完整的技术档案和施工管理资料； 3、完成工程设计和合同约定的各项内容。				
工程竣工验收结果	1、满足 2、满足 3、满足				
意见	满足合同约定的工程质量标准。				
施工单位：(盖章)	监理单位：(盖章)		建设单位：(盖章)		
负责人：(签字)	负责人：(签字)		负责人：(签字)		

中标通知书

深圳东道建设集团有限公司：

在深圳福田大悦中心项目变电站装修改造工程（项目编号：GJ20240712000013-0001（2400A0249625））采购项目中，经相关程序评定，贵公司中标，中标结果如下：

招标人	中粮（深圳）智汇置业有限公司	项目名称	深圳福田大悦中心项目变电站装修改造工程
中标内容	深圳福田大悦中心项目变电站装修改造工程，详见招标文件。		
完工期	103 日历天		
质量要求	按照国家、行业、本项目所在省、市等现行相关规范、标准验收达到合格，并满足本合同的要求；如国家、行业规范、地方标准存在相互重叠，则按较高质量标准执行。		
建设地点	深圳市福田区梅华路与梅秀路交汇处		
项目经理	杨宁华		
中标金额 (含税)	大写：人民币柒佰捌拾捌万玖仟壹佰柒拾捌元捌角零分		
	小写：¥ 7,889,178.80 元		

请贵公司据此尽快与招标人联系，并于《中标通知书》发出之日起三十日内

与招标人签订书面合同。

招标人联系人：李工；联系方式：15989312295。

特此通知。

招标代理机构（盖章）：

法定代表人或其委托代理人

（签字或盖章）：

中粮E采供应链采购平台

深圳阳光采购平台

查验网址：www.szygcgpt.com

招标人（盖章）：

法定代表人或其委托代理人

（签字或盖章）：

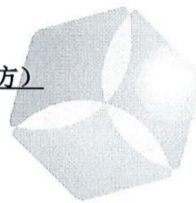
日期：2024年 9 月 2 日

深圳福田大悦中心项目变电站装修改造工程合同

发包人： 中粮（深圳）智汇置业有限公司 （甲方）

地址： 深圳市福田区梅华路与梅秀路交汇处

电话： 13724280713



中粮
COFCO
自然之源 重质你我

承包人： 深圳东道建设集团有限公司 （乙方）

地址： 深圳市福田区福保街道福保社区槟榔道1号吉虹研发大楼B栋3层南区

电话： 0755-23031886

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律规定，甲、乙双方经友好协商，确定由乙方为甲方就大悦城控股深圳福田大悦中心项目（以下简称“本项目”）提供变电站装修改造工程施工服务。为规范双方义务并保障双方权益，特订立以下合同条款。

第一条 项目概况及工程内容

1.1 项目名称：大悦城控股深圳福田大悦中心项目（以下简称“本项目”）。

1.2 项目地址：深圳市福田区梅华路与梅秀路交汇处。

1.3 项目概况：本项目位于深圳市福田区梅华路与梅秀路交汇处，开发建设用地面积为 24147.5 m²，拟规划设计综合容积率为 6.16，拟建计容积率建筑面积约 148510 m²，其中产业研发用房建筑面积 89200 m²，创新型产业用房建筑面积 12170 m²，配套宿舍建筑面积 30000 m²，配套商业建筑面积 6400 m²，公共配套设施 5300 m²。

1.4 承包范围包括但不限于：

1.4.1 负责完成电气工程系统配电工程安装及调试，包含但不限于配电箱、控制箱、桥架（槽盒）、明装线管、暗敷线管及开槽修复、配电控制箱出线至末端用电器的电线电缆敷设（含槽盒至箱体进线预埋套管）、开关插座、灯具安装（不含灯具供货）。

1.4.2 负责变电站内所有顶棚、墙面、地面等精装做法（含收边收口）以及特殊的构造做法施工，例如吸声墙面、静电地板等。

1.4.3 负责完成通风工程系统管道位置新增及调整、风口位置调整、设备（含控制面板）移位、拆装、设备保护、重新开孔及孔洞修复、防护网安装（包含但不限于防虫网）、设备调试等。

1.4.4 负责完成红线内电缆沟、通讯管沟等结构改造（包含但不限于防水、管沟配件、管沟开孔修复及封堵、路面破除、土方开挖、回填、路面恢复等）。

1.4.5 负责与工程相关洞口开凿、收边封堵，包含但不限于新增或已有洞口修补、穿墙风管、槽盒、线管、水管等防火封堵。

1.4.6 负责完成变电站外立面拆除改造还原、废料回收等相关内容。

1.4.7 负责完成变电站设备基础工程（除总包完成部分）等施工内容，包含但不限于设备基础接地预留。

1.4.8 负责完成变电站防雷接地工程，包含但不限于末端设备（含防火阀、金属扶手栏杆、门窗百叶、防护网等）接地。

1.4.9 负责变电站消防设备（包含但不限于防火卷帘、防火阀等）安装。

1.4.10 负责变电站屋面防护工程、防水工程。

1.4.11 负责吊车、起重等设备（包含且不限于吊车的供应安装，及完成此项内容的所有相关工作）。

1.4.12 负责工程竣工验收及移交供电局相关报批手续。

1.4.13 负责变电站墙面设备运输洞口预留范围内的所有内容的拆除及恢复，包含但不限于幕墙、结构墙面拆除及恢复，门窗百叶的拆除及恢复等。

1.4.14 无条件配合变电站的消防验收。

具体工程内容以甲方提供的设计施工图纸、工程量清单为准。

1.5 承包方式：工程承包范围内采用综合单价包干，除本合同另有明确约定外，甲方无须向乙方支付任何其他费用。

1.6 图纸：甲方提供的设计施工图纸如有需深化设计并出图，由乙方负责，费用已包含在合同总价内，深化设计后图纸须经甲方确认后方可进行施工。

第二条 工程工期

2.1 工期约定

2.1.1 本合同总工期共计 103 个日历天。暂定开工日期为 2024 年 8 月 20 日，工程竣工日期为 2024 年 10 月 30 日，完成供电局移交并取得相关批文日期为 2024 年 11 月 30 日前。具体开工日期及施工范围以甲方或监理书面通知为准，但竣工及移交时间节点不变。工期已包含与

总包及其他分包的交叉施工时间，但不包含主材及设备的备料、生产、加工、包装、运输等时间。除本合同另有明确约定外，乙方必须在约定工期内竣工且保证工程质量达到合格标准，并通过甲方验收及相关政府部门审批通过。否则视为乙方工期延误，工期延误的赔偿按本合同约定条款执行。

2.1.2 施工准备：主材及设备的备料、生产、加工、包装、运输等内容必须在甲方或监理签发的正式开工通知之日前由乙方完成，甲方或监理一旦发出书面开工通知，乙方必须保证能立即组织施工，所有半成品及需要备料生产加工的材料必须能根据施工进度随时进场。如施工过程中，因为材料设备未能及时进场而影响工程进度的，甲方将提前发出书面预警通知。如乙方仍未能在书面预警通知要求的时间节点内完成的，视为乙方工期违约。甲方有权根据本合同约定追究乙方的违约责任。

2.1.3 施工手续：在甲方或监理书面通知的开工日期之前，乙方必须按照国家有关法律法规、地方政府有关规定以及行业惯例办妥所有开工手续并缴纳有关款项（办理开工手续所需费用已包含在合同总价中）。如乙方未完成手续办理或款项缴纳，则由此造成的一切经济损失（包括由此导致甲方产生的经济损失）和工期损失均由乙方承担。

2.1.4 施工配合：乙方必须服从甲方统一进度安排，分段分区施工，积极协调配合其他工程的交叉施工，保证按时达到验收条件。施工过程中因存在配合甲方的营销、工程进度或设计变更而引起的停工或进退场，乙方应当予以配合并按甲方规定时间内执行完成。因此带来的相应风险和费用支出，乙方在报价时已充分、全盘予以考虑，已包含在合同总价中，合同总价款不予调整。甲方也无需给予乙方任何补偿或者赔偿，包括但不限于停工、窝工损失、材料机械设备进出场、保管费用、人员工资、预期利润等。

2.2 工期顺延

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

2.2.1 不可抗力（严重疫情、10级以上台风、水灾、地震等，具体详见本合同下文关于不可抗力的具体约定）。

2.2.2 因甲方原因发生变更设计图纸或增加工程内容等重大变化导致本项目工期需顺延的，则乙方须在接到甲方通知后【5】个日历天内提出工期顺延的书面申请，经甲方书面确认后可予顺延。

第三条 合同价款及支付办法

3.1 工程总价

本合同暂定含税总价为¥：7889178.80元（大写：人民币柒佰捌拾捌万玖仟壹佰柒拾捌元捌角）。其中，不含税金额为¥：7237778.72元，增值税税率为：9%，税金为¥：651400.08元。如遇税率政策调整，则在不含税金额不变基础上，相应调整税金及合同总价。除本合同另有明确约定外，甲方无需再行向乙方支付任何其他费用。

3.2 价款形式

按照甲方提供的设计施工图纸、招标文件内容及工程量清单进行【综合单价】包干。本合同价款包括且不限于：水电费、采保费、材料费（含主材、辅材及材料损耗）、人工费、机械费、管理费、保险费、规费、税金、利润、措施费（包括但不限于安全文明施工措施费、已完工程及设备保护费、二次搬运费、脚手架费、垂直运输机械费、高空作业费、工程保险费、异地食宿租赁费、拆除及垃圾外运费、一切资料及一切图纸费、一切材料样板费、红线内可能发生的各种协调配合费）、各种材料及设备检测检验费、与本工程相关的政府报批报建收费和工程验收费用、售后服务费、因政策、法律法规、市场变化及不可抗力等因素可能带来的主材、机械及人工等消耗量增加及价格波动的风险、责任等。其中：

3.2.1 水电费：乙方需独立设置水电费实际计量，每月统计核算水电费进行缴纳，由乙方直接支付至甲方指定单位，此费用已含到合同总价中，结算时不做任何调整，乙方投标报价时已综合考虑。

3.2.2 措施费：本工程措施项目费固定总价包干，结算时不做任何调整，乙方投标报价时已综合考虑。

3.2.3 打洞（孔）及其他措施费用：包括但不限于管道穿墙/楼板/反坎/幕墙打孔，修整，恢复处理、缝隙修补、套管安装、套管拆除修复、防水，管道防雷接地，垃圾清运，二次改造等，此项费用可竞争，按项包干，结算时不做任何调整，乙方投标报价时已综合考虑。

3.2.4 施工图深化设计及相关部门审批：此项费用可竞争，按项包干，结算时不做任何调整，乙方投标报价时已综合考虑。

3.2.5 其他费用：含报批报建、沟通、资料报送、资料审核等相关费用，含人工、车旅等一切报建沟通内容。此项费用可竞争，按项包干，结算时不做任何调整，乙方投标报价时已综合考虑。

5.2 因甲方变更工程量产生的费用按本合同第三条据实结算。

5.3 如因乙方过错或乙方违反合同约定等造成的变更，则由此引起的任何额外费用由乙方承担。

第六条 施工管理及工程质量

6.1 工程监理

本工程现场施工管理由甲方确定的监理单位负责，乙方应接受和积极配合该监理单位的各项管理。

6.2 技术经理及管理人员

乙方应保证本项目管理人员的稳定，以确保工程质量。乙方指派【杨宁华】为本工程的项目经理（联系方式：13510601118），具体负责施工现场的管理、组织、协调等工作。施工期间，该项目经理必须随时在岗并及时处理有关事务。

6.3 施工整改

乙方必须按照现行国家、行业、本项目所在省、市等要求的施工规范、施工标准以及与甲方确认的工程图纸施工。如乙方不按施工规范、施工标准、工程图纸施工，则甲方或监理单位有权要求乙方整改，乙方必须在规定期限内完成整改并达到规定要求。如非因甲方过错而导致工程返工，施工整改期限包含在工程总工期内，整改费用由乙方承担；如乙方超过规定的整改期限【5】个自然日未能完成整改的，甲方有权单方解除合同并按本合同约定追究乙方违约责任。

6.4 工程停工

如因甲方原因造成工程停工，则工期顺延；如乙方不按约施工且情形较为严重，甲方或监理单位有权要求乙方停工。停工产生工期损失和经济损失均由乙方承担。乙方对存在问题作出妥善处理并得到甲方或监理单位书面认可后，工程恢复开工。

6.5 安全施工

乙方应严格按照国家有关工程施工安全管理规定做好各项安全管理工作，具体要求以双方签署的《建设工程项目施工安全管理协议》为准。乙方应配备必要的安全防护措施并为从事危险作业人员办理意外伤害保险，为施工场地内的自有人员生命财产及施工机械设备办理保险，支付保险费用。乙方应管理好自己的施工人员，做到安全文明施工。如在施工过程中发生工伤或其他安全事故，均由乙方承担全部责任；因此造成甲方任何损失的，乙方应赔偿甲方的全部经济损失。

6.6 进度要求

乙方应在开工前提供详细的施工组织设计（含网络图），设置适当的工程控制点，经甲方或监理单位确认后，方可开始施工。乙方必须按照甲方确认的施工进度计划施工，保证工程按期竣工；在施工过程中，甲方有权根据实际工程进度等作出任何的进度调整或工程变更等指令，乙方必须无条件服从并按时完成甲方所有指令内容。否则，甲方按本合同约定追究乙方的违约责任。

6.7 分包与转包

合同及合同附件盖章页

合同附件作为合同的组成部分，由发包人、承包人双方共同签署。本合同附件有：

合同附件一：《工程质量保修书》

合同附件二：《大悦城控股建设工程项目施工安全管理协议》

合同附件三：《现场签证管理作业指引》

合同附件四：《设计变更管理作业指引》

合同附件五：《材料（设备）封样及进场验收要求》

合同附件六：《变更签证月清季结管理作业指引》

合同附件七：《变更洽商承诺函（模板）》

合同附件八：《反商业贿赂协议》

合同附件九：《大悦城控股“阳光合作”承诺书》

合同附件十：《通知方式》

合同附件十一：《建设工程廉政责任书》

合同附件十二：《关于劳务分包管理与及时支付劳动者报酬的承诺函》

发包人(盖章):

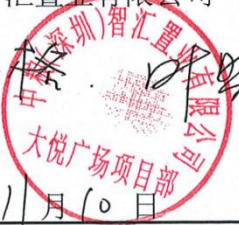
2024年9月11日

承包人(盖章):

2024年9月11日

竣工验收记录表

单位工程项目名称：深圳福田大悦中心项目变电站装修改造工程

使用单位(甲方)		中粮(深圳)智汇置业有限公司	
施工单位(乙方)		深圳东道建设集团有限公司	
工 程 类 型		装饰装修	工程造价 ¥7.889,178.80元
工程内容	1、装饰装修、给排水、空调等各专业工程内容 2、电气工程系统配电工程安装及调试 3、变电站内所有顶棚、墙面、地面等精装做法(含收边收口)以及特殊的构造做法施 4、通风工程系统管道位置新增及调整、风口位置调整、设备(含控制面板)移位,源塑你我拆装、设备保护、重新开孔及孔洞修复、防护网安装(包含但不限于防虫网)、设备调试等		
开工日期: 2024 年 8 月 20 日 完工日期: 2024 年 10 月 30 日			
工程 查 评 语 收 检	已按图纸及清单, 公司要求完成。		质量评定 等级 <div style="font-size: 2em; font-weight: bold;">合格</div>
参加验收单位: 深圳东道建设集团有限公司  项目经理(签字):  2024 年 11 月 10 日		参加验收单位: 深圳市鲁班建设监理有限公司  代表:  2024 年 11 月 10 日	
参加验收单位: 中粮(深圳)智汇置业有限公司 (盖章)   2024 年 11 月 10 日			

注: ①本表一式肆份, 用碳素墨水填写。

② 工程质量现场验收, 确认质量达到规范要求后, 请即签字盖章认可。

三、项目经理社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：杨宁华
参保单位名称：深圳东道建设集团有限公司

社保电脑号：600816470
单位编号：176388

身份证号码：350424197510120016
单位编号：176388

页码：1
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
2022	06	176388	2360.0	354.0	188.8	1	6972	418.32	139.44	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2022	07	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	466.68	155.56	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2022	08	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	466.68	155.56	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2022	09	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	466.68	155.56	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2022	10	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2022	11	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2022	12	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2023	01	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2023	02	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2023	03	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2023	04	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2023	05	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	3.3	2360	16.52	7.08
2023	06	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	3.3	2360	16.52	7.08
2023	07	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	3.3	2360	16.52	7.08
2023	08	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	3.3	2360	16.52	7.08
2023	09	176388	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	3.3	2360	16.52	7.08
2023	10	176388	2360.0	354.0	188.8	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	2360	3.3	2360	16.52	7.08
2023	11	176388	2360.0	354.0	188.8	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	2360	3.3	2360	16.52	7.08
2023	12	176388	2360.0	354.0	188.8	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	2360	3.3	2360	16.52	7.08
2024	01	176388	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	3.3	2360	18.88	4.72
2024	02	176388	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	3.3	2360	18.88	4.72
2024	03	176388	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	6.61	2360	18.88	4.72
2024	04	176388	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	6.61	2360	18.88	4.72
2024	05	176388	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	6.61	2360	18.88	4.72
2024	06	176388	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	6.61	2360	18.88	4.72
2024	07	176388	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.44	2360	18.88	4.72
2024	08	176388	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.44	2360	18.88	4.72
2024	09	176388	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.44	2360	18.88	4.72
2024	10	176388	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.44	2360	18.88	4.72
2024	11	176388	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.44	2360	18.88	4.72
2024	12	176388	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	9.44	2360	18.88	4.72
2025	01	176388	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2360	9.44	2360	18.88	4.72
2025	02	176388	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2360	9.44	2360	18.88	4.72
2025	03	176388	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2025	04	176388	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2025	05	176388	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2025	06	176388	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2025	07	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2025	08	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2025	09	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2025	10	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2025	11	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2025	12	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2026	01	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2026	02	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2026	03	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16	5.04
2026	04	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16	5.04



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：杨宁华

社保电脑号：600816470

身份证号码：350424197510120016

页码：2

参保单位名称：深圳东道建设集团有限公司

单位编号：176388

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
2026	05	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08
2026	06	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08
2026	07	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08
2026	08	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08
合计			30261.05	14938.56			19861.14	7086.46			1334.12		410.13	291.32

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/>，输入下列验真码（ 33927fe146ddea79 ）核查，验真码有效期三个月。
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
176388

单位名称
深圳东道建设集团有限公司



四、项目技术负责人业绩

姓名	张华	性 别	男	年 龄	37
职务	技术负责人	职 称	中级工程师	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	362531198901062439		
手机号码	15118020629		证件号（职称证书编号）	2203003083644	
参加工作时间	2011. 7		从事技术负责人年限	4 年	
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	建设规模	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
深圳市罗湖 华润万家商业科技有限公司	华润万家 OLE 平安金融中心 新店装修工程	254. 23 万元	2024. 9. 15-2025. 1. 6	完工	合格
深圳市罗湖 华润万家商业科技有限公司	华润万家深圳 湾万象城二期 01e 新店装修 工程	394. 19 万元	2025. 5. 17-2026. 1. 1 3	完工	合格
湖南华润万 家生活超市 有限公司	华润万家长沙 万象城 OLE 新 店装修工程	335. 34 万元	2024. 3. 17-2024. 12. 5	完工	合格
深圳市壁虎 汽车科技有 限公司	壁虎汽车深汕 基地工厂地坪 漆工程	183. 08 万元	2024. 2. 20-2024. 3. 2 0	完工	合格

(一) 技术负责人资格证明文件

广东省职称证书

姓 名：张华

身份证号：362531198901062439



职称名称：工程师

专 业：建筑装饰施工

级 别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2022年05月14日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2203003083644

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年07月14日



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

普通高等学校

毕业证书



学生 张华 性别男 1989 年 01 月 06 日生，于 2008
 年 09 月至 2011 年 07 月在本校 建筑工程管理
 专业 叁 年制 专 科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合
 格，准予毕业。



校 名：江西财经职业学院 校（院）长：何桑

证书编号：129411201106002195 2011 年 07 月 01 日

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

姓 名 张 华
 性 别 男 民 族 汉
 出 生 1989 年 1 月 6 日
 住 址 广东省深圳市福田区福华
 一路6号免税商务大厦
 1403
 公民身份号码 362531198901062439




 中华人民共和国
 居民身份证

签发机关 深圳市公安局福田分局
 有效期限 2017.02.17-2037.02.17

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：张华

社保电脑号：629507266

身份证号码：362531198901062439

页码：1

参保单位名称：深圳东道建设集团有限公司

单位编号：176388

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
2025	05	176388	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	06	176388	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	07	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	08	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	09	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	10	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	11	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	12	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2026	01	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16
2026	02	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16
2026	03	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16
2026	04	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16
2026	05	176388	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	10.08	2520	20.16
合计			10456.53	4920.72			4711.3	1749.98			437.56		131.04		262.08	65.52

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（ 33927b8562cede8a ）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 176388 单位名称 深圳东道建设集团有限公司



(二) 技术负责人业绩证明文件

1、华润万家 OLE 平安金融中心新店装修工程

深圳市罗湖华润万家商业科技有限公司

单店建筑装饰工程
施工总承包合同

发包人：深圳市罗湖华润万家商业科技有限公司

承包方：深圳东道建设集团有限公司

签订日期：2024 年 11 月 01 日

单店建筑装饰工程施工总承包合同

发包人：深圳市罗湖华润万家商业科技有限公司

承包方：深圳东道建设集团有限公司

本施工合同是华润万家有限公司与深圳东道建设集团有限公司签署的《建筑装饰工程施工总承包框架合同》（以下也称“框架合同”）的一部分。依据《建筑装饰工程施工总承包框架合同》，发包人委托承包人承担如下项目施工，并约定如下：

第一条 工程概况

1.1 项目名称：华润万家 OLE 平安金融中心新店装修工程

工程地点：深圳市福田区福田街道福安社区益田路 5033 号平安金融中心 B136 号商铺

承包范围：装修工程及配套安装工程，详见施工图及施工界面。

1.2 计划开工日期：2024 年 9 月 15 日

计划竣工日期：2024 年 11 月 13 日

工期总日历天数：60 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。

1.3 质量要求：工程质量符合合格标准

1.4 签约合同价与合同价格形式：

合同不含税总金额（大写）：人民币 贰佰伍拾肆万贰仟叁佰捌拾元叁角玖分，
¥2542380.39 元

合同含税总金额（大写）：人民币 贰佰柒拾柒万壹仟壹佰玖拾肆元陆角贰分，
¥2771194.62 元。

本合同约定的金额为不含税金额，不含税金额不因国家税率变化而变化。

在合同履行期间，如遇国家的税率调整，则含税合同价（发包人支付的不含税价和增值税合计）相应调整。

1.4.1 合同价格形式：~~固定总价合同~~，以发包人确认的施工图纸及施工界面、承包人投标报价为基础总价包干，经甲乙双方协商，合同价见附件一《华润万家深圳平安金融中心新店装修工程计价清单》。如承包人报价出现遗漏导致实际造

1.4.2 发包人、承包人双方一致同意项目装修工程以发包人指定的具有审核资质的第三方工程造价咨询单位（以下简称“咨询单位”）编制的结算报告中审定金额为最终结算金额。

1.5 付款方式

1.5.1 首期工程进度款为合同价的 30%，于合同签订 14 个工作日内支付，发包人付款前，承包人需提供对应金额的 9%税率工程类增值税专用发票及工程请款单，及提供工程量清单标底编制费缴纳凭证（如有）。

支付首期工程进度款时，承包人应向发包人提供团体意外伤害保险相关的付款凭证。

承包方同意由发包人指定的咨询单位对单店工程施工图工程量清单进行编制，并承担该工程的清单编制服务费，清单编制服务费为____/____。该款项由发包人代承包人支付，并在签订单店建筑装饰工程施工总承包合同后，从承包人首期工程进度款中扣回。

1.5.2 工程进度完成到 50%时（以发包人代表签证为准），发包人签证后 14 个工作日内再付合同金额的 20%工程款，承包人同时提供对应金额 9%的增值税专用发票及工程请款单、工程进度报批表、处罚通知单。按照双方约定的工程进度计划，发包人有权随时对承包人的工程进度进行检查，如果承包人的实际施工进度与计划的不符，发包人有权中止支付工程款。

1.5.3 工程进度完成到 95%时（以发包人代表签证为准），发包人签证后 14 个工作日内再付合同金额的 20%工程款，承包人同时提供对应金额 9%的增值税专用发票及工程请款单、工程进度报批表、处罚通知单。按照双方约定的工程进度计划，发包人有权随时对承包人的工程进度进行检查，如果承包人的实际施工进度与计划的不符，发包人有权中止支付工程款。

1.5.3 当承包人提交完整结算资料后，发包人代表签证后 14 个工作日内再付原合同金额的 10%工程款，承包人同时提供对应金额 9%的增值税专用发票及工程请款单；

1.5.4 待发包人指定的工程造价咨询单位的正式审计报告出具并经合同当事人双方确认后，发包人累计支付至最终结算金额的 97%，并附有下列条件：

A、承包人需按时完工，同时申请付款时承包人应提供与最终结算金额相等的 9%增值税专用发票（不得扣除咨询服务费及罚款、违约金等应扣款项后的差额部分等）。

B、承包人需保证施工质量能按国家规定完成，并经验收后，达到合格标准；

C、承包人在申请第四笔款项前，出具《房屋建筑工程质量保修书》给发包人；

D、工程请款单、《工程验收记录表》、处罚通知单。

6) 质量保证金为最终结算金额的 3%，在保修期结束之日起 30 个工作日内，发包人确认工程完好后免息支付给承包人。虽然该质量保证金已经支付完毕，但并不免除承包人的保修责任。申请付款时，承包人须提供对应金额的收据及工程请款单、工程保修期满验收记录表。

承包人向发包人提交发票以后，如作废、不及时报税等原因致使发包人不能实现抵扣税款并招致税务机关要求协助调查，承包人除应立即向发包人重新开票以外，还应支付发包人每票 500 元的损失补偿。因承包人不能提供合法的入账发票，造成发包人产生税费损失部分，承包人应等额补偿并发包人有权在工程款中等额扣除。

1.5.5 发包人代付款、承包人违约金、赔偿金等应扣款项，由发包人直接从工程款项中扣除，承包人开具发票的金额不得减除相关应扣款项。

1.6 工程结算

按《建筑装修工程施工总承包框架合同》执行。

承包人同意由发包人指定的咨询单位对本工程进行审计，并承担本工程的审计咨询服务费，审计咨询服务费为（待结算审计后确认）。该款项由发包人代承包人支付，并在工程审计结束后，从承包人工程款中扣回。

第二条 发包人代表

工程施工现场的发包人代表由发包人负责委派。经提前 3 天书面通知承包人，发包人有权撤换发包人代表。重新委派的发包人代表履行与原发包人代表相同的职责。

发包人委派 潘非洲 为发包人驻工地总代表，联系方式 13590318582

第三条 承包人人员

承包人委派 谭颖（建造师证书编号：粤 2442024202407180）为承包人驻工地总代表，联系方式 15919949517

承包人委派 张华（专业职称证书编号：2203003083644）为承包人驻工地技术负责人，联系方式 15118020629

承包人委派 朱秋霞（质量员岗位证书编号：0622410600050000014）为承包人驻工地质量员，联系方式 13824309938

承包人委派 颜小芳（施工员岗位证书编号：0442210300006000118）为承包人驻工地施工员，联系方式 13512709189

承包人委派周望清（安全员 C 证证书编号：粤建安 C3(2018)0015874）为承包人驻工地安全员，联系方式18320931610

承包人委派郭少静（资料员岗位证书编号：0442311400013000057）为承包人驻工地资料员，联系方式13415079523

第四条 通知条款

4.1 本合同的一方发给另一方的任何文件均应以书面形式作出，并通过快递、专人递送、挂号信、特快专递方式或电子邮件等方式送达。任何根据本合同发出的文件包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及合同发生纠纷时在诉讼、仲裁、执行程序中全部法律文书的送达均须按下列联系方式发送。

4.1.1 发包人确认其有效的送达地址为：

发包人：

联系地址：

邮政编码：

电子邮件：

联系人：

4.1.2 承包人确认其有效的送达地址为：

承包人：

联系地址：

邮政编码：

电子邮件：

联系人：

4.2 任一方如需对上述送达地址进行变更，应及时通过书面方式通知另一方，否则上述双方确认的送达地址仍视为有效送达地址。

第五条 违约及赔偿

5.1 因承包人原因造成工期延误，每延期完工一天，承包人应向发包人支付违约金人民币五千元，如逾期达 15 天，则发包人有权单方解除本合同。

5.2 如果承包人放弃工程，拒绝或未能遵守发包人的有效指示，或未能迅速不延误地进行，或违反合同不顾书面警告，发包人可发出通知说明此违约并要求承包人限期纠正违约行为。如果承包人在收到发包人通知后没有采取全部可行的措施纠正违约的，则发包人有权解除本合同。

5.3 如承包人未在合同约定期限内完成工程并通过验收，承包人应负责返工并在发包人规定的期限内整改完毕至验收合格，并承担第 5.1 条的逾期完工责任及由此产生的一切损失与费用，如承包人整改后仍未能通过发包人验收的，发包人有权解除合同。

5.4 如果承包人工程质量达不到本合同约定的质量标准，承包人应无偿返工或修复，因此而延误的工期不予顺延，承包人承担第 5.1 条逾期完工责任并承担由此产生的一切损失与费用。

5.5 如发生任何解除事由且发包人行使解除本合同之权利的，则承包人应支付发包人合同总金额的 30% 的违约金，同时，已完工的工程（包括原料）归发包人所有，承包人应从现场撤离，留下材料和生产设备，并承包人须另行赔偿发包人因此遭受的一切损失。承包人应就上述已完工的工程、材料和生产设备承包人应按双方确认的价格向发包人等额开具相应税率的增值税专用发票。

5.6 承包人其他违约责任按《建筑装修工程施工总承包框架合同》执行。

第六条 其它

6.1 本合同（包括附件）自发包人、承包人双方加盖公章/合同专用章之日起生效，合同一式六份，发包人四份，承包人二份，具有同等法律效力，发包人、承包人双方均不可向任何第三方透露其内容。

6.2 本合同在执行过程中如发生争议，双方应通过友好协商解决，如协商仍未达成一致意见，任何一方均可向《建筑装修工程施工总承包框架合同》约定的法院起诉。

6.3 本合同未尽事宜均按《中华人民共和国民法典》规定执行。

第七条 附件

附件一：《华润万家深圳平安金融中心新店装修工程项目总包工程计价清单》

	
发包人：	承包人：
签章：	签章：
日期：	日期：2020.11.1
合同签订地：	

竣工验收证明书 JS07

工程名称： 华润万家 OLE 平安金融中心新店装修工程

平安金融中心店：

深圳市罗湖华润万家商业科技有限公司：

由 深圳东道建设集团有限公司 施工的工程，已按照设计图纸及规范的要求施工完毕，经建设单位、监理单位、设计单位、施工单位共同验收，此工程属：

☐ 优良 ☒ 合格 ☐ 不合格

但存在以下问题，请整改完毕后由建设单位省公司发展部负责人确认，并开始计保修期。

存在问题：

建设单位：
日期： 年 月 日

监理单位：
日期： 年 月 日

设计单位：
日期： 年 月 日

施工单位：
日期： 年 月 日

以上问题已整改完毕，保修期从 年 月 日起计。
省公司发展部负责人：

日期：2021年1月1日

附注：本表一式四份，省公司发展部、财务部、施工单位、门店各一份。

单店建筑装饰工程施工总承包合同

发包人：深圳市罗湖华润万家商业科技有限公司

承包方：深圳东道建设集团有限公司

本施工合同是 华润万家有限公司 与 深圳东道建设装饰集团有限公司 签署的《华润万家 2024~2025 年建筑装饰工程施工总包框架合同》（以下也称“框架合同”）的一部分。依据《华润万家 2024~2025 年建筑装饰工程施工总包框架合同》，发包人委托承包人承担如下项目施工，并约定如下：

第一条 工程概况

1.1 项目名称：华润万家深圳湾万象城二期 01e 新店装修工程

工程地点：深圳市南山区海德一道 1218 号深圳湾万象城二期 DB138 号商铺

承包范围：装修工程及配套安装工程，详见施工图及施工界面。

1.2 计划开工日期：2025 年 5 月 17 日（具体开工时间由项目工程经理通知为准）

计划竣工日期：2025 年 7 月 31 日

工期总日历天数：75 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。

1.3 质量要求：工程质量符合合格标准

1.4 签约合同价与合同价格形式：

合同不含税总金额：¥3,941,944.14 元，（大写）：人民币：叁佰玖拾肆万壹仟玖佰肆拾肆元壹角肆分

合同含税总金额：¥4,296,719.11 元，（大写）：人民币：肆佰贰拾玖万陆仟柒佰壹拾玖元壹角壹分

本合同约定的金额为不含税金额，不含税金额不因国家税率变化而变化。

在合同履行期间，如遇国家的税率调整，则含税合同价（发包人支付的不含税价和增值税合计）相应调整。

1.4.1 合同价格形式：固定总价合同，以发包人确认的施工图纸及施工界面、承包人投标报价为基础总价包干，经甲乙双方协商，合同价见附件一《华润万家深圳湾万象城二期 01e 新店预算清单编制 20250509【年采框架】》。如承包人报价出现遗漏导致实际造价突破合同金额，由承包人承担超过部分的费用。

1.4.2 发包人、承包人双方一致同意项目装修工程以发包人指定的具有审核资质的第三方工程造价咨询单位（以下简称“咨询单位”）编制的结算报告中审定金额为最终结算金额。

1.5 付款方式

1.5.1 首期工程进度款为合同价的 30%，于合同签订 14 个工作日内支付，发包人付款前，承包人需提供对应金额的 9%税率工程类增值税专用发票及工程请款单，及提供工程量清单标底编制费缴纳凭证（如有）。

支付首期工程进度款时，承包人应向发包人提供团体意外伤害保险相关的付款凭证。

承包方同意由发包人指定的咨询单位对单店工程施工图工程量清单进行编制，并承担该工程的清单编制服务费，清单编制服务费为 ¥12,374.55 元。该款项由发包人代承包人支付，并在签订单店建筑装饰工程施工总承包合同后，从承包人首期工程进度款中扣回。

1.5.2 工程进度完成到 50%时（以发包人代表签证为准），发包人签证后 14 个工作日内再付合同金额的 20%工程款，承包人同时提供对应金额 9%的增值税专用发票及工程请款单、工程进度报批表、处罚通知单。按照双方约定的工程进度计划，发包人有权随时对承包人的工程进度进行检查，如果承包人的实际施工进度与计划的不符，发包人有权中止支付工程款。

1.5.3 工程进度完成到 95%时（以发包人代表签证为准），发包人签证后 14 个工作日内再付合同金额的 20%工程款，承包人同时提供对应金额 9%的增值税专用发票及工程请款单、工程进度报批表、处罚通知单。按照双方约定的工程进度计划，发包人有权随时对承包人的工程进度进行检查，如果承包人的实际施工进度与计划的不符，发包人有权中止支付工程款。

1.5.3 当承包人提交完整结算资料后，发包人代表签证后 14 个工作日内再付原合同金额的 10%工程款，承包人同时提供对应金额 9%的增值税专用发票及工程请款单；

1.5.4 待发包人指定的工程造价咨询单位的正式审计报告出具并经合同当事人双方确认后，发包人累计支付至最终结算金额的 97%，并附有下列条件：

A、承包人需按时完工，同时申请付款时承包人应提供与最终结算金额相等的 9%增值税专用发票（不得扣除咨询服务费及罚款、违约金等应扣款项后的差额部分等）。

B、承包人需保证施工质量能按国家规定完成，并经验收后，达到合格标准；

C、承包人在申请第四笔款项前，出具《房屋建筑工程质量保修书》给发包人；

D、工程请款单、《工程验收记录表》、处罚通知单。

6) 质量保证金为最终结算金额的 3%，在保修期结束之日起 30 个工作日内，发包人确认工程完好后免息支付给承包人。虽然该质量保证金已经支付完毕，但并不免除承包人的保修责任。申请付款时，承包人须提供对应金额的收据及工程请款单、工程保修期满验收记录表。

承包人向发包人提交发票以后，如作废、不及时报税等原因致使发包人不能实现抵扣税款并招致税务机关要求协助调查，承包人除应立即向发包人重新开票以外，还应支付发包人每票 500 元的损失补偿。因承包人不能提供合法的入账发票，造成发包人产生税费损失部分，承包人应等额补偿并发包人有权在工程款中等额扣除。

1.5.5 发包人代付款、承包人违约金、赔偿金等应扣款项，由发包人直接从工程款项中扣除，承包人开具发票的金额不得减除相关应扣款项。

1.6 工程结算

按《华润万家 2024~2025 年建筑装修工程施工总包框架合同》执行。

承包人同意由发包人指定的咨询单位对本工程进行审计，并承担本工程的审计咨询服务费，审计咨询服务费为按送审时收费标准计取。该款项由发包人代承包人支付，并在工程审计结束后，从承包人工程款中扣回。

第二条 发包人代表

工程施工现场的发包人代表由发包人负责委派。经提前 3 天书面通知承包人，发包人有权撤换发包人代表。重新委派的发包人代表履行与原发包人代表相同的职责。

发包人委派 谢毛毛 为发包人驻工地总代表，联系方式 _____

第三条 承包人人员

承包人委派：谭颖（建造师证书编号：粤2442024202407180）为承包人驻工地总代表，联系方式 159 1994 9517

承包人委派：张华（专业职称证书编号：2203003083644）为承包人驻工地技术负责人，联系方式：151 1802 0629

承包人委派：李建飞（质量员岗位证书编号：0442310900013000007）为承包人驻工地质量员，联系方式：136 9290 1704

承包人委派：孙智武（施工员岗位证书编号：0622310200035000240）为承包人驻工地施工员，联系方式：15220239903

承包人委派：谭颖（安全员 C 证证书编号：粤建安 C3（2021）01537664）为承包人驻工地安全员，联系方式：159 1994 9517

承包人委派：郭少静（资料员岗位证书编号：0442311400013000057）为承包人驻工地资料员，联系方式：134 1507 9523

第四条 通知条款

4.1 本合同的一方发给另一方的任何文件均应以书面形式作出，并通过快递、专人递送、挂号信、特快专递方式或电子邮件等方式送达。任何根据本合同发出的文件包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及合同发生纠纷时在诉讼、仲裁、执行程序中全部法律文书的送达均须按下列联系方式发送。

4.1.1 发包人确认其有效的送达地址为：

发包人：

联系地址：

邮政编码：

电子邮件：

联系人：

4.1.2 承包人确认其有效的送达地址为：

承包人：

联系地址：

邮政编码：

电子邮件：

联系人：

4.2 任一方如需对上述送达地址进行变更，应及时通过书面方式通知另一方，否则上述双方确认的送达地址仍视为有效送达地址。

第五条 违约及赔偿

5.1 因承包人原因造成工期延误，每延期完工一天，承包人应向发包人支付违约金人民币五千元，如逾期达 15 天，则发包人有权单方解除本合同。

5.2 如果承包人放弃工程，拒绝或未能遵守发包人的有效指示，或未能迅速不延误地进行，或违反合同不顾书面警告，发包人可发出通知说明此违约并要求承包人限期纠正违约行为。

如果承包人在收到发包人通知后没有采取全部可行的措施纠正违约的，则发包人有权解除本合同。

5.3 如承包人未在合同约定期限内完成工程并通过验收，承包人应负责返工并在发包人规定的期限内整改完毕至验收合格，并承担第 5.1 条的逾期完工责任及由此产生的一切损失与费用，如承包人整改后仍未能通过发包人验收的，发包人有权解除合同。

5.4 如果承包人工程质量达不到本合同约定的质量标准，承包人应无偿返工或修复，因此而延误的工期不予顺延，承包人承担第 5.1 条逾期完工责任并承担由此产生的一切损失与费用。

5.5 如发生任何解除事由且发包人行使解除本合同之权利的，则承包人应支付发包人合同总金额的 30% 的违约金，同时，已完工的工程（包括原料）归发包人所有，承包人应从现场撤离，留下材料和生产设备，并承包人须另行赔偿发包人因此遭受的一切损失。承包人应就上述已完工的工程、材料和生产设备承包人应按双方确认的价格向发包人等额开具相应税率的增值税专用发票。

5.6 承包人其他违约责任按《华润万家 2024~2025 年建筑装修工程施工总包框架合同》执行。

第六条 其它

6.1 本合同（包括附件）自发包人、承包人双方加盖公章/合同专用章之日起生效，合同一式六份，发包人四份，承包人二份，具有同等法律效力，发包人、承包人双方均不可向任何第三方透露其内容。

6.2 本合同在执行过程中如发生争议，双方应通过友好协商解决，如协商仍未达成一致意见，任何一方均可向《华润万家 2024~2025 年建筑装修工程施工总包框架合同》约定的法院起诉。

6.3 本合同未尽事宜均按《中华人民共和国民法典》规定执行。

第七条 附件

附件一：《华润万家深圳湾万象城二期 01e 新店预算清单编制 20250509 【年采框架】》

发包人：

签章：

日期：

合同签订地：

深圳罗湖

承包人：

签章：

日期：

竣工验收证明书 JS07

工程名称：华润万家深圳湾万象城二期 OLE 新店装修工程

华润万家深圳湾万象城二期 OLE 店：

深圳市罗湖华润万家商业科技有限公司：

由 深圳东道建设集团有限公司 施工的工程，已按照设计图纸及规范的要求施工完毕，经建设单位、监理单位、设计单位、施工单位共同验收，此工程属：

☐ 优良

☒ 合格

☐ 不合格

但存在以下问题，请整改完毕后由建设单位省公司发展部负责人确认，并开始计保修期。

存在问题：

详见附件

建设单位：

日期：26年1月13日

监理单位：

日期：26年1月13日

设计单位：

日期：26年1月13日

施工单位：

日期：26年1月13日

以上问题已整改完毕，保修期从

年

月起计。

省公司发展部负责人：

日期：26年1月13日

附注：本表一式四份，省公司发展部、财务部、施工单位、门店各一份。

3、华润万家长沙万象城 OLE 新店装修工程

合同编号：2024-CRV-OLE-FZ-0018

单店建筑装饰工程施工总承包合同

项目名称：华润万家长沙万象城 OLE 新店装修工程

发 包 人：湖南华润万家生活超市有限公司

承 包 人：深圳东道建设集团有限公司

单店建筑装饰工程施工总承包合同

发包人：湖南华润万家生活超市有限公司

承包方：深圳东道建设集团有限公司

本施工合同是华润万家有限公司与深圳东道建设集团有限公司签署的《建筑装饰工程施工总承包框架合同》（以下也称“框架合同”）的一部分。依据《建筑装饰工程施工总承包框架合同》，发包人委托承包人承担如下项目施工，并约定如下：

第一条 工程概况

1.1 项目名称：华润万家长沙万象城 OLE 新店装修工程

工程地点：湖南省长沙市岳麓区桐兴巷与铜盆路交叉口长沙万象城

承包范围：装修工程及配套安装工程，详见施工图及施工界面。

1.2 计划开工日期：2024-03-17

计划竣工日期：2024-6-4

工期总日历天数：85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。

1.3 质量要求：工程质量符合合格标准

1.4 签约合同价与合同价格形式：

合同不含税总金额(大写)：人民币 叁佰叁拾伍万叁仟肆佰贰拾陆元叁角陆分，
¥3353426.36 元

合同含税总金额(大写)：人民币 叁佰陆拾伍万伍仟贰佰叁拾肆元柒角叁分，
¥3655234.73 元。

本合同约定的金额为不含税金额，不含税金额不因国家税率变化而变化。

在合同履行期间，如遇国家的税率调整，则含税合同价（发包人支付的不含税价和增值税合计）相应调整。

1.4.1 合同价格形式：固定总价合同，以发包人确认的施工图纸及施工界面、承包人投标报价为基础总价包干，经甲乙双方协商，合同价见附件一《长沙万象城项目总包工程计价清单》。如承包人报价出现遗漏导致实际造价突破合同金额，由承包人承担超过部分的费用。

增值税专用发票（不得扣除咨询服务费及罚款、违约金等应扣款项后的差额部分等）。

B、承包人需保证施工质量能按国家规定完成，并经验收后，达到合格标准；

C、承包人在申请第四笔款项前，出具《房屋建筑工程质量保修书》给发包人；

D、工程请款单、《工程验收记录表》、处罚通知单。

6) 质量保证金为最终结算金额的 3%，在保修期结束之日起 30 个工作日内，发包人确认工程完好后免息支付给承包人。虽然该质量保证金已经支付完毕，但并不免除承包人的保修责任。申请付款时，承包人须提供对应金额的收据及工程请款单、工程保修期满验收记录表。

承包人向发包人提交发票以后，如作废、不及时报税等原因致使发包人不能实现抵扣税款并招致税务机关要求协助调查，承包人除应立即向发包人重新开票以外，还应支付发包人每票 500 元的损失补偿。因承包人不能提供合法的入账发票，造成发包人产生税费损失部分，承包人应等额补偿并发包人有权在工程款中等额扣除。

1.5.5 发包人代付款、承包人违约金、赔偿金等应扣款项，由发包人直接从工程款项中扣除，承包人开具发票的金额不得减除相关应扣款项。

1.6 工程结算

按《建筑装饰工程施工总承包框架合同》执行。

承包人同意由发包人指定的咨询单位对本工程进行审计，并承担本工程的审计咨询服务费，审计咨询服务费为（待结算审计后确认）。该款项由发包人代承包人支付，并在工程审计结束后，从承包人工程款中扣回。

第二条 发包人代表

工程施工现场的发包人代表由发包人负责委派。经提前 3 天书面通知承包人，发包人有权撤换发包人代表。重新委派的发包人代表履行与原发包人代表相同的职责。

发包人委派 肖少勇 为发包人驻工地总代表，联系方式 18379259115

第三条 承包人人员

承包人委派 区忠玉 (建造师证书编号: 粤 1442006200809773) 为
承包人驻工地总代表, 联系方式 13580639688

承包人委派 张华 (专业职称证书编号: 2203003083644) 为承包人
驻工地技术负责人, 联系方式 15118020629

承包人委派 王许云 (质量员岗位证书编号: 0442310700006000049)
为承包人驻工地质量员, 联系方式 13477985510

承包人委派 李平勇 (施工员岗位证书编号: 0442310300006000162)
为承包人驻工地施工员, 联系方式 18611035560

承包人委派 汪灼昭 (安全员 C 证证书编号: 粤建安 C3(2012)0001848)
为承包人驻工地安全员, 联系方式 13824376850

承包人委派 邓杨 (资料员岗位证书编号: 0442311400006000388) 为
承包人驻工地资料员, 联系方式 17618869245

第四条 通知条款

4.1 本合同的一方发给另一方的任何文件均应以书面形式作出, 并通过快递、
专人递送、挂号信、特快专递方式或电子邮件等方式送达。任何根据本合同发出
的文件包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及合同发生纠纷时在诉讼、仲裁、
执行程序中全部法律文书的送达均须按下列联系方式发送。

4.1.1 发包人确认其有效的送达地址为:

发包人:

联系地址:

邮政编码:

电子邮件:

联系人:

4.1.2 承包人确认其有效的送达地址为:

承包人:

联系地址:

邮政编码:

电子邮件:

普通商密·3年

未达成一致意见，任何一方均可向《建筑装修工程施工总承包框架合同》约定的法院起诉。

6.3 本合同未尽事宜均按《中华人民共和国民法典》规定执行。

第七条 附件

附件一：《长沙万象城项目总包工程计价清单》

发包人：

签章：

日期：2024.3.11

合同签订地：深圳



承包人：

签章：

日期：



竣工验收证明书 JS07

工程名称：华润万家长沙万象城 OLE 新店装修工程

华润万家 OLE 长沙万象城 店：

湖南华润万家生活超市有限 公司：

由 深圳东道建设集团有限公司 施工的工程，已按照设计图纸及规范的要求施工完毕，经建设单位、监理单位、设计单位、施工单位共同验收，此工程属：

☐ 优良

☒ 合格

☐ 不合格

但存在以下问题，请整改完毕后由建设单位省公司发展部负责人确认，并开始计保修期。

存在问题：

具体问题见附件清单

建设单位：

日期：2024年12月5日

监理单位：

日期：2024年12月5日

设计单位：

日期：2024年12月5日

施工单位：

日期：2024年12月5日

以上问题已整改完毕，保修期从2025年1月20日起计。

省公司发展部负责人：

日期： 年 月 日

附注：本表一式四份，省公司发展部、财务部、施工单位、门店各一份。

建设工程施工合同

项目名称: 壁虎汽车深汕基地工厂地坪漆工程

合同编号: _____

发 包 人: 深圳市壁虎汽车科技有限公司

承 包 人: 深圳东道建设集团有限公司

签订日期: 2024 年 2 月 20 日



第一部分 协议书

发包人（甲方）：深圳市壁虎汽车科技有限公司

承包人（乙方）：深圳东道建设集团有限公司

甲、乙双方依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及其他法律、法规的规定，本着平等、自愿、公平和诚实信用的原则，现就本建设工程施工事项协商一致，特订立本合同。

第一条 工程概况

工程名称：壁虎汽车深汕基地工厂地坪漆工程

工程地点：广东省汕尾市深汕特别合作区深汕工业互联网制造业创新产业园（A-06地块）

工程内容：厂房建筑面积：35266.25平方，地面混凝土扫平、地坪漆施工。

工程立项批准文号：/

资金来源：甲方自筹。

第二条 工程承包范围及方式

1 工程名称：壁虎汽车深汕基地工厂地坪漆工程

2.1 承包范围：工厂地坪漆等施工蓝图所涵盖的所有内容（施工蓝图详见附件5 施工图清单），包括但不限于合同履行中所需的一切工作和所需材料、设备、劳务及配合等，无论此等工作是否列明于本合同文件中。

2.2 承包方式：承包人对上述范围内的工程实行包工包料、包工期、包质量、包安全文明施工、包验收、闭口包干全过程承包。

2.3 承包要求：不得转包第三方或擅自分包（如有地方政策需要分包的，须经甲方审批方可）。

第三条 合同工期

3.1 工期：

3.1.1计划开工日期：2024年 2 月 20 日，实际开工时间以发包人下发的开工指令为准。

3.1.2计划竣工日期：2024年 3 月 20 日。

3.1.3合同工期：30日历天。合同工期已含各专业分包交叉施工，但不包含国家法定节假日。

3.2 工期顺延：如发生以下情况造成竣工日期推迟，承包人应在该情况发生后5日内以书面报告形式将实际情况上报发包人，经发包人签证后，工期相应顺延。除以下原因外，工期一律不予顺延：

3.2.1重大设计变更影响承包人连续施工的；

3.2.2不可抗力因素(指在施工周期中发生战争、动乱、空中飞行物体坠落或12级以上的大风、7级以上的地震、持续20天每天达到200毫米的降水、瘟疫等情况)影响施工的。

第四条 质量标准

4.1 承包人须确保本工程按本项目设计施工图纸和技术文件要求实施，并满足以下标准及规范，具体包括但不限于：

国家、行业标准及规范：

《建筑设计防火规范》GB50016—2014

《建筑内部地坪漆设计防火规范》GB50222—1995（2001年修订版）

《建筑内部地坪漆防火施工及验收规范》GB50354—2005

《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325—2010

《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300—2013

《建筑装饰地坪漆工程施工质量验收规范》GB50210—2018

《民用建筑隔声设计规范》GB50118—2010

《办公建筑设计规范》JGJ67—2006

《民用建筑设计通则》GB50352—2017

《建筑照明设计标准》GB50034—2013

《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015

《室内装饰地坪漆材料人造板及其制品中甲醛释放限量》GB18580-2017

《室内装饰地坪漆材料溶剂木器涂料中有毒有害物质限量》GB18581-2016

《室内装饰地坪漆材料内墙涂料中有毒有害物质限量》GB18582-2008

《室内装饰地坪漆材料胶粘剂中有毒有害物质限量》GB18583-2008

《室内装饰地坪漆材料木家具中有毒有害物质限量》GB18584-2001

《室内装饰地坪漆材料聚氯乙烯卷材地板中有毒有害物质限量》GB18586-2001

《室内装饰地坪漆材料地毯、地毯衬垫及地毯胶粘剂有害物质释放限量》
GB18587-2001

《混凝土外加剂中释放氨氮限量》GB18588-2001

《建筑材料放射性核素限量》GB6566-2010

《建筑施工安全检查标准》JGJ59-2011

《建筑地面工程施工质量及验收规范》(GB50209-2002)

《施工现场临时用电安全技术规程》JGJ46-2005

《建筑机械使用安全技术规程》JGJ33-2012

《砌体工程施工及验收规范》(GB50203-2002)

《电气装置安装工程电气照明装置施工及验收规范》(GB50203-2011)

《通风与空调工程施工及验收规范》(GB50243-2016)

《民用建筑工程室内环境污染控制规范》(GB50325-2013)

《室内装饰地坪漆材料有害物质限量》(国家质量监督检验检疫总局)

地方标准及规范：

深圳市深汕合作区相关要求及规范

上述标准如有更新，按最新版本执行。

4.2 承包人保证本工程施工质量达到合格标准，并满足验收规范标准及技术协议中各项具体质量标准要求(如各标准、规范、施工图及技术协议要求之间有出入的，则以较严格者为准)。同时，承包人须负责承包范围内的分项工程竣工验收一次性通过。

4.3 如果双方未对工程的质量标准、技术标准做出约定或约定不明确的，应按照强制性国家标准履行；没有强制性国家标准的，按照推荐性国家标准履行；没有推荐性国家标准的，按照行业标准履行；如果同时存在两种及以上标准，应以要求较高的标准执行；没有国家标准、行业标准或者地方标准的，应按照本合同项下工程的使用目的和发包人解释执行，工程应确保发包人能正常使用。

第五条 合同价款

5.1 本工程合同含税固定总价为人民币壹佰捌拾叁万零捌佰伍拾叁元柒角贰分(¥1,830,853.71)，增值税税率为 9%，其中：安全文明施工费为（含标准化工地费用）人民币壹万零捌佰元整(¥10,800.00)。

本工程采用施工图包干（包括但不限于图纸以及图纸中未体现但是技术协议中明确的施工工作），除专用条款另有约定外，工料单价和包干总价不再调整，施工图清单详见合同附件5。

5.2 前述总价已包括但不限于完成本合同全部内容的施工设备、深化设计、制作、劳务、管理、材料、措施、保险、利润、税金、各种分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费等一切风险和费用。

5.3 关于合同总价的补充说明：

5.3.1 承包人已在总价中充分考虑了雨季施工、交叉施工、跨重要节假日施工等影响作业的因素，也已充分考虑了工程所在地材料、设备供应情况及价格信息对工程造价的影响。

5.3.2 承包人已完全了解工程施工场地现状及发包人的工期质量要求，前述总价已充分考虑了施工场地现状对工程造价的影响，后期承包人不得再以材料运距、施工困难、天气、现场地貌及地质条件、安全施工、施工通道、现场水电接口、因跨重要节假日及非发包人原因导致的停工窝工等问题，要求发包人增加工程造价。

5.3.3若遇国家税率调整,应按调整后最新税率的金额调整相应的支付款项,即合同不含税价格不受国家税率调整的影响。

第六条 组成合同的文件

6.1 本合同协议书

6.2 本合同专用条款

6.3 本合同附件

6.4 施工图纸

6.5 招标文件、澄清文件及补充

6.6 中标通知书、投标书及其附件

6.7 本合同通用条款

6.8 经双方盖章确认的相关会议纪要、备忘录、工程签证资料-如有需要

6.9 标准、规范及有关技术文件

6.10 与合同相关的其他文件

第七条 其他

7.1 其他本协议书中有词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别赋予它们的定义相同。

7.2 承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任,经发包人确认后视为承包人已按合同约定完成工作。如在本合同之外,双方就本工程另行签订质量保修协议的,以本合同约定为准。

7.3 发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

7.4 未尽事宜,经双方协商一致可以签订补充协议进行补充,补充协议是本合同的组成部分,与本合同具有同等效力;补充协议与本合同约定不一致的,以在后约定为准。

7.5 本合同正本 贰 份,双方各执 壹 份,副本 贰 份,发包人执 壹 份,承包人执 壹 份,合同正副本均具有同等法律效力。

7.6 合同订立时间：2024年2月20日。

7.7 合同订立地点：同第一条中工程地点。

7.8 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并盖章后生效。

【以下无正文】

【本页无正文】

甲方：深圳市壁虎汽车科技有限公司

法定代表人或授权代表：

地址：

电话：

传真：

开户行：

帐号：

邮政编码：

签订日期：

乙方：深圳东道建设集团有限公司

法定代表人或授权代表：

地址：深圳市福田区福保街道福保社区槟榔道1号吉虹研发大楼B栋3层南区

电话：0755-23031886

传真：

开户行：深圳福田银座村镇银行

帐号：650130950700015

邮政编码：

签订日期：

工程验收报告

建设单位:	深圳市壁虎汽车科技有限公司
施工单位:	深圳东道建设集团有限公司
工程名称:	壁虎汽车深汕基地工厂地坪漆工程
工程地址:	广东省汕尾市深汕特别合作区深汕工业互联网制造业创新产业园（A-06地块）
工程内容:	工厂地坪漆工程
开工时期	2024年2月20日
验收日期	2024年3月20日
验收结果:	合格（√） 不合格（ ）

备注:

注：此表一式二份， 甲方、乙方归档各一份。

建设单位参验人员签名:



施工单位签字:



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		2023 年		2024 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)
10953.20	49.07%	9437.50	40.88%	16151.95	54.42	16452.05	14.65

六、投标人近两年财务报表

(一) 2023 年审计报告

深圳财富会计师事务所（普通合伙）

关于深圳东道建设集团有限公司的
审计报告

(二〇二三年度)

目 录

项 目	页 码
一. 审计报告	1-2
二. 资产负债表	3-4
三. 利润表	5
四. 现金流量表	6
五. 所有者权益变动表	7-8
六. 会计报表附注	9-18
七. 财务情况说明书	19
八. 会计师事务所营业执照、执业许可证	

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：粤24NJTH76V2



深圳财富会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市龙华区观湖街道松轩社区观平路323-2号202

机密

深财富年审字[2024]第110号

审计报告

深圳东道建设集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳东道建设集团有限公司（以下简称贵单位）财务报表，包括2023年12月31日资产负债表，2023年度利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

贵单位管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵单位2023年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵单位的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任



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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵单位持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵单位不能持续经营。

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。



中国·深圳

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二四年四月十日





深圳东道建设集团有限公司

资产负债表

二〇二〇年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	附注4	9,230,506.18	1,736,622.84
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	附注5	1,479,057.18	553,609.46
应收账款	附注6	63,278,753.23	130,258,686.81
预付款项	附注7	10,988,239.94	14,884,285.08
其他应收款	附注8	17,855,102.65	19,189,785.33
存货	附注9	6,635,399.10	8,004,843.98
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		109,467,058.28	174,627,833.50
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	附注10	65,010.41	20,654.65
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		65,010.41	20,654.65
资产合计		109,532,068.69	174,648,488.15

单位负责人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：



深圳东通建设集团有限公司

资产负债表(续)

二〇二〇年十二月三十一日

单位:人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款		-	1,070,464.44
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	附注11	39,725,865.54	84,435,147.18
预收款项	附注12	11,498,740.80	31,700,817.41
应付职工薪酬	附注13	355,065.02	752,596.00
应交税费		20,142.76	-567,129.46
其他应付款	附注14	145,281.11	2,013,860.44
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		51,745,095.23	119,405,756.01
非流动负债:			
长期借款	附注15	2,000,000.00	-
应付债券		-	-
其中:优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		2,000,000.00	-
负债合计		53,745,095.23	119,405,756.01
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(股本)	附注16	51,800,000.00	51,800,000.00
其他权益工具		-	-
其中:优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减:库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	附注17	404,357.69	-
未分配利润	附注18	3,582,615.77	3,442,732.14
所有者权益(或股东权益)合计		55,786,973.46	55,242,732.14
负债和所有者权益(或股东权益)合计		109,532,068.69	174,648,488.15

单位负责人:

主管会计机构负责人:

会计机构负责人:



单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	附注19	161,519,507.08	148,336,584.65
减：营业成本	附注20	150,562,207.84	136,813,391.75
税金及附加	附注21	316,131.13	305,303.93
销售费用		-	-
管理费用	附注22	3,002,317.46	3,338,958.63
研发费用	附注23	6,470,139.05	6,020,795.01
财务费用	附注24	106,868.13	101,493.38
其中：利息费用		106,833.72	-
利息收入		11,408.91	-
加：其他收益		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,061,843.47	1,756,641.95
加：营业外收入	附注25	130,702.50	63,931.38
减：营业外支出	附注26	304,964.56	401,751.22
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		887,581.41	1,418,822.11
减：所得税费用		343,340.09	231,305.30
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		544,241.32	1,187,516.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		544,241.32	1,187,516.81
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-
六、综合收益总额		544,241.32	1,187,516.81
七、每股收益		-	-
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-

单位负责人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：



深圳东建建设集团有限公司

现金流量表

2017年度

单位：人民币元

项 目	行 次	本年度	上年度
一、经营活动产生现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	1	221,682,254.56	77,355,823.29
收到的税费返还	2	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	3	5,448,955.40	142,636,614.11
现金流入小计	4	227,131,209.96	219,992,437.40
购买商品、接受劳务支付的现金	5	201,982,104.09	71,389,533.88
支付给职工以及为职工支付现金	6	5,745,267.48	4,654,977.23
支付的各项税款	7	1,338,494.73	527,043.91
支付的其他与经营活动有关的现金	8	11,341,035.84	144,053,234.48
现金流出小计	9	220,406,902.14	220,624,789.50
经营活动产生的现金流量净额	10	6,724,307.82	-632,352.10
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	11	-	-
取得投资收益所收到的现金	12	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	13	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	14	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	15	-	-
现金流入小计	16	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	17	53,126.32	-
投资所支付的现金	18	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	20	-	-
现金流出小计	21	53,126.32	-
投资活动产生的现金流量净额	22	-53,126.32	-
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	23	-	-
借款所收到的现金	24	4,599,298.10	306,160.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	25	-	-
现金流入小计	26	4,599,298.10	306,160.00
偿还债务所支付的现金	27	3,669,762.54	2,009,100.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	28	106,833.72	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	29	-	-
现金流出小计	30	3,776,596.26	2,009,100.00
筹资活动产生的现金流量净额	31	822,701.84	-1,702,940.00
四、汇率变动对现金的影响额	32		
五、现金及现金等价物净额增加	33	7,493,883.34	-2,335,292.10
加：期初现金及现金等价物余额	34	1,736,622.84	4,071,914.94
六、期末现金及现金等价物余额	35	9,230,506.18	1,736,622.84

单位负责人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：





深圳建设集团股份有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表

单位：人民币元

项 目	行次	二〇二〇年度						其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		所有者权益			减：库存股	资本公积						
		实收资本（或股本）	其他权益工具	其他								
一、上年年末余额	01	51,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	3,442,732.14	55,242,732.14
加：会计政策变更	02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	05	51,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	3,442,732.14	55,242,732.14
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	06	-	-	-	-	-	-	-	-	404,357.69	139,883.63	544,241.32
（一）综合收益总额	07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	544,241.32	544,241.32
（二）所有者投入和减少资本	08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-	-	-	404,357.69	-404,357.69	-
2. 对所有者（或股东）的分配	15	-	-	-	-	-	-	-	-	404,357.69	-404,357.69	-
3. 其他	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	23	51,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	404,357.69	3,582,615.77	55,786,973.46

单位负责人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：



会计报表附注

(二〇二三年度)

单位：人民币元

附注1. 公司概况：

(1)公司成立背景：

本公司经深圳市市场监督管理局批准，于2008年8月29日正式成立的有限责任公司（法人独资），领有统一社会信用代码为91440300678575457B的企业法人营业执照，注册资本为人民币20,000.00万元，经营期限为永续经营；公司注册地址：深圳市福田区福保街道福保社区槟榔道1号吉虹研发大楼B栋3层南区。

(2)经营范围：

一般经营项目是：建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程、建筑智能化工程、展览展示工程的设计与施工；消防设施工程；机电安装工程；城市园林绿化工程；市政工程；房屋建筑工程；钢结构工程；古建筑工程；防水防腐工程；城市道路及照明工程；建筑工程劳务分包；承包境外建筑装饰装修、建筑幕墙、建筑智能化工程和境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；建筑材料、装饰材料、消防器材及装饰灯具的购销；建筑智能化系统软件的研发；新材料新工艺的研发；从事广告业务（以上各项法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规规定限制的项目须取得许可证后方可经营）。

附注2. 财务报表的编制基础：

(1)编制基础：

公司以持续经营为财务报表的编制基础，以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

(2)持续经营：

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

附注3. 主要会计政策：

(1)会计制度及会计准则：

本公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》及其相关规定。

(2)会计期间：

本公司采用公历年度，即每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

(3)记帐本位币：

本公司以人民币为记帐本位币。

(4)记账基础和计价原则：

本公司以权责发生制为记账原则，各项财产物资按取得时的实际成本计价。

(5)外币业务核算方法：

会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生当月初中国人民银行公布的汇率折合为人民币入账。年末各货币性资产和负债项目的外币余额按中国人民银行公布的年末市场汇率进行调整，汇兑损益计入当期损益；属筹建期间的，计入长期待摊费用；与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，计入固定资产成本。

(6)现金及现金等价物：

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

(7)坏账核算方法：



坏账确认标准

- A、债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- B、债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提方法和标准

A、对坏账核算采用备抵法。本公司于期末对应收款项余额进行逐项分析，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坏账准备，计提的坏账准备计入当年度管理费用。

B、其他应收款项根据本公司以往的经验、债务单位的财务状况、现金流量及其他相关信息等情况，按应收款项期末余额确定具体比例计提坏账准备，并计入当年损益。

(8) 存货核算方法：

A、存货包括在途物资、原材料、包装物、委托加工材料、在产品、产成品、发出商品、库存商品、低值易耗品等。

B、各类存货按实际成本计价；领用和发出按加权平均法进行核算。

C、存货的可变现净值等于其预计销售价格减去在销售过程中可能发生的销售费用和相关税费，以及为达到预定可使用状态所发生的加工成本等相关支出。

D、当出现以下情况时，全额提取存货跌价准备：a、霉烂变质的存货；b、已过期且无转让价值的存货；c、生产中已不再需要，并且已无使用价值和转让价值的存货；d、其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。

一般存货根据分类法计提存货跌价准备。

(9) 金融资产和金融负债的核算方法：

金融资产和金融负债，交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。按照取得时公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益，企业持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益，资产负债表日，企业将其公允价值变动计入当期损益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(10) 长期股权投资的核算方法：

A、长期股权投资计价，以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益；采用权益法核算的，在期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

(11) 投资性房地产的核算

A、投资性房地产核算的内容为赚取租金或资本增值，或者两者兼而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

B、投资性房地产的后续计量：在成本模式下按照固定资产的计价、摊销对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。

C、投资性房地产转换的计价：转换日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换日的公允价值大于原账面价值的，其差额作为资本公积（其他），计入所有者权益。处置该项投资性房地产时，原计入所有者权益的部分转入处置当期损益。

(12) 固定资产计价及折旧方法：

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：（1）为生产商品，提供劳务，出租或经营管理而持有的（2）使用寿命超过一个会计年度。使用寿命，是指企业使用固定资产的预计期间，或者该固定资产所能生产产品或提供劳务的数量。

固定资产以实际成本或重估价值为原价入账。固定资产的折旧采用直线法平均计算，并按固定资产的类别、估计经济使用年限和预计残值（原值的5%）确定其折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
------	------	------



房屋及建筑物	20年	4.75%
机器设备	10年	9.50%
运输设备	5年	19.00%
办公设备	5年	19.00%
电子及其他设备	3年	31.67%

当固定资产市价持续下跌、技术陈旧、损坏、长期闲置等情况出现，导致固定资产可收回金额低于账面价值时，按可收回金额低于其账面价值的差额单项计提固定资产减值准备。固定资产损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(13) 在建工程的核算方法：

在建工程按实际成本计价，自交付使用之日起结转固定资产，相关的借款利息和汇兑损益在项目完工交付使用前计入在建工程成本，之后计入当期损益。

公司在期末按以下方法对在建工程计提减值准备，如长期停建并且在可预计的未来不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性，或其他有证据表明在建工程已发生了减值，按可回收金额与账面价值的差额计提在建工程减值准备。

(14) 无形资产、长期待摊费、其他长期资产的核算方法

A、无形资产按实际成本核算，在受益期内平均摊销。

B、长期待摊费用在受益期内采用直线法平均摊销；其他长期资产按5年平均摊销。

C、公司无形资产减值准备按单项计提，对于有确凿证据表明该项无形资产已被其他新技术所替代或不再受法律保护，不能给企业带来经济利益且无使用价值和转让价值，应将其账面价值全部转入损益。

(15) 职工薪酬的核算方法

职工薪酬包括企业为职工在职期间和离职后提供的全部货币性薪酬和非货币性福利，包括工资、福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。企业因获得职工提供劳务而给予职工的各种形式的报酬或代价，全部纳入职工薪酬的范围。

(16) 收入确认原则：

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

A、销售商品合同：通常仅包含转让商品的履约义务。本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以客户取得相关商品控制权时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

B、提供服务合同：本公司与客户之间的合同通常包含提供服务的履约义务。

(17) 所得税的会计处理方法：

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。

(18) 税项：

本公司主要适用的税种和税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	产品销售或劳务收入	9%
城市维护建设税	增值税	7%
教育费附加	增值税	3%
地方教育费附加	增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%



附注4：货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现 金	450,860.36	109,511.17
银行存款	8,779,645.82	1,627,111.67
合 计	<u>9,230,506.18</u>	<u>1,736,622.84</u>

附注5：应收票据

项 目	期末余额
应收票据	1,479,057.18
合 计	<u>1,479,057.18</u>

附注6：应收账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	45,756,259.88	72.31%	130,258,686.81	100.00%
1年以上	17,522,493.35	27.69%	-	-
合 计	<u>63,278,753.23</u>	<u>100.00%</u>	<u>130,258,686.81</u>	<u>100.00%</u>
主要债务人			期末余额	
中国建筑第七工程局			7,312,416.53	
海丰县东维亚房地产开发有限公司			6,942,995.00	
电网有限责任公司东莞供电局			5,302,530.71	
中建三局集团			4,570,927.36	
中国建筑一局			4,120,374.14	

附注7：预付账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	7,592,039.97	69.09%	14,884,285.08	100.00%
1年以上	3,396,199.97	30.91%	-	-
合 计	<u>10,988,239.94</u>	<u>100.00%</u>	<u>14,884,285.08</u>	<u>100.00%</u>
主要债务人			期末余额	
斯克瑞科技			1,287,000.00	
中宏劳务			726,378.57	
益顺通建筑劳务			599,388.97	
鑫昌源建材			523,686.12	
佳盛发建筑材料			522,246.02	



附注8：其他应收款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	16,101,769.39	90.18%	19,189,785.33	100.00%
1年以上	1,753,333.26	9.82%	-	-
合 计	<u>17,855,102.65</u>	<u>100.00%</u>	<u>19,189,785.33</u>	<u>100.00%</u>
主要债务人	期末余额			
谭明	4,944,000.00			
华菁建筑材料	3,395,600.00			
兴际达实业发展	3,069,660.83			
博瀚投资发展	2,319,974.73			
众鑫建筑工程	2,120,000.00			

附注9：存货

类 别	期初余额	期末余额
原材料	1,065,406.90	402,760.85
工程施工	6,612,438.64	6,232,638.25
劳务工资	326,998.44	-
合 计	<u>8,004,843.98</u>	<u>6,635,399.10</u>

附注10：固定资产

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、固定资产原值合计	<u>118,865.53</u>	<u>53,126.32</u>	<u>-</u>	<u>171,991.85</u>
电子及办公设备	118,865.53	53,126.32	-	171,991.85
二、累计折旧合计	<u>98,210.88</u>	<u>8,770.56</u>	<u>-</u>	<u>106,981.44</u>
电子及办公设备	98,210.88	8,770.56	-	106,981.44
三、固定资产账面净值	<u>20,654.65</u>			<u>65,010.41</u>

附注11：应付账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	35,170,966.70	88.53%	84,435,147.18	100.00%
1年以上	4,554,898.84	11.47%	-	-
合 计	<u>39,725,865.54</u>	<u>100.00%</u>	<u>84,435,147.18</u>	<u>100.00%</u>
主要债权人	期末余额			
柏安新材料科技	8,148,358.16			



劲达建筑劳务	5,326,737.32
嘉佳和装配式建筑	2,679,353.39
粤能环保装配科技	2,354,037.08

附注12：预收账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	10,031,403.18	87.24%	31,700,817.41	100.00%
1年以上	1,467,337.62	12.76%	-	-
合 计	<u>11,498,740.80</u>	<u>100.00%</u>	<u>31,700,817.41</u>	<u>100.00%</u>
主要债权人	期末余额			
莒县市政工程有限公司	5,757,239.81			
星隆庭酒店管理	1,200,000.00			
盛菲乐餐饮管理	1,000,000.00			
陆河瑞达置业有限公司	498,520.87			
卫光生物制品	432,989.20			

附注13：应付职工薪酬

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	752,596.00	4,920,033.36	5,317,564.34	355,065.02
社会保险费	-	392,589.14	392,589.14	-
住房公积金	-	35,114.00	35,114.00	-
合 计	<u>752,596.00</u>	<u>5,347,736.50</u>	<u>5,745,267.48</u>	<u>355,065.02</u>

附注14：其他应付款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	145,281.11	100.00%	2,013,860.44	100.00%
合 计	<u>145,281.11</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,013,860.44</u>	<u>100.00%</u>
主要债权人	期末余额			
鼎和财产保险深圳分公司	271,164.04			
武商集团股份有限公司武商物业资产公司	47,445.00			

附注15：长期借款

项 目	期末余额
交通银行	2,000,000.00
合 计	<u>2,000,000.00</u>



附注16：实收资本

投资者名称	应缴注册资本		实缴注册资本	
	金额（人民币）	比例（%）	金额（人民币）	比例（%）
深圳市嘉实供应链管理有限公司	200,000,000.00	100.00	51,800,000.00	100.00
合 计	<u>200,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>51,800,000.00</u>	<u>100.00</u>

附注17：盈余公积

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
任意盈余公积	-	404,357.69	-	404,357.69
合 计	<u>-</u>	<u>404,357.69</u>	<u>-</u>	<u>404,357.69</u>

附注18：未分配利润

项 目	金 额
上年期末余额	3,442,732.14
加：会计政策变更	-
其他因素调整	-
本期年初余额	3,442,732.14
加：本期净利润转入	544,241.32
减：本期提取法定盈余公积	
本期提取任意盈余公积	404,357.69
本期分配普通股股利	-
本期期末余额	3,582,615.77
其中：董事会已批准的现金股利数	-

附注19：营业收入

项 目	主营业务收入		其他业务收入	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
营业收入	161,519,507.08	148,336,584.65	-	-
合 计	<u>161,519,507.08</u>	<u>148,336,584.65</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附注20：营业成本

项 目	主营业务成本		其他业务成本	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额



营业成本	150,562,207.84	136,813,391.75	-	-
合 计	<u>150,562,207.84</u>	<u>136,813,391.75</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附注21：税金及附加

项 目	本年发生额
城市维护建设税	153,629.23
教育费附加	65,841.10
地方教育附加	43,894.07
印花税	52,766.73
合 计	<u>316,131.13</u>

附注22：管理费用

项 目	本年发生额
职工薪酬	1,043,197.19
咨询顾问费	403,529.13
业务招待费	290,431.06
广告费和业务宣传费	213,186.63
办公费	659,872.24
差旅费	115,263.25
运输仓储费	749.55
其他	276,088.41
合 计	<u>3,002,317.46</u>

附注23：研发费用

项 目	本年发生额
人员人工费用	1,948,634.36
直接投入费用	4,408,427.36
折旧费用与长期待摊费用	8,770.56
其他费用	104,306.77
合 计	<u>6,470,139.05</u>

附注24：财务费用

项 目	本年发生额
利息支出	106,833.72
减：利息收入	11,408.91



银行手续费	11,443.32
合 计	<u>106,868.13</u>

附注25：营业外收入

项 目	本年发生额
政府补助款	130,600.00
其他	102.50
合 计	<u>130,702.50</u>

附注26：营业外支出

项 目	本年发生额
税务罚款	144,939.32
税收滞纳金	20.85
其他	160,004.39
合 计	<u>304,964.56</u>

附注27：现金流量情况

	补充资料	2023年度	2022年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润		<u>544,241.32</u>	<u>1,187,516.81</u>
加：计提的资产减值准备		-	-
固定资产折旧		8,770.56	15,216.39
无形资产摊销		-	833,332.95
长期待摊费用摊销		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		-	-
固定资产报废损失		-	-
公允价值变动损失（减：收益）		-	-
财务费用		106,833.72	-
投资损失（减：收益）		-	-
递延所得税资产减少（减：增加）		-	-
递延所得税负债增加（减：减少）		-	-
存货的减少（减：增加）		1,369,444.88	-3,979,968.73
经营性应收项目的减少（减：增加）		71,285,213.68	-64,612,917.87
经营性应付项目的增加（减：减少）		-66,590,196.34	66,048,389.35
其他		-	-123,921.00



经营活动产生的现金流量净额	<u>6,724,307.82</u>	<u>-632,352.10</u>
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物增加情况		
现金的期末余额	9,230,506.18	1,736,622.84
减：现金的期初余额	1,736,622.84	4,071,914.94
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物的净增加额	<u>7,493,883.34</u>	<u>-2,335,292.10</u>

附注28：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注29：资产负债表日后事项

截止财务报告批准日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。



深圳东道建设集团有限公司

2023年度财务情况说明书

一、企业基本情况

本公司经深圳市市场监督管理局批准，于2008年8月29日正式成立的有限责任公司（法人独资），领有统一社会信用代码为91440300678575457B的企业法人营业执照，注册资本为人民币20,000.00万元，经营期限为永续经营；公司注册地址：深圳市福田区福保街道福保社区槟榔道1号吉虹研发大楼B栋3层南区。

一般经营项目是：建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程、建筑智能化工程、展览展示工程的设计与施工；消防设施工程；机电安装工程；城市园林绿化工程；市政工程；房屋建筑工程；钢结构工程；古建筑工程；防水防腐工程；城市道路及照明工程；建筑工程劳务分包；承包境外建筑装饰、建筑幕墙、建筑智能化工程和境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；建筑材料、装饰材料、消防器材及装饰灯具的购销；建筑智能化系统软件的研发；新材料新工艺的研发；从事广告业务（以上各项法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规规定限制的项目须取得许可证后方可经营）。

二、资产状况

2023年12月31日公司账面资产总额为109,532,068.69元，其中：账面流动资产为109,467,058.28元，固定资产净值为65,010.41元。

三、负债状况

2023年12月31日公司账面负债总额为53,745,095.23元，其中：账面流动负债为51,745,095.23元。

四、所有者权益

2023年12月31日公司账面所有者权益为55,786,973.46元，其中：账面实收资本为51,800,000.00元，账面资本公积为0.00元，账面未分配利润为3,582,615.77元。

五、本年度经营情况

（一）收入与成本

本年度账面实现营业收入为161,519,507.08元；营业成本为150,562,207.84元。

（二）费用及税金

本年度账面发生营业税金及附加为316,131.13元；销售费用为0.00元，管理费用为3,002,317.46元，研发费用为6,470,139.05元，财务费用为106,868.13元。

六、所有者权益变动

公司账面所有者权益为55,786,973.46元，其中：本年度未分配利润增加544,241.32元。

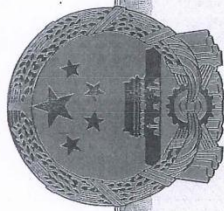
七、各项财务指标

序号	财务指标名称	计算公式	比率
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	211.55%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	49.07%
3	应收账款周转率	销售收入/（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2*100%	166.91%
4	流动资产周转率	销售收入/（期初流动资产+期末流动资产）/2*100%	113.71%
5	主营业务利润率	（主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金）/主营业务收入*100%	6.59%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	0.55%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	0.98%
8	销售增长率	（本年销售额-上年销售额）/上年销售额*100%	8.89%
9	总资产增长率	（年末资产总额-年初资产总额）/年初资产总额*100%	-37.28%

八、企业所得税纳税申报表与账面差异情况说明

公司资产负债表、损益表与公司2023年企业所得税申报数不存在差异。





营业执照

统一社会信用代码
914403007716130163



名称 深圳财富会计师事务所（普通合伙）

类型 合伙企业

执行事务合伙人 肖烈汗

成立日期 2005年02月02日

主要经营场所 深圳市龙华区观湖街道松轩社区观平路
323-2号202



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示公示系统或扫描右上方的一维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

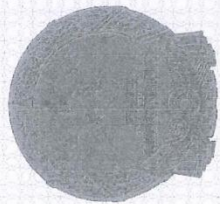
2024年03月01日



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：深圳财富会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：肖烈汗
主任会计师：
经营场所：深圳市龙华区观湖街道松轩社区观平路323-2号202



组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470093
批准执业文号：深财会[2005]8号
批准执业日期：2005年1月24日



证书序号：0021779

说明

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

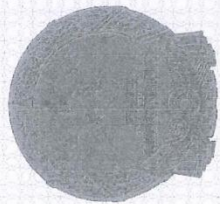


发证机关：深圳市财政局

2024 年 3 月 15 日

中华人民共和国财政部制





会计师事务所
执业证书

名称：深圳财富会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：肖烈汗
主任会计师：
经营场所：深圳市龙华区观湖街道松轩社区观平路323-2号202



组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470093
批准执业文号：深财会[2005]8号
批准执业日期：2005年1月24日



证书序号：0021779

说明

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



发证机关：深圳市财政局

2024 年 3 月 15 日

中华人民共和国财政部制



(二) 2024 年审计报告

深圳财富会计师事务所（普通合伙）

关于深圳东道建设集团有限公司的
审计报告

（二〇二四年度）

目 录

项 目	页 码
一. 审计报告	1-2
二. 资产负债表	3-4
三. 利润表	5
四. 现金流量表	6
五. 所有者权益变动表	7-8
六. 会计报表附注	9-18
七. 财务情况说明书	19
八. 会计师事务所营业执照、执业许可证	

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：粤2500BPTJMV



深圳财富会计师事务所（普通合伙）

地 址：深圳市龙华区观湖街道松轩社区观平路323-2号202

机密

深财富年审字[2025]第045号

审 计 报 告

深圳东道建设集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳东道建设集团有限公司（以下简称贵单位）财务报表，包括2024年12月31日资产负债表，2024年度利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

贵单位管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵单位2024年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵单位的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任



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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵单位持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵单位不能持续经营。

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

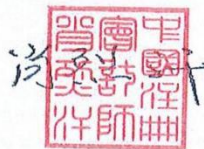
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。



中国·深圳

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二五年三月四日



深圳东道建设集团有限公司

资产负债表

二〇二四年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	附注4	3,538,461.15	9,230,506.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	附注5	250,000.00	1,479,057.18
应收账款	附注6	57,840,331.83	63,278,753.23
预付款项	附注7	10,268,073.03	10,988,239.94
其他应收款	附注8	18,304,283.64	17,855,102.65
存货	附注9	4,122,932.84	6,635,399.10
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		94,324,082.49	109,467,058.28
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	附注10	51,004.37	65,010.41
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		51,004.37	65,010.41
资产合计		94,375,086.86	109,532,068.69

单位负责人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：



深圳东道建设集团有限公司

资产负债表(续)

二〇二四年十二月三十一日

单位:人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款	附注11	396,055.56	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	附注12	21,244,901.34	39,725,865.54
预收款项	附注13	8,065,898.72	11,498,740.80
应付职工薪酬	附注14	1,096,868.11	355,065.02
应交税费	附注15	762,204.44	20,142.76
其他应付款	附注16	5,011,840.88	145,281.11
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		36,577,769.05	51,745,095.23
非流动负债:			
长期借款	附注17	2,000,000.00	2,000,000.00
应付债券		-	-
其中:优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		2,000,000.00	2,000,000.00
负债合计		38,577,769.05	53,745,095.23
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(股本)	附注18	51,800,000.00	51,800,000.00
其他权益工具		-	-
其中:优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减:库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	附注19	458,781.82	404,357.69
未分配利润	附注20	3,538,535.99	3,582,615.77
所有者权益(或股东权益)合计		55,797,317.81	55,786,973.46
负债和所有者权益(或股东权益)合计		94,375,086.86	109,532,068.69

单位负责人:

主管会计机构负责人:

会计机构负责人:



深圳东道建设集团有限公司

利润表

二〇二四年度

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	附注21	164,520,513.46	161,519,507.08
减：营业成本	附注22	152,878,541.27	150,562,207.84
税金及附加	附注23	425,392.52	316,131.13
销售费用		-	-
管理费用	附注24	2,703,717.48	3,002,317.46
研发费用	附注25	6,631,115.71	6,470,139.05
财务费用	附注26	169,849.27	106,868.13
其中：利息费用		153,862.28	106,833.72
利息收入		8,887.09	11,408.91
加：其他收益		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,711,897.21	1,061,843.47
加：营业外收入	附注27	8,928.39	130,702.50
减：营业外支出	附注28	1,434,979.39	304,964.56
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		285,846.21	887,581.41
减：所得税费用		139,251.86	343,340.09
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		146,594.35	544,241.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		146,594.35	544,241.32
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-
六、综合收益总额		146,594.35	544,241.32
七、每股收益		-	-
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-

单位负责人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：



深圳东道建设集团有限公司

现金流量表
二〇二四年度

单位：人民币元

项目	行次	本年度	上年度
一、经营活动产生现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	1	182,290,979.33	221,682,254.56
收到的税费返还	2	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	3	1,436,844.32	5,448,955.40
现金流入小计	4	183,727,823.65	227,131,209.96
购买商品、接受劳务支付的现金	5	179,709,717.32	201,982,104.09
支付给职工以及为职工支付现金	6	6,952,090.41	5,745,267.48
支付的各项税费	7	1,798,512.20	1,338,494.73
支付的其他与经营活动有关的现金	8	1,201,742.03	11,341,035.84
现金流出小计	9	189,662,061.96	220,406,902.14
经营活动产生的现金流量净额	10	-5,934,238.31	6,724,307.82
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	11	-	-
取得投资收益所收到的现金	12	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	13	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	14	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	15	-	-
现金流入小计	16	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	17	-	53,126.32
投资所支付的现金	18	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	20	-	-
现金流出小计	21	-	53,126.32
投资活动产生的现金流量净额	22	-	-53,126.32
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	23	-	-
借款所收到的现金	24	2,396,055.56	4,599,298.10
收到的其他与筹资活动有关的现金	25	-	-
现金流入小计	26	2,396,055.56	4,599,298.10
偿还债务所支付的现金	27	2,000,000.00	3,669,762.54
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	28	153,862.28	106,833.72
支付的其他与筹资活动有关的现金	29	-	-
现金流出小计	30	2,153,862.28	3,776,596.26
筹资活动产生的现金流量净额	31	242,193.28	822,701.84
四、汇率变动对现金的影响额	32		
五、现金及现金等价物净额增加	33	-5,692,045.03	7,493,883.34
加：期初现金及现金等价物余额	34	9,230,506.18	1,736,622.84
六、期末现金及现金等价物余额	35	3,538,461.15	9,230,506.18

单位负责人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：



深圳东道建设集团有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表
(二〇二四年度)

项 目	行次	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	01	31,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	404,357.69	3,882,615.77	38,086,973.46
加:会计政策变更	02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	05	31,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	404,357.69	3,882,615.77	38,086,973.46
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	06	-	-	-	-	-	-	-	-	54,424.13	92,170.22	146,594.35
(一)综合收益总额	07	-	-	-	-	-	-	-	-	54,424.13	92,170.22	146,594.35
(二)所有者投入和减少资本	08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-	-	-	54,424.13	-54,424.13	-
2.对所有者(或股东)的分配	15	-	-	-	-	-	-	-	-	54,424.13	-54,424.13	-
3.其他	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	23	31,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	458,781.82	3,938,335.99	36,197,117.81

主管会计机构负责人:

会计机构负责人:

单位负责人:



深圳东道建设集团有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表
(二〇二四年度)

单位：人民币元

行次	实收资本 (或股本)	上 年 金 额			专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计
		优先股	永续债	其他权益工具 其他				
一、上年年末余额	51,500,000.00	-	-	-	-	-	3,442,732.14	55,442,732.14
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年年初余额	51,500,000.00	-	-	-	-	-	3,442,732.14	55,442,732.14
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	404,357.69	139,884.63	544,241.32
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	544,241.32	544,241.32
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	404,357.69	-404,357.69	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	404,357.69	-404,357.69	-
2.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	51,500,000.00	-	-	-	-	404,357.69	3,582,089.77	55,706,447.46

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：

单位负责人：



会计报表附注

(二〇二四年度)

单位：人民币元

附注1. 公司概况：

(1) 公司成立背景：

本公司经深圳市市场监督管理局批准，于2008年8月29日正式成立的有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），领有统一社会信用代码为91440300678575457B的企业法人营业执照，注册资本为人民币20,000.00万元，经营期限为永续经营；公司注册地址：深圳市宝安区西乡街道福中福社区西乡金海路碧海中心区西乡商会大厦501。

(2) 经营范围：

建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程、建筑智能化工程、展览展示工程的设计与施工；消防设施工程；机电安装工程；城市园林绿化工程；市政工程；房屋建筑工程；钢结构工程；古建筑工程；防水防腐工程；城市道路及照明工程；建筑工程劳务分包；承包境外建筑装修装饰、建筑幕墙、建筑智能化工程和境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；建筑材料、装饰材料、消防器材及装饰灯具的购销；建筑智能化系统软件的研发；新材料新工艺的研发；从事广告业务（以上各项法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规规定限制的项目须取得许可证后方可经营）。

附注2. 财务报表的编制基础：

(1) 编制基础：

公司以持续经营为财务报表的编制基础，以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

(2) 持续经营：

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

附注3. 主要会计政策：

(1) 会计制度及会计准则：

本公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》及其相关规定。

(2) 会计期间：

本公司采用公历年度，即每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

(3) 记帐本位币：

本公司以人民币为记帐本位币。

(4) 记账基础和计价原则：

本公司以权责发生制为记账原则，各项财产物资按取得时的实际成本计价。

(5) 外币业务核算方法：

会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生当月初中国人民银行公布的汇率折合为人民币入账。年末各货币性资产和负债项目的外币余额按中国人民银行公布的年末市场汇率进行调整，汇兑损益计入当期损益；属筹建期间的，计入长期待摊费用；与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，计入固定资产成本。

(6) 现金及现金等价物：

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

(7) 坏账核算方法：



坏账确认标准

- A、债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- B、债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提方法和标准

A、对坏账核算采用备抵法。本公司于期末对应收款项余额进行逐项分析，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坏账准备，计提的坏账准备计入当年度管理费用。

B、其他应收款项根据本公司以往的经验、债务单位的财务状况、现金流量及其他相关信息等情况，按应收款项期末余额确定具体比例计提坏账准备，并计入当年损益。

(8) 存货核算方法：

A、存货包括在途物资、原材料、包装物、委托加工材料、在产品、产成品、发出商品、库存商品、低值易耗品等。

B、各类存货按实际成本计价；领用和发出按加权平均法进行核算。

C、存货的可变现净值等于其预计销售价格减去在销售过程中可能发生的销售费用和相关税费，以及为达到预定可使用状态所发生的加工成本等相关支出。

D、当出现以下情况时，全额提取存货跌价准备：a、霉烂变质的存货；b、已过期且无转让价值的存货；c、生产中已不再需要，并且已无使用价值和转让价值的存货；d、其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。

一般存货根据分类法计提存货跌价准备。

(9) 金融资产和金融负债的核算方法：

金融资产和金融负债，交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。按照取得时公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益，企业持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益，资产负债表日，企业将其公允价值变动计入当期损益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(10) 长期股权投资的核算方法：

A、长期股权投资计价，以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益；采用权益法核算的，在期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

(11) 投资性房地产的核算

A、投资性房地产核算的内容为赚取租金或资本增值，或者两者兼而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

B、投资性房地产的后续计量：在成本模式下按照固定资产的计价、摊销对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。

C、投资性房地产转换的计价：转换日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换日的公允价值大于原账面价值的，其差额作为资本公积（其他），计入所有者权益。处置该项投资性房地产时，原计入所有者权益的部分转入处置当期损益。

(12) 固定资产计价及折旧方法：

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：（1）为生产商品，提供劳务，出租或经营管理而持有的（2）使用寿命超过一个会计年度。使用寿命，是指企业使用固定资产的预计期间，或者该固定资产所能生产产品或提供劳务的数量。

固定资产以实际成本或重估价值为原价入账。固定资产的折旧采用直线法平均计算，并按固定资产的类别、估计经济使用年限和预计残值（原值的5%）确定其折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
------	------	------



房屋及建筑物	20年	4.75%
机器设备	10年	9.50%
运输设备	5年	19.00%
办公设备	5年	19.00%
电子及其他设备	3年	31.67%

当固定资产市价持续下跌、技术陈旧、损坏、长期闲置等情况出现，导致固定资产可收回金额低于账面价值时，按可收回金额低于其账面价值的差额单项计提固定资产减值准备。固定资产损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(13) 在建工程的核算方法：

在建工程按实际成本计价，自交付使用之日起结转固定资产，相关的借款利息和汇兑损益在项目完工交付使用前计入在建工程成本，之后计入当期损益。

公司在期末按以下方法对在建工程计提减值准备，如长期停建并且在可预计的未来不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性，或其他有证据表明在建工程已发生了减值，按可回收金额与账面价值的差额计提在建工程减值准备。

(14) 无形资产、长期待摊费、其他长期资产的核算方法

A、无形资产按实际成本核算，在受益期内平均摊销。

B、长期待摊费用在受益期内采用直线法平均摊销；其他长期资产按5年平均摊销。

C、公司无形资产减值准备按单项计提，对于有确凿证据表明该项无形资产已被其他新技术所替代或不再受法律保护，不能给企业带来经济利益且无使用价值和转让价值，应将其账面价值全部转入损益。

(15) 职工薪酬的核算方法

职工薪酬包括企业为职工在职期间和离职后提供的全部货币性薪酬和非货币性福利，包括工资、福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。企业因获得职工提供劳务而给予职工的各种形式的报酬或对价，全部纳入职工薪酬的范围。

(16) 收入确认原则：

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

A、销售商品合同：通常仅包含转让商品的履约义务。本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以客户取得相关商品控制权时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

B、提供服务合同：本公司与客户之间的合同通常包含提供服务的履约义务。

(17) 所得税的会计处理方法：

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。

(18) 税项：

本公司主要适用的税种和税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	产品销售或劳务收入	9%、6%、3%
城市维护建设税	增值税	7%
教育费附加	增值税	3%
地方教育费附加	增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%



附注4: 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现 金	229,088.18	450,860.36
银行存款	3,309,372.97	8,779,645.82
合 计	<u>3,538,461.15</u>	<u>9,230,506.18</u>

附注5: 应收票据

项 目	期末余额
应收票据	250,000.00
合 计	<u>250,000.00</u>

附注6: 应收账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	50,722,023.37	87.69%	45,756,259.88	72.31%
1年以上	7,118,308.46	12.31%	17,522,493.35	27.69%
合 计	<u>57,840,331.83</u>	<u>100.00%</u>	<u>63,278,753.23</u>	<u>100.00%</u>
主要债务人			期末余额	
海丰县东维亚房地产开发有限公司			6,792,995.00	
中建三局集团			5,512,001.49	
中国建筑一局			4,483,944.52	
核工业第二建设			3,290,711.83	
中建三局华南公司			2,983,759.02	

附注7: 预付账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	3,323,614.13	32.37%	7,592,039.97	69.09%
1年以上	6,944,458.90	67.63%	3,396,199.97	30.91%
合 计	<u>10,268,073.03</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,988,239.94</u>	<u>100.00%</u>
主要债务人			期末余额	
中宏劳务			726,378.57	
安鸿劳务			571,540.54	
瑞成劳务			540,000.00	
鑫昌源建材			523,686.12	
佳盛发建筑材料			522,246.02	



附注8：其他应收款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	14,428,384.38	78.83%	16,101,769.39	90.18%
1年以上	3,875,899.26	21.17%	1,753,333.26	9.82%
合 计	<u>18,304,283.64</u>	<u>100.00%</u>	<u>17,855,102.65</u>	<u>100.00%</u>
主要债务人			期末余额	
华普建筑材料			6,187,300.00	
众鑫建筑工程			2,120,000.00	
武商集团股份有限公司武汉国际广场购物中心			927,600.00	
前海诚远大数据科技			429,000.00	

附注9：存货

类 别	期初余额	期末余额
原材料	402,760.85	24,871.57
工程施工	6,232,638.25	4,098,061.27
合 计	<u>6,635,399.10</u>	<u>4,122,932.84</u>

附注10：固定资产

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、固定资产原值合计	<u>171,991.85</u>	-	-	<u>171,991.85</u>
电子及办公设备	171,991.85	-	-	171,991.85
二、累计折旧合计	<u>106,981.44</u>	<u>14,006.04</u>	-	<u>120,987.48</u>
电子及办公设备	106,981.44	14,006.04	-	120,987.48
三、固定资产账面净值	<u>65,010.41</u>	-	<u>14,006.04</u>	<u>51,004.37</u>

附注11：短期借款

项 目	期末余额
短期借款	396,055.56
合 计	<u>396,055.56</u>

附注12：应付账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	17,328,803.74	81.57%	35,170,966.70	88.53%
1年以上	3,916,097.60	18.43%	4,554,898.84	11.47%



合 计	<u>21,244,901.34</u>	<u>100.00%</u>	<u>39,725,865.54</u>	<u>100.00%</u>
主要债权人	期末余额			
汉昌劳务	3,377,150.11			
嘉佳和装配式建筑	3,007,384.80			
亿楼科技发展	2,219,322.75			
爱科曦玥科技	2,127,615.68			
斯克瑞科技	1,835,204.76			

附注13: 预收账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	6,924,239.72	85.85%	10,031,403.18	87.24%
1年以上	1,141,659.00	14.15%	1,467,337.62	12.76%
合 计	<u>8,065,898.72</u>	<u>100.00%</u>	<u>11,498,740.80</u>	<u>100.00%</u>
主要债权人	期末余额			
莒县市政工程有限公司	5,199,774.81			
星隆庭酒店管理	1,400,000.00			
盛菲乐餐饮管理	1,000,000.00			
顺豪实业	101,505.00			
福田区华富街道办事处	86,985.53			

附注14: 应付职工薪酬

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	355,065.02	7,112,062.15	6,370,259.06	1,096,868.11
社会保险费	-	558,927.35	558,927.35	-
住房公积金	-	22,904.00	22,904.00	-
合 计	<u>355,065.02</u>	<u>7,693,893.50</u>	<u>6,952,090.41</u>	<u>1,096,868.11</u>

附注15: 应交税费

项 目	年末账面余额
增值税	666,240.00
城市维护建设税	46,130.54
教育费附加	19,770.24
地方教育附加	13,180.16
印花税	16,883.50
合 计	<u>762,204.44</u>



附注16：其他应付款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	4,902,378.05	97.82%	145,281.11	100.00%
1年以上	109,462.83	2.18%	-	-
合 计	<u>5,011,840.88</u>	<u>100.00%</u>	<u>145,281.11</u>	<u>100.00%</u>
主要债权人	期末余额			
谭明	3,112,000.00			
吉虹电子科技	621,476.84			
华海汽配科技集团	449,000.00			
华菁孵化器	150,000.00			
江娜	100,000.00			

附注17：长期借款

项 目	期末余额
交通银行	2,000,000.00
合 计	<u>2,000,000.00</u>

附注18：实收资本

投资者名称	应缴注册资本		实缴注册资本	
	金额（人民币）	比例（%）	金额（人民币）	比例（%）
深圳市嘉实供应链管理有限公司	200,000,000.00	100.00	51,800,000.00	100.00
合 计	<u>200,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>51,800,000.00</u>	<u>100.00</u>

附注19：盈余公积

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
盈余公积金	404,357.69	54,424.13	-	458,781.82
合 计	<u>404,357.69</u>	<u>54,424.13</u>	<u>-</u>	<u>458,781.82</u>

附注20：未分配利润

项 目	金 额
上年期末余额	3,582,615.77
加：会计政策变更	-
其他因素调整	-136,250.00
本期年初余额	3,446,365.77



加：本期净利润转入	146,594.35
减：本期提取法定盈余公积	54,424.13
本期提取任意盈余公积	-
本期分配普通股股利	-
本期期末余额	3,538,535.99
其中：董事会已批准的现金股利数	-

附注21：营业收入

项 目	主营业务收入		其他业务收入	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
营业收入	164,520,513.46	161,519,507.08	-	-
合 计	<u>164,520,513.46</u>	<u>161,519,507.08</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附注22：营业成本

项 目	主营业务成本		其他业务成本	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
营业成本	152,878,541.27	150,562,207.84	-	-
合 计	<u>152,878,541.27</u>	<u>150,562,207.84</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附注23：税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	216,790.78	153,629.23
教育费附加	92,910.34	65,841.10
地方教育附加	61,940.22	43,894.07
印花税	53,751.18	52,766.73
合 计	<u>425,392.52</u>	<u>316,131.13</u>

附注24：管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,262,961.95	1,043,197.19
咨询顾问费	333,962.52	403,529.13
业务招待费	141,251.73	290,431.06
广告费和业务宣传费	-	213,186.63
资产折旧摊销费	869.76	-
办公费	635,839.63	659,872.24



差旅费	89,456.49	115,263.25
运输仓储费	6,000.00	749.55
修理费	2,500.00	-
其他	230,875.40	276,088.41
合 计	<u>2,703,717.48</u>	<u>3,002,317.46</u>

附注25：研发费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人员人工费用	1,989,563.40	1,948,634.36
直接投入费用	4,616,400.49	4,408,427.36
折旧费用与长期待摊费用	13,136.28	8,770.56
其他费用	12,015.54	104,306.77
合 计	<u>6,631,115.71</u>	<u>6,470,139.05</u>

附注26：财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	153,862.28	106,833.72
减：利息收入	8,887.09	11,408.91
银行手续费	24,874.08	11,443.32
合 计	<u>169,849.27</u>	<u>106,868.13</u>

附注27：营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
其他	8,928.39	102.50
政府补助	-	130,600.00
合 计	<u>8,928.39</u>	<u>130,702.50</u>

附注28：营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
营业外支出	1,434,979.39	304,964.56
合 计	<u>1,434,979.39</u>	<u>304,964.56</u>

附注29：现金流量情况

补充资料	2024年度	2023年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量		



净利润	<u>146,594.35</u>	<u>544,241.32</u>
加：计提的资产减值准备	-	-
固定资产折旧	14,006.04	8,770.56
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-	-
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失（减：收益）	-	-
财务费用	153,862.28	106,833.72
投资损失（减：收益）	-	-
递延所得税资产减少（减：增加）	-	-
递延所得税负债增加（减：减少）	-	-
存货的减少（减：增加）	2,512,466.26	1,369,444.88
经营性应收项目的减少（减：增加）	6,802,214.50	71,285,213.68
经营性应付项目的增加（减：减少）	-15,563,381.74	-66,590,196.34
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	<u>-5,934,238.31</u>	<u>6,724,307.82</u>

2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-

3、现金及现金等价物增加情况

现金的期末余额	3,538,461.15	9,230,506.18
减：现金的期初余额	9,230,506.18	1,736,622.84
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物的净增加额	<u>-5,692,045.03</u>	<u>7,493,883.34</u>

附注30：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注31：资产负债表日后事项

截止财务报告批准日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。



深圳东道建设集团有限公司

2024年度财务情况说明书

一、企业基本情况

本公司经深圳市市场监督管理局批准，于2008年8月29日正式成立的有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资），领有统一社会信用代码为91440300678575457B的企业法人营业执照，注册资本为人民币20,000.00万元，经营期限为永续经营；公司注册地址：深圳市宝安区西乡街道福中福社区西乡金海路碧海中心区西乡商会大厦501。

经营范围：建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程、建筑智能化工程、展览展示工程的设计与施工；消防设施工程；机电安装工程；城市园林绿化工程；市政工程；房屋建筑工程；钢结构工程；古建筑工程；防水防腐工程；城市道路及照明工程；建筑工程劳务分包；承包境外建筑装饰、建筑幕墙、建筑智能化工程和境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；建筑材料、装饰材料、消防器材及装饰灯具的购销；建筑智能化系统软件的研发；新材料新工艺的研发；从事广告业务（以上各项法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规规定限制的项目须取得许可证后方可经营）。

二、资产状况

2024年12月31日公司账面资产总额为94,375,086.86元，其中：账面流动资产为94,324,082.49元，固定资产净值为51,004.37元。

三、负债状况

2024年12月31日公司账面负债总额为38,577,769.05元，其中：账面流动负债为36,577,769.05元。

四、所有者权益

2024年12月31日公司账面所有者权益为55,797,317.81元，其中：账面实收资本为51,800,000.00元，账面资本公积为0.00元，账面未分配利润为3,538,535.99元。

五、本年度经营情况

（一）收入与成本

本年度账面实现营业收入为164,520,513.46元；营业成本为152,878,541.27元。

（二）费用及税金

本年度账面发生营业税金及附加为425,392.52元；销售费用为0.00元，管理费用为2,703,717.48元，研发费用为6,631,115.71元，财务费用为169,849.27元。

六、所有者权益变动

公司账面所有者权益为55,797,317.81元，其中：本年度未分配利润增加146,594.35元。

七、各项财务指标

序号	财务指标名称	计算公式	比率
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	257.87%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	40.88%
3	应收账款周转率	销售收入/（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2*100%	271.67%
4	流动资产周转率	销售收入/（期初流动资产+期末流动资产）/2*100%	161.46%
5	主营业务利润率	（主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金）/主营业务收入*100%	6.82%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	0.18%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	0.26%
8	销售增长率	（本年销售额-上年销售额）/上年销售额*100%	1.86%
9	总资产增长率	（年末资产总额-年初资产总额）/年初资产总额*100%	-13.84%

八、企业所得税纳税申报表与账面差异情况说明

公司资产负债表、损益表与公司2024年企业所得税申报数不存在差异。





统一社会信用代码
914403007716130163

营业执照

(副本)



名称 深圳财富汇会计师事务所(普通合伙)
类型 合伙企业
执行事务合伙人 肖烈汗

成立日期 2005年02月02日

主要经营场所 深圳市龙华区观湖街道松杆社区观平路323-2号
202

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

登记机关



2024年07月19日

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：深圳财富会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：肖烈汗
主任会计师：
经营场所：深圳市龙华区观湖街道松轩社区观平路323-2号202

组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470093
批准执业文号：深财会[2005]8号
批准执业日期：2005年1月24日



证书序号：0021779

说明

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



发证机关：深圳市财政局

2024 年 3 月 15 日

中华人民共和国财政部制





姓名 肖烈汗
性别 男
出生日期 1984-05-02
工作单位 大华会计师事务所(深圳分所)
Working unit 362421195405022016
身份证号 362421195405022016
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration



肖烈汗 440300480385

证书编号: 440300480385
No. of Certificate

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

发证日期: 2009 年 06 月 01 日
Date of issuance



注册会计师行业统一监管平台

Unified Supervision Platform of Chinese CPA Profession

欢迎登录, 深圳财富会计师事务所 (普通合伙) !

系统更新记录 意见建议反馈 账号设置 退出登录

项办理

会计师事务所...

业务备案

办理

报备

报备验证

首页 本所注册会计师信息查询 X

注册会计师编号: 注册姓名: 肖烈汗 会计师状态: 正常 展开 搜索

导出 导出全部

三列 | 全屏

序号	操作	注册会计师编号	注册姓名	性别	出生日期	有效证件类型	有效证件号	事务所执业证书编号	事务所名称
1	详情 证照预览 证照下载	440300480385	肖烈汗	男	1984-05-02	身份证	362421198405022018	47470093	深圳财富会计师事务所 (普通合伙)

注册会计师查询

申请人基本信息

履历及证明表信息

基本信息变更信息

注销转所信息

注册状态变更历史

股东/合伙人状态变更历史

申请单号	注册状态	对应操作	开始日期	结束日期	事务所执业证书编号	事务所名称	前事务所执业证书编号	前事务所名称
AT075932	正常	省内转所	2023-12-27		47470093	深圳财富会计师事务所 (普通合伙)	310000084701	上会会计师事务所 (特殊普通合伙) 深圳分所



姓名 曾彩霞
Full name 曾彩霞
性别 女
Sex
出生日期 1983-07-13
Date of birth
工作单位 深圳财富会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 430681198307132321
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 474700930003
No. of Certificate

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

发证日期: 2024 年 02 月 08 日
Date of Issuance

年 月 日
/ /



(三) 2025 年审计报告

深圳财富会计师事务所（普通合伙）

关于深圳东道建设集团有限公司的

审计报告

(二〇二五年度)

目 录

项 目	页 码
一. 审计报告	1-2
二. 资产负债表	3-4
三. 利润表	5
四. 现金流量表	6
五. 所有者权益变动表	7-8
六. 会计报表附注	9-18
七. 财务情况说明书	19
八. 会计师事务所营业执照、执业许可证	

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：粤2634NU4FK9



深圳财富会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN CAIFU ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNER)

地 址：深圳市龙华区观湖街道松轩社区观平路323-2号202

深财富年审字[2026]第054号

审 计 报 告

深圳东道建设集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳东道建设集团有限公司（以下简称贵单位）财务报表，包括2025年12月31日的资产负债表，2025年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵单位2025年12月31日的财务状况以及2025年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵单位的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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



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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵单位持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵单位不能持续经营。

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

深圳财富会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·深圳

二〇二六年三月十日



深圳东道建设集团有限公司

资产负债表

二〇二五年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	附注3	2,529,029.34	3,538,461.15
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	250,000.00
应收账款	附注4	101,595,452.55	57,840,331.83
预付款项	附注5	19,539,771.59	10,268,073.03
其他应收款	附注6	8,316,808.59	18,304,283.64
存货	附注7	1,664,384.88	4,122,932.84
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		383,408.12	-
流动资产合计		134,028,855.07	94,324,082.49
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	附注8	43,093.58	51,004.37
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	附注9	65,212.26	-
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		108,305.84	51,004.37
资产合计		134,137,160.91	94,375,086.86

单位负责人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：



深圳东道建设集团有限公司

资产负债表(续)

二〇二五年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	附注10	-	396,055.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	附注11	35,479,952.31	21,244,901.34
预收款项	附注12	32,126,511.00	8,065,898.72
应付职工薪酬	附注13	342,713.64	1,096,868.11
应交税费	附注14	33,839.33	762,204.44
其他应付款	附注15	7,567,188.49	5,011,840.88
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		75,550,204.77	36,577,769.05
非流动负债：			
长期借款	附注16	2,000,000.00	2,000,000.00
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		2,000,000.00	2,000,000.00
负债合计		77,550,204.77	38,577,769.05
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	附注17	51,800,000.00	51,800,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	附注18	458,781.82	458,781.82
未分配利润	附注19	4,328,174.32	3,538,535.99
所有者权益（或股东权益）合计		56,586,956.14	55,797,317.81
负债和所有者权益（或股东权益）合计		134,137,160.91	94,375,086.86

单位负责人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：



深圳东道建设集团有限公司

利润表

二〇二五年度

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	附注20	275,110,577.73	164,520,513.46
减：营业成本	附注21	262,091,127.86	152,878,541.27
税金及附加	附注22	489,003.84	425,392.52
销售费用		-	-
管理费用	附注23	8,217,296.78	2,703,717.48
研发费用	附注24	1,047,582.85	6,631,115.71
财务费用	附注25	303,109.25	169,849.27
其中：利息费用		287,633.26	153,862.28
利息收入		1,753.29	8,887.09
加：其他收益		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,962,457.15	1,711,897.21
加：营业外收入	附注26	672.79	8,928.39
减：营业外支出	附注27	2,201,780.11	1,434,979.39
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		761,349.83	285,846.21
减：所得税费用		182,550.43	139,251.86
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		578,799.40	146,594.35
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		578,799.40	146,594.35
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-
六、综合收益总额		578,799.40	146,594.35
七、每股收益		-	-
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-

单位负责人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：



深圳东道建设集团有限公司

现金流量表

二〇二五年度

单位：人民币元

项 目	行 次	本年度	上年度
一、经营活动产生现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	1	280,128,151.48	182,290,979.33
收到的税费返还	2	210,838.93	-
收到的其他与经营活动有关的现金	3	67,111,706.99	1,436,844.32
现金流入小计	4	347,450,697.40	183,727,823.65
购买商品、接受劳务支付的现金	5	275,085,742.37	179,709,717.32
支付给职工以及为职工支付现金	6	4,525,473.57	6,952,090.41
支付的各项税款	7	3,596,719.18	1,798,512.20
支付的其他与经营活动有关的现金	8	64,487,127.96	1,201,742.03
现金流出小计	9	347,695,063.08	189,662,061.96
经营活动产生的现金流量净额	10	-244,365.68	-5,934,238.31
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	11	-	-
取得投资收益所收到的现金	12	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	13	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	14	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	15	-	-
现金流入小计	16	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	17	81,377.31	-
投资所支付的现金	18	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	20	-	-
现金流出小计	21	81,377.31	-
投资活动产生的现金流量净额	22	-81,377.31	-
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	23	-	-
借款所收到的现金	24	2,000,000.00	2,396,055.56
收到的其他与筹资活动有关的现金	25	-	-
现金流入小计	26	2,000,000.00	2,396,055.56
偿还债务所支付的现金	27	2,396,055.56	2,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	28	287,633.26	153,862.28
支付的其他与筹资活动有关的现金	29	-	-
现金流出小计	30	2,683,688.82	2,153,862.28
筹资活动产生的现金流量净额	31	-683,688.82	242,193.28
四、汇率变动对现金的影响额	32		
五、现金及现金等价物净额增加	33	-1,009,431.81	-5,692,045.03
加：期初现金及现金等价物余额	34	3,538,461.15	9,230,506.18
六、期末现金及现金等价物余额	35	2,529,029.34	3,538,461.15

单位负责人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：



深圳东道建设集团有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表
(二〇二五年度)

项 目	行次	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	01	51,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	458,781.82	3,538,535.99	55,797,317.81
加：会计政策变更	02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	03	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年年初余额	05	51,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额	07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）所有者投入和减少资本	08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	23	51,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	458,781.82	4,328,174.32	56,586,956.14

单位负责人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：



深圳东道建设集团有限公司
所有者权益（或股东权益）增减变动表
(二〇二五年度)

单位：人民币元

项 目	行次	上 年 金 额						所有者权益合计
		实收资本 (或股本)	优先股	永续债	其他权益工具 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益
一、上年年末余额	01	51,800,000.00	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	02	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	03	-	-	-	-	-	-	-
其他	04	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	05	51,800,000.00	-	-	-	-	-	-
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	06	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额	07	-	-	-	-	-	-	-
（二）所有者投入和减少资本	08	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	09	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	12	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	15	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	16	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	18	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	19	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	22	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	23	51,800,000.00	-	-	-	-	-	-

单位负责人：

主管会计机构负责人：

会计机构负责人：



会计报表附注

(二〇二五年度)

单位：人民币元

附注1. 公司概况：

(1) 公司成立背景：

本公司经深圳市市场监督管理局批准，于2008年8月29日正式成立的有限责任公司（法人独资），领有统一社会信用代码为91440300678575457B的企业法人营业执照，注册资本为人民币20,000.00万元，经营期限为永续经营；公司注册地址：深圳市宝安区沙井街道衙边社区衙边学子围巨基工业园D栋B502。

(2) 经营范围：

建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程、建筑智能化工程、展览展示工程的设计与施工；消防设施工程；机电安装工程；城市园林绿化工程；市政工程；房屋建筑工程；钢结构工程；古建筑工程；防水防腐工程；城市道路及照明工程；建筑工程劳务分包；承包境外建筑装修装饰、建筑幕墙、建筑智能化工程和境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；建筑材料、装饰材料、消防器材及装饰灯具的购销；建筑智能化系统软件的研发；新材料新工艺的研发；从事广告业务（以上各项法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规规定限制的项目须取得许可证后方可经营）。

附注2. 主要会计政策：

(1) 会计制度及会计准则：

本公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》及其相关规定。

(2) 会计期间：

本公司采用公历年度，即每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

(3) 记帐本位币：

本公司以人民币为记帐本位币。

(4) 记帐基础和计价原则：

本公司以权责发生制为记帐原则，各项财产物资按取得时的实际成本计价。

(5) 外币业务核算方法：

会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生当月月初中国人民银行公布的汇率折合为人民币入账。年末各货币性资产和负债项目的外币余额按中国人民银行公布的年末市场汇率进行调整，汇兑损益计入当期损益；属筹建期间的，计入长期待摊费用；与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，计入固定资产成本。

(6) 现金及现金等价物：

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

(7) 坏账核算方法：

坏账确认标准

A、债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；

B、债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提方法和标准



A、对坏账核算采用备抵法。本公司于期末对应收款项余额进行逐项分析，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坏账准备，计提的坏账准备计入当年度管理费用。

B、其他应收款项根据本公司以往的经验、债务单位的财务状况、现金流量及其他相关信息等情况，按应收款项期末余额确定具体比例计提坏账准备，并计入当年损益。

(8) 存货核算方法:

A、存货包括在途物资、原材料、包装物、委托加工材料、在产品、产成品、发出商品、库存商品、低值易耗品等。

B、各类存货按实际成本计价；领用和发出按加权平均法进行核算。

C、存货的可变现净值等于其预计销售价格减去在销售过程中可能发生的销售费用和相关税费，以及为达到预定可使用状态所发生的加工成本等相关支出。

D、当出现以下情况时，全额提取存货跌价准备：a、霉烂变质的存货；b、已过期且无转让价值的存货；c、生产中已不再需要，并且已无使用价值和转让价值的存货；d、其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。

一般存货根据分类法计提存货跌价准备。

(9) 金融资产和金融负债的核算方法:

金融资产和金融负债，交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。按照取得时公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益，企业持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益，资产负债表日，企业将其公允价值变动计入当期损益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(10) 长期股权投资的核算方法:

A. 长期股权投资计价，以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B. 采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益；采用权益法核算的，在期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

(11) 投资性房地产的核算

A、投资性房地产核算的内容为赚取租金或资本增值，或者两者兼而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

B、投资性房地产的后续计量：在成本模式下按照固定资产的计价、摊销对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。

C、投资性房地产转换的计价：转换日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换日的公允价值大于原账面价值的，其差额作为资本公积（其他），计入所有者权益。处置该项投资性房地产时，原计入所有者权益的部分转入处置当期损益。

(12) 固定资产计价及折旧方法:

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：（1）为生产商品，提供劳务，出租或经营管理而持有的（2）使用寿命超过一个会计年度。使用寿命，是指企业使用固定资产的预计期间，或者该固定资产所能生产产品或提供劳务的数量。

固定资产以实际成本或重估价值为原价入账。固定资产的折旧采用直线法平均计算，并按固定资产的类别、估计经济使用年限和预计残值（原值的5%）确定其折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	20年	4.75%
机器设备	10年	9.50%
运输设备	5年	19.00%
办公设备	5年	19.00%



电子及其他设备 3年 31.67%

当固定资产市价持续下跌、技术陈旧、损坏、长期闲置等情况出现，导致固定资产可收回金额低于账面价值时，按可收回金额低于其账面价值的差额单项计提固定资产减值准备。固定资产损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(13) 在建工程的核算方法：

在建工程按实际成本计价，自交付使用之日起结转固定资产，相关的借款利息和汇兑损益在项目完工交付使用前计入在建工程成本，之后计入当期损益。

公司在期末按以下方法对在建工程计提减值准备，如长期停建并且在可预计的未来不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性，或其他有证据表明在建工程已发生了减值，按可回收金额与账面价值的差额计提在建工程减值准备。

(14) 无形资产、长期待摊费、其他长期资产的核算方法

A、无形资产按实际成本核算，在受益期内平均摊销。

B、长期待摊费用在受益期内采用直线法平均摊销；其他长期资产按5年平均摊销。

C、公司无形资产减值准备按单项计提，对于有确凿证据表明该项无形资产已被其他新技术所替代或不再受法律保护，不能给企业带来经济利益且无使用价值和转让价值，应将其账面价值全部转入损益。

(15) 职工薪酬的核算方法

职工薪酬包括企业为职工在职期间和离职后提供的全部货币性薪酬和非货币性福利，包括工资、福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。企业因获得职工提供劳务而给予职工的各种形式的报酬或对价，全部纳入职工薪酬的范围。

(16) 收入确认原则：

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

A、销售商品合同：通常仅包含转让商品的履约义务。本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以客户取得相关商品控制权时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

B、提供服务合同：本公司与客户之间的合同通常包含提供服务的履约义务。

(17) 所得税的会计处理方法：

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。

(18) 税项：

本公司主要适用的税种和税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	产品销售或劳务收入	13%、9%、6%
城市维护建设税	增值税	7%
教育费附加	增值税	3%
地方教育附加	增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%



附注3：货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现 金	169,672.08	229,088.18
银行存款	2,359,357.26	3,309,372.97
合 计	<u>2,529,029.34</u>	<u>3,538,461.15</u>

附注4：应收账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	85,045,922.89	83.71%	50,722,023.37	87.69%
1年以上	16,549,529.66	16.29%	7,118,308.46	12.31%
合 计	<u>101,595,452.55</u>	<u>100.00%</u>	<u>57,840,331.83</u>	<u>100.00%</u>
主要债务人	期末余额			
中建三局集团	23,683,948.48			
中建科工集团有限公司	7,900,617.45			
海丰县东维亚房地产开发有限公司	6,792,995.00			
中建钢构工程有限公司	6,032,562.79			
深圳市建安（集团）股份有限公司	5,536,475.10			

附注5：预付账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	12,145,569.87	62.16%	3,323,614.13	32.37%
1年以上	7,394,201.72	37.84%	6,944,458.90	67.63%
合 计	<u>19,539,771.59</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,268,073.03</u>	<u>100.00%</u>
主要债务人	期末余额			
深圳市天众安化工涂料有限公司	811,218.00			
深圳市安鸿劳务有限公司	787,400.10			
深圳市中宏劳务有限公司	726,378.57			
深圳市中广建筑劳务有限公司	560,000.00			
广西贵港市恒久木业有限公司	526,920.00			

附注6：其他应收款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	2,535,194.05	30.48%	14,428,384.38	78.83%
1年以上	5,781,614.54	69.52%	3,875,899.26	21.17%



合 计	<u>8,316,808.59</u>	<u>100.00%</u>	<u>18,304,283.64</u>	<u>100.00%</u>
主要债务人	期末余额			
武商集团股份有限公司武汉国际广场购物中心	927,600.00			
深圳旭志建设工程有限公司	705,373.33			
中国邮政集团有限公司四川省分公司	500,000.00			

附注7：存货

类 别	期末余额	期初余额
原材料		24,871.57
工程施工	1,664,384.88	4,098,061.27
合 计	<u>1,664,384.88</u>	<u>4,122,932.84</u>

附注8：固定资产

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、固定资产原值合计	<u>171,991.85</u>	<u>6,849.00</u>	-	<u>178,840.85</u>
电子及其他设备	171,991.85	6,849.00	-	178,840.85
二、累计折旧合计	<u>120,987.48</u>	<u>14,759.79</u>	-	<u>135,747.27</u>
电子及其他设备	120,987.48	14,759.79	-	135,747.27
三、固定资产账面净值	<u>51,004.37</u>			<u>43,093.58</u>

附注9：无形资产

类 别	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、无形资产原值合计	-	<u>74,528.31</u>	-	<u>74,528.31</u>
软件	-	74,528.31	-	74,528.31
二、累计摊销合计	-	<u>9,316.05</u>	-	<u>9,316.05</u>
软件	-	9,316.05	-	9,316.05
三、无形资产账面净值	-			<u>65,212.26</u>

附注10：短期借款

项 目	期初余额
信用贷款	396,055.56
合 计	<u>396,055.56</u>

附注11：应付账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
-----	------	----	------	----



1年以内	28,755,330.90	81.05%	17,328,803.74	81.57%
1年以上	6,724,621.41	18.95%	3,916,097.60	18.43%
合 计	<u>35,479,952.31</u>	<u>100.00%</u>	<u>21,244,901.34</u>	<u>100.00%</u>
主要债权人			期末余额	
深圳市锦恒建筑劳务工程有限公司			4,570,863.17	
江西嘉佳和装配式建筑有限公司			2,713,708.33	
深圳汇辉建筑劳务有限公司			2,195,204.14	
四川亿楼科技发展有限公司			2,002,765.80	

附注12：预收账款

账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	29,382,243.59	91.46%	6,924,239.72	85.85%
1年以上	2,744,267.41	8.54%	1,141,659.00	14.15%
合 计	<u>32,126,511.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>8,065,898.72</u>	<u>100.00%</u>
主要债权人			期末余额	
莒县市政工程有限公司			5,149,774.81	
峨边彝族自治县发展和改革委员会			4,908,658.42	
中粮（深圳）智汇置业有限公司			4,424,475.50	
新华人寿保险股份有限公司			1,824,484.81	
东莞顺丰泰森物流管理有限公司			1,787,937.59	

附注13：应付职工薪酬

项 目	期末余额	期初余额
工资、奖金、津贴和补贴	342,713.64	1,096,868.11
合 计	<u>342,713.64</u>	<u>1,096,868.11</u>

附注14：应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税		666,240.00
城市维护建设税	19,739.61	46,130.54
教育费附加	8,459.83	19,770.24
地方教育附加	5,639.89	13,180.16
合 计	<u>33,839.33</u>	<u>762,204.44</u>

附注15：其他应付款



账 龄	期末余额	比例	期初余额	比例
1年以内	6,617,232.88	87.45%	4,902,378.05	97.82%
1年以上	949,955.61	12.55%	109,462.83	2.18%
合 计	<u>7,567,188.49</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,011,840.88</u>	<u>100.00%</u>
主要债权人	期末余额			
谭明	3,599,757.76			
谭颖	1,188,000.00			
深圳吉虹电子科技有限公司	810,891.51			
深圳市华菁建筑材料有限公司	569,800.00			
华海装配科技（深圳）集团有限公司	449,000.00			

附注16：长期借款

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
信用贷款	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
合 计	<u>2,000,000.00</u>	<u>2,000,000.00</u>	<u>2,000,000.00</u>	<u>2,000,000.00</u>

附注17：实收资本

投资者名称	应缴注册资本		实缴注册资本	
	金额（人民币）	比例（%）	金额（人民币）	比例（%）
深圳市嘉实供应链管理有限公司	200,000,000.00	100.00	51,800,000.00	100.00
合 计	<u>200,000,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>51,800,000.00</u>	<u>100.00</u>

附注18：盈余公积

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
法定盈余公积	458,781.82	-	-	458,781.82
合 计	<u>458,781.82</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>458,781.82</u>

附注19：未分配利润

项 目	金 额
上年期末余额	3,538,535.99
加：会计政策变更	-
其他因素调整	210,838.93
本期年初余额	3,749,374.92
加：本期净利润转入	578,799.40
减：本期提取法定盈余公积	-



本期提取任意盈余公积	-
本期分配普通股股利	-
本期期末余额	4,328,174.32
其中：董事会已批准的现金股利数	-

附注20：营业收入

项 目	主营业务收入		其他业务收入	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
营业收入	275,110,577.73	164,520,513.46	-	-
合 计	<u>275,110,577.73</u>	<u>164,520,513.46</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附注21：营业成本

项 目	主营业务成本		其他业务成本	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
营业成本	262,091,127.86	152,878,541.27	-	-
合 计	<u>262,091,127.86</u>	<u>152,878,541.27</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附注22：税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	282,734.01	216,790.78
教育费附加	123,621.00	92,910.34
地方教育附加	82,648.83	61,940.22
印花税		53,751.18
合 计	<u>489,003.84</u>	<u>425,392.52</u>

附注23：管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	3,330,752.17	1,262,961.95
咨询顾问费	999,389.67	333,962.52
业务招待费	1,441,902.27	141,251.73
资产折旧摊销费	20,791.77	869.76
办公费	338,629.64	635,839.63
租赁费	1,348,254.51	
诉讼费	95,021.96	
差旅费	67,119.48	89,456.49



运输仓储费		6,000.00
修理费	7,380.00	2,500.00
包装费		
各项税费	119,807.68	
其他	448,247.63	230,875.40
合 计	<u>8,217,296.78</u>	<u>2,703,717.48</u>

附注24：研发费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人员人工费用	440,566.93	1,989,563.40
直接投入费用	586,656.38	4,616,400.49
折旧费用与长期待摊费用	3,284.07	13,136.28
其他费用	17,075.47	12,015.54
合 计	<u>1,047,582.85</u>	<u>6,631,115.71</u>

附注25：财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	287,633.26	153,862.28
减：利息收入	1,753.29	8,887.09
银行手续费	17,229.28	24,874.08
合 计	<u>303,109.25</u>	<u>169,849.27</u>

附注26：营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
营业外收入	672.79	8,928.39
合 计	<u>672.79</u>	<u>8,928.39</u>

附注27：营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
营业外支出	2,201,780.11	1,434,979.39
合 计	<u>2,201,780.11</u>	<u>1,434,979.39</u>

附注28：现金流量情况

	补充资料	2025年度	2024年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量			



净利润	<u>578,799.40</u>	<u>146,594.35</u>
加：计提的资产减值准备	-	-
固定资产折旧	14,759.79	14,006.04
无形资产摊销	9,316.05	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-	-
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失（减：收益）	-	-
财务费用	287,633.26	153,862.28
投资损失（减：收益）	-	-
递延所得税资产减少（减：增加）	-	-
递延所得税负债增加（减：减少）	-	-
存货的减少（减：增加）	2,458,547.96	2,512,466.26
经营性应收项目的减少（减：增加）	-42,961,913.42	6,802,214.50
经营性应付项目的增加（减：减少）	39,368,491.28	-15,563,381.74
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	<u>-244,365.68</u>	<u>-5,934,238.31</u>

2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动

债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-

3、现金及现金等价物增加情况

现金的期末余额	2,529,029.34	3,538,461.15
减：现金的期初余额	3,538,461.15	9,230,506.18
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物的净增加额	<u>-1,009,431.81</u>	<u>-5,692,045.03</u>

附注29：或有事项

截至资产负债表日，本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注30：资产负债表日后事项

截至本财务报告批准日，本公司不存在需要披露的重要资产负债表日后事项。



深圳东道建设集团有限公司

2025年度财务情况说明书

一、企业基本情况

本公司经深圳市市场监督管理局批准，于2008年8月29日正式成立的有限责任公司（法人独资），领有统一社会信用代码为91440300678575457B的企业法人营业执照，注册资本为人民币20,000.00万元，经营期限为永续经营；公司注册地址：深圳市宝安区沙井街道衙边社区衙边学子围巨基工业园D栋B502。

经营范围：建筑装饰装修工程、建筑幕墙工程、建筑智能化工程、展览展示工程的设计与施工；消防设施工程；机电安装工程；城市园林绿化工程；市政工程；房屋建筑工程；钢结构工程；古建筑工程；防水防腐工程；城市道路及照明工程；建筑工程劳务分包；承包境外建筑装饰、建筑幕墙、建筑智能化工程和境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；建筑材料、装饰材料、消防器材及装饰灯具的购销；建筑智能化系统软件的研发；新材料新工艺的研发；从事广告业务（以上各项法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规规定限制的项目须取得许可证后方可经营）。

二、资产状况

2025年12月31日公司账面资产总额为134,137,160.91元，其中：账面流动资产为134,028,855.07元，固定资产净值为43,093.58元。

三、负债状况

2025年12月31日公司账面负债总额为77,550,204.77元，其中：账面流动负债为75,550,204.77元。

四、所有者权益

2025年12月31日公司账面所有者权益为56,586,956.14元，其中：账面实收资本为51,800,000.00元，账面资本公积为0.00元，账面未分配利润为4,328,174.32元。

五、本年度经营情况

（一）收入与成本

本年度账面实现营业收入为275,110,577.73元；营业成本为262,091,127.86元。

（二）费用及税金

本年度账面发生营业税金及附加为489,003.84元；销售费用为0.00元，管理费用为8,217,296.78元，研发费用为1,047,582.85元，财务费用为303,109.25元。

六、所有者权益变动

公司账面所有者权益为56,586,956.14元，其中：本年度未分配利润增加578,799.40元。

七、各项财务指标

序号	财务指标名称	计算公式	比率
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	177.40%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	57.81%
3	应收账款周转率	销售收入/（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2*100%	345.11%
4	流动资产周转率	销售收入/（期初流动资产+期末流动资产）/2*100%	240.95%
5	主营业务利润率	（主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金）/主营业务收入*100%	4.55%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	0.28%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	1.03%
8	销售增长率	（本年销售额-上年销售额）/上年销售额*100%	67.22%
9	总资产增长率	（年末资产总额-年初资产总额）/年初资产总额*100%	42.13%

八、企业所得税纳税申报表与账面差异情况说明

公司资产负债表、损益表与公司2025年企业所得税申报数不存在差异。





营业执照

(副本)



统一社会信用代码
914403007716130163



名称 深圳财富会计师事务所(普通合伙)
类型 合伙企业
执行事务合伙人 张明

成立日期 2005年02月02日

主要经营场所 深圳市龙华区观湖街道松轩社区观平路323-2号
202

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后角的企业信用信息公示系统或扫描右上方二维码查询。
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



2025年12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:0024641

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

2025年12月29日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 深圳财富会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人: 张明
主任会计师:
经营场所: 深圳市龙华区观湖街道松轩社区观平路323-2号202

组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 47470093
批准执业文号: 深财会[2005]8号
批准执业日期: 2005年1月24日



	<p>姓名: 张明</p> <p>性别: 男</p> <p>出生日期: 1981-08-22</p> <p>工作单位: 天健会计师事务所</p> <p>身份证号: 152224198108220017</p> 
<p>证书编号: 330000010488</p> <p>No. of Certificate</p> <p>批准注册协会: 广东省注册会计师协会</p> <p>Authorized Institute of CPAs</p> <p>发证日期: 2019 年 01 月 03 日</p> <p>Date of Issuance</p>	 <p>张明(330000010488), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2020)132号。</p>  <p>张明 330000010488</p> <p>张明(330000010488), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2021)132号。</p> 





姓名 沈静芳

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1968-08-28

Date of birth

工作单位 深圳财富会计师事务所(普通合伙)

Working unit

身份证号码 330103196808280729

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号:
No. of Certificate 474700930013

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

发证日期:
Date of Issuance 2024 年 10 月 28 日

年 月 日
/y /m /d

