

标段编号: 2020-440306-70-03-017951026001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称: 机场东车辆段上盖物业开发项目深铁阅海境花园项目园林
景观工程（3标段）

投标文件内容: 资信标文件

投标人: 深圳市湛艺建设集团有限公司

日期: 2025年11月17日

1、投标人业绩

相关同类项目业绩表

投标人: 深圳市湛艺建设集团有限公司

建设单位	项目名称	建设地点	在建/完工	开竣工日期	合同金额(万元)	备注
华润(深圳)有限公司	锦绣学校项目精装修及景观工程	广东省深圳市	完工	2021.08.15 2022.05.25	10204万元	
东莞宇龙通信科技有限公司	东莞宇龙通信科技有限公司厂区园林景观工程	广东省东莞市	完工	2023.07.01 2023.10.10	3635万元	
惠州市德盛业资产管理有限公司	罗浮印象雅苑园林景观工程	广东省惠州市	完工	2020.06.15 2021.10.15	1736万元	
深圳市福美园林有限公司	新一代产业园智慧园区建设暨品质提升工程(景观工程)	广东省深圳市	完工	2023.02.22 2023.03.28	511万元	
珠海万洋游艇俱乐部有限公司	鸿洲海豚湾文旅中心固定亲水平台园林景观工程	广东省珠海市	完工	2022.11.04 2022.12.13	596万元	
华润(深圳)有限公司	华富村东、西区旧住宅区改造项目01-03地块园建工程	广东省深圳市	完工	2022.09.02 2023.02.08	3316万元	
华润(深圳)有限公司	深圳机场南片区公共景观绿化提升工程贵宾楼装修改造工程II标段	广东省深圳市	完工	2021.11.11 2022.04.20	1455万元	

承包人:深圳市市政工程总公司,建设单位:中冶华天南京工程技术有限公司	新洲河流域水环境提升工程-景观提升工程(示范段)桥梁铝板专业分包工程	广东省深圳市	完工	2021.12.30 2022.02.15	1097万元	
深圳源鸿建安科技集团有限公司	钟氏电子工业区城市更新项目园林景观工程	广东省深圳市	完工	2020.10.15 2021.01.25	655万元	

提示:

提供近五年(从招标公告发布之日起倒算)投标人自认为最具代表性的类似工程业绩(不超过10项),注明项目所在地、在建或已完工;证明资料为施工合同(须能体现合同金额、签订时间、合同内容等关键信息),已完工的须提供竣工验收证明。

如业绩为年度战略合作业绩,则需提供框架协议、分项合同及对应的供货单(须能体现具体金额、签订时间、协议内容等关键信息)。关键信息需进行框选标记。

1、锦绣学校项目精装修及景观工程

湛合2021-306-876号

附中

中标通知书

标段编号: 44038220180101007001

标段名称: 锦绣学校项目精装修及景观工程

建设单位: 华润(深圳)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市湛艺建设集团有限公司

中标价: 10204.209866万元

中标工期: 283天

项目经理(总监): 王锋



本工程于 2021-07-02 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标
业务分公司)进行招标, 2021-08-03 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



SOURCES (SHENZHEN) CO.
华润(深圳)有限公司
法定代表人或其委托代理人
(签字):

日期: 2021-08-05

查验码: 8950562099666215

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

合同编号 CRLCJ-PS03-33-FB-211001

湛合2021-306-876号

【锦绣学校项目】

【精装修及景观工程】施工合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

承包人（乙方）：深圳市湛艺建设集团有限公司

2021年【8】月



第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

地址：深圳市南山区大冲一路华润置地大厦B座3楼

法定代表人：孔小凯

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

专业工程承包人（乙方）：深圳市湛艺建设集团有限公司

地址：

法定代表人：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

鉴于：

1. 专业工程承包人已明确知悉：2018年10月09日，【深圳市坪山区教育局】与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，【深圳市坪山区教育局】将项目管理权限移交给【坪山区建筑工务署】（以下简称“委托人”），并且专业工程承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2. 专业工程承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

3. 发包人在本工程中虽是委托人的代建单位，但委托人、发包人、专业工程承包人三方确认：由发包人独自承担本合同中发包方的一切责任，专业工程承包人无权要求委托人及【坪山】区政府承担任何责任。

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、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

一、工程概况

工程名称：锦绣学校项目精装修及景观工程

软基处理工程	<input type="checkbox"/> <u> </u> 万平方米	泵站工程	<input type="checkbox"/> <u> </u> 平方米
道路工程	<input type="checkbox"/> <u> </u> 长: <u> </u> 宽: <u> </u>	电信管道工程	<input type="checkbox"/> <u> </u> 米
桥梁工程	<input type="checkbox"/> <u> </u> 座	电力管道工程	<input type="checkbox"/> <u> </u> 米
隧道工程	<input type="checkbox"/> <u> </u> 长: <u> </u> 宽: <u> </u> 高: <u> </u>	路灯照明工程	<input type="checkbox"/> <u> </u> 座
排水管道工程	<input type="checkbox"/> <u> </u> 雨水管: <u> </u> 米 <input type="checkbox"/> <u> </u> 污水管: <u> </u> 米	道路改造工程	<input type="checkbox"/> <u> </u> 长: <u> </u> 宽: <u> </u>
排水箱涵工程	<input type="checkbox"/> <u> </u> 长: <u> </u> 宽: <u> </u> 高: <u> </u>	绿化工程	<input type="checkbox"/>
交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> <u> </u> 米
交通安全设施工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	<input type="checkbox"/>

3. 其它工程

/

三、合同工期

计划开工日期: 2021年8月15日 (以监理人签发的开工令日期或开工报告中的开工日期为准)

计划竣工日期: 2022年5月25日

合同工期总日历天数: 283

四、工程质量标准

工程质量标准目标: 按照国家、广东省、深圳市相关法律法规规范要求进行质量评定和组织验收, 符合设计标准, 并通过竣工验收达到合格标准。配合总承包单位获得广东省建设工程优质奖, 争创“国家优质工程奖”。

五、合同价款及支付方式

本合同暂定合同总价(含税)为: 人民币(大写) 壹亿零贰佰零肆万贰仟零玖拾捌元陆角陆分
(¥102042098.66元)。

其中:

(1) 材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写) / (/ 元);

(2) 专业工程暂估价金额:

工人工资款支付专用账户名称: _____

工人工资款支付专用账户开户银行: _____

工人工资款支付专用账户号: _____

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 1.5 款的规定一致:

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议;
 - (2) 本合同第一部分的协议书;
 - (3) 中标通知书;
 - (4) 招标答疑补遗;
 - (5) 本合同第四部分补充条款(如有);
 - (6) 本合同第三部分的专用条款;
 - (7) 本合同附件;
 - (8) 本合同第二部分的通用条款;
 - (9) 本工程招标文件(含投标报价规定);
 - (10) 投标文件(包括专业工程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);
 - (11) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
 - (12) 图纸和技术要求;
 - (13) 已标价工程量清单;
 - (14) 工程质量保修书;
- 发包人和专业工程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也属于合同的一部分。

八、词语含义

本协议中有关词语含义与招标文件第二卷《通用合同条款》《专用合同条款》定义相同。

九、双方承诺

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

2、发包人向专业工程承包人承诺,按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项,并履行本合同所约定的全部义务。

十、合同份数

本合同一式壹拾贰份,发包人玖份,专业工程承包人叁份。

十一、合同生效

合同订立时间: 2021 年 8 月 12 日

合同订立地点: 深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(转下页)

(本页为签字页,无正文)

发包人(公章)

住 所:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

承包人(公章)

住 所:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

第三部分 专用合同条款

1. 一般约定

1.1 定义

1.1.1 合同

构成合同组成部分的其他文件: 中标价的工程量清单、双方认为应作为合同构成的其它文件。

1.1.2 合同当事人及相关各方

(1) 总承包人: 中国建筑第四工程局有限公司

1.1.3 专业工程质量安全管理机构: _____ / _____

1.1.4 日期与期限日期与期限

(1) “开工期”指: 开工时间以监理人发布的开工令载明时间为准,按协议书合同工期总日历天数顺推。

1.3 法律和法规

适用于合同的其他规范性文件: 《深圳经济特区安全管理条例》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》、《关于建设工程招标投标的改革若干规定》(深府〔2015〕73号)、《深圳市员工工资支付条例》、《深圳市建设工程质量管理条例》、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《建设工程安全生产管理条例》、《深圳市政府投资项目审计监督条例》、《深圳市政府投资项目管理条例》、《深圳市建设现场文明施工管理办法》、关于印发深圳市工地扬尘在线监测信息系统建设实施方案的通知(深建字〔2018〕48号)以及国家、广东省、深圳市、项目所在地现行的其他有关工程建设的法律、法规、规章、制度和规范性文件。

1.4 标准和规范

适用于工程的特别标准或规范: 当国家、行业及工程所在地地方标准、规范存在不一致时,约定采用的标准应按较严格的标准执行,但设计另有规定的除外。专业工程承包人自备所需的规范。

外国标准: _____ / _____

1.7 联络

发包人和专业工程承包人应当在3天内将与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、意见、确定和决定等书面函件送达对方当事人。

发包人接收文件的地点: 锦绣学校项目部;

发包人指定的接收人为: 熊怀平。
承包人接收文件的地点: 锦绣学校项目部;
承包人指定的接收人为: 王锋。
监理人接收文件的地点: 锦绣学校项目监理部;
监理人指定的接收人为: 赵晓辉。

1.11 知识产权

发包人和专业工程承包人有关知识产权保护的特别约定: _____ / _____。

2. 发包人

2.2 发包人代表

姓名: 熊怀平;
职务: 项目经理;
联系电话: 13590335223;
电子邮箱: hpxiong@crlan.com.cn;
通信地址: \。

3. 专业工程承包人

3.2 项目经理及项目管理

3.2.1 项目经理

姓名: 王锋;
建造师执业资格等级: 一级;
建造师注册证书号: 粤 144161634997;
建造师执业印章号: 粤 144161634997;
安全生产考核合格证书号: 粤建安 B (2017) 0000202;
联系电话: 0755 82911601;
电子邮箱: zy@szzhanyi.com;
通信地址: 深圳市福田区福强路 4001 号深圳文化创意园 F 馆五楼

3.5 分包

3.5.1 禁止挂靠、转包或违法分包

若出现违反通用条款第 3.5.1 条约定的情形，发包人有权单方解除本合同，并要求专业工程承包人承担发包方因此遭受的一切损失及由此而引起的一切后果。

允许分包的专业工程包括：_____ / _____。

其他关于分包的约定：如相关分包单位两次未能审查通过且离分包单位进场计划日期不足 5 个月，发包人有权取出另行发包，并且具有定价权，而无须征得专业工程承包人同意，相关费用（无论多少）均从专业工程承包人工程款中扣除。专业工程承包人必须考虑到相应的风险。

对于提供劳务或根据合同规定的标准采购材料，虽不要求专业工程承包人取得上述批准，但专业工程承包人应报监理工程师备案，监理工程师对此有权进行核查。

3.7 履约保函

3.7.1 履约保函金额

履约保函金额为中标价与招标控制价或投标上限（无招标控制价时按投标上限，如为费率合同，则为招标暂定价）的差额，且不超过中标金额的 10%，本合同项下的履约保函具体金额为：10204209.87 元。

3.7.2 履约保函形式

履约保函的受益人为：华润（深圳）有限公司

3.8 联合体

3.8.3 联合体的支付

关于联合体付款的特别约定：_____ / _____。

4. 监理人

4.1 监理人的一般规定

监理人：

名 称：深圳市特发工程建设监理有限公司；

资质类别和等级：房屋建筑工程监理甲级；

联系电话：0755-83540891；

电子邮箱：tfjlgc@163.com；

通信地址: 深圳市南山区沙河西路健兴科技大厦。

4.1.1 监理人的职责和权限

如果监理人不履行职责或者发包人不同意监理人的意见,发包人可以直接指令承包方。

4.2 监理人员

总监理工程师:

姓 名: 赵晓辉;
职 务: 总监理工程师;
监理人执业资格证书号: 44000138;
联系电话: 13662249326;
电子邮箱: zhff64@163.com;
通信地址: _____ / _____。

5. 工程质量

5.4 质量、安全检查及奖罚规定

发包人根据附件技术要求对专业工程承包人进行质量、安全管理及奖罚。

6. 安全文明施工与环境保护

6.1 安全文明施工

6.1.1 一般要求

在实施和完成本合同工程及其缺陷修复的整个过程中,专业工程承包人应该遵守深圳市相关主管部门的有关规定:

《深圳市建设工程安全文明施工十项标准(试行)》

《深圳市建设工程安全文明施工十项禁令》

总承包人对工地的安全文明措施进行标准化管理,专业工程承包人应服从总承包人的管理。

6.1.10 施工场地办公和生活的房屋及设施

总承包人向专业工程承包人提供的施工场地办公和生活的房屋及设施:总承包人只为专业工程承包人提供周转场地,办公区、住宿、生活场地由专业工程承包人自行解决,费用由专业工程承包人自行承担。由专业工程承包人根据工程需要考虑红线外临时占地租用安排,负责申报、审批及办理相关手续,并承担其所需的申报、审批费、迁移、改造、建设、拆除及恢复和围挡等全部费用,

人民币（大写）玖佰贰拾贰万肆仟肆佰肆拾捌元柒角（¥9224448.70 元）；

(3)暂列金额：

人民币（大写）伍佰叁拾捌万元整（¥5380000.00 元）。

本合同采用固定单价的合同形式。除本合同另有约定外，合同项目单价一经发包人和专业工程承包人签订合同确定后不作调整。

合同价款包含的风险范围为：完成该项目的合同内容，包人工、材料、机械，包质量、包工期、包环境保护、包职业健康、管理费、利润、税金等一切施工所需之费用、安全文明措施费、增值税及附加税、所得税等一切税费均由专业工程承包人自行承担，且已包含于合同价款之内。

本合同项下款项的支付主体为：

委托人支付，款项的申请、审批和支付流程按本合同补充条款的约定执行。

发包人支付，发包人为该项目工程款项拨付的唯一义务人。

最终结算价以建设单位指定第三方审核单位审定价为准，如被政府审核部门（含财政投资评审中心）审核，则以政府审核部门（含财政投资评审中心）审定价为准。

支付方式

1、预付款的支付

本工程的开工预付款为：无预付款

预付款保函金额等于预付款金额，预付款保函的受益人为：/

开工预付款应按如下规定扣回：

开工预付款在期中支付（含预付款）的第 2 期开始分____次等额扣回，全部金额在期中支付证书的累计金额达到合同价格的 85%前扣完。

开工预付款的其他支付要求参照通用条款内约定执行。

2、工程进度款的支付

监理人在收到上述结账单后 14 天内完成审核，并申报给发包人：

(1) 发包人按当期核定完成工程量的 85%进行期中支付（专用条款另有约定的除外），累计支付到合同价格的 85%时暂停支付；

(2) 工程竣工验收合格、移交给相关单位、办理完成结算且专业工程承包人向发包人提出书面付款申请后，累计支付至结算价的 90%；

(3) 结算完成并经发包人指定的第三方审核单位审定后，累计支付至审定价的 97%，若有政府审核，则以政府审核部门审定金额为准，若第（3）阶段最终审定价的 97%低于第（2）阶段结算价的 90%，则承包商应负责及时将发包人超付部分退还发包人；

(4) 余款作为质量保证金，按工程质量保修书的约定支付。

六、工人工资专用账户信息

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: 锦绣学校项目
验 收 日 期: 2022年8月19日
建设单位(盖章): 深圳市坪山区建筑工务署
华润(深圳)有限公司(代建)



GD-E1-914

一、工程概况

GD-E1-914/2 1

工程名称	锦绣学校项目							
工程地点	坪山区坑梓金沙片区临松路与聚青路交叉口处	建筑面积	73907.33平方米	工程造价	52571.1万元			
结构类型	教学楼采用框架结构,	层 数	宿舍楼20层, 教学楼6层					
	宿舍楼采用框架剪力墙结构。		地上:	1	层			
施工许可证号	2018-440317-83-01-71652301	监理许可证号	/					
开工日期	2020年9月2日	验收日期	2022年8月19日					
监督单位	深圳市坪山区建设工程质量安全监督站	监督编号	2020056-1					
建设单位	深圳市坪山区建筑工务署、华润（深圳）有限公司（代建）							
勘察单位	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司							
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司							
总包单位	中国建筑第四工程局有限公司							
承建单位 (土建)	中国建筑第四工程局有限公司							
承建单位 (设备安装)	深圳市天翊建设有限公司							
承建单位 (装修)	深圳市湛艺建设集团有限公司							
监理单位	深圳市特发工程建设监理有限公司							
施工图 审查单位	深圳市深大源建筑技术研究有限公司							



GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一) 验收组织

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

专业组。

1. 验收组

组长	左辉林
副组长	熊怀平、李庆、尹芳华、赵晓辉、龚旭亚、陈一川
组员	马连胜、王明辉、王超、吕义舟、黄良才、王锋、王希杰、赖扬炀、陈鹏程、胡丽红、宋鹏辉、曾德勇、林康贵、沈春旺、张保林、袁文胜、廖米娜、肖画梅、陈兰月

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	熊怀平	李庆、尹芳华、王希杰、王锋、林康贵、龚旭亚、陈一川、宋鹏辉、袁文胜
建筑设备安装工程	马连胜	王明辉、陈鹏程、胡丽红、曾德勇、赖扬炀、沈春旺、张保林
工程质控资料	赵晓辉	王超、廖米娜、肖画梅、陈兰月

(二) 验收程序

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



GD-E1-914/3

(三) 工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	合格	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 1 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	合格	共 15 项, 其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 9 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	合格	共 9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 25 项, 其中: 评价为“好”的 25 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	合格	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	合格	共 13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 13 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	合格	共 9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 13 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	合格	共 13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 13 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	合格	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 9 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	合格	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 13 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	合格	共 9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 10 项
		共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项
		共 ____ 项, 其中: 经审查符合要求 ____ 项 经核定符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 资料核查符合要求 ____ 项 实体抽查符合要求 ____ 项	共 ____ 项, 其中: 评价为“好”的 ____ 项 评价为“一般”的 ____ 项



GD-E1-914/4

(四) 验收人员签名

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	左辉林	深圳市坪山区建筑工务署	项目总负责		左辉林
2	熊怀平	华润（深圳）有限公司（代建）	项目负责人		熊怀平
3	马连胜	华润（深圳）有限公司（代建）	机电管理		马连胜
4	赵晓辉	深圳市特发工程建设监理有限公司	项目总监理工程师	总监理工程师	赵晓辉
5	龚旭亚	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司	项目负责人	注册土木工程师	龚旭亚
6	陈一川	深圳市建筑设计研究总院有限公司	项目负责人	一级注册建筑师	陈一川
7	李庆	中国建筑第四工程局有限公司	项目负责人	一级建造师	李庆
8	尹芳华	中国建筑第四工程局有限公司	项目负责人	一级建造师	尹芳华
9	王锋	深圳市湛艺建设集团有限公司	项目负责人	一级建造师	王锋
10	胡丽红	深圳市天翊建设有限公司	项目负责人	二级建造师	胡丽红
11	王明辉	中国建筑第四工程局有限公司	生产经理	一级建造师	王明辉
12	王超	中国建筑第四工程局有限公司	技术负责人	二级建造师	王超
13	吕义舟	中国建筑第四工程局有限公司	生产经理		吕义舟
14	王希杰	中国建筑第四工程局有限公司	生产副经理		王希杰
15	陈鹏程	中国建筑第四工程局有限公司	质量副经理		陈鹏程
16	赖扬炳	中国建筑第四工程局有限公司	安全副经理		赖扬炳
17	张保林	中国建筑第四工程局有限公司	质量主管	质检员	张保林
18	肖画梅	中国建筑第四工程局有限公司	资料主管	资料员	肖画梅
19	黄良才	深圳市燃气工程监理有限公司	项目总监理工程师	总监理工程师	黄良才
20	林康贵	深圳市特发工程建设监理有限公司	专监	专业监理工程师	林康贵
21	曾德勇	深圳市特发工程建设监理有限公司	专监	专业监理工程师	曾德勇
22	沈春旺	深圳市特发工程建设监理有限公司	专监	专业监理工程师	沈春旺
23	吴宇恒	深圳市湛艺建设集团有限公司	技术负责人	高级工程师	吴宇恒
24	陈兰月	深圳市湛艺建设集团有限公司	资料主管	资料员	陈兰月
25	王明坤	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司			王明坤
26	刘媛媛	深圳市坪山区建筑工务署			刘媛媛
27	杨猛	深圳市坪山区建筑工务署			杨猛



GD-E1-914/5

(四) 验收人员签名

GD-E1-914/5 0 0 1



GD-E1-914/5

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 001

建设单位在工程项目管理过程中执行基本建设程序，坚持先勘察、后设计、在施工的原则，工程勘察、设计、施工、监理等单位的质量行为符合有关质量管理规定的要求，在工程施工过程中，各责任主体责任制度落实到位，质保体系健全，运行正常。工程质量符合工程建设强制性标准和设计文件要求，质量保证措施有力，质量管理体系健全，运行正常，确保工程质量到良好的效果，同意竣工验收。

2、东莞宇龙通信科技有限公司厂区园林景观工程

湛合2023-408-3848号

合同编号:YL-20230907-0002

东莞宇龙通信科技有限公司厂区园林 景观工程施工合同

工程名称：东莞宇龙通信科技有限公司厂区园林景观工程

工程地点：东莞市松山湖科技产业园区

发包方: 东莞宝龙通信科技有限公司

承包方: 深圳市湛艺建设集团有限公司

签订日期：2023年 月 日

Page 1 of 1

东莞宇龙通信科技有限公司厂区园林景观工程施工合同

发包方: 东莞宇龙通信科技有限公司 (以下称甲方)

承包方: 深圳市湛艺建设集团有限公司 (以下称乙方)

现甲方将东莞宇龙通信科技有限公司厂区园林景观工程(以下简称“本工程”)委托给乙方施工。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚信的原则,经甲、乙双方友好协商,根据本工程的具体情况,签订本合同:

第一条 项目概况

项目概况: 东莞宇龙通信科技有限公司厂区项目位于东莞市松山湖科技产业园区。项目规划用地性质为一类工业用地,总用地面积为 95949.00 m²。容积率 < 3.00, 绿地率 > 20%, 建筑密度 < 50%, 最大建筑高度为 60m, 共分三期开发, 本工程为三期。

本工程用地面积 53537 平方米, 总建筑面积: 228391.80 平方米, 由四栋 11-13 层塔楼及一层地下室组成, 最大建筑高度 58.5 米。其中: 计容面积: 186206.92 平方米, 2 号厂房计容面积 38218.65 平方米, 地上 13 层; 4 号厂房计容面积 59389.57 平方米, 地上 12 层; 5 号厂房计容面积 59389.57 平方米, 地上 12 层; 6 号厂房计容面积 28459.34 平方米, 地上 11 层; 地下室计容面积 749.79 平方米。不计容面积: 42184.86 平方米, 其中地下室面积 41337.44 平方米。地下室有车位 999 个;

第二条 承包范围及方式

乙方按施工图纸[包括本项目园林景观施工图纸、室外给排水施工图、雨水收集系统施工图及乙方相应深化设计后经甲方确认的施工图纸, 以下简称“图纸”, 按甲方要求进行施工, 按经甲方及水务集团确认的施工图图纸的全部内容及完成本工程内容而有必要进行的安全文明施工等各项措施及风险及给排水安装报装、接水、碰口、停水项目完工临水报停/永久性通水等政府主管部门报批报审及相应手续费、协调费等;室外给排水碰口(不停水碰口)、管道冲洗消毒及办理水质化验报告、验收、施工中要办理的一切手续费、项目正式给排水办证及其他费用(包括但不限于正式用水执行单、管道冲洗消毒检测报告、二次供水

水质检测报告、市政给水碰口、水务协调、停水等配合费);雨水综合利用系统设计深化、施工、提供整套处理设备、施工安装材料、系统调试、操作人员培训、提供相应技术参数及配合其他专业单位的施工、负责办理环保方面报建审批手续并保证工程通过深圳市环保部门验收及配合整体工程竣工验收并完成相应手续等工作, 按甲方要求进行施工, 具体内容包括但不限于以下内容:

2.1 土石方工程: 场地平整、车库顶板普通土及种植土的回填、种植土回填、局部挖填(不含大面积开挖)及化粪池和管网开挖、回填(其中包含管沟开挖, 井道的开挖, 雨污水管网垫层施工, 管沟的回填夯实, 检验试验等管网)等相关工作内容;

2.2 土建工程: 图纸范围内水景、挡墙、围墙、景墙、岗亭、景观亭、垂直绿化墙、园建小品、花池、台阶、消防车道、道路等, 包括基础、结构、砌筑、抹灰、防水、涂料、沥青路面、硬铺装等所有施工内容。

2.3 给排水工程: 图纸范围内园建、水景的所有给排水工程, 包括但不限于:

(1) 水景系统、绿化用水的给排水管网铺设, 绿化浇灌系统安装。

(2) 园建排水沟和排水井砌筑抹灰, 排水井箅子安装。

(3) 排水管道的敷设及接入室外管网。

(4) 园建范围内井口调整, 完成面标高 300mm 范围内。

(5) 雨、污水井装饰井盖及基座。

(6) 自市政给水管接驳开始至进地下室外墙 0.5m 处(包含该内管道阀门井、阀门、水表组的安装), 管道试压及冲洗消毒。含室外给水管网并入市政管网的相关报建及验收手续:

(7) 自建筑物出户第一个雨污水(含井)至市政雨污水井(不含井)之间的雨污水管、相应管井、雨水口(不含园林雨水口)、化粪池等施工、材料供应、安装成品保护。含与市政雨污水主管接驳及办理排水许可费用;

(8) 乙方负责向水务集团申请购买水表和阀门、水表检测、水表安装、管道安装、调试、验收等, 并最终向水务集团办理移交;

(9) 雨水收集系统:从室外雨水弃流井(含雨水留井本体)至最终回用水管接至小区回用水管预留口范围内的全部雨水回用系统材料, 包括从弃流井开始的所有 HDPE 管道 PE 管、U-PVC 管、PP 塑料模块(含土工布、PE 工膜、反冲洗管)、出水井(含阀门)、给水进水管

管从水表组(含水表组)开始,到给水管与出水管合并接口后为止、雨水控制柜全自动自清过滤器、紫外线消毒器、玻璃钢成品设备间、清水罐、水泵、阀门等全部设备及材料采购、安装,并负责雨水综合利用系统工程的调试,政府验收等工作(包括土方开挖、混凝土垫层、土方回填、弃土外运等);

(10) 乙方负责本工程施工涉及与其他管线管网的施工现场保护工作,包括与相关政府部门、单位签订保护协议等相关手续办理,如乙方施工过程中对涉及的其他管线管网有损坏以及导致相关政府部门/单位的问责,均由乙方负责处理并承担责任,因此造成的费用由乙方承担;甲方由此受到损失的,乙方应予赔偿;

(11) 乙方负责本工程管沟及其他安装施工而必须的对人行道路、园林路面、草皮等的破坏及恢复,其中涉及市政的恢复项目,以市政相关部门验收合格为准;

(12) 乙方负责本工程临时或永久给水管道所需的政府主管部门报装报建程序并承担相关政府部门收费及相关协调费用;

(13) 乙方负责施工图设计深化,深化设计图纸需甲方单位及水务集团审核确认,甲方确认图纸并不免除乙方保证提供满足本项目用水量的义务;

(14) 乙方负责停水/通水申报,必要的夜间加班施工,管件开口、焊接及接水可能的水量流失相关费用由乙方承担;

(15) 乙方负责协调施工组织,施工期间尽量降音降噪,协调因施工停水等提前通知住户,减少扰民情况,避免住户投诉,保证施工顺利进行;

2.4 电气工程: 图纸范围内园建照明系统安装,水景照明和设备控制系统安装,包括管线供货安装、配电箱及电缆供货安装、园林灯具及水景灯具供货及安装。

2.5 绿化工程: 图纸范围内各种乔木、灌木、花草、花箱、草皮等种植植物的采购和种植,包括场地平整、铺设有机肥、草皮沙层、种植、浇灌养护等施工内容。

2.6 硬铺装工程: 图纸范围内广场、道路、台阶、景墙、挡墙、花池、水景、小品等铺贴工程,包括石材和面砖等材料采购、加工、混凝土垫层、铺贴基层、面层铺贴等。

2.7 工程界面划分

2.7.1 土方工程: 图纸范围内的种植土等土方由乙方负责回填。

2.7.2 土建工程: 图纸范围内所有的室外广场、道路硬化及铺装由乙方负责; 水景、防水、装饰、设备基础及预留螺栓洞、设备的就位安装、螺栓孔洞二次灌浆等由乙方负责;

地下室结构顶板的预留孔洞、防水及保护层由总包负责。

2.7.3 电气工程：按照电气施工蓝图，为园建、水景工程提供电源的总配电箱（在强电井或其它室内外）进线电缆、电线、线管的安装、线槽及桥架敷设由东莞宇龙通信科技有限公司厂区工程总包单位（以下简称“总包”）负责；配电总箱及以后的全部电气工作内容由乙方负责。

2.7.4 给排水工程：室外给排水施工单位负责供应及安装绿化、水景及泳池给水管道总阀、水表及阀门（水表）井；乙方负责供应及安装园建本系统内及红线范围外连接市政的给排水管道及设施，排水工程末端须接入最近的排水管网中排水井内。

2.7.5 材料进场及堆放等问题须服从项目整体安排，且须服从甲方、监理、总包的管理，积极配合总包单位的施工需求并协调解决。

2.7.6 施工电梯、塔吊的使用：总包搭设的施工电梯、塔吊甲方尽量协调提供给乙方使用。乙方的施工人员必须服从电梯司机的管理，大宗材料进场、转运应提前一天通知总包，以便总包单位合理安排电梯、塔吊。总包单位塔吊拆除后，由乙方自行负责相关吊卸工作。

2.7.7 取水点无法覆盖的绿化区域，乙方需自行解决取水问题。

2.8 其他

2.8.1 乙方需配合总包及相关施工单位做好相应的协调工作。

2.8.2 施工过程中，因设计变更、施工配合等原因所需的景观施工，乙方须全力配合完成。

2.8.3 乙方须到现场充分查勘地形、地质和周边情况，并据此采取相应的施工措施保证施工安全、质量、工期，本合同工程价款的确认视为乙方已充分了解本工程的条件和状况。

2.8.4 乙方须完成本工程所需要的所有相关措施工作，包括防雨、防潮及防风措施。

2.8.5 乙方负责深化设计，深化设计是指乙方在保证原施工图即深圳市辰曼景观与建筑设计有限公司设计的本项目园林景观施工图纸（图纸日期：2023.01.08）中的材料、材质、规格、效果等保持不变的基础上，对原施工图中节点不详细、作法不明确的地方进行的细部补充设计。

2.8.6 乙方负责本工程清洁卫生、垃圾清运及材料二次搬运等工作内容。

2.7.7 现场有与总包施工有一些交叉作业，乙方需配合协调。

2.8.8 乙方须充分考虑工期、雨季施工、交叉施工、赶工、反季节终止等因素及措施，相关措施费用已包含在合同价中。

2.8.9 所有乔木、灌木、地被为乙供，由乙方负责采购、种植及养护，乔木须甲方陪同选购，乔木树高、冠幅、形态须经甲方确认同意后乙方方可采购。

2.8.10 根据现状与招标文件完成本合同项下全部工作内容并达到本工程使用要求所必须的其它工作内容。

2.8.11 图纸范围内施工内容需单独向政府单位进行报审报批（包括但不限于施工占道等，不含红线外绿化迁移）的，由乙方负责办理，甲方协助。相关费用已包含在本合同约定的工程款内，甲方不再另行支付。如因乙方原因未办理或办理不及时造成的政府部门相应的处罚的，相关处罚费用的缴纳由乙方负责，且甲方保留向乙方追究由此造成相关损失的权利。

2.8.12 本工程通过政府部门验收前，地上车位、登高面、消防车道等相关部位，如园林景观施工图与总平面图有冲突的，按总平面图及其相关做法施工，待本工程通过政府部门验收后，乙方负责将上述部位重新按园林景观施工图施工，由此造成的费用增加已包含在本合同约定的工程款内。

2.8.13 以上所述的工程承包范围及介绍仅是概括性的，不能视为完整无缺的。乙方应根据施工图纸（含深化设计图纸）、技术材料等本工程相关材料确认本工程的实际施工范围并完成全部施工工作。

第三条 合同期

3.1 本工程暂定开工日期为 2023年7月1日，实际开工日期以甲方发出开工令的日期为准。

3.2 竣工日期暂定为 2023年10月10日，总工期为 70 日历天（包括所有法定假期、休息日、暴风雨雾、高温等天气），实际竣工日期以甲方正式签发的竣工验收单为准。

3.3 具体工期详细节点需乙方进场后 7 天内通过书面形式报给监理及甲方，并同时在该时间内完成审批。

3.4 乙方进场后必须按照甲方要求无条件配合现场进度。

3.5 乙方应同意总包合同的施工工期同步进行，保证不影响总包施工的进度。

3.6 乙方施工进度须满足东莞宇龙通信科技有限公司厂区工程整体进度要求，不得影响东莞宇龙通信科技有限公司厂区工程整体竣工时间。

第四条 合同价款

4.1 本合同项下工程款按人民币计算。

4.2 本合同项下工程款总价为（大写）：叁仟陆佰叁拾伍万陆仟捌佰贰拾陆元伍角伍分（小写：人民币36356826.55元）。

本合同项下工程款（以下简称“工程款”）采用全费用综合单价包干计价，固定总价合同形式；合同清单中的全费用综合单价是经乙方填报或确认的市场价格，除按本合同约定的可调整内容以外，结算单价不予调整。乙方承担因投标报价与实际价格波动而带来的经济上的收益或损失。工程款不含园林工程总包管理配合费，本工程总包配合管理费由甲方承担。

4.3 本工程分部分项价格详见合同附件 1《工程量清单及计价表》，《工程量清单及计价表》中各分项价格采用全费用综合单价包干；全费用综合单价包含完成《工程量清单及计价表》中一个规定计量单位项目的分部分项工程全部工序内容且达到建设工程验收标准所需的所有费用。

4.4 工程款是由乙方按照招标文件、合同、设计施工图纸及工程技术要求所述的所有乙方承包范围、工作内容及责任，根据政府税费、工地现场条件、企业自身水平、施工组织设计等投标报价并经甲方确认后，依据本合同约定的计价依据计算的。

4.5 本合同包干总价款包括乙方按照合同要求完成承包范围内内容、本合同涉及的技术质量及管理要求及本合同附件 1《工程量清单及计价表》中表述的所有工程项目，工程质量、工期、安全文明施工等满足合同要求，且包含总体工程、单项工程、分部分项工程达到验收标准所必需的所有费用，包括但不限于人工费、水电费、材料（设备）费、土方回填造形费、土质改良费、辅材费、材料损耗费、石材磨边倒角钻孔费、苗木采购种植（含支撑）及养护费、机械费、包装运输费（含二次搬运费）、成品保护费、检验调试费、检测费、验收费、样品费、措施费、苗木卸车费、采保费、规费、管理费和风险利润、税金、资料费、各类保险费（含外来务工人员综合保险）、政府收费（向政府单位进行报审报批，包括但不限于施工占道、绿化迁移等，及因向政府报批报审不及时等原因，政府开具的任何罚金）、保修费、加班费、仓储费以及包通过政府部门验收并取得验收合格意见书等的

方通讯地址发生变化，应自发生变化之日起三工作日内以书面形式通知其他方；如果通讯地址或联络方式发生变化的一方未将有关变化及时通知其他方，如不通知，仍以下列地址为送达地点，由此产生的后果由未通知方承担。若被送达一方未有回应，在寄出后第5个工作日将被视为已送达，快递、邮政局出具的投送单据，将作为有效证明。

乙方地址：深圳市福田区沙头街道福强路4001号深圳文化创意园311栋F501

联系人姓名：何康喜

电话：(0755) 82911777 传真：(0755) 82911777

第二十二条 合同的生效与终止

22.1 本合同自甲、乙双方法人代表或其委托代理人签字并加盖法人单位印章后生效。至办完工程验收交接和竣工结算后，除有关保修条款仍生效外，其它条款即告终止。本工程苗木养护期及保修期满后，有关保修条款终止。

22.2 本合同在执行过程中未尽事宜，经甲、乙双方协商后可另行签订补充协议或按《中华人民共和国合同法》的有关条款规定执行。

第二十三条 合同份数

本合同一式捌份，甲方执伍份，乙方执叁份，均具同等法律效力。

第二十四条 其他

本合同未尽事宜，由甲、乙双方协商解决；若协商不成，可由第三方调解；调解不成的应向甲方所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

第二十五条 合同附件

附件1：《工程量清单及计价表》。

附件2：《反商业贿赂协议》。

附件3：《收款账号资料证明》。

附件4：《违约处罚条例》。

(以下无正文)

甲方 (盖章):

单位地址: 4419820031383

法定代表人

(或) 委托代理人 (签字):

联系电话: 4419820031383

传 真:

日期: 2023 年 月 日

刘朝辉

乙方 (盖章):

单位地址: 13378

法定代表人

(或) 委托代理人 (签字):

联系电话: 0755-82911777

传 真: 4419820031383

日期: 2023 年 月 日

3、罗浮印象雅苑园林景观工程

造合2020-312-1070号

合同编号: DSY-YL-20200274

罗浮印象雅苑园林景观工程

施工合同



工程名称: 罗浮印象雅苑园林景观工程

工程地点: 博罗县广汕公路与罗浮东路交汇处

发包人: 惠州市德盛业资产管理有限公司

承包人: 深圳市湛艺建设集团有限公司



园林工程施工合同

发包方(甲方): 惠州市德盛业资产管理有限公司

承包方(乙方): 深圳市湛艺建设集团有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚信的原则,就罗浮印象雅苑园林景观工程施工事宜,经甲、乙双方友好协商,签订本合同。

第一条 工程概况

1.1 工程名称: 罗浮印象雅苑园林景观工程

1.2 工程地点: 博罗县广汕公路与罗浮东路交汇处

第二条 承包范围

2.1 承包范围: 包括但不限于施工图纸中的园建部分、绿化部分的种植及养护、结构部分、水电部分设计图纸变更及修改等,以及为完成上述内容而有必要采取的隐含的所有施工及安全、现场文明施工及各种配套(如临时设施等)等各方面的措施,同时包括与本工程其他相关施工单位的配合等。

第三条 合同价款、承包方式及结算原则

3.1 本项目实行总价包干,合同总价为: 17360000.00 元(大写: 壹仟柒佰叁拾陆万元);不含税价为: 15926605.50 元(大写: 壹仟伍佰玖拾贰万陆仟陆佰零伍元伍角整),增值税税金: 1433394.50 元(大写: 壹佰肆拾叁万叁仟叁佰玖拾肆元伍角整),在本合同约定为不含税金额,不含税金额不因国家税率变化而变化;若在合同履行期间如遇国家的税率调整,则价税合计应相应调整,以开具发票的时间为准。

3.2 承包方式

3.2.1 本合同采用总价包干的承包方式,总价包干包括以下内容:包材料费、包人工费、包施工费、包措施费、包苗木成活费、包工期、包安全(包括第三者安全)、包文明施工、包技术方案、包材料涨价风险、包材料损耗、包材料送检及检测合格、包图纸会审内容、包细部节点处理(按规范要求)、包应缴纳的保险、包国家规定需缴纳的所有税金、各种措施费用等所有定额包含的工作内容、包向总承包单位缴纳的施工配合费,以及办理政府有关施工手续、竣工验收等乙方工程施工完毕经验收合格所需的一切费用。除此以外,甲方无需再向乙方支付其他任何费用。上述不含税总价不因任何因素的变化而调整。工程量清单详见附件二。

3.2.2 乙方已勘踏现场,并了解现场的施工条件、环境,上述报价中已充分考虑现场环境、施工条

方开具增值税专用发票，甲方不接受乙方委托甲方向第三方支付的付款方式；在合同执行过程中，如国家税收政策发生变化，价税合计=不含税价+税率调整后增值税原则确定。

甲方、乙方确认其收取本合同款项的银行账号信息如下：

甲方： 惠州市德盛业资产管理有限公司 乙方： 深圳市湛艺建设集团有限公司

社会统一信用代码：社会统一信用代码：
91441300562597283E 91440300755684834E
地址：惠州市博罗县长宁镇东平村 地址：深圳市福田区沙头街道福强路4001号
(岭排工业区) 深圳文化创意园311栋F501

开户银行：中国农业银行股份有限公司 开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳
博罗长宁支行 福田支行
账号：44244401040007805 账号：44201503500050201701

乙方如需变更该收款账户的，必须提前书面通知甲方，否则由此引起的一切责任由乙方承担。

6.3 工程结算款3%的保修金在保修期内按以下方式支付：保修期满，接乙方书面请款报告十五个工作日内经甲方、物业公司确认保修期内无任何质量问题后支付保修金。
保修期自工程竣工资料、图纸移交完毕、双方在移交书上签字之日起计算。

第七条 工期

7.1 工期：总工期：120个日历天

开工日期：(暂定)2020年5月15日，具体开工日期以甲方书面通知为准。

总工期及各阶段工期必须满足发包方及现场总包施工进度及售楼展示要求。发包方有权根据售楼情况调整相关工期，承包方需无条件予以配合、执行，并按照合同约定按期、保质的完成施工任务。

7.2 以下原因，造成竣工日期及工期拖延，经甲方确认，工期相应顺延，甲方不再承担其他责任(包

括乙方人员、设备窝工停工费用等)。此情况发生后 7 日内, 乙方就工期延误的内容, 向甲方提出书面报告, 经甲方确认, 乙方保留原件作为延期凭证, 如乙方不在上述时间内提出申请, 视为工期不受影响。

7.3 不可抗力

7.3.1 非乙方原因, 工程延期开工、停建、缓建、暂停的(不含单方面指令停工)。

7.3.2 甲方同意工期顺延的其他情况。

第八条 质量标准及检验

8.1 质量标准

8.1.1 工程质量必须达到国家和地方相应的规范和标准以及招标图纸、合同约定的技术的要求。竣工验收必须达到质量评定的合格标准。

8.1.2 工程质量未达到合同约定的标准, 乙方须无条件返工直至合格, 工期不予顺延, 所产生的各项费用均由乙方承担, 同时乙方向甲方支付本合同暂定总价 10% 的违约金。

8.2 质量与验收

8.2.1 分部分项工程达到隐蔽条件, 乙方自检合格后, 于验收前 24 小时通知甲方及监理, 并提供有关合格资料, 经甲方及监理验收合格并签字后方可进行隐蔽; 未经甲方及监理验收合格并签字确认, 乙方擅自隐蔽, 甲方及监理有权要求乙方剥露重新验收; 如果发现乙方在验收合格后到隐蔽施工前, 对合格部分做任何改动, 甲方及监理有权进行重新验收, 全部责任及费用由乙方负责; 重要的工程隐蔽验收应出具说明并通知设计单位共同参加验收。违反本条约定, 视为乙方违约。

8.2.2 若乙方通知甲方及监理隐蔽工程验收, 甲方及监理应按时参加隐蔽工程的检验, 不得无故拖延, 除非人为没有必要的检查, 并就此通知承包人。凡未经验收的或验收核定不合格的隐蔽工程, 不得进行下道工序施工。如果甲方及监理 24 小时内未能到场对隐蔽工程进行检验的, 造成工期延误, 工期经甲方确认后相应顺延。

8.2.3 对于工程项目质量, 由甲方组织乙方、监理、设计单位及其它相关部门按国家有关验收标准进行验收后, 甲方发现有质量问题, 书面通知乙方返修(如乙方拒绝签收, 以甲方签字即视为送达), 乙方未在规定时间内处理完成, 甲方有权另行安排施工单位施工, 产生的费用另加 20% 的管理费由乙方承担。

第九条 甲方责任

9.1 负责提供完整的施工图。

- 9.2 负责协调乙方与总承包施工单位签订临时供水、供电协议，水电费由乙方自行承担。
- 9.3 负责组织人员对工程实施监督协调相关工作。
- 9.4 甲方指定 吴裕明 为本工程施工项目的项目代表，负责与乙方沟通、协调施工事宜，且项目代表仅有权签收往来函件，对于涉及造价或成本变化的指令、现场变更、现场签证等的文件，应以书面且加盖甲方公章确认为准。
- 9.5 甲方盖公章的函件以书面形式通过监理递交乙方项目经理或乙方指定的资料员，乙方项目经理或乙方指定的资料员应在签收表上签署姓名和收到时间。
- 9.6 开工前配合监理单位组织图纸会审、设计交底及施工组织方案审查会议。
- 9.7 开工前配合监理单位组织乙方进行施工协调会议，协调会议应形成会议纪要。
- 9.8 负责按合同约定支付工程款及办理结算。
- 9.9 收到监理审核、乙方报送的施工计划及施工方案后及时审查批准或提出修改意见。
- 9.10 接到乙方竣工验收报告后，及时地组织有关部门进行工程验收工作。
- 9.11 甲方项目代表有权根据本合同约定对乙方违反关于进度、质量、安全生产、文明施工、环境保护、材料供应、劳务人员管理等方面条款的行为开具处罚通知单。处罚通知单不因乙方未签字而失效，乙方亦不因未签收处罚通知单而免责。处罚金额甲方有权直接从乙方的工程进度款或结算款中扣除。

第十条 乙方责任

- 10.1 乙方指定 陈进 为项目经理，负责组织工程施工工作，同时应向甲方报送乙方项目部人员名单及相关资格证明材料作为合同附件，乙方报送项目经理必须全程跟进项目施工各环节，按甲方或监理要求出席各类会议、履行现场管理义务，处理各方提出相关施工配合问题。乙方项目经理及项目部成员如需更换，须上报甲方并经甲方书面认可方可更换，未经甲方同意不得擅自更换。甲方有权要求乙方更换甲方认为不称职的乙方项目部管理人员，乙方不得拒绝。乙方项目部管理人员在工程项目施工期间（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，否则，视为乙方违约。
- 10.2 乙方应在接到甲方施工图 7 天内按甲方要求调整施工组织设计，并严格按照经甲方审批的施工组织设计组织施工。
- 10.3 每月 25 日前向甲方和监理单位书面报送《下月施工计划》和《本月完成工程月报》，下月施工计划必须具体、详细。如有不按时、按要求报送，甲方有权顺延支付本期进度款的时间。
- 10.4 应遵守政府有关部门、甲方和监理的对施工场地交通、施工噪声、施工现场环境卫生、垃圾

16.7 甲方确认乙方具有下列行为，可以单方解除合同，乙方按 16.3 约定承担违约责任：

16.6.1 经营状况严重恶化；

16.6.2 转移必要施工设备、撤走必须的施工人员；

16.6.3 被甲方发现有超过其承担能力的债务；

16.6.4 甲方发现有转包行为。

第十七条 其他

17.1 本合同适用中华人民共和国有关法律，履行合同过程中如果发生争议纠纷，甲乙双方应首先本着友好态度协商解决，协商不成向工程所在地人民法院起诉。

17.2 未尽事宜，双方协商解决或签订补充协议，补充协议与本合同具备同等法律效力。

17.3 本合同文本包括附件一式肆份，甲乙双方各执两份，经双方签字盖章之后，均具同等效力。

17.4 本合同自双方签字、盖章之日起生效。

第十八条 合同附件

附件一：维修服务承诺书

附件二：工程量清单

甲方(盖章):



(以下无正文内容)

法定代表人:



委托代理人:

乙方(盖章):



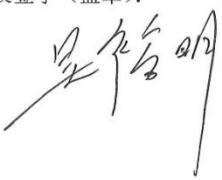
法定代表人:

委托代理人:

日期: 2020年 6 月 3 日

日期: 2020年 5 月 26 日

工程竣工验收报告

项目名称	罗浮印象雅苑园林景观工程	建设单位	惠州市德盛业资产管理有限公司
建设地点	博罗县广汕公路与罗浮东路 交汇处	施工单位	深圳市湛艺建设集团有限公司
开工日期	2020年6月15日	竣工日期	2021年10月15日
工作内容	园建部分、绿化部分的种植及养护、结构部分、水电部分		
验收意见及施工质量评语: 			
施工单位代表签字（盖章）:   日期: 2021年10月15日			
建设单位代表签字（盖章）:   日期: 2021年10月15日			

4、新一代产业园智慧园区建设暨品质提升工程（景观工程）

湛合2022-374-2867号

合同编号: FMYL2022-080

工程施工专业分包合同

工程名称: 新一代产业园智慧园区建设暨品质提升工程（景观工程）

工程地点: 深圳新一代产业园

建设单位: 深圳市福田新一代产业投资服务有限公司

承包人: 深圳市福美园林有限公司

分包人: 深圳市湛艺建设集团有限公司

签约日期: 2022年 月



工程施工专业分包合同

承包人（全称）：深圳市福美园林有限公司（以下简称“甲方”）

法定代表人：李而已

地址：深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 136 号深圳新一代产业园 1 栋 408

分包人（全称）：深圳市湛艺建设集团有限公司（以下简称“乙方”）

法定代表人：何康喜

地址：深圳市福田区沙头街道福强路 4001 号深圳文化创意园 311 栋 F501

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法(2019 修正)》及其他有关法律、行政法规，甲方与乙方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就新一代产业园智慧园区建设暨品质提升工程（景观工程）专业分包事宜达成一致意见，订立本合同。

第一条 乙方资质情况

1.1 资质证书号码：/

1.2 发证机关：/

1.3 资质专业及等级：/

1.4 复审时间及有效期：/

1.5 安全生产许可证号码：（粤）JZ 安许证字[2021]021507 延

1.6 复审时间及有效期：2021 年 4 月 21 日至 2024 年 4 月 21 日

1.7 乙方属于：一般纳税人 小规模纳税人 其他

第二条 分包工程概况

2.1 分包工程名称：新一代产业园智慧园区建设暨品质提升工程（景观工程）

2.2 分包工程地点：深圳新一代产业园

2.3 分包工程范围：根据甲方提供的图纸、方案进行

2.4 提供分包内容：根据甲方提供的图纸、方案进行建筑的景观工程

2.5 分包合同价款:

金额: 大写: (人民币) 伍佰壹拾壹万零壹佰伍拾壹元伍角叁分
小写: 5,110,151.53 元

其中不含税合同价为 4688212.41 元, 增值税税金为 421939.12 元。乙方提供的增值税发票为第 1 种(1、增值税专用发票, 2、增值税普通发票)。

以上价款包含增值税(税率为 9 %)、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、等一切应由乙方缴纳的税费。若政府税务部门调整税费, 本合同税费也相应调整。

第三条分包工作期限

3.1 开始工作日期: 2023 年 2 月 22 日

3.2 结束工作日期: 2023 年 3 月 28 日

3.3 实际开工时间以现场实际情况为准。

第四条质量标准及适用的标准规范

4.1 工程质量: 按总包合同有关质量的约定、国家现行的相关规范、规程、标准, 本工作必须达到 合格 质量评定等级。

4.2 除本工程总包合同另有约定外, 本合同适用标准规范如下:

1、 /

2、

第五条合同文件及解释顺序

5.1 分包合同签订后甲乙双方新签订的补充协议;

5.2 本分包合同;

5.3 中标通知书(如有时);

5.4 投标文件;

5.5 招标文件;

5.6 除总包合同工程价款之外的总包合同文件;

5.7 本合同工程建设标准、图纸及有关技术文件;

5.8 合同履行过程中, 甲乙双方协商一致的其他书面文件;

5.9 甲方的有关规章制度。

第六条总包合同

6.1 合同签订后，甲方可提供全面、准确的总包合同（有关承包工程的价格内容及甲方限制提供的内容除外），供乙方查阅。当乙方要求时，甲方可向乙方提供一份总包合同（有关承包工程的价格内容及甲方限制提供的内容除外）的复印件。

6.2 乙方有权全面了解总包合同的各项规定（有关承包工程的价格内容及甲方限制提供的内容除外），分包合同的签订视为乙方完全知悉甲方在总包合同项下与分包工程有关的义务和责任。

6.3 乙方的责任：乙方依分包合同进行设计（如有）、施工及缺陷保修时，应避免其任何行为或疏漏构成、引起或促使甲方违反总包合同规定甲方的任何义务。如因乙方的前述行为或疏漏造成甲方损失的，甲方可在支付乙方的应付价款中扣除或采取其它合法的补救措施，采取措施产生的费用由乙方承担。

第七条图纸

7.1 甲方应在分包工作开工前，向乙方提供图纸 1 套。

7.2 乙方在收到图纸后，发现图纸存在差错、遗漏或缺陷的，应及时书面通知甲方。

第八条 项目经理

8.1 甲方委派的担任驻工地履行本合同的项目经理为 邱郁书，职务：
项目经理，手机号：15914761765。

8.2 乙方委派的担任驻工地履行本合同的项目经理为 曾桂新，职务：
项目经理，手机号：13544090228。

第九条 甲方主要义务

9.1 甲方应完成乙方施工前期的下列工作：

9.1.1 向乙方交付具备本合同项下作业开工条件的施工场地；

9.1.2 向乙方提供其施工所需的工程地质和底下管网线路资料；

9.1.3 向乙方提供相应的水准点与坐标控制点，乙方有义务保护好水准点和坐标控制点；

9.2 负责编制总施工组织设计，统一制定各项管理目标，审核批准乙方提供的年、季、月度工程进度计划及相应进度统计报表，乙方不能按甲方批准的进度计划施工时，应根据甲方的要求提交一份修订的进度计划，以保证分包工程如期

(1) 向____仲裁委员会申请仲裁;

(2) 向甲方所在地人民法院——福田区人民法院起诉。

22.2 发生争议后, 双方都应继续履行合同, 保持工作连续, 保护好已完工成果, 除非合同已依法解除。

第二十三条不可抗力

23.1 不可抗力事件发生后, 乙方应立即通知甲方, 在力所能及的条件下, 迅速采取措施, 尽力减少损失。

23.2 合同一方延迟履行合同后发生不可抗力的, 不能免除延迟履行方的相应责任。

第二十四条文物和地下障碍物

本项目为空中花园不存在文物和地下障碍物。

第二十五条通知送达条款

25.1 双方送达地址约定如下:

25.1.1 甲方送达地址: 深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 136 号深圳新一代产业园 1 栋 408

联系人: _____

联系电话: 0755-83310385

甲方电子邮箱: _____

其他通讯方式: _____

25.1.2 乙方送达地址: 深圳市福田区沙头街道福强路 4001 号深圳文化创意园 311 栋 F501

联系人: 陆彩珍

联系电话: 0755-82911601

乙方电子邮箱: zy@szzhanyi.com

其他通讯方式: 0755-82911636

25.2 与本合同有关的通知可邮寄送达或电子邮件等方式送达, 邮寄送达的地址及电子邮件以本合同上述约定为准, 邮寄送达七日内视为送达, 若按约定地址邮寄通知被邮政部门退回的, 则退回之日为送达之日。电子邮件一经发至对方邮箱即为送达。一方地址及电子邮件变更, 应书面通知对方。

第二十六条春节加班

26.1 如甲方需乙方春节期间施工作业，则乙方应按甲方进度要求配备足够的人工、材料、机械等资源，确保完成甲方的春节赶工目标，赶工加班费用按甲方相关要求执行。

第二十七条补充条款

27.1 _____ / _____

第二十八条合同附件

28.1 附件一《工程量清单计价表》；

28.2 附件二《安全生产管理协议》。

如合同附件与合同正文约定不一致的，以更严格、更重责任标准约定执行。

第二十九条合同生效与终止

29.1 合同订立时间：2022年_____月_____日

29.2 合同订立地点：深圳市福田区

29.3 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效，甲乙双方履行完合同全部义务，结算价款支付完毕，本合同即告终止。

第三十条合同份数

30.1 本协议自双方签字盖章之时起生效，一式肆份，其中正本壹份，副本叁份，甲方执正副本各壹份，乙方执副本贰份，具有同等效力。

(以下无正文)

甲方（公章）：深圳市福美园林有限公司

纳税人识别号：91440300MA5FRJXF12

法定代表人(签字)：

委托代理人（签字）：



乙方（公章）：深圳市湛艺建设集团有限公司

纳税人识别号：91440300755684834E

法定代表人(签字)：

委托代理人（签字）：

年 月 日

年 月 日

工程竣工验收报告

工程名称	新一代产业园智慧园区建设暨品质提升工程（景观工程）		工程地址	深圳新一代产业园
建设单位	深圳市福美园林有限公司		施工单位	深圳市湛艺建设集团有限公司
工 程	开 工 日 期	2023.02.22	完工日期	2023.03.28
	建筑规模		工程造价	5110151.53 元
概 况	根据甲方提供的图纸、方案进行建筑的新一代产业园智慧园区建设暨品质提升工程（景观工程）			
工程 竣工 验收 结论	经双方组织人员检验合格，建设方同意验收			
参加 验收 单位 签章	建设单位：（公章）  负责人（签名）：  2023年3月28日		施工单位：（公章）  负责人（签名）：  2023年3月28日	

注：本表一式两份工程验收表格。

5、鸿洲海豚湾文旅中心固定亲水平台园林景观工程

湛合2022-37-2941号

鸿洲海豚湾文旅中心固定亲水平台园林景观工程合同

合同编号: D4-001

鸿洲海豚湾文旅中心固定亲水平台
园林景观工程

合 同 书

委托方（甲方）: 珠海万洋游艇俱乐部有限公司

受托方（乙方）: 深圳市湛艺建设集团有限公司



签定地点: 珠海市

签定日期: 2022年11月

鸿洲海豚湾文旅中心固定亲水平台园林景观工程

合同书

第一部分 合同协议书

合同编号: D4-001

甲方: 珠海万洋游艇俱乐部有限公司

乙方: 深圳市湛艺建设集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国建筑法》及其它行政法规的有关规定,并结合珠海市有关规定及本工程具体情况,遵循平等,自愿,公平和诚实信用的原则,甲方将鸿洲海豚湾文旅中心固定亲水平台园林景观工程委托乙方施工,为方便工程的施工和管理,明确双方的责任,双方友好协商一致,同意签订本合同。

第一条、工程概况

1、工程名称: 鸿洲海豚湾文旅中心固定亲水平台园林景观工程
2、工程地点: 珠海市桂山岛十三湾。
3、工程内容: 鸿洲海豚湾文旅中心固定亲水平台园林景观工程设计图纸全部内容(不含A地块半圆形台阶及平台),包含:固定亲水平台装饰地面、墙面、栏杆、绿化、结构工程、水电安装等(具体见附件2《鸿洲海豚湾文旅中心固定亲水平台园林景观工程》施工图纸编号)。
4、监理单位: 开工前甲方以通知方式告知乙方。

第二条、组成合同的文件及优先解释顺序

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

- 1) 本合同签订后双方约定的并共同签署的有关工程约谈记录、变更等书面协议;
- 2) 本合同书及合同造价清单。
- 3) 本合同书所有附件。
- 4) 本合同书通用条款。

- 5) 现行的法律、法规、标准、规范、技术要求和技术资料
- 6) 图纸、样板
- 7) 经双方认可的投标文件及投标函诺书
- 8) 招标文件及招标答疑

第三条、承包方式及承包范围

1、承包方式:包工,包料,包深化设计、包工期,包质量,包安全,包文明施工,包技术措施、安全文明措施、包检测,包通过验收,包移交和保修,包施工期间一切风险、包保险等固定综合包干单价方式承包。按照国家现行规范及《园林绿化工程施工及验收规范》CJJ82-2012、《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2001 中质量验收规定,交付合格工程。

绿化部分的固定综合包干价格即包苗木(包括材料、肥料、农药、竹竿、支护)、包材料的运输装卸、包种植成活(3个月)、包种植土清整、包养护一年、包供应肥料及药剂、包质量、包工期、包验收、包安全、包文明施工,包技术支持、包培训、包管理、包利润、包税金等。

2、承包范围:

鸿洲海豚湾文旅中心固定亲水平台园林景观工程设计图纸全部内容(不含 A 地块半圆形台阶及平台),包含:固定亲水平台装饰地面、墙面、栏杆、绿化、结构工程、水电安装等(具体见附件 2 《鸿洲海豚湾文旅中心固定亲水平台园林景观工程》施工图纸编号)及附件 1 工程量清单内容。

当国家政策调整、项目方案或设计方案调整、总分包承包范围调整等情况出现时,甲方有权对上述范围进行增加或减少的调整,此类调整乙方应予接受。

第四条、合同工期及节点工期要求

施工工期为 40 个日历天,开工日期: 2022 年 11 月 4 日至 2022 年 12 月 13 日。竣工日期为:办理完工程交工验收手续并取得验收合格证明的当日。若开工实际时间与上述暂定时间不一致,以实际开工时间为准,施工工期不变。

1、合同签订之日起,乙方应当在 7 个工作日内办理完施工相关手续:乙方正式开工前必须与建设主管部门取得施工的行政许可、施工报备、企业备案等工作,甲方配合乙方办理相关手续,如在 15 个日历天内不能完成,甲方有权终止合同,并在其他中标候选人中另行选择

施工单位，由此产生的一切损失和赔偿由乙方承担。

2、乙方在接到甲方的《开工令》后 5 个日历天内，组织进场施工，主要管理人员和主要设备到位，且不能因工地上有任何问题拒绝进场。否则，除甲方或其委托的监理单位书面同意的延期进场时间外，乙方应以每延误 1 个日历天按人民币 0.5 万元的标准计算违约金支付给甲方，超过 10 个日历天仍未进场施工，甲方有权在其他中标候选人中另行选择施工单位并解除本协议（甲方原因除外），由此产生的一切损失和赔偿由乙方承担。

3、乙方应在接到《中标通知书》并收到设计图纸后 3 个日历天内组织图纸会审，会审后 5 个日历天内提交施工组织设计、进度计划及各项方案。经监理及甲方代表核定后，由乙方严格执行。

4、双方约定工期、节点工期延误每延后一天，乙方向甲方支付人民币 0.5 万元的违约金。误期时间从开工时间至全部工程验收的批准日期之间的天数与合同工期天数的差值（不足一天按一天计），乙方逾期完成节点工期的，每逾期 1 日向甲方支付人民币 0.5 万元的违约金，但总违约金不超过合同总价 10%。若乙方按照上述总工期 40 日如期完成的，节点工期违约金可取消。

5、非乙方原因造成关键线路工期延误，乙方应当在事件发生后 48 小时内，由乙方书面提出，经甲方书面确认，工期可相应顺延，不可抗力约定详见《通用条款》。签证变更引起关键线路工期增加时，应在该签证变更发生前，由乙方书面提出，经甲方书面确认并盖章后，工期可以相应顺延。乙方在提供的施工组织计划中，需明确提出关键线路，且该计划获得监理单位及甲方审批。

7、因乙方的原因导致实际进度与进度计划不符，乙方无权就改措施提出追加合同价款。

第五条、合同价款

5.1 合同总价款

合同价款采用以下方式：

采用固定综合包干单价方式，暂定合同总价为（人民币大写：伍佰玖拾陆万陆仟伍佰伍拾陆元整）（小写：5,966,556.00 元）（含增值税专用发票税率 9 %），其中不含税金额为 5,473,904.59 元，税金为 492,651.41 元。结算以甲方及监理共同确认的施工（竣工）图计算工程数量乘以合同固定包干单价为结算总价；

3、合同的权利义务终止后，乙方应当继续履行通知、协助、保密等义务。

4、本合同一式陆份，甲方肆份，乙方贰份。

(以下无正文)

甲方（盖章）：



乙方（盖章）：



法定代表人（或委托代理人）：

公司注册地址：珠海市桂山镇一环路 83 号 115 室

通讯地址：珠海市香洲区凤凰北路安广

邮政编码：519000

电 话：0756-7745884

传 真：

开户名称：珠海万洋游艇俱乐部有限公司

开户银行：珠海建设银行凤凰北支行

银行帐号：4400 1646 8360 5300 4109

纳税人识别号：91440400081237973W

法定代表人（或委托代理人）：

公司注册地址：深圳市福田区沙头街道福强路 4

通讯地址：深圳文化创意园 311 栋 F501 世纪大厦 1
801 室

邮政编码：518048

电 话：075582911636

传 真：0755-82917122

开户名称：深圳市湛艺建设集团有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳福

田支行

银行帐号：4420 1503 5000 5020 1701

纳税人识别号：91 440 300 755 684 834 E

2022 年 11 月 18 日

2022 年 11 月 18 日

工程竣工验收报告

工程名称	鸿洲海豚湾文旅中心固定亲水平台园林景观工程			工程地址	珠海市桂山岛十三湾
建设单位	珠海万洋游艇俱乐部有限公司			施工单位	深圳市湛艺建设集团有限公司
工 程	开 工 日 期	2022.11.04		完工日期	2022.12.13
	建筑规模			工程造价	5966556 元
概况	鸿洲海豚湾文旅中心固定亲水平台园林景观工程设计图纸全部内容（不含 A 地块半圆形台阶及平台），包含：固定亲水平台装饰地面、墙面、栏杆、绿化、结构工程、水电安装等（具体见附件 2《鸿洲海豚湾文旅中心固定亲水平台园林景观工程》施工图纸编号）及附件 1 工程量清单内容。				
工程竣工验收结论	经双方组织人员检验合格，建设方同意验收				
参加验收单位签章	<p>建设单位：（公章）</p>  <p>负责人（签名）： 2022年12月13日</p>			<p>施工单位：（公章）</p>  <p>负责人（签名）： 2022年12月13日</p>	

注：本表一式两份工程验收表格。

6、华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块园建工程

湛合2022-367-2653号

附中

中标通知书

标段编号: 44030420180070039001

标段名称: 华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块园建工程

建设单位: 华润(深圳)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市湛艺建设集团有限公司

中标价: 3316.490616 万元

中标工期: 159 天

项目经理(总监):

本工程于 2022-06-24 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2022-08-29 完成招标流程。

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



招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2022-08-30



薛慕川

查验码: 6524252673319777

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

湛合2022-367-2653号

合同编号 CRLCJ-FT07-05-FB-221027

盖章处

【华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块】

园建工程施工合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

专业工程承包人（乙方）：深圳市湛艺建设集团有限公司

2022 年【9】月

合同编号 CRLCJ-FT07-05-FB-221027

【华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块】

园建工程施工合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

专业工程承包人（乙方）：深圳市湛艺建设集团有限公司

2022 年【9】月

第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

地址：深圳市南山区大冲一路18号华润置地大厦E座三楼

法定代表人：蒋慕川

联系人：涂梦奇

联系电话：13760287552

电子邮箱：tumengqi@crland.com.cn

传真：/

专业工程承包人（乙方）：深圳市湛艺建设集团有限公司

地址：深圳市福田区沙头街道福强路4001号深圳文化创意园311栋F501

法定代表人：何康喜

联系人：何康喜

联系电话：0755-82911777

电子邮箱：zy@szzhanyi.com

传真：0755-82917122

鉴于：

1. 专业工程承包人已明确知悉：2018年5月，委托人【深圳市福田福华建设开发有限公司】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且专业工程承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2. 专业工程承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

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、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

一、工程概况

工程名称: 华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块园建工程

工程地点: 深圳中心公园的东侧, 紧邻华新路和华富路交汇处

工程内容: 华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块位于深圳中心公园东侧, 华新路北侧。平面上划分为两块, 场地东南角为幼儿园用地, 其余为住宅及其配套用房用地。建筑面积约 47.96 万平方米。

功能布置: 01-03 地块地下室为二层, 均为设备用房及汽车库, 人防布置在地下二层, 首层为大底盘裙房, 为住宅配套公共服务用房, 包括: 架空汽车库、非机动车车库、商业、社区管理用房、社区级公共配套用房、社区警务室、便民服务站、社区菜市场、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、小区消防站、物业管理用房及架空休闲空间。二层除住宅核心筒及大堂, 局部为商业, 其余均为架空绿化和休闲场地。二层以上部分为超高层住宅, 共计有塔楼 12 座, 其中 A、C、E、G、I、K 座为地上 43 层, 建筑高度 130 米, B、D、F、H、J、L 座为 50 层, 建筑高度 150 米。01-03 地块南侧为幼儿园, 地上三层, 建筑高度 12.90 米。

建筑面积: 47.96 万平方米

工程立项批准文号: 深福田发改备案(2020)0052 号

资金来源: 社会投资 100%

二、工程承包范围

具体招标范围描述(包括但不限于):

园建工程面积约 4.2 万平方米, 主要为回迁房小区花园硬景(包含但不限于架空层地面铺装、小区内部路面、台阶铺装、园区康体设施和儿童游乐设施供应安装、建施图以外的构筑物结构及其装饰、零星金属工程供应安装等)以及幼儿园活动场地、硬景铺装等, 具体如下:

1. 负责所承包范围的铺装排版深化工作。
2. 负责总平范围内景观道路的基层及饰面层施工。
3. 负责建筑入口残坡通道、台阶基层及面层施工。
4. 负责总平范围内室外零星金属工程(铁门、地坪金属嵌条)供应及安装。

5. 负责建施图范围外的构筑物（如门卫室）、人防疏散口基层及饰面层等施工。
6. 负责景观围墙、大门、栏杆（含回填土后施工的基础）等施工。
7. 负责总平范围内硬质景观工程（含垫层及饰面层施工）。
8. 负责总平范围内室外电机机房、风井、采光井、车道挡墙等饰面层施工。
9. 负责景观与外墙景观交接部位的收口处理。
10. 负责室外游泳池结构、泳池防水及饰面层等施工，且负责游泳池相关的水电系统、泳池设备施工及等电位连接。
11. 负责儿童游乐设施、雕塑小品（含基础胚体及饰面层）采购及安装施工。
12. 负责总平范围内的塑胶跑道、硅PU地坪、EPDM地坪等工程。
13. 负责园建有关的管沟、管道井、检修井、设备基础、管网、各种井圈及井盖等施工。
14. 负责总平范围内雨污水检查井升降井工作（依据景观施工图确定的标高，从前期总包施工完成的标高对总平范围内雨污水检查井提升），并负责井圈及井盖安装施工。
15. 负责景观亮化系统（专用配电箱、控制箱、灯具及管线、管沟等）施工，并负责从总包单位提供的指定电源接驳点的接驳工作。
16. 负责室外地面装饰面层，且负责精装修交接部位的收口处理。
17. 负责总平范围内原始路面及地下障碍物、地下建筑破除、清理及外运（总承包人施工需要硬化的场地及施工道路由总承包人负责破除并外运）。
18. 负责总平范围内原有地块围墙拆除、清理及外运（总承包人施工需要新修临时围墙、施工大门等由总承包人负责拆除并外运）。
19. 负责总平范围内园建所有施工产生的垃圾、废料的收集，集中运送至总承包人指定地点，由总承包人负责外运。
20. 所有的细目详见施工图纸，园建专业工程承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。
21. 包括但不限于本项目园建工程及发包人交与承包人的其他工作。

1. 房建工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

土石方工程	<input type="checkbox"/>	金属门窗工程	<input type="checkbox"/>
基坑支护工程	<input type="checkbox"/>	智能建筑工程	<input type="checkbox"/>

地基与基础工程	<input type="checkbox"/> 桩基类别: _____ <input type="checkbox"/> 桩径: _____数量: _____	通风空调工程	<input type="checkbox"/> 空调面积: _____平方米 <input type="checkbox"/> 设计冷负荷: _____冷吨
主体结构工程	<input type="checkbox"/> 混凝土 <input type="checkbox"/> 砌体 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构	室外环境工程	<input type="checkbox"/>
装饰, 装修工程	<input type="checkbox"/> 二次装修 <input type="checkbox"/> 幕墙: _____平方米	电梯工程	<input type="checkbox"/> 电梯 _____部 <input type="checkbox"/> 自动扶梯 _____部
屋面及防水工程	<input type="checkbox"/>	消防工程	<input type="checkbox"/>
建筑给排水工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> 户数: _____户 <input type="checkbox"/> 庭院管: _____米
建筑电气工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	<input checked="" type="checkbox"/> 园建工程

2. 市政工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

七通一平工程	<input type="checkbox"/> ____万平方米	给水管道工程	<input type="checkbox"/> ____米
挡墙护坡工程	<input type="checkbox"/> 长: _____宽: _____高: _____	给排水构筑物工程	<input type="checkbox"/>
软基处理工程	<input type="checkbox"/> ____万平方米	泵站工程	<input type="checkbox"/> ____平方米
道路工程	<input type="checkbox"/> 长: _____宽: _____	电信管道工程	<input type="checkbox"/> ____米
桥梁工程	<input type="checkbox"/> ____座	电力管道工程	<input type="checkbox"/> ____米
隧道工程	<input type="checkbox"/> 长: _____宽: _____高: _____	路灯照明工程	<input type="checkbox"/> ____座
排水管道工程	<input type="checkbox"/> 雨水管: _____米 <input type="checkbox"/> 污水管: _____米	道路改造工程	<input type="checkbox"/> 长: _____宽: _____
排水箱涵工程	<input type="checkbox"/> 长: _____宽: _____高: _____	绿化工程	<input type="checkbox"/>
交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> ____米
交通安全设施工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	<input type="checkbox"/>

3. 其它工程

三、合同工期

计划开工日期: 2022年9月2日 (具体开工时间以工程开工指令为准)

计划竣工日期: 2023年2月8日

合同工期总日历天数: 159日历天

四、工程质量标准

- (1) 工程质量达到合格标准: 工程质量应符合国家、广东省、深圳市现行有关法律、法规、规范和技术标准, 符合设计文件、招标文件、合同文件所约定的技术要求和工程质量标准。当合同约定的质量要求与相关法律、法规、规范和技术标准矛盾时, 以较高要求为准;
- (2) 符合现行国家、行业及地方质量验收规范。
- (3) 符合华润置地工程高品质标准 2.0。
- (4) 华润置地城建事业部房建类项目过程评估第三方检查成绩稳定在 88 分以上;
- (5) 配合总包确保获得广东省建设工程优质奖, 争创“国家优质工程奖”或“中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖”或“鲁班奖”。

五、合同价款及支付方式

本合同暂定合同总价(含税)为: 人民币(大写) 叁仟叁佰壹拾陆万肆仟玖佰零陆元壹角陆分 (¥33164906.16 元)。

其中:

(1) 材料和工程设备暂估价金额:

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

(2) 专业工程暂估价金额:

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

(3) 暂列金额:

人民币(大写) 壹佰壹拾贰万元整 (¥1120000.00 元)。

本合同采用固定单价的合同形式。除本合同另有约定外, 合同项目单价一经发包人和专业工程承包人签订合同确定后不作调整。

合同价款包含的风险范围为: 完成该项目的合同内容, 包人工、材料、机械, 包质量、包工期、包环境保护、包职业健康、管理费、利润、税金等一切施工所需之费用、安全文明措施费、增值税及附加税、所得税等一切税费均由专业工程承包人自行承担, 且已包含于合

同价款之内。

本合同项下款项的支付主体为：

委托人支付，款项的申请、审批和支付流程按本合同补充条款的约定执行。

发包人支付，发包人为该项目工程款项拨付的唯一义务人。

最终结算价以建设单位指定第三方审核单位审定价为准，如被政府审核部门（含财政投资评审中心）审计，则以政府审核部门（含财政投资评审中心）审定价为准。

支付方式

1、 预付款的支付

本工程的开工预付款为：合同暂定金额（扣除暂列金额）的 15 %（包含安全文明施工措施费预付款）

预付款保函金额等于预付款金额，预付款保函的受益人为：华润（深圳）有限公司

开工预付款应按如下规定扣回：

开工预付款在支付后开始分 3 次等额扣回，全部金额在期中支付证书/估值证书的累计产值金额达到合同价格的 60%前扣完。

开工预付款的其他支付要求参照通用条款内约定执行。

2、 工程进度款的支付

监理人在收到上述结账单后 14 天内完成审核，并申报给发包人：

(1) 发包人按当期核定完成产值的 80%进行期中支付，累计支付到合同价格的 80%时暂停支付（90 天内完成清单复核，清单复核完成书面确认前，发包人按当期核定完成产值的 75%进行期中支付，累计支付到合同价格的 75%时暂停支付）；

(2) 工程竣工验收合格、移交给相关单位、办理完成结算且总承包人向发包人提出书面付款申请后，累计支付至结算价的 85%；

(3) 结算完成并经发包人指定的第三方审核单位审定后，累计支付至审定价的 97%，若有政府审核，则以政府审核部门审定金额为准，若第（3）阶段最终审定价的 97%低于第（2）阶段结算价的 85%，则承包商应负责及时将发包人超付部分退还发包人；

(4) 余款作为质量保证金，按工程质量保修书的约定支付。

设计变更、工程变更等变更及对因变更而引起的增加工程、按合同约定办理的有效现场签证，确认价款的 100%结算时一次性支付；如发生减项变更，则在当期支付款项中按 100%扣除。

应扣除价款、违约金等费用在当期支付款项中按该项金额的 100% 扣除。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称: 深圳市湛艺建设集团有限公司农民工工资

工人工资款支付专用账户开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳金地支行

工人工资款支付专用账户号: 4425 0100 0156 0000 0878

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 1.5 款的规定一致:

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议;
- (2) 本合同第一部分的协议书;
- (3) 中标通知书;
- (4) 招标答疑补遗;
- (5) 本合同第四部分补充条款(如有);
- (6) 本合同第三部分的专用条款;
- (7) 本合同附件;
- (8) 本合同第二部分的通用条款;
- (9) 本工程招标文件(含投标报价规定);
- (10) 投标文件(包括专业工程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);
- (11) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
- (12) 图纸和技术要求;
- (13) 已标价工程量清单;
- (14) 工程质量保修书;

发包人和专业工程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也属于合同的一部分。

八、词语含义

本协议中有关词语含义与招标文件第二卷《通用合同条款》《专用合同条款》定义相同。

九、双方承诺

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

2、发包人向专业工程承包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

十、合同份数

本合同一式壹拾柒份，发包人壹拾叁份，专业承包人肆份。

十一、合同生效

合同订立时间：2022年9月16日

合同订立地点：深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(转下页)

(本页为签字页, 无正文)

发包人: (公章)
华润(深圳)有限公司
住 所: 深圳市南山区大冲一路 18
号华润置地大厦 E 座三楼
法定代表人: 蒋慕川
委托代理人: 蒋慕川
电话: 0755-26924085
传真: /
开户银行: /
账号: /
邮政编码: /



承包人: (公章)
深圳市诚艺建设集团有限公司
住所: 深圳市福田区沙头街道福强路 4001
号深圳文化创意园 311 栋 F501
法定代表人: 何康喜
委托代理人: /
电话: 0755-82911777
传真: 0755-82917122
开户银行: 中国建设银行股份有限公司深
圳福田支行
账号: 44201503500050201701
邮政编码: 518048



13年8月1日

第三部分 专用合同条款

1. 一般约定

1.1 定义

1.1.1 合同

构成合同组成部分的其他文件: 中标的工程量清单、双方认为应作为合同构成的其它文件。

1.1.2 合同当事人及相关各方

(1) 总承包人: 中国建筑第五工程局有限公司

1.1.3 专业工程质量安全风险管理机构: /

1.1.4 日期与期限日期与期限

(1) “开工期”指: 开工时间以监理人发布的开工令载明时间为准, 按协议书合同工期总日历天数顺推。

1.3 法律和法规

适用于合同的其他规范性文件: 《深圳经济特区安全管理条例》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》、《关于建设工程招标投标的改革若干规定》(深府〔2015〕73号)、《深圳市员工工资支付条例》、《深圳市建设工程质量管理条例》、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《建设工程安全生产管理条例》、《深圳市政府投资项目审计监督条例》、《深圳市政府投资项目管理条例》、《深圳市建设现场文明施工管理办法》、关于印发深圳市工地扬尘在线监测信息系统建设实施方案的通知(深建字〔2018〕48号)以及国家、广东省、深圳市、项目所在地现行的其他有关工程建设的法律、法规、规章、制度和规范性文件。

1.4 标准和规范

适用于工程的特别标准或规范: 当国家、行业及工程所在地地方标准、规范存在不一致时, 约定采用的标准应按较严格的标准执行, 但设计另有规定的除外。专业工程承包人自备

所需的规范。

外国标准: _____ / _____

1.7 联络

发包人和专业工程承包人应当在 3 天内将与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、意见、确定和决定等书面函件送达对方当事人。

发包人接收文件的地点: 深圳市福田区华富路与华新路交叉口北 100 米华富村项目部;

发包人指定的接收人为: 涂梦奇。

专业工程承包人接收文件的地点: 深圳市福田区沙头街道福强路 4001 号深圳文化创意园 311 栋 F501;

专业工程承包人指定的接收人为: 何康喜。

监理人接收文件的地点: 深圳市福田区福山社区彩田路 2010 号中深花园 A 座 1001、1003、1005、1006、1008、1010、1012;

监理人指定的接收人为: 郭小周。

1.11 知识产权

发包人和专业工程承包人有关知识产权保护的特别约定: _____ / _____。

2. 发包人

2.2 发包人代表

姓 名: 涂梦奇;

职 务: 项目经理;

联系电话: 13760287552;

电子邮箱: tumengqi@crlan.com.cn;

通信地址: 深圳市福田区华富路与华新路交叉口北 100 米华富村项目部。

3. 专业工程承包人

3.2 项目经理及项目管理

3.2.1 项目经理

姓名: 吴喧庭;

建造师执业资格等级: 一级;

建造师注册证书号: 粤 1442019202100199;

建造师执业印章号: /;

安全生产考核合格证书号: 粤建安 B(2021)0002490;

联系电话: 0755-82911636;

电子邮箱: zy@szzhanyi.com;

通信地址: 深圳市福田区沙头街道福强路 4001 号深圳文化创意园 311 栋 F501

3.5 分包

3.5.1 禁止挂靠、转包或违法分包

若出现违反通用条款第 3.5.1 条约定的情形,发包人有权单方解除本合同,并要求专业工程承包人承担发包方因此遭受的一切损失及由此而引起的一切后果。

允许分包的专业工程包括: /。

其他关于分包的约定: 如相关分包单位两次未能审查通过且离分包单位进场计划日期不足 5 个月,发包人有权取出另行发包,并且具有定价权,而无须征得专业工程承包人同意,相关费用(无论多少)均从专业工程承包人工程款中扣除。专业工程承包人必须考虑到相应风险。

对于提供劳务或根据合同规定的标准采购材料,虽不要求专业工程承包人取得上述批准,但专业工程承包人应报监理工程师备案,监理工程师对此有权进行核查。

3.7 履约保函

3.7.1 履约保函金额

履约保函金额为中标价与招标控制价(如为费率合同,则为招标暂定价)的差额,且不

超过中标金额的 10% (初次开立保函有效期为: 合同工期+180 天)。本合同项下的履约保函
具体金额为: 3316490.62 元。

3.7.2 履约保函形式

履约保函的受益人为: 华润(深圳)有限公司

3.8 联合体

3.8.3 联合体的支付

关于联合体付款的特别约定: _____ / _____。

4. 监理人

4.1 监理人的一般规定

监理人:

名 称: 深圳市合创建设工程顾问有限公司;

资质类别和等级: 工程监理综合资质;

联系电话: 0755-83048876;

电子邮箱: szhcjl@sina.com;

通信地址: 深圳市福田区福山街道福山社区彩田路 2010 号中深花园 A 座 1001、1003、
1005、1006、1008、1010、1012。

4.1.1 监理人的职责和权限

如果监理人不履行职责或者发包人不同意监理人的意见, 发包人可以直接指令承包方。

4.2 监理人员

总监理工程师:

姓 名: 郭小周;

职 务: 项目总监;

监理人执业资格证书号: 1903001022986;

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称: 华富村施工总承包工程

验收日期: 2023年7月20日

建设单位(盖章): 深圳市福田福华建设开发有限公司

华润(深圳)有限公司



* GD-E1-914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2□□□

工程名称	华富村施工总承包工程				
工程地点	深圳中心公园东侧、笋岗西路和华富路交汇处西南侧	建筑面积	480320.54m ²	工程造价	203745.46 7984万元
结构类型	框架-剪力墙结构	层数	地上: A/C/E/G/I/K座43层 B/D/F/H/J/L座50层	地下:	2层
施工许可证号	2018-440300-70-03-50042201	监理许可证号			
开工日期	2019年06月01日	验收日期	2023年7月20日		
监督单位	福田区建设工程质量安全中心	监督编号	2020164		
建设单位	深圳市福田福华建设开发有限公司 华润(深圳)有限公司				
勘察单位	深圳地质建设工程公司				
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司				
总包单位	中国建筑第五工程局有限公司				
承建单位 (土建)	中国建筑第五工程局有限公司				
承建单位 (防水)	深圳市东山防水隔热工程有限公司				
承建单位 (装修)	深圳市华剑建设集团股份有限公司				
承建单位 (泛光)	深圳市捷士达实业有限公司				
承建单位 (高低压)	菱亚能源科技(深圳)股份有限公司				
承建单位 (智能化)	深圳市博大建设集团有限公司				
承建单位 (绿化)	深圳鹏源达建工集团有限公司				
承建单位 (园建)	深圳市湛艺建设集团有限公司				
监理单位	深圳市合创建设工程顾问有限公司				
施工图 审查单位	中国建筑第五工程局有限公司				



* GD-E1-914/2 *

三、工程质量评定

GD-E1-914/4□□□

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础		共 <u>6</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核定符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>2</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>2</u> 项 实体抽查符合要求 <u>2</u> 项	共 <u>3</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
主体结构		共 <u>11</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>11</u> 项 经核定符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>7</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>8</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>8</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑装饰装修		共 <u>8</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>8</u> 项 经核定符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>4</u> 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>18</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>16</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项
屋面		共 <u>8</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>8</u> 项 经核定符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>2</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>2</u> 项 实体抽查符合要求 <u>2</u> 项	共 <u>8</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>7</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
建筑给水、排水及采暖		共 <u>23</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>23</u> 项 经核定符合要求 <u>23</u> 项	共 <u>11</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>11</u> 项 实体抽查符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>16</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>15</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
通风与空调		共 <u>/</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>/</u> 项 经核定符合要求 <u>/</u> 项	共 <u>/</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>/</u> 项 实体抽查符合要求 <u>/</u> 项	共 <u>/</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>/</u> 项 评价为“一般”的 <u>/</u> 项
建筑电气		共 <u>24</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>24</u> 项 经核定符合要求 <u>24</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>—</u> 项 实体抽查符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>16</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>15</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
智能建筑		共 <u>23</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>23</u> 项 经核定符合要求 <u>23</u> 项	共 <u>9</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>9</u> 项 实体抽查符合要求 <u>9</u> 项	共 <u>16</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>14</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项
建筑节能		共 <u>23</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>23</u> 项 经核定符合要求 <u>23</u> 项	共 <u>7</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>2</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>2</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
		共 <u>—</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>—</u> 项 经核定符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>—</u> 项 实体抽查符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>—</u> 项 评价为“一般”的 <u>—</u> 项
		共 <u>—</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>—</u> 项 经核定符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>—</u> 项 实体抽查符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>—</u> 项 评价为“一般”的 <u>—</u> 项
		共 <u>—</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>—</u> 项 经核定符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>—</u> 项 实体抽查符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>—</u> 项 评价为“一般”的 <u>—</u> 项
		共 <u>—</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>—</u> 项 经核定符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>—</u> 项 实体抽查符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>—</u> 项 评价为“一般”的 <u>—</u> 项



* GD-E1-914/4 *

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	黄志忠	深圳市福田福华建设开发有限公司	项目负责人	工程师	黄志忠
2	涂伟华	华润(深圳)有限公司	项目负责人	工程师	涂伟华
3	郭小刚	深圳市合创建设工程顾问有限公司	总监	高工	郭小刚
4	赵坤江	深圳地质建设工程公司	总工	高工	赵坤江
5	易斌华	深圳市建筑设计研究总院有限公司	项目负责	工程师	易斌华
6	赵其成	中国建筑第五工程局有限公司	项目经理	工程师	赵其成
7	陈国华	深圳市东山防水隔热工程有限公司	项目经理	工程师	陈国华
8	孙继华	深圳市华剑建设集团股份有限公司	项目经理	工程师	孙继华
9	张志良	深圳市捷士达实业有限公司	项目经理	工程师	张志良
10	范中海	菱亚能源科技(深圳)股份有限公司	项目经理	/	范中海
11	李志峰	深圳市博大建设集团有限公司	项目经理	/	李志峰
12	陈刚	深圳鹏源达建工集团有限公司	项目经理	工程师	陈刚
13	吴峰海	深圳市湛艺建设集团有限公司	项目经理	/	吴峰海
14	刘子康	华润(深圳)有限公司	项目经理	/	刘子康
15	王城生	中建五局	项目经理	高工	王城生
16	黄利华	中建五局	技术负责人	高工	黄利华
17	吕彦军	深圳市勘察设计院	技术负责	工程师	吕彦军
18	罗伟华	深圳市合创建设工程顾问有限公司	总代	工程师	罗伟华
19	叶丽华	深圳市合创建设工程顾问有限公司	总监	工程师	叶丽华
20	吴江华	深圳市鸿华智华建设有限公司	工程经理	高工	吴江华
21	彭维华	华润(深圳)有限公司	资料员	资料员	彭维华
22	周防涛	华润(深圳)有限公司	精英经理	工程师	周防涛
23	邹利华	华润(深圳)有限公司	项目经理	高工	邹利华
24	程富来	华润(深圳)有限公司	土建经理	工程师	程富来
25	李峰华	华润(深圳)有限公司			李峰华
26	范伟波	深圳市合创建设工程顾问有限公司	资料	资料	范伟波

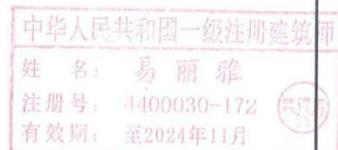


* GD-E1-914/5 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 □ □ □

已完成设计图纸和合同约定的各项内容;工程质量符合国家法律、法规、规范及工程建设强制性标准;质量合格,工程档案资料完善;经甲方组织各方进行验收,一致评定单位工程质量合格,观感质量为好。



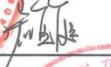
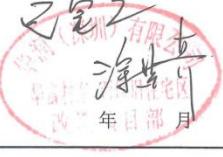
建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
华润(深圳)有限公司 *(公章)	*(公章)	2025.10.07 *(公章)	(公章)	(公章)
单位(项目)负责人: 总监理工程师: 2023年7月20日	单位(项目)负责人: 2023年7月20日	单位(项目)负责人: 2023年7月20日	单位(项目)负责人: 2023年7月20日	单位(项目)负责人: 2023年7月20日

* GD-E1-91476 *

吴喧庭

滬合2022-367-2653号

华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块园建工程 工程合同
完工证明

合同工期:	159	实际工期:	248
合同开工日期:	2022年 09 月 02 日	实际开工日期:	2022年 10 月 15 日
合同完工日期:	2023年 02 月 08 日	实际完工日期:	2023年 06 月 20 日
履约范围及完成状况描述	1. 已完成全部合同约定工程实体内容; 2. 已完成全部变更内容; 3. 工期满足要求, (超合同工期说明: 1) 工作面移交时间滞后, 影响我司关键线路施工, 造成工期延误, 延误 101 天; 2) 暴雨天气造成工期延期 2 天); 合计 103 天。 4. 质量满足合同要求; 现申请竣工验收。		
施工单位	已完 2.  单位: (签署/盖章)  年 月 日		
总包意见: 签署/盖章	 监理意见: 总监 签署/盖章  年 月 日		
项目部意见: 工程经理 总监 签署/盖章	其他相关部门意见(如需): 签署/盖章  年 月 日		

备注:

1. 若需其他相关部门如工程部签署, 填至其他相关部门意见栏;
2. 若为独立分包合同, 总包意见可不填;
3. 超合同工期的需填写说明。

7、深圳机场南片区公共景观绿化提升工程贵宾楼装修改造工程 II 标段

选合2021-355-1439号

附.中.

中标通知书

标段编号: 44030020120520010001



标段名称: 深圳机场南片区公共景观绿化提升工程贵宾楼装修改造工程II标段

建设单位: 华润(深圳)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市湛艺建设集团有限公司

中标价: 1455.341011万元

中标工期: 160天

项目经理(总监): 王步广

本工程于 2021-10-19 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2021-11-10 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):



法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

邹江

招标人(盖章):



法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2021-11-10

查验码: 9487527147461154

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

湛台2021-325-1439号

合同编号 CRLCJ-BA17-ZB-211010

【深圳机场南片区公共景观绿化提升工程贵宾楼装修改造工程

II 标段】

施工总包合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

总承包人（乙方）：深圳市湛艺建设集团有限公司

2021 年【11】月

第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

地址：深圳市南山区大冲一路 18 号华润置地大厦 E 座三楼

法定代表人：孔小凯

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

施工总承包人（乙方）：深圳市湛艺建设集团有限公司

地址：深圳市福田区沙头街道福强路 4001 号深圳文化创意园 311 栋 F501

法定代表人：何康喜

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

传真：

鉴于：

1. 总承包人已明确知悉： 2018 年 11 月 27 日，委托人【深圳市机场（集团）有限公司】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且总承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2. 总承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

3. 发包人在本工程中虽是委托人的代建单位，但委托人、发包人、总承包人三方确认：由发包人独自承担本合同中发包方的一切责任，总承包人无权要求委托人承担任何责任。

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、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

一、工程概况

工程名称: 深圳机场南片区公共景观绿化提升工程贵宾楼装修改造工程 II 标段

工程地点: 深圳机场南片区内

工程内容: 项目位于深圳机场。CIP1 号楼、CIP2 号楼是建设中的 T3 航站楼的附属建筑之一，主要结构采用钢筋混凝土框架结构。项目装修建筑面积约 5326 平方米（具体面积以设计图纸为准），主要建设内容为:CIP-1#区域精装、CIP-1#区域新增仓库、CIP-2#1F 精装、CIP-2#2/3F 精装、CIP-2 室外花境绿化、CIP-2 屋面工程、公务候机楼精装。

场地类别为 III 类，工程类别为二类；耐火等级为 I 级，屋面防水等级为 I 级。

工程等级为一级；建设年限为 50 年；耐久等级为三级（50 年）；抗震设防烈度为 7 度。

建筑面积: /平方米

工程立项批准文号: 深发改[2017]110 号

资金来源: 企业自筹 100%

二、工程承包范围

包括但不限于：拆除工程、装饰装修工程、金属门窗及幕墙工程、防水工程、给排水工程、电气工程、消防工程、建筑智能化工程、燃气工程、绿化工程等以及发包人交与承包人的其他工作。
所有的细目详见合同图纸、技术要求、工程量清单及合同其他文件，发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行。

1. 房建工程: (在□内打√，并填写相应的工程量)

土石方工程	<input type="checkbox"/>	金属门窗工程	<input checked="" type="checkbox"/>
基坑支护工程	<input type="checkbox"/>	智能建筑工程	<input checked="" type="checkbox"/>
地基与基础工程	<input type="checkbox"/> 桩基类别: _____ <input type="checkbox"/> 桩径: _____ <input type="checkbox"/> 数量: _____	通风空调工程	<input type="checkbox"/> 空调面积: _____ 平方米 <input type="checkbox"/> 设计冷负荷: _____ 冷吨
主体结构工程	<input type="checkbox"/> 混凝土 <input type="checkbox"/> 砌体 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构	室外环境工程	<input type="checkbox"/>
装饰, 装修工程	<input type="checkbox"/> 二次装修 <input checked="" type="checkbox"/> 幕墙: _____ 平方米	电梯工程	<input type="checkbox"/> 电梯 _____ 部 <input type="checkbox"/> 自动扶梯 _____ 部
屋面及防水工程	<input type="checkbox"/>	消防工程	<input checked="" type="checkbox"/>

建筑给排水工程	<input checked="" type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> 户数: ___户 <input checked="" type="checkbox"/> 庭院管: ___米
建筑电气工程	<input checked="" type="checkbox"/>	其它工程	<input type="checkbox"/> 拆除工程、装饰装修工程、防水工程、绿化工程等

2. 市政工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

七通一平工程	<input type="checkbox"/> ___万平方米	给水管道工程	<input type="checkbox"/> ___米
挡墙护坡工程	<input type="checkbox"/> 长: ___宽: ___高: ___	给排水构筑物工程	<input type="checkbox"/>
软基处理工程	<input type="checkbox"/> ___万平方米	泵站工程	<input type="checkbox"/> ___平方米
道路工程	<input type="checkbox"/> 长: ___宽: ___	电信管道工程	<input type="checkbox"/> ___米
桥梁工程	<input type="checkbox"/> ___座	电力管道工程	<input type="checkbox"/> ___米
隧道工程	<input type="checkbox"/> 长: ___宽: ___高: ___	路灯照明工程	<input type="checkbox"/> ___座
排水管道工程	<input type="checkbox"/> 雨水管: ___米 <input type="checkbox"/> 污水管: ___米	道路改造工程	<input type="checkbox"/> 长: ___宽: ___
排水箱涵工程	<input type="checkbox"/> 长: ___宽: ___高: ___	绿化工程	<input type="checkbox"/>
交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> ___米
交通安全设施工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	<input type="checkbox"/>

3. 其它工程

/

三、合同工期

计划开工日期: 2021 年 11 月 11 日 (以监理人签发的开工令日期或开工报告中的开工日期为准)

计划竣工日期: 2022 年 4 月 20 日

合同工期总日历天数: 160 天

四、工程质量标准

工程质量标准目标：按照国家、广东省、深圳市相关法律法规规范要求进行质量评定和组织验收，符合设计标准，并通过竣工验收达到合格标准。

五、合同价款及支付方式

本合同暂定合同总价（含税）为：人民币（大写）壹仟肆佰伍拾伍万叁仟肆佰壹拾元壹角壹分（¥ 14553410.11 元）。

其中：

(1) 材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

(2) 专业工程暂估价金额：

人民币（大写）肆拾伍万元整（¥ 450000 元）；

(3) 暂列金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）。

本合同采用固定单价的合同形式。除本合同另有约定外，合同项目单价一经发包人和总承包人签订合同确定后不作调整。

合同价款包含的风险范围为：完成该项目的合同内容，包人工、材料、机械，包质量、包工期、包环境保护、包职业健康、管理费、利润、税金等一切施工所需之费用、安全文明措施费、增值税及附加税、所得税等一切税费均由总承包人自行承担，且已包含于合同价款之内。

本合同项下款项的支付主体为：

委托人支付，款项的申请、审批和支付流程按本合同补充条款的约定执行。

发包人支付，发包人为该项目工程款项拨付的唯一义务人。

最终结算价以建设单位指定第三方审核单位审定价为准，如被政府审核部门（含财政投资评审中心）审计，则以政府审核部门（含财政投资评审中心）审定价为准。

支付方式

1、 预付款的支付

本工程的开工预付款为：合同暂定金额（扣除暂列金额）的 15 %（包含安全文明施工措施费预付款）

预付款保函金额等于预付款金额，预付款保函的受益人为：华润（深圳）有限公司

开工预付款应按如下规定扣回：

开工预付款在期中支付（含预付款）的第 2 期开始分 3 次等额扣回，全部金额在期中支付证书的累计金额达到合同价格的 85%前扣完。

开工预付款的其他支付要求参照通用条款内约定执行。

2、工程进度款的支付

监理人在收到上述结账单后 14 天内完成审核，并申报给发包人：

(1) 发包人按当期核定完成工程量的 85%进行期中支付（专用条款另有约定的除外），累计支付到合同价格的 85%时暂停支付；

(2) 工程竣工验收合格、移交给相关单位、办理完成结算且总承包人向发包人提出书面付款申请后，累计支付至结算价的 90%；

(3) 决算审定后，如果审定金额小于概算批复金额，则以审定的金额作为决算款，发包人支付至审定金额的 97%；如果审定金额大于概算批复金额，则以概算批复金额作为决算款，发包人支付至概算批复金额的 97%，若第（3）阶段最终审定价的 97%低于第（2）阶段结算价的 90%，则承包商应负责及时将发包人超付部分退还发包人；

(4) 余款作为质量保证金，按工程质量保修书的约定支付。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：_____

工人工资款支付专用账户开户银行：_____

工人工资款支付专用账户号：_____

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 1.5 款的规定一致：

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2) 本合同第一部分的协议书；
- (3) 中标通知书；
- (4) 招标答疑补遗；
- (5) 本合同第四部分补充条款（如有）；
- (6) 本合同第三部分的专用条款；
- (7) 本合同附件；

付

- (8) 本合同第二部分的通用条款;
 - (9) 本工程招标文件(含投标报价规定);
 - (10) 投标文件(包括总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);
 - (11) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
 - (12) 图纸和技术要求;
 - (13) 已标价工程量清单;
 - (14) 工程质量保修书;
- 发包人和总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也属于合同的一部分。

支

：

支

八、词语含义

本协议中有关词语含义与招标文件第二卷《通用合同条款》《专用合同条款》定义相同。

九、双方承诺

- 1、总承包人向发包人承诺,按照合同约定进行施工、竣工,并在质量保修期内承担工程质量保修责任,并履行本合同所约定的全部义务。
- 2、发包人向总承包人承诺,按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项,并履行本合同所约定的全部义务。

十、合同份数

本合同一式壹拾贰份,发包人玖份,总承包人叁份。

十一、合同生效

合同订立时间: 2021 年 11 月 26 日

合同订立地点: 深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(转下页)

(本页为签字页, 无正文)

发包人: (公章)



住 所:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

承包人: (公章)

住 所:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

工程竣工验收报告

(建筑工程)

工程名称: 深圳机场南片区公共景观绿化提升工程贵宾楼装
修改造工程 II 标段总承包

验收时期: 2023年4月30日

建设单位(盖章): 华润(深圳)有限公司



一、工程概况

工程名称	深圳机场南片区公共景观绿化提升工程贵宾楼装修改造工程 II 标段施工总承包		工程地点	深圳机场南片区 CIP-1/2 号楼、公务候机楼	
建筑面积	5326 平方米		工程造价	1455.3410 (万元)	
结构类型	框剪结构		层数	CIP-1 号楼 1 层 CIP-2 号楼 1、2、3 层 公务候机楼	
施工许可证号	/		监理许可证号	/	
开工时期	2021 年 12 月 4 日		验收日期	2023 年 4 月 30 日	
监督单位	/		监督编号	/	
建设单位	华润 (深圳) 有限公司		资质证号		
勘察单位	/			/	
设计单位	广东省建筑设计研究院有限公司			A144013739-10/1	
总包单位	深圳市湛艺建设集团有限公司			D244010878	
承建单位 (土建)	/			/	
承建单位 (设备安装)	/			/	
承建单位 (装修)	/			/	
监理单位	深圳市甘泉建设监理有限公司			E144002313	
施工图 审查单位	/			/	

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组 长	徐超
副组长	邹迅栋、桑胜同
组 员	胡奎、隋嘉斌、黄雪燕、刘鲜艳、刘畅、黄霸、吴宇恒、邓荣

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	徐超	胡奎、隋嘉斌、黄雪燕、桑胜同
建设设备安装工程	邹迅栋	刘鲜艳、刘畅、吴宇恒
工程质保资料	胡奎	隋嘉斌、黄霸、邓荣

(二) 验收程序

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

三、工程质量评定

分部工程名称	验收意见	质量控制 资料核查	安全和主要功能核 查及抽查结果	观感质量验收
地基与基础工程	/			
主体结构工程	/			
建筑装饰装修工程	合格			
建筑屋面工程	/			
建筑给水、排水 及采暖工程	合格	经审查, 符合要 求 44 项	共核查 9 项, 符合要求 9 项。 共抽查 9 项, 符合要求 9 项。 经返工处理 符合要求 0 项。	共抽查 38 项 符合要求 38 项 不符合要求 0 项
建筑电气工程	合格	经核定, 符合规 范要求 44 项		
智能建筑工程	合格			
通风与空调工程	合格			
电梯工程	合格			

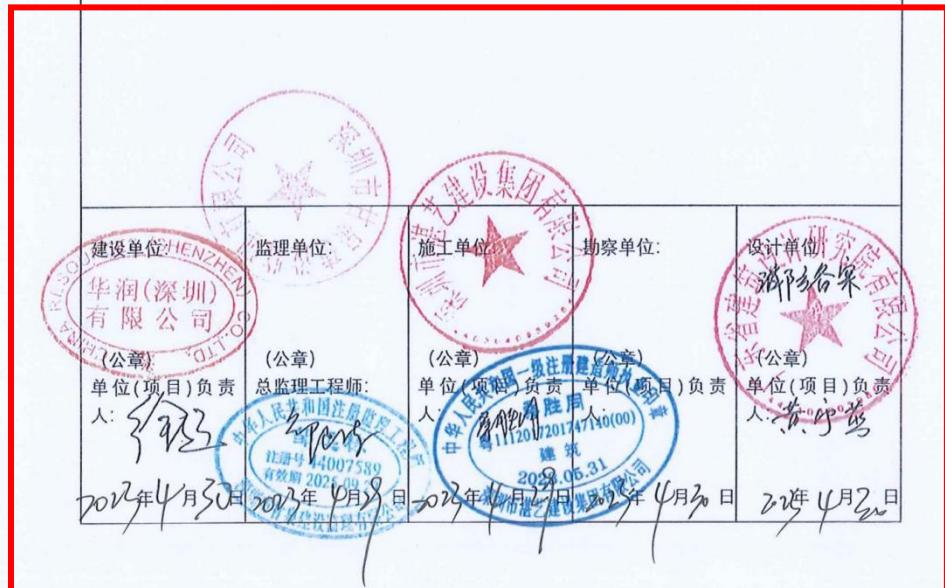
四、验收人员签名

五、工程验收结论

竣工验收结论：

本次竣工验收由建设单位组织设计、施工等有关单位人员参加该室内装修工程竣工验收，经各有关单位专业技术人员检查、抽查、检验装修材料、施工质量、质保资料等，其按图施工，符合国家有关设计、施工标准规范要求；并且经试验消防系统、强弱电系统、暖通系统等设施，均正常良好运作。

综合上述验收情况，所有参加验收单位人员一致评定该工程竣工验收合格。



说 明

1. 工程竣工验收报告由建设单位负责填写,向备案机关提交。
2. 填写要求内容认真, 语言简练, 字迹清楚。
3. 工程竣工验收报告一式五份, 建设单位、监督站、备案机关各持一份。

8、新洲河流域水环境提升工程-景观提升工程（示范段）桥梁铝板专业分包工程

湛合2021-34-162号

合同编号: B1428012021122016



工程施工专业分包合同

工程名称: 新洲河流域水环境提升工程-景观提升工程（示范段）

-桥梁铝板专业分包工程

工程地点: 深圳市福田区

建设单位: 中冶华天南京工程技术有限公司

承包人: 深圳市市政工程总公司

分包人: 深圳市湛艺建设集团有限公司

签约日期: 2021年12月26日



工程施工专业分包合同

承包人（全称）：深圳市市政工程总公司（以下简称“甲方”）
法定代表人：陈俭
职务：董事长
住所：深圳市龙华区民治街道北站社区华侨城创想大厦2栋2001

分包人（全称）：深圳市湛艺建设集团有限公司（以下简称“乙方”）
法定代表人：何康喜
职务：总经理
住所：深圳市福田区沙头街道福强路4001号深圳文化创意园311栋F501

鉴于甲方已于2020年11月与中冶华天南京工程技术有限公司（下称“建设单位”）签订了施工总承包合同，为此，甲方与乙方经友好协商，依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法(2019修正)》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就工程专业分包事宜达成一致意见，订立本合同。

第一条 乙方资质情况

- 1.1 资质证书号码：D244010878
- 1.2 发证机关：广东省住房和城乡建设厅
- 1.3 资质专业及等级：建筑工程专业承包一级
- 1.4 复审时间及有效期：至2021年12月31日
- 1.5 安全生产许可证号码：（粤）JZ安许证字[2021]021507延
- 1.6 复审时间及有效期：2021年04月21日至2024年04月21日
- 1.7 乙方属于：一般纳税人 小规模纳税人 其他

第二条 分包工程概况

- 2.1 分包工程名称：新洲河流域水环境提升工程-景观提升工程（示范段）

-桥梁铝板专业分包工程

2.2 分包工程地点: 深圳市福田区

2.3 分包工程范围: 新洲河流域水环境提升工程-景观提升工程(示范段)

-桥梁铝板专业分包工程: 具体施工范围根据甲方现场实际安排为准 (具体详见工程量清单)。

2.4 提供分包内容: 包含不限于: 新洲河河口至福民路区域所有桥面铝板装饰及龙骨安装等施工 (具体详见工程量清单)。

2.5 分包合同价款:

本工程为 固定单价 合同 (1、固定单价 2、固定总价)。

金额: 大写: (人民币) 壹仟零玖拾柒万陆仟肆佰陆拾元整

小写: 10,976,460.00 元

其中不含税合同价为 10070146.79 元, 增值税税金为 906313.21 元。乙方提供的增值税发票为第 1 种 (1、增值税专用发票, 2、增值税普通发票)。

以上价款包含增值税 (税率为 9%)、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、等一切应由乙方缴纳的税费。若政府税务部门调整税费, 合同不含税价格不变, 变更后的税费由乙方承担。

2.6 固定单价含乙方完成合同工程内容的所有费用 (含利润及风险费), 不因任何情形而进行调整, 包括但不限于工程量的变化, 市场人工费、材料设备费 (甲方提供除外)、机械费 (甲方提供除外) 等价格变化, 取费标准的变化等。

2.7 固定总价含乙方完成合同工程内容的所有费用 (含利润及风险费、规费及税金), 除经甲方确认的施工变更外, 不因任何情形而进行调整, 包括但不限于市场人工费、材料设备费 (甲方提供除外)、机械费 (甲方提供除外) 等价格变化, 取费标准的变化, 规费和税率的调整等。

第三条 分包工作期限

3.1 开始工作日期: 2021 年 12 月 / 日 (以甲方要求为准)

3.2 结束工作日期: 2021 年 02 月 / 日 (以甲方要求的开工日期+45 天)

3.3 总日历工作天数为: 45 天

3.4 实际开工时间以现场实际情况为准。

3.5 因甲方原因及不可抗力致乙方不能完全履行合同, 乙方应及时以书面形式报告甲方以减轻可能给甲方造成的损失, 并应当在 24 小时内提供有效证明,

7.2 乙方在收到图纸后，发现图纸存在差错、遗漏或缺陷的，应及时通知甲方。

第八条 项目经理

8.1 甲方委派的担任驻工地履行本合同的项目经理为刘亮，职务：
项目负责人，手机号：13728632429。

8.2 乙方委派的担任驻工地履行本合同的项目经理为吴亚华，职务：
项目负责人，手机号：13480664625。

第九条 甲方主要义务

9.1 组建与工程相适应的项目管理班子，全面履行总包合同，组织实施施工管理的各项工作，对工程的工期和质量向建设单位负责；

9.2 甲方应完成乙方施工前期的下列工作：

9.2.1 向乙方交付具备本合同项下作业开工条件的施工场地；

9.2.2 向乙方提供其施工所需的工程地质和底下管网线路资料；

9.2.3 向乙方提供相应的水准点与坐标控制点，乙方有义务保护好水准点和坐标控制点；

9.3 负责编制总施工组织设计，统一制定各项管理目标，审核批准乙方提供的年、季、月度工程进度计划及相应进度统计报表，乙方不能按甲方批准的进度计划施工时，应根据甲方的要求提交一份修订的进度计划，以保证分包工程如期竣工；

9.4 负责总施工组织设计技术交底，负责组织乙方参加发包人组织的图纸会审，向乙方进行设计图纸交底，监督乙方技术档案资料的收集和整理，积极和乙方一起配合建设单位的档案归档、验收及工程验收工作；

9.5 负责与建设单位、监理、设计及有关部门联系，协调现场工作关系。

第十条 乙方主要义务

10.1 乙方进场时间应以甲方通知为准，乙方接到通知后3日内立即组织工人进场，保证有足够的技术工种和配合工种，特殊工种应持证上岗。

10.2 乙方应对分包工程进行设计(如有)、施工、竣工和保修。若分包工程的设计或工程建设标准、技术要求存在错误、遗漏、失误或其他缺陷，乙方应及时通知甲方。

10.3 分包工程进行设计时，乙方应按照工程要求及甲方的指令及时完成并提

第三十条 合同份数

30.1 本协议自双方签字盖章之时起生效，一式肆份，其中正本壹份，副本叁份，甲方执正副本各壹份，乙方执副本贰份，具有同等效力。

甲方：（公章）

地址：深圳市龙华区民治街道北站社区华侨城创想大厦2栋2001

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

纳税人识别号：914403001921903971

开户银行：中国建设银行深圳田背支行

账号：4420 1514 5000 5100 4022

甲方：（公章）

地址：深圳市福田区沙头街道福强路4001号深圳文化创意园311栋F501

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

纳税人识别号：91440300755684834E

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳福田支行

账号：442015 035000 5020 1701

2021年12月28日

2021年12月28日

9、钟氏电子工业区城市更新项目园林景观工程

甲方只回一本

合同编号: MSH-YL-20200960

钟氏电子工业区城市更新项目
园林景观工程施工合同



工程名称: 钟氏电子工业区城市更新项目园林景观工程

工程地点: 深圳市龙华区腾龙路与向荣路交汇处

发包方: 深圳源鸿建安科技集团有限公司

承包人: 深圳市湛艺建设集团有限公司

园林工程施工合同

发包方(甲方): 深圳源鸿建安科技集团有限公司

承包方(乙方): 深圳市湛艺建设集团有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚信的原则,就钟氏电子工业区城市更新项目园林景观工程施工事宜,经甲、乙双方友好协商,签订本合同。

第一条 工程概况

1.1 工程名称:钟氏电子工业区城市更新项目园林景观工程施工合同。

1.2 工程地点:深圳市龙华区腾龙路与向荣路交汇处。

第二条 承包范围

2.1 承包范围:包括但不限于施工图纸中的园建部分、绿化部分的种植及养护、结构部分、水电部分等,以及为完成上述内容而有必要采取的隐含的所有施工及安全、现场文明施工及各种配套(如临时设施等)等各方面的措施,同时包括与本工程其他相关施工单位的配合等。

第三条 合同价款、承包方式及结算原则

3.1 本项目实行总价包干,合同含税价为:¥ 6550000.00 元(人民币陆佰伍拾伍万元整),不含税价为:¥6009174.31 元(人民币陆佰万玖仟壹佰柒拾肆元叁角壹分),增值税税金:¥540825.69 元(人民币伍拾肆万零捌佰贰拾伍元陆角玖分)。合同执行过程中,如国家税收政策发生变化,增值税税率调整,双方将维持原不含税价不变,并以原不含税价为计税基础,按照调整后的税率相应调整本合同相关的价格,并按照规定就调整后的价格开具增值税专用发票。

3.2 承包方式

3.2.1 本合同采用总价包干的承包方式,总价包干包括以下内容:包材料费、包人工费、包施工费、包措施费、包苗木成活费、包工期、包安全(包括第三者安全)、包文明施工、包技术方案、包材料涨价风险、包材料损耗、包材料送检及检测合格、包图纸会审内容、包细部节点处理(按规范要求)、包应缴纳的保险、包国家规定需缴纳的所有税金、各种措施费用等所有定额包含的工作内容,以及办理政府有关施工手续、竣工验收等乙方工程施工完毕经验收合格所需的一切费用。除此以外,甲方无需再向乙方支付其他任何费用。上述不含税总价不因任何因素的变化而调整。工程量清单详见附件二。

3.2.2 乙方已勘踏现场,并了解现场的施工条件、环境,上述报价中已充分考虑现场环境、施工条件等因素,除非双方另有约定,甲方不另行支付费用。

3.2.3 甲方不提供工程施工所需的水、电,乙方应自行与总包单位协商水、电接驳事宜,且自行承担由此产生的费用及水电费。如乙方与总包单位协商有困难,甲方应予以协调。

3.3 结算原则

3.3.1 总价包含完成施工图全部工序内容,乙方不得以任何理由提出总价调整要求。附件《工程量清单报价表》为本合同不可分割的组成部分。

3.3.2 甲方发出的变更增减,工程量按已实施的变更图纸或现场签证据实计算。变更增减的项目是《工程量清单报价表》中已有的项目,则价格按《工程量清单报价表》中的综合单价执行;设计变更增减的项目是《工程量清单报价表》中没有的项目,则参考类似项目的单价执行;设计变更增

发票，并向甲方承担赔偿责任，包括但不限于税款、滞纳金、罚款及相关损失等，甲方可向乙方追索并要求乙方按罚款或滞纳金的2倍支付违约金；乙方向甲方开具的增值税专用发票，乙方必须确保发票票面信息全部真实，相关合同内容、价款额等内容与建设方要求相一致。因发票票面信息有误导致发票不能抵扣税款或者被认定为虚开的，乙方需向甲方承担赔偿责任，包括但不限于税款、滞纳金、罚款及相关损失等，甲方可向乙方追索并要求乙方按罚款或滞纳金的2倍支付违约金。

开票信息：

纳税人识别号：91440300689421007H

单位名称：深圳源鸿建安科技集团有限公司

地址及电话：深圳市宝安区新安街道大浪社区26区中洲集团项目部B栋201 0752-23356853

开户行及账号：中国建设银行股份有限公司深圳天健世纪支行 44250100010000000947

项目名称：钟氏电子工业区城市更新项目

项目地址：深圳市龙华区腾龙路与向荣路交汇处

甲方、乙方确认其收取本合同款项的银行账号信息如下：

甲方：

深圳源鸿建安科技集团有限公司

社会统一信用代码：

91440300689421007H

地址：深圳市宝安区新安街道大浪

社区26区中洲集团项目部B栋201

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：4425 0100 0100 0000 0947

乙方：

深圳市湛艺建设集团有限公司

社会统一信用代码：

91440300755684834E

地址：深圳市福田区沙头街道福强路4001号深

圳文化创意园311栋F501

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳福

田支行

账号：44201503500050201701

乙方如需变更该收款账户的，必须提前书面通知甲方，否则由此引起的一切责任由乙方承担。

6.3 工程结算款3%的保修金在保修期内按以下方式支付：保修期满，接乙方书面请款报告十五个工作日内经甲方、物业公司确认保修期内无任何质量问题后支付保修金。

保修期自工程竣工资料、图纸移交完毕、双方在移交书上签字之日起计算。

第七条 工期

7.1 工期：总工期：100个日历天

开工日期：（暂定）2020年10月15日，具体开工日期以甲方书面通知为准。

总工期及各阶段工期必须满足发包方及现场总包施工进度及售楼展示要求。发包方有权根据售楼情况调整相关工期，承包方需无条件予以配合、执行，并按照合同约定按期、保质的完成施工任务。



甲方(盖章):

法定代表人:

吴志鸿

委托代理人:

日期: 2020年 10月 29日



乙方(盖章):

委托代理人:

日期: 2020年 10月 14日

本公司拒收现金工程款
必须汇入乙方合同帐号

2、项目经理业绩

项目经理业绩情况一览表

序号	建设单位	项目名称	合同金额	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
1	华润（深圳）有限公司	华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块园建工程	3316 万元	2022.09.02 2023.02.08	已完	合格
2	深圳市福美园林有限公司	新一代产业园智慧园区建设暨品质提升工程(景观工程)	511 万元	2023.02.22 2023.03.28	已完	合格

项目经理业绩证明

1) 华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块园建工程

湛合2022-367-2653号

附中

中 标 通 知 书

标段编号: 44030420180070039001

标段名称: 华富村东、西区旧住宅区改造项目01-03地块园建工程

建设单位: 华润(深圳)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市湛艺建设集团有限公司

中标价: 3316.490616万元

中标工期: 159天

项目经理(总监):

本工程于 2022-06-24 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2022-08-29 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

印 天



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2022-08-30



查验码: 6524252673319777

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

湛合2022-367-2653号

合同编号 CRLCJ-FT07-05-FB-221027

【华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块】

园建工程施工合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

专业工程承包人（乙方）：深圳市湛艺建设集团有限公司

2022 年【9】月

合同编号 CRLCJ-FT07-05-FB-221027

【华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块】

园建工程施工合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

专业工程承包人（乙方）：深圳市湛艺建设集团有限公司

2022 年【9】月

第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

地址：深圳市南山区大冲一路18号华润置地大厦E座三楼

法定代表人：蒋慕川

联系人：涂梦奇

联系电话：13760287552

电子邮箱：tumengqi@crland.com.cn

传真：/

专业工程承包人（乙方）：深圳市湛艺建设集团有限公司

地址：深圳市福田区沙头街道福强路4001号深圳文化创意园311栋F501

法定代表人：何康喜

联系人：何康喜

联系电话：0755-82911777

电子邮箱：zy@szzhanyi.com

传真：0755-82917122

鉴于：

1. 专业工程承包人已明确知悉：2018年5月，委托人【深圳市福田福华建设开发有限公司】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且专业工程承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2. 专业工程承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

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、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

一、工程概况

工程名称: 华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块园建工程

工程地点: 深圳中心公园的东侧, 紧邻华新路和华富路交汇处

工程内容: 华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块位于深圳中心公园东侧, 华新路北侧。平面上划分为两块, 场地东南角为幼儿园用地, 其余为住宅及其配套用房用地。建筑面积约 47.96 万平方米。

功能布置: 01-03 地块地下室为二层, 均为设备用房及汽车库, 人防布置在地下二层, 首层为大底盘裙房, 为住宅配套公共服务用房, 包括: 架空汽车库、非机动车车库、商业、社区管理用房、社区级公共配套用房、社区警务室、便民服务站、社区菜市场、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、小区消防站、物业管理用房及架空休闲空间。二层除住宅核心筒及大堂, 局部为商业, 其余均为架空绿化和休闲场地。二层以上部分为超高层住宅, 共计有塔楼 12 座, 其中 A、C、E、G、I、K 座为地上 43 层, 建筑高度 130 米, B、D、F、H、J、L 座为 50 层, 建筑高度 150 米。01-03 地块南侧为幼儿园, 地上三层, 建筑高度 12.90 米。

建筑面积: 47.96 万平方米

工程立项批准文号: 深福田发改备案(2020)0052 号

资金来源: 社会投资 100%

二、工程承包范围

具体招标范围描述(包括但不限于):

园建工程面积约 4.2 万平方米, 主要为回迁房小区花园硬景(包含但不限于架空层地面铺装、小区内部路面、台阶铺装、园区康体设施和儿童游乐设施供应安装、建施图以外的构筑物结构及其装饰、零星金属工程供应安装等)以及幼儿园活动场地、硬景铺装等, 具体如下:

1. 负责所承包范围的铺装排版深化工作。
2. 负责总平范围内景观道路的基层及饰面层施工。
3. 负责建筑入口残坡通道、台阶基层及面层施工。
4. 负责总平范围内室外零星金属工程(铁门、地坪金属嵌条)供应及安装。

5. 负责建施图范围外的构筑物（如门卫室）、人防疏散口基层及饰面层等施工。
6. 负责景观围墙、大门、栏杆（含回填土后施工的基础）等施工。
7. 负责总平范围内硬质景观工程（含垫层及饰面层施工）。
8. 负责总平范围内室外电机机房、风井、采光井、车道挡墙等饰面层施工。
9. 负责景观与外墙景观交接部位的收口处理。
10. 负责室外游泳池结构、泳池防水及饰面层等施工，且负责游泳池相关的水电系统、泳池设备施工及等电位连接。
11. 负责儿童游乐设施、雕塑小品（含基础胚体及饰面层）采购及安装施工。
12. 负责总平范围内的塑胶跑道、硅PU地坪、EPDM地坪等工程。
13. 负责园建有关的管沟、管道井、检修井、设备基础、管网、各种井圈及井盖等施工。
14. 负责总平范围内雨污水检查井升降井工作（依据景观施工图确定的标高，从前期总包施工完成的标高对总平范围内雨污水检查井提升），并负责井圈及井盖安装施工。
15. 负责景观亮化系统（专用配电箱、控制箱、灯具及管线、管沟等）施工，并负责从总包单位提供的指定电源接驳点的接驳工作。
16. 负责室外地面装饰面层，且负责精装修交接部位的收口处理。
17. 负责总平范围内原始路面及地下障碍物、地下建筑破除、清理及外运（总承包人施工需要硬化的场地及施工道路由总承包人负责破除并外运）。
18. 负责总平范围内原有地块围墙拆除、清理及外运（总承包人施工需要新修临时围墙、施工大门等由总承包人负责拆除并外运）。
19. 负责总平范围内园建所有施工产生的垃圾、废料的收集，集中运送至总承包人指定地点，由总承包人负责外运。
20. 所有的细目详见施工图纸，园建专业工程承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。
21. 包括但不限于本项目园建工程及发包人交与承包人的其他工作。

1. 房建工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

土石方工程	<input type="checkbox"/>	金属门窗工程	<input type="checkbox"/>
基坑支护工程	<input type="checkbox"/>	智能建筑工程	<input type="checkbox"/>

地基与基础工程	<input type="checkbox"/> 桩基类别: _____ <input type="checkbox"/> 桩径: _____数量: _____	通风空调工程	<input type="checkbox"/> 空调面积: _____平方米 <input type="checkbox"/> 设计冷负荷: _____冷吨
主体结构工程	<input type="checkbox"/> 混凝土 <input type="checkbox"/> 砌体 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构	室外环境工程	<input type="checkbox"/>
装饰, 装修工程	<input type="checkbox"/> 二次装修 <input type="checkbox"/> 幕墙: _____平方米	电梯工程	<input type="checkbox"/> 电梯 _____部 <input type="checkbox"/> 自动扶梯 _____部
屋面及防水工程	<input type="checkbox"/>	消防工程	<input type="checkbox"/>
建筑给排水工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> 户数: _____户 <input type="checkbox"/> 庭院管: _____米
建筑电气工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	<input checked="" type="checkbox"/> 园建工程

2. 市政工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

七通一平工程	<input type="checkbox"/> ____万平方米	给水管道工程	<input type="checkbox"/> ____米
挡墙护坡工程	<input type="checkbox"/> 长: _____宽: _____高: _____	给排水构筑物工程	<input type="checkbox"/>
软基处理工程	<input type="checkbox"/> ____万平方米	泵站工程	<input type="checkbox"/> ____平方米
道路工程	<input type="checkbox"/> 长: _____宽: _____	电信管道工程	<input type="checkbox"/> ____米
桥梁工程	<input type="checkbox"/> ____座	电力管道工程	<input type="checkbox"/> ____米
隧道工程	<input type="checkbox"/> 长: _____宽: _____高: _____	路灯照明工程	<input type="checkbox"/> ____座
排水管道工程	<input type="checkbox"/> 雨水管: _____米 <input type="checkbox"/> 污水管: _____米	道路改造工程	<input type="checkbox"/> 长: _____宽: _____
排水箱涵工程	<input type="checkbox"/> 长: _____宽: _____高: _____	绿化工程	<input type="checkbox"/>
交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> ____米
交通安全设施工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	<input type="checkbox"/>

3. 其它工程

三、合同工期

计划开工日期: 2022年9月2日 (具体开工时间以工程开工指令为准)

计划竣工日期: 2023年2月8日

合同工期总日历天数: 159日历天

四、工程质量标准

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

(2) 符合现行国家、行业及地方质量验收规范。

(3) 符合华润置地工程高品质标准 2.0。

(4) 华润置地城建事业部房建类项目过程评估第三方检查成绩稳定在 88 分以上;

(5) 配合总包确保获得广东省建设工程优质奖, 争创“国家优质工程奖”或“中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖”或“鲁班奖”。

五、合同价款及支付方式

本合同暂定合同总价(含税)为: 人民币(大写) 叁仟叁佰壹拾陆万肆仟玖佰零陆元壹角陆分(¥33164906.16 元)。

其中:

(1)材料和工程设备暂估价金额:

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

(2)专业工程暂估价金额:

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

(3)暂列金额:

人民币(大写) 壹佰壹拾贰万元整(¥1120000.00 元)。

本合同采用固定单价的合同形式。除本合同另有约定外, 合同项目单价一经发包人和专业工程承包人签订合同确定后不作调整。

合同价款包含的风险范围为: 完成该项目的合同内容, 包人工、材料、机械, 包质量、包工期、包环境保护、包职业健康、管理费、利润、税金等一切施工所需之费用、安全文明措施费、增值税及附加税、所得税等一切税费均由专业工程承包人自行承担, 且已包含于合

同价款之内。

本合同项下款项的支付主体为：

委托人支付，款项的申请、审批和支付流程按本合同补充条款的约定执行。

发包人支付，发包人为该项目工程款项拨付的唯一义务人。

最终结算价以建设单位指定第三方审核单位审定价为准，如被政府审核部门（含财政投资评审中心）审计，则以政府审核部门（含财政投资评审中心）审定价为准。

支付方式

1、 预付款的支付

本工程的开工预付款为：合同暂定金额（扣除暂列金额）的 15 %（包含安全文明施工措施费预付款）

预付款保函金额等于预付款金额，预付款保函的受益人为：华润（深圳）有限公司

开工预付款应按如下规定扣回：

开工预付款在支付后开始分 3 次等额扣回，全部金额在期中支付证书/估值证书的累计产值金额达到合同价格的 60%前扣完。

开工预付款的其他支付要求参照通用条款内约定执行。

2、 工程进度款的支付

监理人在收到上述结账单后 14 天内完成审核，并申报给发包人：

(1) 发包人按当期核定完成产值的 80%进行期中支付，累计支付到合同价格的 80%时暂停支付（90 天内完成清单复核，清单复核完成书面确认前，发包人按当期核定完成产值的 75%进行期中支付，累计支付到合同价格的 75%时暂停支付）；

(2) 工程竣工验收合格、移交给相关单位、办理完成结算且总承包人向发包人提出书面付款申请后，累计支付至结算价的 85%；

(3) 结算完成并经发包人指定的第三方审核单位审定后，累计支付至审定价的 97%，若有政府审核，则以政府审核部门审定金额为准，若第（3）阶段最终审定价的 97%低于第（2）阶段结算价的 85%，则承包商应负责及时将发包人超付部分退还发包人；

(4) 余款作为质量保证金，按工程质量保修书的约定支付。

设计变更、工程变更等变更及对因变更而引起的增加工程、按合同约定办理的有效现场签证，确认价款的 100%结算时一次性支付；如发生减项变更，则在当期支付款项中按 100%扣除。

应扣除价款、违约金等费用在当期支付款项中按该项金额的 100% 扣除。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称: 深圳市湛艺建设集团有限公司农民工工资

工人工资款支付专用账户开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳金地支行

工人工资款支付专用账户号: 4425 0100 0156 0000 0878

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 1.5 款的规定一致:

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议;
- (2) 本合同第一部分的协议书;
- (3) 中标通知书;
- (4) 招标答疑补遗;
- (5) 本合同第四部分补充条款(如有);
- (6) 本合同第三部分的专用条款;
- (7) 本合同附件;
- (8) 本合同第二部分的通用条款;
- (9) 本工程招标文件(含投标报价规定);
- (10) 投标文件(包括专业工程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);
- (11) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
- (12) 图纸和技术要求;
- (13) 已标价工程量清单;
- (14) 工程质量保修书;

发包人和专业工程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也属于合同的一部分。

八、词语含义

本协议中有关词语含义与招标文件第二卷《通用合同条款》《专用合同条款》定义相同。

九、双方承诺

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

2、发包人向专业工程承包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

十、合同份数

本合同一式壹拾柒份，发包人壹拾叁份，专业承包人肆份。

十一、合同生效

合同订立时间：2022年9月16日

合同订立地点：深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(转下页)

(本页为签字页, 无正文)

发包人: (公章)
华润(深圳)有限公司
合同专用章
住所: 深圳市南山区大冲一路 18
号华润置地大厦 E 座三楼
法定代表人: 蒋慕川
委托代理人: 蒋慕川
电话: 0755-26924085

承包人: (公章)
深圳市湛艺建设集团有限公司
住所: 深圳市福田区沙头街道福强路 4001
号深圳文化创意园 311 栋 F501
法定代表人: 何康喜
委托代理人: /

传真: / 13926
开户银行: /
账号: /
邮政编码: /
传真: 0755-82917122
开户银行: 中国建设银行股份有限公司深
圳福田支行
账号: 44201503500050201701
邮政编码: 518048

第三部分 专用合同条款

1. 一般约定

1.1 定义

1.1.1 合同

构成合同组成部分的其他文件: 中标的工程量清单、双方认为应作为合同构成的其它文件。

1.1.2 合同当事人及相关各方

(1) 总承包人: 中国建筑第五工程局有限公司

1.1.3 专业工程质量安全风险管理机构: /

1.1.4 日期与期限日期与期限

(1) “开工期”指: 开工时间以监理人发布的开工令载明时间为准, 按协议书合同工期总日历天数顺推。

1.3 法律和法规

适用于合同的其他规范性文件: 《深圳经济特区安全管理条例》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》、《关于建设工程招标投标的改革若干规定》(深府〔2015〕73号)、《深圳市员工工资支付条例》、《深圳市建设工程质量管理条例》、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《建设工程安全生产管理条例》、《深圳市政府投资项目审计监督条例》、《深圳市政府投资项目管理条例》、《深圳市建设现场文明施工管理办法》、关于印发深圳市工地扬尘在线监测信息系统建设实施方案的通知(深建字〔2018〕48号)以及国家、广东省、深圳市、项目所在地现行的其他有关工程建设的法律、法规、规章、制度和规范性文件。

1.4 标准和规范

适用于工程的特别标准或规范: 当国家、行业及工程所在地地方标准、规范存在不一致时, 约定采用的标准应按较严格的标准执行, 但设计另有规定的除外。专业工程承包人自备

所需的规范。

外国标准: _____ / _____

1.7 联络

发包人和专业工程承包人应当在 3 天内将与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、意见、确定和决定等书面函件送达对方当事人。

发包人接收文件的地点: 深圳市福田区华富路与华新路交叉口北 100 米华富村项目部;

发包人指定的接收人为: 涂梦奇。

专业工程承包人接收文件的地点: 深圳市福田区沙头街道福强路 4001 号深圳文化创意园 311 栋 F501;

专业工程承包人指定的接收人为: 何康喜。

监理人接收文件的地点: 深圳市福田区福山社区彩田路 2010 号中深花园 A 座 1001、1003、1005、1006、1008、1010、1012;

监理人指定的接收人为: 郭小周。

1.11 知识产权

发包人和专业工程承包人有关知识产权保护的特别约定: _____ / _____。

2. 发包人

2.2 发包人代表

姓 名: 涂梦奇;

职 务: 项目经理;

联系电话: 13760287552;

电子邮箱: tumengqi@crlan.com.cn;

通信地址: 深圳市福田区华富路与华新路交叉口北 100 米华富村项目部。

3. 专业工程承包人

3.2 项目经理及项目管理

3.2.1 项目经理

姓名: 吴喧庭;

建造师执业资格等级: 一级;

建造师注册证书号: 粤 1442019202100199;

建造师执业印章号: /;

安全生产考核合格证书号: 粤建安 B(2021)0002490;

联系电话: 0755-82911636;

电子邮箱: zy@szzhanyi.com;

通信地址: 深圳市福田区沙头街道福强路 4001 号深圳文化创意园 311 栋 F501

3.5 分包

3.5.1 禁止挂靠、转包或违法分包

若出现违反通用条款第 3.5.1 条约定的情形,发包人有权单方解除本合同,并要求专业工程承包人承担发包方因此遭受的一切损失及由此而引起的一切后果。

允许分包的专业工程包括: /。

其他关于分包的约定: 如相关分包单位两次未能审查通过且离分包单位进场计划日期不足 5 个月,发包人有权取出另行发包,并且具有定价权,而无须征得专业工程承包人同意,相关费用(无论多少)均从专业工程承包人工程款中扣除。专业工程承包人必须考虑到相应风险。

对于提供劳务或根据合同规定的标准采购材料,虽不要求专业工程承包人取得上述批准,但专业工程承包人应报监理工程师备案,监理工程师对此有权进行核查。

3.7 履约保函

3.7.1 履约保函金额

履约保函金额为中标价与招标控制价(如为费率合同,则为招标暂定价)的差额,且不

超过中标金额的 10% (初次开立保函有效期为: 合同工期+180 天)。本合同项下的履约保函
具体金额为: 3316490.62 元。

3.7.2 履约保函形式

履约保函的受益人为: 华润(深圳)有限公司

3.8 联合体

3.8.3 联合体的支付

关于联合体付款的特别约定: _____ / _____。

4. 监理人

4.1 监理人的一般规定

监理人:

名 称: 深圳市合创建设工程顾问有限公司;

资质类别和等级: 工程监理综合资质;

联系电话: 0755-83048876;

电子邮箱: szhcjl@sina.com;

通信地址: 深圳市福田区福山街道福山社区彩田路 2010 号中深花园 A 座 1001、1003、
1005、1006、1008、1010、1012。

4.1.1 监理人的职责和权限

如果监理人不履行职责或者发包人不同意监理人的意见, 发包人可以直接指令承包方。

4.2 监理人员

总监理工程师:

姓 名: 郭小周;

职 务: 项目总监;

监理人执业资格证书号: 1903001022986;

深圳市湛艺建设集团有限公司

文件

湛艺司发[2022]085号

任 命 书

各部门：

为加强管理和发展业务，根据公司的实际情况，经公司董事会研究，决定任命曾桂新同志为我司华富村东、西区旧住宅区改造项目01-03地块园建工程项目副经理职务。



主题词：人事 任职 通知

抄报：董事长

抄送：总裁 副总裁 总工程师

打字：肖文静 拟稿：陆彩珍 核对：谭世琴 共打印 10 份

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称: 华富村施工总承包工程

验收日期: 2023年7月20日

建设单位(盖章): 深圳市福田福华建设开发有限公司
华润(深圳)有限公司



* GD-E1-914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	华富村施工总承包工程				
工程地点	深圳中心公园东侧、笋岗西路和华富路交汇处西南侧	建筑面积	480320.54m ²	工程造价	203745.46 7984万元
结构类型	框架-剪力墙结构	层数	地上: A/C/E/G/I/K座43 B/D/F/H/J/L座50	层	地下: 2 层
施工许可证号	2018-440300-70-03-50042201	监理许可证号			
开工日期	2019年06月01日	验收日期	2023年7月20日		
监督单位	福田区建设工程质量安全中心	监督编号	2020164		
建设单位	深圳市福田福华建设开发有限公司 华润(深圳)有限公司				
勘察单位	深圳地质建设工程公司				
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司				
总包单位	中国建筑第五工程局有限公司				
承建单位 (土建)	中国建筑第五工程局有限公司				
承建单位 (防水)	深圳市东山防水隔热工程有限公司				
承建单位 (装修)	深圳市华剑建设集团股份有限公司				
承建单位 (泛光)	深圳市捷士达实业有限公司				
承建单位 (高低压)	菱亚能源科技(深圳)股份有限公司				
承建单位 (智能化)	深圳市博大建设集团有限公司				
承建单位 (绿化)	深圳鹏源达建工集团有限公司				
承建单位 (园建)	深圳市湛艺建设集团有限公司				
监理单位	深圳市合创建设工程顾问有限公司				
施工图 审查单位	中国建筑第五工程局有限公司				



* GD-E1-914/2 *

三、工程质量评定

GD-E1-914/4□□□

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础		共 <u>6</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核定符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>2</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>2</u> 项 实体抽查符合要求 <u>2</u> 项	共 <u>3</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
主体结构		共 <u>11</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>11</u> 项 经核定符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>7</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>8</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>8</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑装饰装修		共 <u>8</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>8</u> 项 经核定符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>4</u> 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>18</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>16</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项
屋面		共 <u>8</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>8</u> 项 经核定符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>2</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>2</u> 项 实体抽查符合要求 <u>2</u> 项	共 <u>8</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>7</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
建筑给水、排水及采暖		共 <u>23</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>23</u> 项 经核定符合要求 <u>23</u> 项	共 <u>11</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>11</u> 项 实体抽查符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>16</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>15</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
通风与空调		共 <u>/</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>/</u> 项 经核定符合要求 <u>/</u> 项	共 <u>/</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>/</u> 项 实体抽查符合要求 <u>/</u> 项	共 <u>/</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>/</u> 项 评价为“一般”的 <u>/</u> 项
建筑电气		共 <u>24</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>24</u> 项 经核定符合要求 <u>24</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>—</u> 项 实体抽查符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>16</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>15</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
智能建筑		共 <u>23</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>23</u> 项 经核定符合要求 <u>23</u> 项	共 <u>9</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>9</u> 项 实体抽查符合要求 <u>9</u> 项	共 <u>16</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>14</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项
建筑节能		共 <u>23</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>23</u> 项 经核定符合要求 <u>23</u> 项	共 <u>7</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>2</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>2</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
		共 <u>—</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>—</u> 项 经核定符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>—</u> 项 实体抽查符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>—</u> 项 评价为“一般”的 <u>—</u> 项
		共 <u>—</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>—</u> 项 经核定符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>—</u> 项 实体抽查符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>—</u> 项 评价为“一般”的 <u>—</u> 项
		共 <u>—</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>—</u> 项 经核定符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>—</u> 项 实体抽查符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>—</u> 项 评价为“一般”的 <u>—</u> 项
		共 <u>—</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>—</u> 项 经核定符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>—</u> 项 实体抽查符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>—</u> 项 评价为“一般”的 <u>—</u> 项



* GD-E1-914/4 *

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	黄志忠	深圳市福田福华建设开发有限公司	项目负责人	工程师	黄志忠
2	涂伟华	华润(深圳)有限公司	项目负责人	工程师	涂伟华
3	郭小刚	深圳市合创建设工程顾问有限公司	总监	高工	郭小刚
4	赵坤江	深圳地质建设工程公司	总工	高工	赵坤江
5	易斌华	深圳市建筑设计研究总院有限公司	项目负责	工程师	易斌华
6	赵其成	中国建筑第五工程局有限公司	项目经理	工程师	赵其成
7	陈国华	深圳市东山防水隔热工程有限公司	项目经理	工程师	陈国华
8	孙继华	深圳市华剑建设集团股份有限公司	项目经理	工程师	孙继华
9	张志良	深圳市捷士达实业有限公司	项目经理	工程师	张志良
10	范中海	菱亚能源科技(深圳)股份有限公司	项目经理	/	范中海
11	李志峰	深圳市博大建设集团有限公司	项目经理	/	李志峰
12	陈刚	深圳鹏源达建工集团有限公司	项目经理	工程师	陈刚
13	吴峰海	深圳市湛艺建设集团有限公司	项目经理	/	吴峰海
14	刘子康	华润(深圳)有限公司	项目经理	/	刘子康
15	王城生	中建五局	项目经理	高工	王城生
16	黄利华	中建五局	技术负责人	高工	黄利华
17	吕彦军	深圳市勘察设计院	技术负责	工程师	吕彦军
18	罗伟华	深圳市合创建设工程顾问有限公司	总代	工程师	罗伟华
19	叶丽华	深圳市合创建设工程顾问有限公司	总监	工程师	叶丽华
20	吴江华	深圳市鸿华智华建设有限公司	工程经理	高工	吴江华
21	彭维华	华润(深圳)有限公司	资料员	资料员	彭维华
22	周防涛	华润(深圳)有限公司	精英经理	工程师	周防涛
23	邹利华	华润(深圳)有限公司	项目经理	高工	邹利华
24	程富来	华润(深圳)有限公司	土建经理	工程师	程富来
25	李峰华	华润(深圳)有限公司			李峰华
26	范伟波	深圳市合创建设工程顾问有限公司	资料	资料	范伟波



* GD-E1-914/5 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 □ □ □

已完成设计图纸和合同约定的各项内容;工程质量符合国家法律、法规、规范及工程建设强制性标准;质量合格,工程档案资料完善;经甲方组织各方进行验收,一致评定单位工程质量合格,观感质量为好。

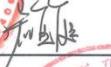
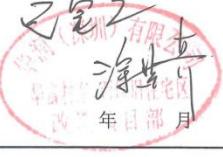
<p>建设单位: 中华人民共和国一级注册建筑师 易丽雅 注册号: 4400030-172 有效期: 至2024年11月</p> <p>监理单位: 中华人民共和国注册土木工程师(岩土) 代仲海 注册号: 4405557-AY011 有效期: 至2023年12月</p> <p>施工单位: 中华人民共和国一级注册建造师执业印章 吴喧庭 粤1442019202100199(00) 建筑 2025.02.28 深圳市湛艺建设集团有限公司</p> <p>设计单位: (公章)</p> <p>勘察单位: (公章)</p>				
建设单位: 华润(深圳)有限公司 *(公章) 单位(项目)负责人: 2023年7月20日	监理单位: *(公章) 单位(项目)负责人: 2023年7月20日	施工单位: 2025.10.07 *(公章) 单位(项目)负责人: 2023年7月20日	设计单位: (公章) 单位(项目)负责人: 2023年7月20日	勘察单位: *(公章) 单位(项目)负责人: 2023年7月20日
<p>单位(项目)负责人: 总监理工程师: 彭期波 注册号: 44001502 注册日期: 2025.04.11 深圳市湛艺建设集团有限公司</p> <p>单位(项目)负责人: 吴喧庭 注册号: 4403042395143 注册日期: 2023.03.10</p>				

* GD-E1-914-16 *

吴 喧 庭

滬合2022-367-2653号

华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块园建工程 工程合同
完工证明

合同工期:	159	实际工期:	248
合同开工日期:	2022年 09 月 02 日	实际开工日期:	2022年 10 月 15 日
合同完工日期:	2023年 02 月 08 日	实际完工日期:	2023年 06 月 20 日
履约范围及完成状况描述	1. 已完成全部合同约定工程实体内容; 2. 已完成全部变更内容; 3. 工期满足要求, (超合同工期说明: 1) 工作面移交时间滞后, 影响我司关键线路施工, 造成工期延误, 延误 101 天; 2) 暴雨天气造成工期延期 2 天); 合计 103 天。 4. 质量满足合同要求; 现申请竣工验收。		
施工单位	已完 2.  单位: (签署/盖章)  年 月 日		
总包意见: 签署/盖章	 监理意见: 总监 签署/盖章  年 月 日		
项目部意见: 工程经理 总监 签署/盖章	其他相关部门意见(如需): 签署/盖章  年 月 日		

备注:

1. 若需其他相关部门如工程部签署, 填至其他相关部门意见栏;
2. 若为独立分包合同, 总包意见可不填;
3. 超合同工期的需填写说明。

2) 新一代产业园智慧园区建设暨品质提升工程（景观工程）

湛合2022-374-2867号

合同编号: FMYL2022-080

工程施工专业分包合同

工程名称: 新一代产业园智慧园区建设暨品质提升工程（景观工程）

工程地点: 深圳新一代产业园

建设单位: 深圳市福田新一代产业投资服务有限公司

承包人: 深圳市福美园林有限公司

分包人: 深圳市湛艺建设集团有限公司

签约日期: 2022 年 ____ 月



工程施工专业分包合同

承包人（全称）：深圳市福美园林有限公司（以下简称“甲方”）

法定代表人：李而已

地址：深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 136 号深圳新一代产业园 1 栋 408

分包人（全称）：深圳市湛艺建设集团有限公司（以下简称“乙方”）

法定代表人：何康喜

地址：深圳市福田区沙头街道福强路 4001 号深圳文化创意园 311 栋 F501

依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法(2019 修正)》及其他有关法律、行政法规，甲方与乙方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就新一代产业园智慧园区建设暨品质提升工程（景观工程）专业分包事宜达成一致意见，订立本合同。

第一条 乙方资质情况

1.1 资质证书号码：/

1.2 发证机关：/

1.3 资质专业及等级：/

1.4 复审时间及有效期：/

1.5 安全生产许可证号码：（粤）JZ 安许证字[2021]021507 延

1.6 复审时间及有效期：2021 年 4 月 21 日至 2024 年 4 月 21 日

1.7 乙方属于：一般纳税人 小规模纳税人 其他

第二条 分包工程概况

2.1 分包工程名称：新一代产业园智慧园区建设暨品质提升工程（景观工程）

2.2 分包工程地点：深圳新一代产业园

2.3 分包工程范围：根据甲方提供的图纸、方案进行

2.4 提供分包内容：根据甲方提供的图纸、方案进行建筑的景观工程

2.5 分包合同价款:

金额: 大写: (人民币) 伍佰壹拾壹万零壹佰伍拾壹元伍角叁分

小写: 5,110,151.53 元

其中不含税合同价为 4688212.41 元, 增值税税金为 421939.12 元。乙方提供的增值税发票为第 1 种(1、增值税专用发票, 2、增值税普通发票)。

以上价款包含增值税(税率为 9 %)、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、等一切应由乙方缴纳的税费。若政府税务部门调整税费, 本合同税费也相应调整。

第三条分包工作期限

3.1 开始工作日期: 2023 年 2 月 22 日

3.2 结束工作日期: 2023 年 3 月 28 日

3.3 实际开工时间以现场实际情况为准。

第四条质量标准及适用的标准规范

4.1 工程质量: 按总包合同有关质量的约定、国家现行的相关规范、规程、标准, 本工作必须达到 合格 质量评定等级。

4.2 除本工程总包合同另有约定外, 本合同适用标准规范如下:

1、 / _____

2、_____

第五条合同文件及解释顺序

5.1 分包合同签订后甲乙双方新签订的补充协议;

5.2 本分包合同;

5.3 中标通知书(如有时);

5.4 投标文件;

5.5 招标文件;

5.6 除总包合同工程价款之外的总包合同文件;

5.7 本合同工程建设标准、图纸及有关技术文件;

5.8 合同履行过程中, 甲乙双方协商一致的其他书面文件;

5.9 甲方的有关规章制度。

第六条总包合同

6.1 合同签订后，甲方可提供全面、准确的总包合同（有关承包工程的价格内容及甲方限制提供的内容除外），供乙方查阅。当乙方要求时，甲方可向乙方提供一份总包合同（有关承包工程的价格内容及甲方限制提供的内容除外）的复印件。

6.2 乙方有权全面了解总包合同的各项规定（有关承包工程的价格内容及甲方限制提供的内容除外），分包合同的签订视为乙方完全知悉甲方在总包合同项下与分包工程有关的义务和责任。

6.3 乙方的责任：乙方依分包合同进行设计（如有）、施工及缺陷保修时，应避免其任何行为或疏漏构成、引起或促使甲方违反总包合同规定甲方的任何义务。如因乙方的前述行为或疏漏造成甲方损失的，甲方可在支付乙方的应付价款中扣除或采取其它合法的补救措施，采取措施产生的费用由乙方承担。

第七条图纸

7.1 甲方应在分包工作开工前，向乙方提供图纸 1 套。

7.2 乙方在收到图纸后，发现图纸存在差错、遗漏或缺陷的，应及时书面通知甲方。

第八条 项目经理

8.1 甲方委派的担任驻工地履行本合同的项目经理为 邱郁书，职务：
项目经理，手机号：15914761765。

8.2 乙方委派的担任驻工地履行本合同的项目经理为 曾桂新，职务：
项目经理，手机号：13544090228。

第九条 甲方主要义务

9.1 甲方应完成乙方施工前期的下列工作：

9.1.1 向乙方交付具备本合同项下作业开工条件的施工场地；

9.1.2 向乙方提供其施工所需的工程地质和底下管网线路资料；

9.1.3 向乙方提供相应的水准点与坐标控制点，乙方有义务保护好水准点和坐标控制点；

9.2 负责编制总施工组织设计，统一制定各项管理目标，审核批准乙方提供的年、季、月度工程进度计划及相应进度统计报表，乙方不能按甲方批准的进度计划施工时，应根据甲方的要求提交一份修订的进度计划，以保证分包工程如期

(1) 向____仲裁委员会申请仲裁;

(2) 向甲方所在地人民法院——福田区人民法院起诉。

22.2 发生争议后, 双方都应继续履行合同, 保持工作连续, 保护好已完工成果, 除非合同已依法解除。

第二十三条不可抗力

23.1 不可抗力事件发生后, 乙方应立即通知甲方, 在力所能及的条件下, 迅速采取措施, 尽力减少损失。

23.2 合同一方延迟履行合同后发生不可抗力的, 不能免除延迟履行方的相应责任。

第二十四条文物和地下障碍物

本项目为空中花园不存在文物和地下障碍物。

第二十五条通知送达条款

25.1 双方送达地址约定如下:

25.1.1 甲方送达地址: 深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 136 号深圳新一代产业园 1 栋 408

联系人: _____

联系电话: 0755-83310385

甲方电子邮箱: _____

其他通讯方式: _____

25.1.2 乙方送达地址: 深圳市福田区沙头街道福强路 4001 号深圳文化创意园 311 栋 F501

联系人: 陆彩珍

联系电话: 0755-82911601

乙方电子邮箱: zy@szzhanyi.com

其他通讯方式: 0755-82911636

25.2 与本合同有关的通知可邮寄送达或电子邮件等方式送达, 邮寄送达的地址及电子邮件以本合同上述约定为准, 邮寄送达七日内视为送达, 若按约定地址邮寄通知被邮政部门退回的, 则退回之日为送达之日。电子邮件一经发至对方邮箱即为送达。一方地址及电子邮件变更, 应书面通知对方。

第二十六条春节加班

26.1 如甲方需乙方春节期间施工作业，则乙方应按甲方进度要求配备足够的人工、材料、机械等资源，确保完成甲方的春节赶工目标，赶工加班费用按甲方相关要求执行。

第二十七条补充条款

27.1 _____ / _____

第二十八条合同附件

28.1 附件一《工程量清单计价表》；

28.2 附件二《安全生产管理协议》。

如合同附件与合同正文约定不一致的，以更严格、更重责任标准约定执行。

第二十九条合同生效与终止

29.1 合同订立时间：2022年_____月_____日

29.2 合同订立地点：深圳市福田区

29.3 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效，甲乙双方履行完合同全部义务，结算价款支付完毕，本合同即告终止。

第三十条合同份数

30.1 本协议自双方签字盖章之时起生效，一式肆份，其中正本壹份，副本叁份，甲方执正副本各壹份，乙方执副本贰份，具有同等效力。

(以下无正文)

甲方（公章）：深圳市福美园林有限公司

纳税人识别号：91440300MA5FRJXF12

乙方（公章）：深圳市湛艺建设集团有限公司

纳税人识别号：91440300755684834E

法定代表人(签字): 

法定代表人(签字): 

委托代理人（签字）：

委托代理人（签字）：

年 月 日

年 月 日

工程竣工验收报告

工程名称	新一代产业园智慧园区建设暨品质提升工程（景观工程）			工程地址	深圳新一代产业园
建设单位	深圳市福美园林有限公司			施工单位	深圳市湛艺建设集团有限公司
工 期	开 工 日 期	2023.02.22		完 工 日 期	2023.03.28
工 程 规 模				工 程 造 价	5110151.53 元
程 概 况	根据甲方提供的图纸、方案进行建筑的新一代产业园智慧园区建设暨品质提升工程（景观工程）				
工程 竣工 验收 结论	经双方组织人员检验合格，建设方同意验收				
参加 验收 单位 签章	建设单位：（公章）  负责人（签名）：  2023年3月28日	施工单位：（公章）  负责人（签名）：  2023年3月28日			

注：本表一式两份工程验收表格。

3、项目经理社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：曾桂新

社保电脑号：812027407

身份证号码：441222197308123415

页码：1

参保单位名称：深圳市湛艺建设集团有限公司

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
2024	01	153410	3523.0	493.22	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	7.79	2360	18.88	4.72
2024	02	153410	3523.0	493.22	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	7.79	2360	18.88	4.72
2024	03	153410	3523.0	493.22	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72
2024	04	153410	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72
2024	05	153410	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72
2024	06	153410	3523.0	528.45	281.84	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72
2024	07	153410	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	08	153410	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	09	153410	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	10	153410	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	11	153410	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	12	153410	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2025	01	153410	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2025	02	153410	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2025	03	153410	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	04	153410	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	05	153410	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	06	153410	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	07	153410	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	08	153410	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	09	153410	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	10	153410	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
合计			14295.01	7440.8			2175.56	725.26			725.26		429.26	125.6	106.4		

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（3391f14308ac567c）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。

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
153410

单位名称
深圳市湛艺建设集团有限公司

社会保险费缴纳清单
证明专用章

深圳市社会保险基金管理处
社保费缴纳清单
打印日期：2023年10月27日
证明专用章

4、项目技术负责人业绩

技术负责人业绩情况一览表

序号	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
1	华润（深圳）有限公司	华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块园建工程	3316 万元	2022.09.02 2023.02.08	已完	合格
2						

1) 华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块园建工程



湛合2022-367-2653号

合同编号 CRLCJ-FT07-05-FB-221027

【华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块】

园建工程施工合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

专业工程承包人（乙方）：深圳市湛艺建设集团有限公司

2022 年【9】月

合同编号 CRLCJ-FT07-05-FB-221027

【华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块】

园建工程施工合同

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

专业工程承包人（乙方）：深圳市湛艺建设集团有限公司

2022 年【9】月

第一部分 合同协议书

发包人（甲方）：华润（深圳）有限公司

地址：深圳市南山区大冲一路18号华润置地大厦E座三楼

法定代表人：蒋慕川

联系人：涂梦奇

联系电话：13760287552

电子邮箱：tumengqi@crland.com.cn

传真：/

专业工程承包人（乙方）：深圳市湛艺建设集团有限公司

地址：深圳市福田区沙头街道福强路4001号深圳文化创意园311栋F501

法定代表人：何康喜

联系人：何康喜

联系电话：0755-82911777

电子邮箱：zy@szzhanyi.com

传真：0755-82917122

鉴于：

1. 专业工程承包人已明确知悉：2018年5月，委托人【深圳市福田福华建设开发有限公司】（以下简称“委托人”）与发包人签署《代建合同》，委托发包人实施代建，并且专业工程承包人已认真查阅、理解委托人招标文件的全部内容，并对委托人授予发包人的权利无任何异议。

2. 专业工程承包人愿意按照本协议的条件承揽本项目的施工。

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、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，各方经友好协商，特订立本合同，以资共同遵守。

一、工程概况

工程名称: 华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块园林建设工程

工程地点: 深圳中心公园的东侧, 紧邻华新路和华富路交汇处

工程内容: 华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块位于深圳中心公园东侧, 华新路北侧。平面上划分为两块, 场地东南角为幼儿园用地, 其余为住宅及其配套用房用地。建筑面积约 47.96 万平方米。

功能布置: 01-03 地块地下室为二层, 均为设备用房及汽车库, 人防布置在地下二层, 首层为大底盘裙房, 为住宅配套公共服务用房, 包括: 架空汽车库、非机动车车库、商业、社区管理用房、社区级公共配套用房、社区警务室、便民服务站、社区菜市场、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、邮政所、小区消防站、物业管理用房及架空休闲空间。二层除住宅核心筒及大堂, 局部为商业, 其余均为架空绿化和休闲场地。二层以上部分为超高层住宅, 共计有塔楼 12 座, 其中 A、C、E、G、I、K 座为地上 43 层, 建筑高度 130 米, B、D、F、H、J、L 座为 50 层, 建筑高度 150 米。01-03 地块南侧为幼儿园, 地上三层, 建筑高度 12.90 米。

建筑面积: 47.96 万平方米

工程立项批准文号: 深福田发改备案(2020)0052 号

资金来源: 社会投资 100%

二、工程承包范围

具体招标范围描述(包括但不限于):

园建工程面积约 4.2 万平方米, 主要为回迁房小区花园硬景(包含但不限于架空层地面铺装、小区内部路面、台阶铺装、园区康体设施和儿童游乐设施供应安装、建施图以外的构筑物结构及其装饰、零星金属工程供应安装等)以及幼儿园活动场地、硬景铺装等, 具体如下:

1. 负责所承包范围的铺装排版深化工作。
2. 负责总平范围内景观道路的基层及饰面层施工。
3. 负责建筑入口残坡通道、台阶基层及面层施工。
4. 负责总平范围内室外零星金属工程(铁门、地坪金属嵌条)供应及安装。

5. 负责建施图范围外的构筑物（如门卫室）、人防疏散口基层及饰面层等施工。
6. 负责景观围墙、大门、栏杆（含回填土后施工的基础）等施工。
7. 负责总平范围内硬质景观工程（含垫层及饰面层施工）。
8. 负责总平范围内室外电机机房、风井、采光井、车道挡墙等饰面层施工。
9. 负责景观与外墙景观交接部位的收口处理。
10. 负责室外游泳池结构、泳池防水及饰面层等施工，且负责游泳池相关的水电系统、泳池设备施工及等电位连接。
11. 负责儿童游乐设施、雕塑小品（含基础胚体及饰面层）采购及安装施工。
12. 负责总平范围内的塑胶跑道、硅PU地坪、EPDM地坪等工程。
13. 负责园建有关的管沟、管道井、检修井、设备基础、管网、各种井圈及井盖等施工。
14. 负责总平范围内雨污水检查井升降井工作（依据景观施工图确定的标高，从前期总包施工完成的标高对总平范围内雨污水检查井提升），并负责井圈及井盖安装施工。
15. 负责景观亮化系统（专用配电箱、控制箱、灯具及管线、管沟等）施工，并负责从总包单位提供的指定电源接驳点的接驳工作。
16. 负责室外地面装饰面层，且负责精装修交接部位的收口处理。
17. 负责总平范围内原始路面及地下障碍物、地下建筑破除、清理及外运（总承包人施工需要硬化的场地及施工道路由总承包人负责破除并外运）。
18. 负责总平范围内原有地块围墙拆除、清理及外运（总承包人施工需要新修临时围墙、施工大门等由总承包人负责拆除并外运）。
19. 负责总平范围内园建所有施工产生的垃圾、废料的收集，集中运送至总承包人指定地点，由总承包人负责外运。
20. 所有的细目详见施工图纸，园建专业工程承包人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。
21. 包括但不限于本项目园建工程及发包人交与承包人的其他工作。

1. 房建工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

土石方工程	<input type="checkbox"/>	金属门窗工程	<input type="checkbox"/>
基坑支护工程	<input type="checkbox"/>	智能建筑工程	<input type="checkbox"/>

地基与基础工程	<input type="checkbox"/> 桩基类别: _____ <input type="checkbox"/> 桩径: _____数量: _____	通风空调工程	<input type="checkbox"/> 空调面积: _____平方米 <input type="checkbox"/> 设计冷负荷: _____冷吨
主体结构工程	<input type="checkbox"/> 混凝土 <input type="checkbox"/> 砌体 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 网架 <input type="checkbox"/> 索膜结构	室外环境工程	<input type="checkbox"/>
装饰, 装修工程	<input type="checkbox"/> 二次装修 <input type="checkbox"/> 幕墙: _____平方米	电梯工程	<input type="checkbox"/> 电梯 _____部 <input type="checkbox"/> 自动扶梯 _____部
屋面及防水工程	<input type="checkbox"/>	消防工程	<input type="checkbox"/>
建筑给排水工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> 户数: _____户 <input type="checkbox"/> 庭院管: _____米
建筑电气工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	<input checked="" type="checkbox"/> 园建工程

2. 市政工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

七通一平工程	<input type="checkbox"/> ____万平方米	给水管道工程	<input type="checkbox"/> ____米
挡墙护坡工程	<input type="checkbox"/> 长: _____宽: _____高: _____	给排水构筑物工程	<input type="checkbox"/>
软基处理工程	<input type="checkbox"/> ____万平方米	泵站工程	<input type="checkbox"/> ____平方米
道路工程	<input type="checkbox"/> 长: _____宽: _____	电信管道工程	<input type="checkbox"/> ____米
桥梁工程	<input type="checkbox"/> ____座	电力管道工程	<input type="checkbox"/> ____米
隧道工程	<input type="checkbox"/> 长: _____宽: _____高: _____	路灯照明工程	<input type="checkbox"/> ____座
排水管道工程	<input type="checkbox"/> 雨水管: _____米 <input type="checkbox"/> 污水管: _____米	道路改造工程	<input type="checkbox"/> 长: _____宽: _____
排水箱涵工程	<input type="checkbox"/> 长: _____宽: _____高: _____	绿化工程	<input type="checkbox"/>
交通监控、收费综合系统工程	<input type="checkbox"/>	燃气工程	<input type="checkbox"/> ____米
交通安全设施工程	<input type="checkbox"/>	其它工程	<input type="checkbox"/>

3. 其它工程

三、合同工期

计划开工日期: 2022年9月2日 (具体开工时间以工程开工指令为准)

计划竣工日期: 2023年2月8日

合同工期总日历天数: 159日历天

四、工程质量标准

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

(2) 符合现行国家、行业及地方质量验收规范。

(3) 符合华润置地工程高品质标准 2.0。

(4) 华润置地城建事业部房建类项目过程评估第三方检查成绩稳定在 88 分以上;

(5) 配合总包确保获得广东省建设工程优质奖, 争创“国家优质工程奖”或“中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖”或“鲁班奖”。

五、合同价款及支付方式

本合同暂定合同总价(含税)为: 人民币(大写) 叁仟叁佰壹拾陆万肆仟玖佰零陆元壹角陆分(¥33164906.16元)。

其中:

(1)材料和工程设备暂估价金额:

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

(2)专业工程暂估价金额:

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

(3)暂列金额:

人民币(大写) 壹佰壹拾贰万元整(¥1120000.00元)。

本合同采用固定单价的合同形式。除本合同另有约定外, 合同项目单价一经发包人和专业工程承包人签订合同确定后不作调整。

合同价款包含的风险范围为: 完成该项目的合同内容, 包人工、材料、机械, 包质量、包工期、包环境保护、包职业健康、管理费、利润、税金等一切施工所需之费用、安全文明措施费、增值税及附加税、所得税等一切税费均由专业工程承包人自行承担, 且已包含于合

同价款之内。

本合同项下款项的支付主体为：

委托人支付，款项的申请、审批和支付流程按本合同补充条款的约定执行。

发包人支付，发包人为该项目工程款项拨付的唯一义务人。

最终结算价以建设单位指定第三方审核单位审定价为准，如被政府审核部门（含财政投资评审中心）审计，则以政府审核部门（含财政投资评审中心）审定价为准。

支付方式

1、 预付款的支付

本工程的开工预付款为：合同暂定金额（扣除暂列金额）的 15 %（包含安全文明施工措施费预付款）

预付款保函金额等于预付款金额，预付款保函的受益人为：华润（深圳）有限公司

开工预付款应按如下规定扣回：

开工预付款在支付后开始分 3 次等额扣回，全部金额在期中支付证书/估值证书的累计产值金额达到合同价格的 60%前扣完。

开工预付款的其他支付要求参照通用条款内约定执行。

2、 工程进度款的支付

监理人在收到上述结账单后 14 天内完成审核，并申报给发包人：

(1) 发包人按当期核定完成产值的 80%进行期中支付，累计支付到合同价格的 80%时暂停支付（90 天内完成清单复核，清单复核完成书面确认前，发包人按当期核定完成产值的 75%进行期中支付，累计支付到合同价格的 75%时暂停支付）；

(2) 工程竣工验收合格、移交给相关单位、办理完成结算且总承包人向发包人提出书面付款申请后，累计支付至结算价的 85%；

(3) 结算完成并经发包人指定的第三方审核单位审定后，累计支付至审定价的 97%，若有政府审核，则以政府审核部门审定金额为准，若第（3）阶段最终审定价的 97%低于第（2）阶段结算价的 85%，则承包商应负责及时将发包人超付部分退还发包人；

(4) 余款作为质量保证金，按工程质量保修书的约定支付。

设计变更、工程变更等变更及对因变更而引起的增加工程、按合同约定办理的有效现场签证，确认价款的 100%结算时一次性支付；如发生减项变更，则在当期支付款项中按 100%扣除。

应扣除价款、违约金等费用在当期支付款项中按该项金额的 100% 扣除。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称: 深圳市湛艺建设集团有限公司农民工工资

工人工资款支付专用账户开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳金地支行

工人工资款支付专用账户号: 4425 0100 0156 0000 0878

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 1.5 款的规定一致:

- (1) 本合同签订后双方新签订的补充协议;
- (2) 本合同第一部分的协议书;
- (3) 中标通知书;
- (4) 招标答疑补遗;
- (5) 本合同第四部分补充条款(如有);
- (6) 本合同第三部分的专用条款;
- (7) 本合同附件;
- (8) 本合同第二部分的通用条款;
- (9) 本工程招标文件(含投标报价规定);
- (10) 投标文件(包括专业工程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);
- (11) 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
- (12) 图纸和技术要求;
- (13) 已标价工程量清单;
- (14) 工程质量保修书;

发包人和专业工程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也属于合同的一部分。

八、词语含义

本协议中有关词语含义与招标文件第二卷《通用合同条款》《专用合同条款》定义相同。

九、双方承诺

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

2、发包人向专业工程承包人承诺，按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

十、合同份数

本合同一式壹拾柒份，发包人壹拾叁份，专业承包人肆份。

十一、合同生效

合同订立时间：2022年9月16日

合同订立地点：深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

(转下页)

(本页为签字页, 无正文)

发包人: (公章)
华润(深圳)有限公司
住 所: 深圳市南山区大冲一路 18
号华润置地大厦 E 座三楼

法定代表人: 蒋慕川

委托代理人:

电话: 0755-26924085

传真: /

开户银行: /

账号: /

邮政编码: /



承包人: (公章)

深圳市源艺建设有限公司

住所: 深圳市福田区沙头街道福强路 4001

号深圳文化创意园 311 栋 F501

法定代表人: 何康喜

委托代理人: /

电话: 0755-82911777

传真: 0755-82917122

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深

圳福田支行

账号: 44201503500050201701

邮政编码: 518048



何康喜
2013年8月

第三部分 专用合同条款

1. 一般约定

1.1 定义

1.1.1 合同

构成合同组成部分的其他文件: 中标的工程量清单、双方认为应作为合同构成的其它文件。

1.1.2 合同当事人及相关各方

(1) 总承包人: 中国建筑第五工程局有限公司

1.1.3 专业工程质量安全风险管理机构: /

1.1.4 日期与期限日期与期限

(1) “开工期”指: 开工时间以监理人发布的开工令载明时间为准, 按协议书合同工期总日历天数顺推。

1.3 法律和法规

适用于合同的其他规范性文件: 《深圳经济特区安全管理条例》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》、《关于建设工程招标投标的改革若干规定》(深府〔2015〕73号)、《深圳市员工工资支付条例》、《深圳市建设工程质量管理条例》、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)、《建设工程安全生产管理条例》、《深圳市政府投资项目审计监督条例》、《深圳市政府投资项目管理条例》、《深圳市建设现场文明施工管理办法》、关于印发深圳市工地扬尘在线监测信息系统建设实施方案的通知(深建字〔2018〕48号)以及国家、广东省、深圳市、项目所在地现行的其他有关工程建设的法律、法规、规章、制度和规范性文件。

1.4 标准和规范

适用于工程的特别标准或规范: 当国家、行业及工程所在地地方标准、规范存在不一致时, 约定采用的标准应按较严格的标准执行, 但设计另有规定的除外。专业工程承包人自备

所需的规范。

外国标准: _____ / _____

1.7 联络

发包人和专业工程承包人应当在 3 天内将与合同有关的通知、批准、证明、证书、指示、指令、要求、请求、同意、意见、确定和决定等书面函件送达对方当事人。

发包人接收文件的地点: 深圳市福田区华富路与华新路交叉口北 100 米华富村项目部;

发包人指定的接收人为: 涂梦奇。

专业工程承包人接收文件的地点: 深圳市福田区沙头街道福强路 4001 号深圳文化创意园 311 栋 F501;

专业工程承包人指定的接收人为: 何康喜。

监理人接收文件的地点: 深圳市福田区福山社区彩田路 2010 号中深花园 A 座 1001、1003、1005、1006、1008、1010、1012;

监理人指定的接收人为: 郭小周。

1.11 知识产权

发包人和专业工程承包人有关知识产权保护的特别约定: _____ / _____。

2. 发包人

2.2 发包人代表

姓 名: 涂梦奇;

职 务: 项目经理;

联系电话: 13760287552;

电子邮箱: tumengqi@crlan.com.cn;

通信地址: 深圳市福田区华富路与华新路交叉口北 100 米华富村项目部。

3. 专业工程承包人

3.2 项目经理及项目管理

3.2.1 项目经理

姓名: 吴喧庭;

建造师执业资格等级: 一级;

建造师注册证书号: 粤 1442019202100199;

建造师执业印章号: /;

安全生产考核合格证书号: 粤建安 B(2021)0002490;

联系电话: 0755-82911636;

电子邮箱: zy@szzhanyi.com;

通信地址: 深圳市福田区沙头街道福强路 4001 号深圳文化创意园 311 栋 F501

3.5 分包

3.5.1 禁止挂靠、转包或违法分包

若出现违反通用条款第 3.5.1 条约定的情形,发包人有权单方解除本合同,并要求专业工程承包人承担发包方因此遭受的一切损失及由此而引起的一切后果。

允许分包的专业工程包括: /。

其他关于分包的约定: 如相关分包单位两次未能审查通过且离分包单位进场计划日期不足 5 个月,发包人有权取出另行发包,并且具有定价权,而无须征得专业工程承包人同意,相关费用(无论多少)均从专业工程承包人工程款中扣除。专业工程承包人必须考虑到相应风险。

对于提供劳务或根据合同规定的标准采购材料,虽不要求专业工程承包人取得上述批准,但专业工程承包人应报监理工程师备案,监理工程师对此有权进行核查。

3.7 履约保函

3.7.1 履约保函金额

履约保函金额为中标价与招标控制价(如为费率合同,则为招标暂定价)的差额,且不

超过中标金额的 10% (初次开立保函有效期为: 合同工期+180 天)。本合同项下的履约保函
具体金额为: 3316490.62 元。

3.7.2 履约保函形式

履约保函的受益人为: 华润(深圳)有限公司

3.8 联合体

3.8.3 联合体的支付

关于联合体付款的特别约定: _____ / _____。

4. 监理人

4.1 监理人的一般规定

监理人:

名 称: 深圳市合创建设工程顾问有限公司;

资质类别和等级: 工程监理综合资质;

联系电话: 0755-83048876;

电子邮箱: szhcjl@sina.com;

通信地址: 深圳市福田区福山街道福山社区彩田路 2010 号中深花园 A 座 1001、1003、
1005、1006、1008、1010、1012。

4.1.1 监理人的职责和权限

如果监理人不履行职责或者发包人不同意监理人的意见, 发包人可以直接指令承包方。

4.2 监理人员

总监理工程师:

姓 名: 郭小周;

职 务: 项目总监;

监理人执业资格证书号: 1903001022986;

深圳市湛艺建设集团有限公司

文件

湛艺司发[2022]086号

任 命 书

各部门：

为加强管理和发展业务，根据公司的实际情况，经公司董事会研究，决定任命 崔峰 同志为我司华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块园建工程 技术负责人 职务。



主题词：人事 任职 通知

抄报：董事长

抄送：总裁 副总裁 总工程师

打字：肖文静 拟稿：陆彩珍 核对：谭世琴 共打印 10 份

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称: 华富村施工总承包工程

验收日期: 2023年7月20日

建设单位(盖章): 深圳市福田福华建设开发有限公司

华润(深圳)有限公司



* GD-E1-914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2□□□

工程名称	华富村施工总承包工程				
工程地点	深圳中心公园东侧、笋岗西路和华富路交汇处西南侧	建筑面积	480320.54m ²	工程造价	203745.46 7984万元
结构类型	框架-剪力墙结构	层数	地上: A/C/E/G/I/K座43层 B/D/F/H/J/L座50层	地下: 2	层
施工许可证号	2018-440300-70-03-50042201	监理许可证号			
开工日期	2019年06月01日	验收日期	2023年7月20日		
监督单位	福田区建设工程质量安全中心	监督编号	2020164		
建设单位	深圳市福田福华建设开发有限公司 华润(深圳)有限公司				
勘察单位	深圳地质建设工程公司				
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司				
总包单位	中国建筑第五工程局有限公司				
承建单位 (土建)	中国建筑第五工程局有限公司				
承建单位 (防水)	深圳市东山防水隔热工程有限公司				
承建单位 (装修)	深圳市华剑建设集团股份有限公司				
承建单位 (泛光)	深圳市捷士达实业有限公司				
承建单位 (高低压)	菱亚能源科技(深圳)股份有限公司				
承建单位 (智能化)	深圳市博大建设集团有限公司				
承建单位 (绿化)	深圳鹏源达建工集团有限公司				
承建单位 (园建)	深圳市湛艺建设集团有限公司				
监理单位	深圳市合创建设工程顾问有限公司				
施工图 审查单位	中国建筑第五工程局有限公司				



* GD-E1-914/2*

三、工程质量评定

GD-E1-914/4□□□

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础		共 <u>6</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核定符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>2</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>2</u> 项 实体抽查符合要求 <u>2</u> 项	共 <u>3</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
主体结构		共 <u>11</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>11</u> 项 经核定符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>7</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>8</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>8</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑装饰装修		共 <u>8</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>8</u> 项 经核定符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>4</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>4</u> 项 实体抽查符合要求 <u>4</u> 项	共 <u>18</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>16</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项
屋面		共 <u>8</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>8</u> 项 经核定符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>2</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>2</u> 项 实体抽查符合要求 <u>2</u> 项	共 <u>8</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>7</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
建筑给水、排水及采暖		共 <u>23</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>23</u> 项 经核定符合要求 <u>23</u> 项	共 <u>11</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>11</u> 项 实体抽查符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>16</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>15</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
通风与空调		共 <u>/</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>/</u> 项 经核定符合要求 <u>/</u> 项	共 <u>/</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>/</u> 项 实体抽查符合要求 <u>/</u> 项	共 <u>/</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>/</u> 项 评价为“一般”的 <u>/</u> 项
建筑电气		共 <u>24</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>24</u> 项 经核定符合要求 <u>24</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>—</u> 项 实体抽查符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>16</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>15</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
智能建筑		共 <u>23</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>23</u> 项 经核定符合要求 <u>23</u> 项	共 <u>9</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>9</u> 项 实体抽查符合要求 <u>9</u> 项	共 <u>16</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>14</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项
建筑节能		共 <u>23</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>23</u> 项 经核定符合要求 <u>23</u> 项	共 <u>7</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>2</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>2</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
		共 <u>—</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>—</u> 项 经核定符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>—</u> 项 实体抽查符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>—</u> 项 评价为“一般”的 <u>—</u> 项
		共 <u>—</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>—</u> 项 经核定符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>—</u> 项 实体抽查符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>—</u> 项 评价为“一般”的 <u>—</u> 项
		共 <u>—</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>—</u> 项 经核定符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>—</u> 项 实体抽查符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>—</u> 项 评价为“一般”的 <u>—</u> 项
		共 <u>—</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>—</u> 项 经核定符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>—</u> 项 实体抽查符合要求 <u>—</u> 项	共 <u>—</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>—</u> 项 评价为“一般”的 <u>—</u> 项



* GD-E1-914/4 *

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	黄志忠	深圳市福田福华建设开发有限公司	项目负责人	工程师	黄志忠
2	涂伟华	华润(深圳)有限公司	项目负责人	工程师	涂伟华
3	郭小刚	深圳市合创建设工程顾问有限公司	总监	高工	郭小刚
4	赵坤江	深圳地质建设工程公司	总工	高工	赵坤江
5	易斌华	深圳市建筑设计研究总院有限公司	项目负责	工程师	易斌华
6	赵其成	中国建筑第五工程局有限公司	项目经理	工程师	赵其成
7	陈国华	深圳市东山防水隔热工程有限公司	项目经理	工程师	陈国华
8	孙继华	深圳市华剑建设集团股份有限公司	项目经理	工程师	孙继华
9	张志良	深圳市捷士达实业有限公司	项目经理	工程师	张志良
10	范中海	菱亚能源科技(深圳)股份有限公司	项目经理	/	范中海
11	李志峰	深圳市博大建设集团有限公司	项目经理	/	李志峰
12	陈刚	深圳鹏源达建工集团有限公司	项目经理	工程师	陈刚
13	吴峰海	深圳市湛艺建设集团有限公司	项目经理	/	吴峰海
14	刘子康	华润(深圳)有限公司	项目经理	/	刘子康
15	王城生	中建五局	项目经理	高工	王城生
16	黄利华	中建五局	技术负责人	高工	黄利华
17	吕彦军	深圳市勘察设计院	技术负责	工程师	吕彦军
18	罗伟华	深圳市合创建设工程顾问有限公司	总代	工程师	罗伟华
19	叶丽华	深圳市合创建设工程顾问有限公司	总监	工程师	叶丽华
20	吴江华	深圳市鸿华智华建设有限公司	工程经理	高工	吴江华
21	彭维华	华润(深圳)有限公司	资料员	资料员	彭维华
22	周防涛	华润(深圳)有限公司	精英经理	工程师	周防涛
23	邹利华	华润(深圳)有限公司	项目经理	高工	邹利华
24	程富来	华润(深圳)有限公司	土建经理	工程师	程富来
25	李峰华	华润(深圳)有限公司			李峰华
26	范伟波	深圳市合创建设工程顾问有限公司	资料	资料	范伟波

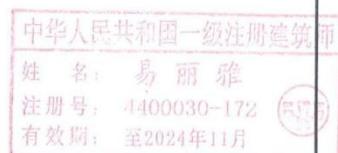


* GD-E1-914/5 *

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 □ □ □

已完成设计图纸和合同约定的各项内容;工程质量符合国家法律、法规、规范及工程建设强制性标准;质量合格,工程档案资料完善;经甲方组织各方进行验收,一致评定单位工程质量合格,观感质量为好。



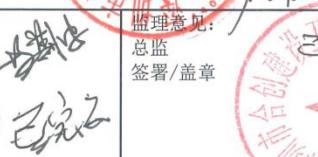
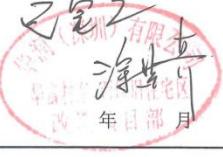
建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
华润(深圳)有限公司 *(公章)	*(公章)	2025.10.07 *(公章)	(公章)	(公章)
单位(项目)负责人: 总监理工程师: 2023年7月20日	单位(项目)负责人: 2023年7月20日	单位(项目)负责人: 2023年7月20日	单位(项目)负责人: 2023年7月20日	单位(项目)负责人: 2023年7月20日

* GD-E1-91476 *

吴喧庭

滬合2022-367-2653号

华富村东、西区旧住宅区改造项目 01-03 地块园建工程 工程合同
完工证明

合同工期:	159	实际工期:	248
合同开工日期:	2022年 09 月 02 日	实际开工日期:	2022年 10 月 15 日
合同完工日期:	2023年 02 月 08 日	实际完工日期:	2023年 06 月 20 日
履约范围及完成状况描述	1. 已完成全部合同约定工程实体内容; 2. 已完成全部变更内容; 3. 工期满足要求, (超合同工期说明: 1) 工作面移交时间滞后, 影响我司关键线路施工, 造成工期延误, 延误 101 天; 2) 暴雨天气造成工期延期 2 天); 合计 103 天。 4. 质量满足合同要求; 现申请竣工验收。		
施工单位	已完 2.  单位: (签署/盖章)  年 月 日		
总包意见: 签署/盖章	 监理意见: 总监 签署/盖章  年 月 日		
项目部意见: 工程经理 总监 签署/盖章	其他相关部门意见(如需): 签署/盖章  年 月 日		

备注:

1. 若需其他相关部门如工程部签署, 填至其他相关部门意见栏;
2. 若为独立分包合同, 总包意见可不填;
3. 超合同工期的需填写说明。

5、投标人近两年财务报表汇总表

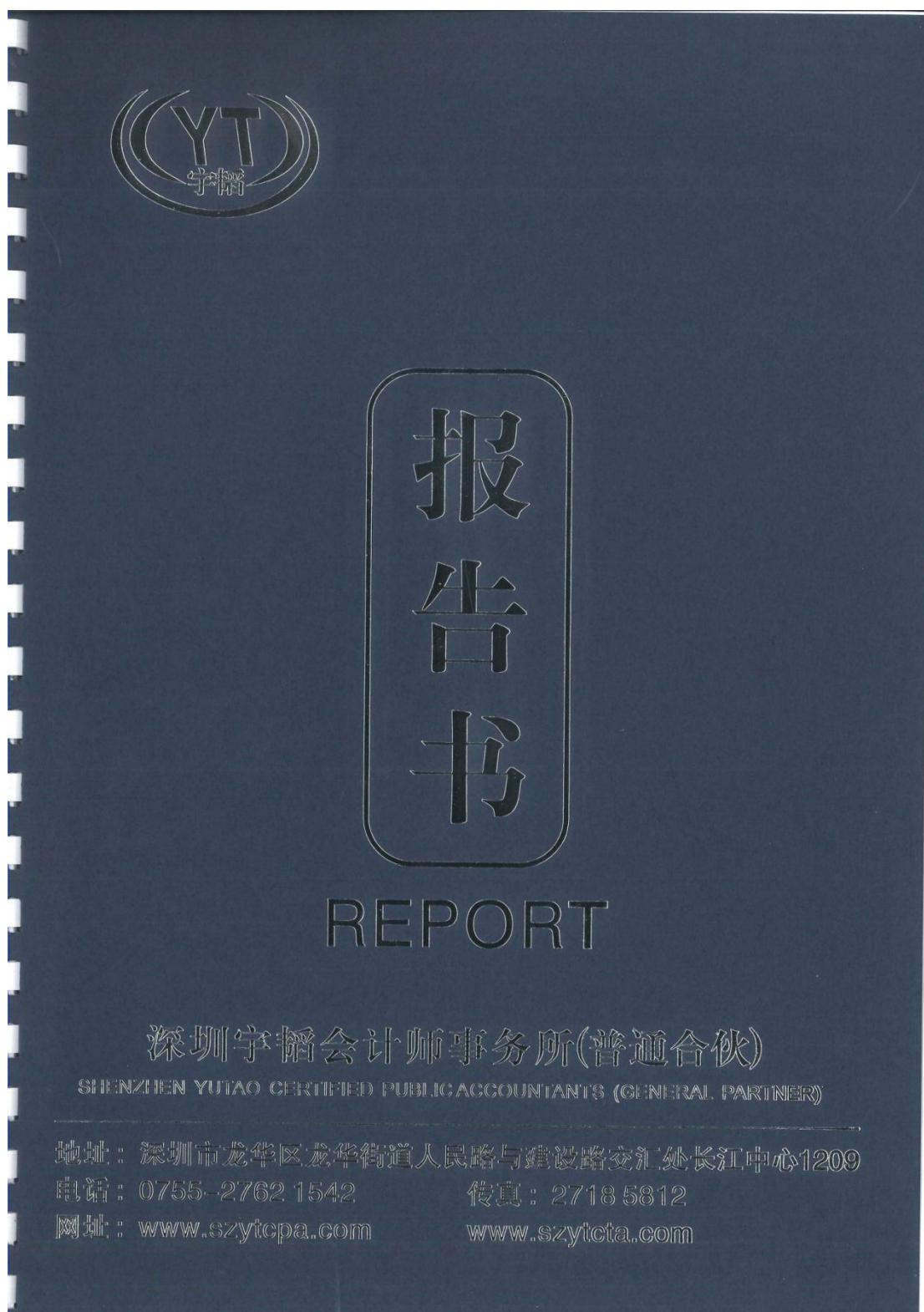
财务报表汇总表

单位：万元

资产负债表				利润表			
2023年		2024年		2023年		2024年	
资产规模 (万元)	资产负债 率	资产规模 (万元)	资产负 债率	营业收入 (万元)	净利润 (万 元)	营业收入 (万元)	净利润 (万 元)
48643 万 元	49.81%	49109 万元	44.12%	128457 万 元	4808 万元	106039 万元	2727 万元

6、投标人近两年财务报表

2023 年财务审计报告



深圳市湛艺建设集团有限公司

2023 年度审计报告书

目 录

页 次

一、审计报告书	1-2
二、资产负债表	3-4
三、利润表	5
四、现金流量表	6-7
五、所有者权益（股东权益）变动表	8
六、财务报表附注	9-22





深圳宇韬会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN YUTAO PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

电 话：(0755) 27621542 27185812

网 址：www.szytcpa.com

深宇韬审字[2024]025号

审计报告

深圳市湛艺建设集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市湛艺建设集团有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



中国深圳市



二〇二四年三月八日

资产负债表（一）

2023年12月31日

编制单位：深圳市湛艺建设集团有限公司

单位：元

资产	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	1	92,149,694.05	43,503,560.77
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			-
应收账款	2	179,050,089.27	102,724,707.36
应收款项融资			
预付款项	3	92,323,231.45	75,332,320.87
其他应收款	4	20,972,322.53	6,175,528.07
存货	5	96,785,345.18	96,890,895.08
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其它流动资产			
流动资产合计		481,280,682.48	324,627,012.15
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	6	3,000,000.00	3,110,900.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	7	2,158,033.54	1,356,462.95
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,158,033.54	4,467,362.95
资产总计		486,438,716.02	329,094,375.10

（所附注释是财务报表的组成部分）

资产负债表 (二)

2023年12月31日

编制单位: 深圳市湛艺建设集团有限公司

单位: 元

负债和所有者权益(或股东权益)	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款		-	-
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	8	39,394,095.70	32,619,584.52
预收款项	9	51,974,990.38	64,276,715.51
合同负债	10	79,512,272.33	
应付职工薪酬		2,431,250.92	6,868,775.64
应交税费	11	-7,836,957.45	-1,077,540.53
应付股利	12	30,000,000.00	-
其他应付款	13	18,635,874.39	3,044,498.40
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		214,111,526.27	105,732,033.54
非流动负债:			
长期借款	14	28,177,500.01	
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		28,177,500.01	-
负债合计		242,289,026.28	105,732,033.54
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	15	56,600,000.00	53,900,000.00
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	16	37,134,897.22	32,326,162.40
未分配利润	17	150,414,792.52	137,136,179.16
所有者权益(或股东权益)合计		244,149,689.74	223,362,341.56
负债和所有者权益(或股东权益)总计		486,438,716.02	329,094,375.10

(所附注释是财务报表的组成部分)

利润表

2023年度

编制单位: 深圳市湛艺建设集团有限公司

单位: 元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	18	1,284,578,774.99	1,051,906,209.54
减: 营业成本	18	1,165,591,051.60	961,622,223.18
税金及附加		3,023,820.70	2,266,932.58
销售费用		11,048,594.90	9,350,225.98
管理费用		52,652,312.66	39,026,066.01
其中: 研发费用		40,134,016.25	32,895,510.89
财务费用	19	1,367,153.79	316,264.89
其中: 利息费用		287,345.61	4,036.67
利息收入		-321,713.64	-186,156.40
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 (损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
信用减值损失 (损失以“-”号填列)			
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)		50,895,841.34	39,324,496.90
加: 营业外收入	20	155,391.32	852,060.28
减: 营业外支出	21	1,695,895.57	78,700.00
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		49,355,337.09	40,097,857.18
减: 所得税费用		1,267,988.91	1,015,147.48
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		48,087,348.18	39,082,709.70
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		48,087,348.18	39,082,709.70
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		48,087,348.18	39,082,709.70
七、每股收益:			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

补充资料:

项 目	本期金额	上期金额
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益		
2.自然灾害发生的损失		
3.会计政策变更增加 (或减少) 利润总额		
4.会计估计变更增加 (或减少) 利润总额		
5.债务重组损失		
6.其他		

(所附注释是财务报表的组成部分)

现金流量表(一)

2023年度

编制单位: 深圳市湛艺建设集团有限公司

单位: 元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,302,659,542.58	1,136,882,900.30
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	15,591,375.99	826,151.00
经营活动现金流入小计	1,318,250,918.57	1,137,709,051.30
购买商品、接受劳务支付的现金	1,218,077,005.45	1,027,673,565.22
支付给职工以及为职工支付的现金	35,143,112.90	34,609,716.06
支付的各项税费	33,362,448.03	25,764,832.16
支付其他与经营活动有关的现金	10,664,760.77	2,159,276.74
经营活动现金流出小计	1,297,247,327.15	1,090,207,390.18
经营活动产生的现金流量净额	21,003,591.42	47,501,661.12
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	110,900.00	300,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	110,900.00	300,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,058,512.54	700,000.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,058,512.54	700,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,947,612.54	-400,000.00
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	2,700,000.00	7,100,000.00
取得借款收到的现金	28,900,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	31,600,000.00	7,100,000.00
偿还债务支付的现金	722,499.99	1,106,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	287,345.61	30,004,036.67
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,009,845.60	31,110,036.67
筹资活动产生的现金流量净额	30,590,154.40	-24,010,036.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	48,646,133.28	23,091,624.45
加: 期初现金及现金等价物余额	43,503,560.77	
六、期末现金及现金等价物余额	92,149,694.05	23,091,624.45

(所附注释是财务报表的组成部分)

现金流量表 (二)

2023年度

编制单位: 深圳市湛艺建设集团有限公司

单位: 元

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	48,087,348.18	39,082,709.70
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,104,639.57	274,016.07
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		250,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	152,302.38	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	287,345.61	4,036.67
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	105,549.90	-7,062,775.33
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-103,423,901.50	17,680,144.25
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	73,690,307.28	-2,726,470.24
其他		
经营活动产生的现金流量净额	21,003,591.42	47,501,661.12
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况:		
现金的期末余额	92,149,694.05	43,503,560.77
减: 现金的期初余额	43,503,560.77	20,411,936.32
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	48,646,133.28	23,091,624.45

(所附注释是财务报表的组成部分)

所有者权益(股东权益)变动表

2023年度

项目	本年金额									上年金额												
	实收资本(或 股本)	其他权益工具	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	未分配利 润	所有者权益 合计	其他权益工具	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	未分配利 润	所有者权益 合计	
一、上年年末余额	55,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	32,326,162.40	137,136,179.46	221,362,341.56	46,800,000.00	-	-	-	-	-	26,417,891.43	101,961,740.13	177,179,631.86		
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年年初余额	55,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	32,326,162.40	137,136,179.16	221,362,341.56	46,800,000.00	-	-	-	-	-	26,417,891.43	101,961,740.13	177,179,631.86		
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	2,700,000.00	-	-	-	-	-	-	-	4,808,734.82	13,278,613.36	20,787,734.82	7,100,000.00	-	-	-	-	-	3,908,270.97	35,743,438.73	46,182,099.70		
(一)综合收益总额										48,087,348.18	48,087,348.18	7,100,000.00	-	-	-	-	-		3,908,270.97	35,743,438.73	46,182,099.70	
(二)所有者投入和减少资本	2,700,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,700,000.00	7,100,000.00	-	-	-	-	-		7,100,000.00	7,100,000.00	
1.所有者投入的资本	2,700,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,700,000.00	7,100,000.00	-	-	-	-	-		7,100,000.00	7,100,000.00	
2.其他权益工具持有者投入资本																						
3.股份支付计入所有者权益的金额																						
4.其他																						
(三)利润分配																						
1.提取盈余公积																						
2.对所有者(或股东)的分配																						
3.其他																						
(四)所有者权益内部结转																						
1.资本公积转增资本(或股本)																						
2.盈余公积转增资本(或股本)																						
3.盈余公积弥补亏损																						
4.设定受益计划变动额结转留存收益																						
5.其他综合收益结转留存收益																						
6.其他																						
四、本年年末余额	56,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	37,134,897.22	150,414,792.52	244,149,689.74	53,900,000.00	-	-	-	-	-	32,326,062.40	137,1361,791.6	223,302,341.50		

(所附注释是财务报表的组成部分)

深圳市湛艺建设集团有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

深圳市湛艺建设集团有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于2003年11月21日在深圳市市场监督管理局登记注册,持有统一社会信用代码为91440300755684834E的营业执照;

法定代表人: 何康喜;

认缴注册资本: 人民币9800万元;

实缴注册资本: 人民币5660万元;

经济性质: 有限责任公司;

营业期限: 永续经营。

本公司住所: 深圳市福田区沙头街道福强路4001号深圳文化创意园311栋F501;

本公司经营范围: 建筑装饰工程的设计与施工; 各类公用、民用建设项目的水电设备安装; 建筑幕墙工程施工; 机电设备安装工程施工; 各类电子工程、建筑智能化; 消防设施工程的设计与施工; 钢结构工程的安装与施工; 市政工程施工; 建筑工程总承包施工; 环保工程施工; 建筑防水防腐保温工程施工; 装配式建筑设计与施工; 园林绿化工程的设计与施工; 建筑装饰设计咨询、信息技术咨询、技术服务; 国内贸易(不含专营、专卖、专控商品)。金属门窗的设计、生产、安装; 建筑软饰品设计、制作安装及经营; 新型环保材料的技术研发、生产及销售。一类、二类、三类医疗器械销售。

二、财务报表的编制基础和持续经营

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的披露规定编制财务报表。

本公司已评价自报告期末起至少12个月的持续经营能力,本公司管理层相信本公司能自本财务报表批准日后不短于12个月的可预见未来期间内持续经营。因此,本公司以持续经营为基础编制截至2023年12月31日止的财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求,真实完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计年度

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司采用借贷记账法，以权责发生制为记账基础，以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可回收金额与现值孰高计量；盈盈资产等按重置成本计量。本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

（四）外币业务的核算方法及折算方法

本公司对发生的外币业务，按照交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，发生的差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

（五）现金及现金等价物

本公司现金为库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是持有的期限短（一般是指自购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知限额现金、价值变动风险很小的投资。

（六）应收款项

1.坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回的，则对其终止确认。

2.坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失，如果对个别有确凿证据表明无法收回的应收款项采用直接核销法核算坏账损失。

3.坏账准备的计提方法及计提比例

对于单项金额重大且其有客观证据表明发生了减值的应收款项(包括应收账款、预付账款、其他应收款)，根据其未来现金流量低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收账款，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况确定报告期各组合计提坏账准备的比例；对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，采用个别认定计提坏账准备。

（七）存货

本公司的存货包括材料、在产品、包装物、低值易耗品、库存商品等，存货以实际成本核算，

发出存货采用移动加权平均法核算。低值易耗品、包装物领用时采用一次摊销法核算计入当期成本、费用。

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，其确认标准为：中期期末或年度终了，由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本不可收回的部分，计提存货跌价准备；存货跌价准备按单个存货项目的账面价值高于其可变现净值的差额计提；可变现净值是指企业在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的费用后的价值。

（八）长期股权投资

1.长期股权投资初始成本的计价

（1）以支付货币资金取得的长期股权投资，按支付的全部价款包括税金、手续费等相关费用作为初始成本计价；（2）以放弃非现金资产取得的长期股权投资，其初始投资成本按《企业会计准则—非货币性交易》的规定计价；（3）以债务重组取得的投资，其初始投资成本按《企业会计准则—债务重组》的规定计价；（4）通过行政划拨方式取得的长期股权投资，按划出单位的账面价值作为初始投资成本；（5）因企业合并形成的长期股权投资初始投资成本按企业合并所述方法确认；（6）以发行权益证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；（7）投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本。

2.长期股权投资核算及收益确认

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对子公司的长期股权投资，编制合并报表时按照权益法进行调整。

采用成本法核算的单位，在被投资单位宣告分派利润或现金股利时，确认当期投资收益，确认的投资收益，仅限于被投资单位接收后产生的累计净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失的除外；对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，待处置该项投资时按照相应比例转入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款的差额，计入当期损益。

3.共同控制、重大影响的判断

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，

认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4.长期股权投资减值准备的确认标准及计提方法

期末对由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不能够恢复，应将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额确认为长期股权投资减值准备。

按个别投资项目成本与可收回金额孰低计提。

（九）固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租能够管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在于其有关的经济利益很可能流入本公司，并其成本能够可靠地计量才予以确认。

1.固定资产计价

固定资产按实际成本计价。

2.固定资产折旧方法

固定资产折旧采用直线法计算，并按固定资产类别、估计经济使用年限和预计净残值率确定折旧率，各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	残值率	估计使用年限	年折旧率
房屋建筑物	5%	20	4.75%
机器设备	5%	10	9.5%
电子设备	5%	3	31.67%
运输设备	5%	4	23.75%
其他设备	5%	5	19%

对于已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

3.固定资产后续支出

与固定资产有关的后续支出，仅在于其有关的经济利益很可能流入本公司，并其成本能够可靠的计量时才予以确认，否则发生时计入当期损益。

4.固定资产减值准备

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备。

减值迹象主要包括：（1）市价持续下跌；（2）技术陈旧；（3）损坏；（4）长期闲置等原因导致固定资产可收回金额低于其账面价值；（5）产生大量不合格品。

固定资产减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

（十）在建工程

1.在建工程计价

按各项工程所发生实际成本核算。工程达到预定可使用状态时，按工程项目的实际成本结转固定资产。工程完工交付使用前发生的允许资本化的借款费用支出计入工程造价；交付使用后，其有关利息支出计入当期损益。

2.在建工程减值准备

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。

减值迹象主要包括：（1）长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；（2）所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；（3）其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

在建工程减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

（十一）无形资产

1.无形资产的确认和初始计价

本公司无形资产的确认标准：（1）拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产；（2）与资产相关的预计未来经济利益很可能流入企业；（3）该资产的成本能够可靠计量；

本公司的无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等。无形资产按照成本进行初始计量。

2.无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命期内合理摊销，计入当期损益。无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。无法预见无形资产带来经济利益的期限的作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

3.无形资产减值准备

资产负债表日，有迹象表明无形资产发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备。

减值迹象主要包括：（1）已被其他新技术等所替代；（2）市价在当前大幅下降，预期不会恢复；（3）已超过法律保护期限；（4）其他足以证明实质上已经发生了减值的情形。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

4.研究阶段和开发阶段的划分

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无

形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十二）长期待摊费用

长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用在受益期限内采用直线法平均摊销。

（十三）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1.短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

2.离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

3.辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4.其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（十四）预计负债的确认标准和计量方法

1.预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- （1）该义务是企业承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2.预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- (1) 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- (2) 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(十五) 收入确认原则

企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- (一) 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- (二) 该合同明确了各方所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- (三) 该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- (四) 该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布 或金额；

(五) 企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

企业应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

其他收入参照《企业会计准则第 14 号—收入》执行。

(十六) 所得税

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款递减的应纳税所得额为限。

资产的负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计

入当期损益。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正及其他事项调整的说明

本年度未发生会计政策与会计估计的变更，不存在重大的应披露而未披露的会计差错。

六、税项

本公司适用的主要税（费）种类与税（费）率：

序号	税 种	税（费）率	说 明
1	增值税	3%、6%、9%、13%	货物销售收入或应税服务收入
2	城市维护建设税	7%	按应缴纳的流转税额计缴
3	教育费附加	3%	按应缴纳的流转税额计缴
4	地方教育附加	2%	按应缴纳的流转税额计缴
5	企业所得税	25%	按应纳税所得额计缴

七、会计报表重要项目的说明

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

1. 货币资金

项 目	期 末 余 额	上 年 年 末 余 额
现 金	32,060.66	27,470.21
银行存款	92,117,633.39	43,476,090.56
合 计	92,149,694.05	43,503,560.77

2. 应收账款

(1) 期末应收账款账面净额为 179,050,089.27 元，其账面余额和坏账准备列示如下：

账 龄	期 末 余 额			上 年 年 末 余 额		
	金 额	比 例	坏 账 准 备	金 额	比 例	坏 账 准 备
一年以内	163,561,857.61	91.35%	---	62,156,055.26	79.98%	---
2 年 以 内	15,488,231.66	8.65%	---	40,568,652.10	20.02%	---
合 计	179,050,089.27	100.00%	---	102,724,707.36	100.00%	---

(2) 期末应收账款欠款金额主要明细的情况如下：

单 位 名 称	金 额	账 龄	款 项 性 质
东莞宇龙通信科技有限公司	65,377,946.13	一年以内	工程款

单位名称	金额	账龄	款项性质
深圳市创估置业有限公司	27,000,000.00	一年以内	工程款
深圳地铁前海国际发展有限公司	25,628,658.22	一年以内	工程款
中铁四局集团有限公司第五工程分公司	25,091,007.33	一年以内	工程款
上海宝冶集团有限公司	20,464,245.93	一年以内	工程款

3. 预付款项

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例	金额	比例
二年以内	92,323,231.45	100.00%	75,332,320.87	100.00%
合 计	92,323,231.45	100.00%	75,332,320.87	100.00%

期末预付款项主要明细列示如下：

单位名称	金额	账龄	款项性质
深圳市华弘建材有限公司	42,647,449.97	一年以内	货款
深圳市广讯劳务工程有限公司	4,500,000.00	二年以内	劳务款
江西中曼电线电缆有限公司	3,952,250.00	一年以内	货款
深圳市景隆宇建筑材料有限公司	3,724,367.93	二年以内	货款
江苏江都建设集团有限公司	3,345,726.00	一年以内	工程款

4. 其他应收款

(1) 期末其他应收款账面净额为 20,972,322.53 元，其账面余额和坏账准备列示如下：

账 龄	期末余额			上年年末余额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
二年以内	20,972,322.53	100.00%	---	6,175,528.07	100.00%	---
合 计	20,972,322.53	100.00%	---	6,175,528.07	100.00%	---

(2) 期末其他应收款欠款金额主要明细的情况如下：

单位名称	金额	账龄	款项性质
深圳市福中达投资控股有限公司	3,952,108.22	二年以内	往来款
深圳市建筑工程股份有限公司	2,903,693.88	二年以内	往来款
中能建建筑集团有限公司	2,478,453.20	二年以内	往来款
陕西创鑫房地产开发有限公司	1,500,000.00	二年以内	往来款
广东通华建设工程有限公司	1,500,000.00	二年以内	往来款

5. 存货

项目	期末余额		上年年末余额	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
施工材料等	96,785,345.18	---	96,890,895.08	---
合计	96,785,345.18	---	96,890,895.08	

6. 长期股权投资

单位名称	投资性质	占股权比例	期末余额
深圳市湛艺装饰材料有限公司	股权	100.00 %	1,000,000.00
深圳市湛艺园林绿化工程有限公司	股权	100.00 %	2,000,000.00
合计			3,000,000.00

7. 固定资产及累计折旧

(1) 固定资产及累计折旧增减变动情况

固定资产原值	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输设备	2,803,307.56	3,058,512.54	341,318.32	2,803,307.56
其他设备	7,960,202.08			10,677,396.30
电子及其他设备	4,772,330.62	100,000.00		4,772,330.62
合计	15,535,840.26	3,158,512.54	16,235,840.26	18,253,034.48
累计折旧	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输设备	1,878,260.91	434,776.07		2,313,036.98
其他设备	7,862,402.32	1,426,227.43	189,015.94	9,099,613.81
电子及其他设备	4,438,714.08	243,636.07		4,682,350.15
合计	14,179,377.31	2,104,639.57	189,015.94	16,095,000.94
净值	1,356,462.95			2,158,033.54

8. 应付账款

(1) 公司应付账款期末余额 39,394,095.70 元, 具体情况列示如下:

单位名称	金额	款项性质
芜湖华强文化科技产业有限公司	2,421,996.00	货款
北京城建集团有限责任公司	800,000.00	货款
中青旅山水酒店投资管理有限公司	523,586.00	货款
穆氏建筑设计(上海)有限公司	307,652.81	货款
中建交通建设集团有限公司深圳分公司	285,243.00	货款

9. 预收账款

(1) 预收账款期末余额 51,974,990.38 元, 具体情况列示如下:

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例	金额	比例
二年以内	51,974,990.38	100.00%	64,276,715.51	100.00%
合 计	51,974,990.38	100.00%	64,276,715.51	100.00%

(2) 期末预收账款主要明细列示如下:

单位名称	金额	账龄	款项性质
深圳市华侨城新玺发展有限公司	10,768,554.21	一年以内	工程款
华强方特(宁波)文化科技有限公司	6,584,953.89	一年以内	工程款
惠东县荣恒地产开发有限公司	5,030,000.00	二年以内	工程款
宁波华夏文化科技开发有限公司	7,574,820.16	一年以内	工程款
深圳市民商汇实业发展有限公司	2,197,000.00	一年以内	工程款

10. 合同负债

(1) 合同负债期末余额 79,512,272.33 元, 具体情况列示如下:

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	79,512,272.33	100.00%	---	---
合 计	79,512,272.33	100.00%	---	---

(2) 期末合同负债主要明细列示如下:

单位名称	金额	账龄	款项性质
东莞宇龙通信科技有限公司	41,915,226.68	一年以内	工程款
中铁四局集团有限公司第五工程分公司	23,287,260.16	一年以内	工程款
深圳市前海景兴商业服务有限公司	8,218,289.32	一年以内	工程款
中联重科股份有限公司	6,091,496.17	一年以内	工程款

11. 应交税费

税 种	期初欠交数	本期应交数	本期已交数	期末欠交数
应交增值税	1,788,347.16	28,305,265.54	28,475,505.01	1,618,107.69
应交城建税	125,184.30	1,729,163.29	1,741,080.05	113,267.54
应交教育费附加	53,650.41	751,067.89	756,175.07	48,543.23
应交地方教育费附加	35,766.94	500,712.03	504,116.82	32,362.15

税 种	期初欠交数	本期应交数	本期已交数	期末欠交数
应交个人所得税	74,591.72	143,557.76	137,580.63	80,568.85
企业所得税		1,267,988.91	1,267,988.91	0.00
应交印花税		536,400.48	437,124.05	99,276.43
待抵扣进项税	-3,155,081.06	80,794,592.32	87,468,594.60	-9,829,083.34
水利建设基金		5,778.22	5,778.22	0.00
工会经费		1,794.92	1,794.92	0.00
其他政府性基金		35,304.35	35,304.35	0.00
合 计	-1,077,540.53	114,071,625.71	120,831,042.63	-7,836,957.45

具体缴纳金额以主管税务机关核算为准。

12. 其他应付款

其他应付款期末余额 18,635,874.39 元, 具体情况列示如下:

单位名称	金额	款项性质
陕西中实瑞建设工程有限公司	2,000,000.00	往来款
深圳市永明装饰工程有限公司	1,275,073.50	往来款
海南天然美家居有限责任公司	1,211,000.00	往来款
中信银行	1,022,731.51	往来款
四川鸿泰宇诚建筑装饰工程有限公司	991,635.39	往来款

13. 应付股利

股东名称	上年年末余额	本期增加	本期支付	期末余额
何康喜		16,500,000.00		16,500,000.00
吴宇恒		13,500,000.00		13,500,000.00
合 计		30,000,000.00		30,000,000.00

14. 长期借款

借款来源	上年年末余额	本期借入	本期还贷	期末余额
农商银行		28,900,000.00	722,499.99	28,177,500.01
合 计		28,900,000.00	722,499.99	28,177,500.01

15. 实收资本

出资方	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	占认缴出资总额比例
何康喜	53,900,000.00	55.00%	31,130,000.00	55.00%
吴宇恒	44,100,000.00	45.00%	25,470,000.00	45.00%

合 计	98,000,000.00	100.00%	56,600,000.00	100.00%
-----	---------------	---------	---------------	---------

16. 盈余公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	32,326,162.40	4,808,734.82		37,134,897.22
合 计	32,326,162.40	4,808,734.82		37,134,897.22

17. 未分配利润

项 目	金 额
上年年末余额	137,136,179.16
加: 会计政策变更	
前期差错更正	
其他	
本期年初余额	137,136,179.16
加: 本期净利润转入	48,087,348.18
减: 本期提取法定盈余公积	-4,808,734.82
本期提取任意盈余公积	
本期分配普通股股利	-30,000,000.00
本期期末余额	150,414,792.52

18. 营业收入及营业成本

项 目	营业收入		营业成本		营业毛利	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
工程劳务材料等	1,284,578,774.99	1,051,906,209.54	1,165,591,051.60	961,622,223.18	118,987,723.39	90,283,986.36
小计	1,284,578,774.99	1,051,906,209.54	1,165,591,051.6	961,622,223.18	118,987,723.39	90,283,986.36

19. 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	287,345.61	4,036.67
减: 利息收入	-321,713.64	-186,156.40
加: 手续费、贴现等	1,401,521.82	498,384.62
合 计	1,367,153.79	316,264.89

20. 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
政府补助利得	155,391.32	826,151.00

其他		25,909.28
合 计	155,391.32	852,060.28

21. 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
坏账支出	282,652.04	
罚款支出	479,105.37	
仲裁执行费	784,912.50	
其他	149,225.66	78,700.00
合 计	1,695,895.57	78,700.00



营 业 执 照



统一社会信用代码
9144030033995672XF



名 称 深圳市爱华影业有限公司
类 型 普通合伙
执行事务合伙人 郭辉

成立日期 2016年01月27日
主要经营场所 深圳市龙华区龙华街道景龙社区人民路
与建设路交汇处长江中心12层1209



国家市场监管总局监制

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.12315.gov.cn>

证书序号: 0012469

说 明

会 计 师 事 务 所 执 业 证 书

名称: 深圳宇智会计师事务所
(普通合伙)

首席合伙人: 郭辉
主任会计师: 深圳市龙华区龙华街道景龙社区人民
经营场所: 路与建设路交汇处长江中心 12 层

1209

组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 47470265
批准执业文号: 深财会〔2016〕27号
批准执业日期: 2016年5月27日

- 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
此复印件无效, 请用原件
2016年6月30日

中华人民共和国财政部制



郭辉 411600290001

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.



姓 名 Full name 郭辉

性 别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1972-12-30

工作单位 Working unit 南阳泰浩联合会计师事务所 (普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 413006197212300025



郭辉
411600290001
深圳市注册会计师协会





褚蕾 411800150005

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.



6

褚蕾
性 别 女
Sex
出生日期 1976-09-15
Date of birth
工作单位 信阳立信联合会计师事务所
Working unit
身份证号 413001197609152547
Identity card No.



有效一年。
One year after

褚蕾
411800150005
深圳市注册会计师协会



年 月 日

1310302011

7

2024 年财务审计报告

深圳市湛艺建设集团有限公司

2024 年度审计报告书



目 录

页 次

一、 审计报告书	1-2
二、 资产负债表	3-4
三、 利润表	5
四、 现金流量表	6-7
五、 所有者权益（股东权益）变动表	8
六、 财务报表附注	9-22



深圳宇韬会计师事务所（普通合伙）

SHENZHEN YUTAO PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNER)

电 话：(0755) 27621542 27185812

网 址：www.szytcpa.com

深宇韬审字[2025]018号

审 计 报 告

深圳市湛艺建设集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市湛艺建设集团有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

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，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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

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



中国深圳市

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二五年二月二十二日

资产负债表（一）

2024年12月31日

编制单位：深圳市湛艺建设集团有限公司

单位：元

资产	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	1	63,310,038.26	92,149,694.05
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2	182,064,440.62	179,050,089.27
应收款项融资			
预付款项	3	125,817,706.44	92,323,231.45
其他应收款	4	17,210,980.91	20,972,322.53
存货	5	97,793,960.62	96,785,345.18
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其它流动资产			
流动资产合计		486,197,126.85	481,280,682.48
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	6	3,000,000.00	3,000,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	7	1,898,532.30	2,158,033.54
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,898,532.30	5,158,033.54
资产总计		491,095,659.15	486,438,716.02

（所附注释是财务报表的组成部分）

资产负债表 (二)

2024年12月31日

单位: 元

编制单位: 深圳市湛艺建设集团有限公司

负债和所有者权益(或股东权益)	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款		-	-
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	8	41,108,271.00	39,394,095.70
预收款项	9	81,565,497.84	51,974,990.38
合同负债	10	56,878,379.74	79,512,272.33
应付职工薪酬		3,302,490.20	2,431,250.92
应交税费	11	-17,464,929.82	-7,836,957.45
应付股利			30,000,000.00
其他应付款	12	25,994,604.13	18,635,874.39
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		191,384,313.09	214,111,526.27
非流动负债:			
长期借款	13	25,287,500.05	28,177,500.01
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		25,287,500.05	28,177,500.01
负债合计		216,671,813.14	242,289,026.28
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	14	59,600,000.00	56,600,000.00
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	15	39,862,312.85	37,134,897.22
未分配利润	16	174,961,533.16	150,414,792.52
所有者权益(或股东权益)合计		274,423,846.01	244,149,689.74
负债和所有者权益(或股东权益)总计		491,095,659.15	486,438,716.02

(所附注释是财务报表的组成部分)

利润表

2024年度

单位: 元

编制单位: 深圳市湛艺建设集团有限公司

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	17	1,060,392,508.43	1,284,578,774.99
减: 营业成本	17	977,163,768.60	1,165,591,051.60
税金及附加		1,666,298.00	3,023,820.70
销售费用		8,275,155.28	11,048,594.90
管理费用		43,403,634.19	52,652,312.66
其中: 研发费用		24,554,096.99	40,134,016.25
财务费用	18	1,713,949.29	1,367,153.79
其中: 利息费用		1,181,844.72	287,345.61
利息收入		-348,417.94	-321,713.64
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 (损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
信用减值损失 (损失以“-”号填列)			
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)		28,169,703.07	50,895,841.34
加: 营业外收入	19	199,790.17	155,391.32
减: 营业外支出	20	301,000.00	1,695,895.57
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		28,068,493.24	49,355,337.09
减: 所得税费用		794,336.97	1,267,988.91
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		27,274,156.27	48,087,348.18
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		27,274,156.27	48,087,348.18
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		27,274,156.27	48,087,348.18
七、每股收益:			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

补充资料:

项 目	本期金额	上期金额
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益		
2.自然灾害发生的损失		
3.会计政策变更增加(或减少)利润总额		
4.会计估计变更增加(或减少)利润总额		
5.债务重组损失		
6.其他		

(所附注释是财务报表的组成部分)

现金流量表(一)

2024年度

编制单位: 深圳市湛艺建设集团有限公司

单位: 元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,155,339,164.27	1,302,659,542.58
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	113,984.08	15,591,375.99
经营活动现金流入小计	1,155,453,148.35	1,318,250,918.57
购买商品、接受劳务支付的现金	1,064,943,040.01	1,218,077,005.45
支付给职工以及为职工支付的现金	38,129,586.62	35,143,112.90
支付的各项税费	25,243,880.35	33,362,448.03
支付其他与经营活动有关的现金	24,904,452.48	10,664,760.77
经营活动现金流出小计	1,153,220,959.46	1,297,247,327.15
经营活动产生的现金流量净额	2,232,188.89	21,003,591.42
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		110,900.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		- 110,900.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,058,512.54
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		- 3,058,512.54
投资活动产生的现金流量净额		- 2,947,612.54
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	3,000,000.00	2,700,000.00
取得借款收到的现金		28,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,000,000.00	31,600,000.00
偿还债务支付的现金	2,889,999.96	722,499.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31,181,844.72	287,345.61
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	34,071,844.68	1,009,845.60
筹资活动产生的现金流量净额	-31,071,844.68	30,590,154.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-28,839,655.79	48,646,133.28
加: 期初现金及现金等价物余额	92,149,694.05	43,503,560.77
六、期末现金及现金等价物余额	63,310,038.26	92,149,694.05

(所附注释是财务报表的组成部分)

经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计年度

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司采用借贷记账法，以权责发生制为记账基础，以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可回收金额与现值孰低计量；盘盈资产等按重置成本计量。本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

(四) 外币业务的核算方法及折算方法

本公司对发生的外币业务，按照交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，发生的差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

(五) 现金及现金等价物

本公司现金为库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是持有的期限短（一般是指自购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知限额现金、价值变动风险很小的投资。

(六) 应收款项

1.坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项，以及其他发生减值的债权如果评估为不可收回的，则对其终止确认。

2.坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失，如果对个别有确凿证据表明无法收回的应收款项采用直接核销法核算坏账损失。

3.坏账准备的计提方法及计提比例

对于单项金额重大且其有客观证据表明发生了减值的应收款项(包括应收账款、预付账款、其他应收款)，根据其未来现金流量低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收账款，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况确定报告期各组合计提坏账准备的比例；对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应

收款项，采用个别认定计提坏账准备。

（七）存货

本公司的存货包括材料、在产品、包装物、低值易耗品、库存商品等，存货以实际成本核算，发出存货采用移动加权平均法核算。低值易耗品、包装物领用时采用一次摊销法核算计入当期成本、费用。

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，其确认标准为：中期期末或年度终了，由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本不可收回的部分，计提存货跌价准备；存货跌价准备按单个存货项目的账面价值高于其可变现净值的差额计提；可变现净值是指企业在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的费用后的价值。

（八）长期股权投资

1.长期股权投资初始成本的计价

（1）以支付货币资金取得的长期股权投资，按支付的全部价款包括税金、手续费等相关费用作为初始成本计价；（2）以放弃非现金资产取得的长期股权投资，其初始投资成本按《企业会计准则—非货币性交易》的规定计价；（3）以债务重组取得的投资，其初始投资成本按《企业会计准则—债务重组》的规定计价；（4）通过行政划拨方式取得的长期股权投资，按划出单位的账面价值作为初始投资成本；（5）因企业合并形成的长期股权投资初始投资成本按企业合并所述方法确认；（6）以发行权益证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；（7）投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本。

2.长期股权投资核算及收益确认

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对子公司的长期股权投资，编制合并报表时按照权益法进行调整。

采用成本法核算的单位，在被投资单位宣告分派利润或现金股利时，确认当期投资收益，确认的投资收益，仅限于被投资单位接收后产生的累计净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失的除外；对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，待处置该项投资时按照相应比例转入当期损益。

现金流量表（二）

2024年度

编制单位：深圳市湛艺建设集团有限公司

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	27,274,156.27	48,087,348.18
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	259,501.24	2,104,639.57
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（收益以“-”号填列）		152,302.38
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	1,181,844.72	287,345.61
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,008,615.44	105,549.90
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	30,337,497.73	-103,423,901.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-55,812,195.63	73,690,307.28
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,232,188.89	21,003,591.42
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	63,310,038.26	92,149,694.05
减：现金的期初余额	92,149,694.05	43,503,560.77
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-28,839,655.79	48,646,133.28

（所附注释是财务报表的组成部分）

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款的差额，计入当期损益。

3.共同控制、重大影响的判断

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4.长期股权投资减值准备的确认标准及计提方法

期末对由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不能够恢复，应将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额确认为长期股权投资减值准备。

按个别投资项目成本与可收回金额孰低计提。

（九）固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租能够管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在于其有关的经济利益很可能流入本公司，并其成本能够可靠地计量才予以确认。

1.固定资产计价

固定资产按实际成本计价。

2.固定资产折旧方法

固定资产折旧采用直线法计算，并按固定资产类别、估计经济使用年限和预计净残值率确定折旧率，各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	残值率	估计使用年限	年折旧率
房屋建筑物	5%	20	4.75%
机器设备	5%	10	9.5%
电子设备	5%	3	31.67%
运输设备	5%	4	23.75%
其他设备	5%	5	19%

对于已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

3.固定资产后续支出

与固定资产有关的后续支出，仅在于其有关的经济利益很可能流入本公司，并其成本能够可靠的计量时才予以确认，否则发生时计入当期损益。

4.固定资产减值准备

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2.预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- (1) 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- (2) 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(十五) 收入确认原则

企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- (一) 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- (二) 该合同明确了各方所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- (三) 该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- (四) 该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；

(五) 企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

企业应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

其他收入参照《企业会计准则第 14 号—收入》执行。

(十六) 所得税

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款递

减的应纳税所得额为限。

资产的负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正及其他事项调整的说明

本年度未发生会计政策与会计估计的变更，不存在重大的应披露而未披露的会计差错。

六、税项

本公司适用的主要税（费）种类与税（费）率：

序号	税 种	税（费）率	说 明
1	增值税	3%、6%、9%、13%	货物销售收入或应税服务收入
2	城市维护建设税	7%	按应缴纳的流转税额计缴
3	教育费附加	3%	按应缴纳的流转税额计缴
4	地方教育附加	2%	按应缴纳的流转税额计缴
5	企业所得税	25%	按应纳税所得额计缴

七、会计报表重要项目的说明

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

1. 货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
现 金	96,269.48	32,060.66
银行存款	63,213,768.78	92,117,633.39
合 计	63,310,038.26	92,149,694.05

2. 应收账款

(1) 期末应收账款账面净额为182,064,440.62元，其账面余额和坏账准备列示如下：

账 龄	期末余额			上年年末余额		
	金 额	比 例	坏账准备	金 额	比 例	坏账准备
一年以内	143,466,779.21	78.80%	---	163,561,857.61	91.35%	---
一年以上	38,597,661.41	21.20%	---	15,488,231.66	8.65%	---
合 计	182,064,440.62	100.00%	---	179,050,089.27	100.00%	---

单位名称	金额	账龄	款项性质
深圳市地铁集团有限公司	3,606,050.93	一年以内	工程款

11. 应交税费

税 种	期初欠交数	本期应交数	本期已交数	期末欠交数
应交增值税	1,618,107.69	20,711,564.72	20,541,325.25	1,788,347.16
应交城建税	113,267.54	1,956,542.14	2,026,512.09	43,297.59
应交教育费附加	48,543.23	921,927.87	951,914.99	18,556.11
应交地方教育费附加	32,362.15	483,728.72	503,720.13	12,370.74
应交个人所得税	80,568.85	157,435.32	148,736.24	89,267.93
企业所得税	0.00	794,336.97	794,336.97	0.00
应交印花税	99,276.43	173,958.98	273,235.41	0.00
工会经费	0.00	4,099.27	4,099.27	0.00
待抵扣进项税	-9,829,083.34	51,154,633.99	60,742,320.00	-19,416,769.35
合 计	-7,836,957.45	76,358,227.98	85,986,200.35	-17,464,929.82

具体缴纳金额以主管税务机关核算为准。

12. 其他应付款

其他应付款期末余额 25,994,604.13 元，具体情况列示如下：

单位名称	金额	款项性质
深圳中海外建筑劳务有限公司	6,500,000.00	往来款
深圳中弘建筑劳务有限公司	4,000,000.00	往来款
广东新皓建设工程有限公司	3,874,655.98	往来款
陕西中实瑞建设工程有限公司	2,000,000.00	往来款
何丽云	1,960,000.00	往来款

13. 长期借款

借款来源	上年年末余额	本期借入	本期还贷	期末余额
农商银行	28,177,500.01		2,889,999.96	25,287,500.05
合 计	28,177,500.01		2,889,999.96	25,287,500.05

14. 实收资本

出资方	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	占实缴出资总额比例
何康喜	53,900,000.00	55.00%	32,780,000.00	55.00%

吴宇恒	44,100,000.00	45.00%	26,820,000.00	45.00%
合 计	98,000,000.00	100.00%	59,600,000.00	100.00%

15. 盈余公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	37,134,897.22	2,727,415.63		39,862,312.85
合 计	37,134,897.22	2,727,415.63		39,862,312.85

16. 未分配利润

项 目	金 额
上年年末余额	150,414,792.52
加: 会计政策变更	
前期差错更正	
其他	150,414,792.52
本期年初余额	27,274,156.27
加: 本期净利润转入	2,727,415.63
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	174,961,533.16

17. 营业收入及营业成本

(1) 按业务类别列示:

项 目	营业收入		营业成本		营业毛利	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
工 程 劳 务 等	1,060,392,508.43	1,284,578,774.99	977,163,768.60	1,165,591,051.60	83,228,739.83	118,987,723.39
小计	1,060,392,508.43	1,284,578,774.99	977,163,768.6	1,165,591,051.6	83,228,739.83	118,987,723.39

(2) 按主营业务收入、其他业务收入列示:

类 别	本期金额	上期金额
主营业务收入	1,055,125,020.49	1,277,611,885.97
其他业务收入	5,267,487.94	6,966,889.02
合 计	1,060,392,508.43	1,284,578,774.99
主营业务成本	974,187,637.91	1,161,633,858.64
其他业务成本	2,976,130.69	3,957,192.96
合 计	977,163,768.60	1,165,591,051.60

(2) 期末应收账款欠款金额主要明细的情况如下:

单位名称	金额	账龄	款项性质
深圳地铁前海国际发展有限公司	24,798,975.20	一年以内	工程款
上海宝冶集团有限公司	10,474,245.93	一年以内	工程款
深圳市创信置业有限公司	7,800,000.00	一年以内	工程款
中铁四局集团有限公司第五工程分公司	5,932,951.69	一年以内	工程款
北海中大投资有限公司	5,916,516.48	一年以内	工程款

3. 预付款项

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	120,533,362.77	95.80%	92,323,231.45	100.00%
一年以上	5,284,343.67	4.20%		
合 计	125,817,706.44	100.00%	92,323,231.45	100.00%

期末预付款项主要明细列示如下:

单位名称	金额	账龄	款项性质
深圳市华弘建材有限公司	12,319,709.86	一年以内	货款
佛山市嘉昌宏石业有限公司	4,980,693.54	一年以内	货款
深圳市景隆宇建筑材料有限公司	3,724,367.93	一年以上	货款
云浮市鸿叶石材有限公司	3,543,296.23	一年以内	货款
广东欧赛雷建材科技有限公司	3,389,805.60	一年以内	货款

4. 其他应收款

(1) 期末其他应收款账面净额为 17,210,980.91 元, 其账面余额和坏账准备列示如下:

账 龄	期末余额			上年年末余额		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	12,184,981.62	70.80%	—	20,972,322.53	100.00%	—
一年以上	5,025,999.29	29.20%	—			—
合 计	17,210,980.91	100.00%	—	20,972,322.53	100.00%	—

(2) 期末其他应收款欠款金额主要明细的情况如下:

单位名称	金额	账龄	款项性质
深圳市建筑工程股份有限公司	2,903,693.88	二年以内	往来款
深圳华发建工集团有限公司	1,550,000.00	二年以内	往来款

18. 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	1,181,844.72	287,345.61
减: 利息收入	-348,417.94	-321,713.64
加: 手续费、贴现等	880,522.48	1,401,521.82
合 计	1,713,949.26	1,367,153.79

19. 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
政府补助利得	113,984.08	155,391.32
其他	85,806.09	
合 计	199,790.17	155,391.32

20. 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
坏账支出		282,652.04
罚款支出	301,000.00	479,105.37
仲裁执行费		784,912.50
其他		149,225.66
合 计	301,000.00	1,695,895.57

所有者权益(股东权益)变动表

2024年度

单位：元

项目	本年金额									上年金额														
	实收资本(或股本)	其他权益工具	优先股	永续债	其他	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	其他权益工具	优先股	永续债	其他	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	
一、上年年末余额	56,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	37,134,897.22	150,414,792.52	244,149,689.74	53,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	32,326,623.40	137,136,179.16	223,362,341.56	
加：会计政策变更														-										-
前期差错更正														-										-
其他														-										-
二、本年年初余额	56,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	37,134,897.22	150,414,792.52	244,149,689.74	53,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	32,326,623.40	137,136,179.16	223,362,341.56
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	3,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,727,415.63	24,546,740.64	30,274,156.27	2,700,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	4,808,734.82	13,276,613.36	20,797,348.18
(一)综合收益总额														-										-
(二)所有者投入和减少资本	3,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-				-										-	
1.所有者投入的普通股	3,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-				-										-	
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)利得和损失																								-
1.提取盈余公积																								-
2.对所有者(或股东)的分配																								-
3.其他																								-
(四)所有者权益内部结转																								-
1.资本公积转增资本(或股本)																								-
2.盈余公积转增资本(或股本)																								-
3.盈余公积弥补亏损																								-
4.设定受益计划变动导致的净资产收益变动																								-
5.其他综合收益结转留存收益																								-
6.其他																								-
四、本年年末余额	59,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	39,862,312.85	174,961,533.16	274,423,846.01	56,600,000.00	-	-	-	-	-	-	-	37,143,897.22	150,414,792.52	244,149,689.74	

(所附注释是财务报表的组成部分)

账面价值的差额计提固定资产减值准备。

减值迹象主要包括：（1）市价持续下跌；（2）技术陈旧；（3）损坏；（4）长期闲置等原因导致固定资产可收回金额低于其账面价值；（5）产生大量不合格品。

固定资产减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

（十）在建工程

1.在建工程计价

按各项工程所发生实际成本核算。工程达到预定可使用状态时，按工程项目的实际成本转固定资产。工程完工交付使用前发生的允许资本化的借款费用支出计入工程造价；交付使用后，其有关利息支出计入当期损益。

2.在建工程减值准备

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。

减值迹象主要包括：（1）长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；（2）所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；（3）其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

在建工程减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

（十一）无形资产

1.无形资产的确认和初始计价

本公司无形资产的确认标准：（1）拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产；（2）与资产相关的预计未来经济利益很可能流入企业；（3）该资产的成本能够可靠计量；

本公司的无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等。无形资产按照成本进行初始计量。

2.无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命期内合理摊销，计入当期损益。无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。无法预见无形资产带来经济利益的期限的作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

3.无形资产减值准备

资产负债表日，有迹象表明无形资产发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备。

减值迹象主要包括：（1）已被其他新技术等所替代；（2）市价在当前大幅下降，预期不会恢复；（3）已超过法律保护期限；（4）其他足以证明实质上已经发生了减值的情形。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

深圳市湛艺建设集团有限公司

财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

深圳市湛艺建设集团有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于2003年11月21日在深圳市市场监督管理局登记注册, 持有统一社会信用代码为91440300755684834E的营业执照;

法定代表人: 何康喜;

认缴注册资本: 人民币9800万元;

实缴注册资本: 人民币5960万元;

经济性质: 有限责任公司;

营业期限: 永续经营。

本公司住所: 深圳市福田区沙头街道福强路4001号深圳文化创意园311栋F501;

本公司经营范围:

一般经营项目: 建筑装饰工程的设计与施工; 各类公用、民用建设项目的水电设备安装; 建筑幕墙工程施工; 机电设备安装工程施工; 消防设施工程的设计与施工; 钢结构工程的安装与施工; 市政工程施工; 建筑工程总承包施工; 环保工程施工; 建筑防水防腐保温工程施工; 装配式建筑设计与施工; 园林绿化工程的设计与施工; 建筑装饰设计咨询、信息技术咨询、技术服务; 国内贸易(不含专营、专卖、专控商品)。消防技术服务; 建设工程消防验收现场评定技术服务; 安全技术防范系统设计施工服务; 市政设施管理。

许可经营项目: 金属门窗的设计、生产、安装; 建筑软饰品设计、制作安装及经营; 新型环保材料的技术研发、生产及销售。一类、二类、三类医疗器械销售。建设工程质量检测; 安全生产检验检测; 建设工程施工。

二、财务报表的编制基础和持续经营

本公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的披露规定编制财务报表。

本公司已评价自报告期末起至少12个月的持续经营能力, 本公司管理层相信本公司能自本财务报表批准日后不短于12个月的可预见未来期间内持续经营。因此, 本公司以持续经营为基础编制截至2024年12月31日止的财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求, 真实完整地反映了本公司的财务状况、

4.研究阶段和开发阶段的划分

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十二）长期待摊费用

长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用在受益期限内采用直线法平均摊销。

（十三）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1.短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

2.离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

3.辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4.其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（十四）预计负债的确认标准和计量方法

1.预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

广东通华建设工程有限公司	1,500,000.00	二年以内	往来款
深圳市宝安区人民法院	1,093,946.00	二年以内	往来款
北海德臣房地产开发有限公司	1,000,000.00	二年以内	往来款

5. 存货

项目	期末余额		上年年末余额	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
施工材料等	97,793,960.62	---	96,785,345.18	---
合 计	97,793,960.62	---	96,785,345.18	

6. 长期股权投资

单位名称	投资性质	占股权比例	期末余额
深圳市湛艺装饰材料有限公司	股权	100.00 %	1,000,000.00
深圳市湛艺园林绿化工程有限公司	股权	100.00 %	2,000,000.00
合 计			3,000,000.00

7. 固定资产及累计折旧

(1) 固定资产及累计折旧增减变动情况

固定资产原值	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输设备	2,803,307.56			2,803,307.56
其他设备	10,677,396.30			10,677,396.30
电子及其他设备	4,772,330.62			4,772,330.62
合 计	18,253,034.48			18,253,034.48
累计折旧	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输设备	2,313,036.98	87,526.30		2,400,563.28
其他设备	9,099,613.81	171,974.94		9,271,588.75
电子及其他设备	4,682,350.15			4,682,350.15
合 计	16,095,000.94	16,095,000.94		16,354,502.18
净 值	2,158,033.54			1,898,532.30

8. 应付账款

(1) 公司应付账款期末余额 41,108,271.00 元, 具体情况列示如下:

单位名称	金额	款项性质
深圳中弘建筑劳务有限公司	4,149,734.54	劳务款



芜湖华强文化科技产业有限公司	2,421,996.00	货款
佛山石湾鹰牌陶瓷有限公司	928,441.28	货款
深圳市佳力源制冷设备有限公司	853,450.31	货款
北京城建集团有限责任公司	800,000.00	货款

9. 预收账款

(1) 预收账款期末余额 81,565,497.84 元, 具体情况列示如下:

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	43,681,925.19	53.55%	51,974,990.38	100.00%
一年以上	37,883,572.65	46.45%		
合 计	81,565,497.84	100.00%	51,974,990.38	100.00%

(2) 期末预收账款主要明细列示如下:

单位名称	金额	账龄	款项性质
深圳市华侨城新玺发展有限公司	10,768,554.21	二年以内	工程款
华强方特（宁波）文化科技有限公司	8,558,829.27	二年以内	工程款
宁波华夏文化科技开发有限公司	7,882,609.54	二年以内	工程款
广州市壹加壹商务酒店有限公司	7,740,000.00	一年以内	工程款
广西洲际酒店有限公司	7,425,000.00	一年以内	工程款

10. 合同负债

(1) 合同负债期末余额 79,512,272.33 元, 具体情况列示如下:

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	49,989,210.42	87.89%	79,512,272.33	100.00%
一年以上	6,889,169.32	12.11%		
合 计	56,878,379.74	100.00%	79,512,272.33	100.00%

(2) 期末合同负债主要明细列示如下:

单位名称	金额	账龄	款项性质
中铁四局集团有限公司第五工程分公司	24,460,521.35	一年以内	工程款
深圳地铁前海国际发展有限公司	8,513,004.29	一年以内	工程款
中联重科股份有限公司	7,725,772.94	一年以内	工程款
深圳市前海景兴商业服务有限公司	6,889,169.32	一年以内	工程款

明 说

证书序号: 0021872

会计师事务所
执业证书

普通合依

名 称： 深圳

首席合伙人：

广东省深圳市龙华区龙华街道玉翠
社区东环二路495号鸿宇大厦1705

组织形式：普通合伙
执业证书编号：47470265
批准执业文号：深财会(2016)27号
批准执业日期：2016年5月27日

2

卷之三

27日
016) 27号

深财会
2016年

批准执业文

A circular seal with a five-pointed star in the center. The outer ring contains the text "深圳市财政局" (Shenzhen City Finance Bureau) at the top and "2025年1月9日" (January 9, 2025) at the bottom.

- 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，应当向财政部门收回《会计师事务所执业证书》。



411800150005
深圳市注册会计师协会



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

信函评估 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
16 7 5

同意调入
Agree the holder to be transferred to

信函评估 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
16 8 31

姓名	性 别
Full name	女
性 别	出生日期
Sex	1976-09-15
工作单位	工作单位
Working unit	信函立信联合会计师事务所
身份证号/码	
Identity card No.	

此复印件仅用于报告用途，
它无法律效力，仅供参考。



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中国注册会计师协会
协会代管会
转所专用章

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
2016 7 5

同意调入
Agree the holder to be transferred to

深圳信函评估师 事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
2016 8 31



411600290001
深圳市注册会计师协会



郭辉 411600290001

姓 名	郭辉
性 别	女
出生日期	1972-12-30
工作单位	南阳泰诺联合会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	330106197212304025
Identity card No.	

此复印件仅用于报备件，
其它无权，每次
复印无效。



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 1 月 8 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 1 月 8 日

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs
协会代管
转所专用章
2016 年 7 月 5 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
转入协会盖章
2016 年 8 月 31 日