

标段编号：2502-440305-04-01-902856005001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：深业世纪山谷花园（二期）3A栋升级改造工程-709复式样
板房精装修工程

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：2026年06月23日

资信标文件目录



- 1、企业基础信息情况(不评审)
- 2、企业同类工程业绩情况
- 3、项目经理
- 4、建设工程不转包不挂靠承诺书(不评审)
- 5、独立承诺函(不评审)

1、企业基础信息情况(不评审)

企业基础信息情况表

注册信息	公司法人	何康喜		联系方式	0755-82911636	
	成立日期	2003. 11. 21		注册资金 (万元)	9800	
	社会统一 信用代码	91440300755684834E		开具增值税 发票税率	9%	
企业性质	民营企业					
投标员信息	投标员姓名：叶思巧 投标员联系手机号码：136529999995 投标员联系邮箱：420659191@qq.com					
企业近三年财务状况						
序号	数据名称	单位	2023年度	2024年度	2025年度	三年均值
1	资产负债表					
1.1	负债合计	元	105289026.28	108671813.14	116747757.91	110236199.11
1.2	资产合计	元	340442595.345	344099538.58	371762698.73	352101610.89
1.3	资产负债率	%	30.93	31.58	31.4	31.30
2	利润表					
2.1	利润总额	元	49355337.09	28068496.24	36428298.63	37950710.65
2.2	营业收入	元	128457874.99	1060392508.4 3	1165941644.7 5	784930676.1
2.3	利润率	%	3.74	2.57	3.08	3.13
3	现金流量表					
3.1	期末现金 及现金等 价物余额	元	44149694.05	45310038.26	45867049.48	45108927.26

1.1、营业执照

	
<h1>营业执照</h1> <p>(副本)</p>	
统一社会信用代码	91440300755684834E
名称	深圳市湛艺建设集团有限公司
类型	有限责任公司
法定代表人	何康喜
成立日期	2003年11月21日
住所	深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路1058号岁宝壹品苑A座、B座、C座、D座D座4101-4106
登记机关	2025年12月23日
<p>重要提示</p> <p>1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。</p> <p>2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。</p> <p>3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。</p>	
	

国家市场监督管理总局监制

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

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

基本信息 许可经营信息 **股东信息** 成员信息 变更信息 股权质押信息 法院冻结信息 经营异常信息 严重违法失信信息

深圳市湛艺建设集团有限公司股东信息

股东名称	出资额(万元)	股东属性	股东类别
何康喜	5390	自然人	自然人股东
吴宇恒	4410	自然人	自然人股东

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

基本信息 **许可经营信息** 股东信息 成员信息 变更信息 股权质押信息 法院冻结信息 经营异常信息 严重违法失信信息

深圳市湛艺建设集团有限公司的许可经营信息

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。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可经营项目:	以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营： 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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

基本信息 许可经营信息 股东信息 成员信息 变更信息 股权质押信息 法院冻结信息 经营异常信息 严重违法失信信息

深圳市湛艺建设集团有限公司的基本信息

统一社会信用代码:	91440300755664834E
注册号:	440301103902418
商事主体名称:	深圳市湛艺建设集团有限公司
住所:	深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路1068号岁宝壹品苑A座、B座、C座、D座D座4101-4106
法定代表人:	何康喜
认缴注册资本(万元):	9800
经济性质:	有限责任公司
成立日期:	2003-11-21
营业期限:	永续经营
核准日期:	2025-12-23
年报情况:	2013年报已公示、2014年报已公示、2015年报已公示、2016年报已公示、2017年报已公示、2018年报已公示、2019年报已公示、2020年报已公示、2021年报已公示、2022年报已公示、2023年报已公示、2024年报已公示
主体状态:	开业(存续)
分支机构:	深圳市湛艺建设集团有限公司上饶市分公司(开业(存续));深圳市湛艺建设集团有限公司广州分公司(开业(存续))
备注:	

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

基本信息 许可经营信息 股东信息 成员信息 变更信息 股权质押信息 法院冻结信息 经营异常信息 严重违法失信信息

深圳市湛艺建设集团有限公司的成员信息

姓名	职务	产生方式
何康喜	总经理	选举
何康喜	执行董事	选举
吴宇恒	监事	委派

1.2、资质证书



建筑业企业资质证书

证书编号: D244010878

企业名称: 深圳市湛艺建设集团有限公司

统一社会信用代码: 91440300755684834E

法定代表人: 何康喜

注册地址: 深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路1058号岁宝壹品苑A座、B座、C座、D座4101-4106

有效期: 至2028年12月05日
(请扫码查看各项资质有效期)

资质等级: 建筑装修装饰工程专业承包一级
消防设施工程专业承包一级
市政公用工程施工总承包二级
建筑机电安装工程专业承包一级
电子与智能化工程专业承包一级
建筑幕墙工程专业承包一级
建筑工程施工总承包二级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办事”扫码查验

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2023年12月19日





使用有效期: 2026年02月25日
- 2026年08月24日

建筑业企业资质证书

企业名称: 深圳市湛艺建设集团有限公司

详细地址: 深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路1058号岁宝壹品苑
A座、B座、C座、D座D座4101-4106

统一社会信用代码
(或营业执照注册号): 91440300755684834E **经济性质:** 有限责任公司

证书编号: D144A02435

资质类别及等级:

钢结构工程专业承包壹级2031年02月11日



发证机关:



2026年02月11日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



建筑业企业资质证书

证书编号: D344040915

企业名称: 深圳市湛艺建设集团有限公司

统一社会信用代码: 91440300755684834E

法定代表人: 何康喜

注册地址: 深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路1058号岁宝壹品苑A座、B座、C座、D座D座4101-4106

有效期: 至2028年12月11日
(请扫码查看各项资质有效期)

资质等级: 环保工程专业承包二级
城市及道路照明工程专业承包二级
防水防腐保温工程专业承包二级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办事”扫码查验

发证机关: 深圳市住房和建设局

发证日期: 2025年12月19日



1.3、安全生产许可证

统一社会信用代码：91440300755684834E		编号：(粤)JZ安许证字[2023]021293	
			
<h1>安全生产许可证</h1>			
企业名称	深圳市湛艺建设集团有限公司		
法定代表人	何康喜		
单位地址	深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路1058号岁宝壹品苑A座、B座、C座、D座D座4101-4106		
经济类型	有限责任公司		
许可范围	建筑施工		
有效期	2026年01月04日	至	2027年03月08日
发证机关	广东省住房和城乡建设厅		
发证日期	2023年01月04日		

1.5、一般纳税人证明

深圳市国家税务局 增值税一般纳税人认定通知书

深国税福认证[2016]6976号

深圳市湛艺装饰设计工程有限公司（440300755684834）：

经审核，同意认定你单位为增值税一般纳税人。从2016年05月1日（税款所属期）起按增值税一般纳税人的规定征管。

特此通知。



变更（备案）通知书

[2016]第85096318号

深圳市湛艺建设集团有限公司：

我局已于二〇一六年十二月十五日对你企业申请的（企业名称）变更予以核准；对你企业的（章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

变更前企业名称：深圳市湛艺装饰设计工程有限公司

变更后企业名称：深圳市湛艺建设集团有限公司

章程备案

税务部门重要提示： 如您在国税使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原国税主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



1.6、近三年财务审计报告
2025年财务审计报告

深圳市湛艺建设集团有限公司

2025 年度审计报告

目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、资产负债表	3-4
三、利润表	5
四、现金流量表	6-7
五、所有者权益（股东权益）变动表	8
六、财务报表附注	9-22
七、会计师事务所执业许可证复印件	
八、本所营业执照复印件	





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[2026]041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 2025 年 12 月 31 日的资产负债表，2025 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 2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2025 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

深圳宇韬会计师事务所（普通合伙）

中国深圳市

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二六年三月一十三日

资产负债表（一）

2025年12月31日

编制单位：深圳市港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	45,867,049.48	45,310,038.26
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		604,364.45	
应收账款	2	109,228,718.93	126,068,320.05
应收款项融资			
预付款项	3	63,424,354.50	62,817,706.44
其他应收款	4	21,561,383.74	17,210,980.91
存货	5	74,254,890.19	87,793,960.62
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		314,940,761.29	339,201,006.28
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	2,000,000.00	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	54,821,937.44	1,898,532.30
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		56,821,937.44	4,898,532.30
资产总计		371,762,698.73	344,099,538.58

(所附注释是财务报表的组成部分)

资产负债表（二）

2025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		5,000,000.00	-
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	8	21,184,553.19	21,108,271.00
预收款项	9	22,475,928.00	21,565,497.84
合同负债	10	40,064,953.29	38,878,379.74
应付职工薪酬		2,643,999.56	3,302,490.20
应交税费	11	-13,435,613.24	-17,464,929.82
应付股利			
其他应付款	12	16,389,172.90	15,994,604.13
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		94,322,993.70	83,384,313.09
非流动负债：			
长期借款	13	22,424,764.21	25,287,500.05
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		22,424,764.21	25,287,500.05
负债合计		116,747,757.91	108,671,813.14
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	14	73,240,000.00	59,600,000.00
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	43,457,034.39	39,862,312.85
未分配利润	16	138,317,906.43	135,965,412.59
所有者权益（或股东权益）合计		255,014,940.82	235,427,725.44
负债和所有者权益(或股东权益)总计		371,762,698.73	344,099,538.58

（所附注释是财务报表的组成部分）

利润表

2025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	17	1,165,941,644.75	1,060,392,508.43
减：营业成本	17	1,076,317,937.21	977,163,768.60
税金及附加		926,858.58	1,666,298.00
销售费用		5,534,269.66	8,275,155.28
管理费用		42,678,858.24	43,403,634.19
其中：研发费用		25,604,623.17	24,554,096.99
财务费用	18	1,322,223.43	1,713,949.29
其中：利息费用		972,224.52	1,181,844.72
利息收入		-148,180.73	-348,417.94
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）		-990,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
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）		38,171,497.63	28,169,703.07
加：营业外收入	19	57,952.50	199,790.17
减：营业外支出	20	1,801,151.50	301,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		36,428,298.63	28,068,493.24
减：所得税费用		481,083.25	794,336.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		35,947,215.38	27,274,156.27
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		35,947,215.38	27,274,156.27
（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		35,947,215.38	27,274,156.27
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)

2025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	1,251,457,811.31	1,092,339,164.27
收到的税费返还	794,336.97	920,722.82
收到其他与经营活动有关的现金	394,568.77	3,761,341.62
经营活动现金流入小计	1,252,646,717.05	1,097,021,228.71
购买商品、接受劳务支付的现金	1,118,299,588.93	998,943,040.01
支付给职工以及为职工支付的现金	39,105,902.46	38,129,586.62
支付的各项税费	20,856,571.99	25,243,880.35
支付其他与经营活动有关的现金	4,819,175.24	2,472,532.84
经营活动现金流出小计	1,183,081,238.62	1,064,789,039.82
经营活动产生的现金流量净额	69,565,478.43	32,232,188.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,000.00	
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	10,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	53,823,506.85	
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	53,823,506.85	-
投资活动产生的现金流量净额	-53,813,506.85	-
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	13,640,000.00	3,000,000.00
取得借款收到的现金	5,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	18,640,000.00	3,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,862,735.84	2,889,999.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,972,224.52	31,181,844.72
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	33,834,960.36	34,071,844.68
筹资活动产生的现金流量净额	-15,194,960.36	-31,071,844.68
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		
加：期初现金及现金等价物余额	45,310,038.26	44,149,694.05
六、期末现金及现金等价物余额		
	45,867,049.48	45,310,038.26

(所附注释是财务报表的组成部分)

现金流量表（二）

2025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	35,947,215.38	27,274,156.27
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	900,101.71	259,501.24
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）		
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）	972,224.52	1,181,844.72
投资损失（收益以“-”号填列）	990,000.00	
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）	13,539,070.43	-1,008,615.44
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	12,795,264.00	2,337,497.73
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,421,602.39	2,187,804.37
其他		
经营活动产生的现金流量净额	69,565,478.43	32,232,188.89
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	45,867,049.48	45,310,038.26
减：现金的期初余额	45,310,038.26	44,149,694.05
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	557,011.22	1,160,344.21

（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		资本公	其他综	专项	盈余公	未分配	所有者权益	其他权益工具		资本公	其他综	专项	盈余公	未分配	所有者权益				
	优先	永续	其他	积	合收益	积	准备	积	利润	合计	优先	永续	其他	积	合收益	积	利润	合计				
一、上年年末余额	-	-	-	-	-	-	-	39,862,312.85	135,965,412.59	235,427,725.44	-	-	-	-	-	-	-	-	37,134,897.22	141,418,671.95	235,153,569.17	
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年年初余额	59,600,000.00	-	-	-	-	-	-	39,862,312.85	135,965,412.59	235,427,725.44	-	-	-	-	-	-	-	-	37,134,897.22	141,418,671.95	235,153,569.17	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	13,640,000.00	-	-	-	-	-	-	3,594,721.54	2,352,493.84	19,587,215.38	-	-	-	-	-	-	-	-	2,727,415.63	(5,453,259.36)	274,156.27	
(一) 综合收益总额									35,947,215.38	35,947,215.38												
(二) 所有者投入和减少资本	13,640,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	13,640,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000.00
1. 所有者投入的普通股	13,640,000.00									13,640,000.00												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) 利润分配								3,594,721.54	(3,594,721.54)	(3,594,721.54)									2,727,415.63	(2,727,415.63)	(2,727,415.63)	
1. 提取盈余公积								3,594,721.54	(3,594,721.54)	(3,594,721.54)												
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	73,240,000.00	-	-	-	-	-	-	43,457,034.39	138,317,906.43	255,014,940.82	-	-	-	-	-	-	-	-	39,862,312.85	135,965,412.59	235,427,725.44	

(所附注释是财务报表的重要组成部分)

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7324万元；

经济性质：有限责任公司；

营业期限：永续经营。

本公司住所：深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路1058号岁宝壹品苑A座、B座、C座、D座D座4101-4106；

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。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

许可经营项目：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。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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 2025 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；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。

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，并且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

按各项工程所发生的实际成本核算。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。

资产的资产负债表日，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 2024 年 12 月 31 日，“期末”指 2025 年 12 月 31 日，“上期”指 2024 年度，“本期”指 2025 年度。

1. 货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
现 金	88,126.61	96,269.48
银行存款	45,778,922.87	45,213,768.78
合 计	45,867,049.48	45,310,038.26

2. 应收账款

(1) 期末应收账款账面净额为109,228,718.93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	60,853,651.53	55.71%	---	90,861,836.20	72.07%	---
一年以上	48,375,067.40	44.29%	---	35,206,483.85	27.93%	---
合计	109,228,718.93	100.00%	---	126,068,320.05	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
深圳市地铁集团有限公司	38,847,131.85	一年以内	工程款
上海宝冶集团有限公司	22,124,245.93	一年以内	工程款
中铁四局集团有限公司第五工程分公司	19,932,951.69	一年以内	工程款
深圳地铁前海国际发展有限公司	13,285,767.12	一年以内	工程款
中国建筑第四工程局有限公司	12,476,172.47	一年以内	工程款

3. 预付款项

(1) 期末预付账款账面净额为 63,424,354.50 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	金额	比例
一年以内	56,786,010.83	90.40%	60,179,362.77	95.80%
一年以上	6,638,343.67	10.57%	2,638,343.67	4.20%
合计	63,424,354.50	100.00%	62,817,706.44	100.00%

(2) 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	8,072,346.89	一年以内	货款
广西震宇新材料科技有限公司	7,957,382.00	一年以内	货款
云浮市鸿叶石材有限公司	6,748,050.90	一年以上	货款
广东欧赛雷建材科技有限公司	4,666,400.89	一年以内	货款
深圳市广讯劳务工程有限公司	4,500,000.00	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 21,561,383.74 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	11,548,324.09	53.55%	---	12,184,981.62	70.80%	---

一年以上	10,017,173.75	46.45%	---	5,025,999.29	29.20%	---
合 计	21,565,497.84	100.00%	---	17,210,980.91	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	3,674,907.06	二年以内	往来款
深圳华发建工集团有限公司	3,320,000.00	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
深圳新东方装饰工程有限公司	1,950,000.00	二年以内	往来款
深圳市英泰实业有限公司	1,557,333.59	一年以内	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	74,254,890.19	---	87,793,960.62	---
合 计	74,254,890.19	---	87,793,960.62	---

6. 长期股权投资

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

7. 固定资产及累计折旧

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
办公楼	0.00	53,089,490.82	0.00	53,089,490.82
运输设备	2,803,307.56	0.00	2,803,307.56	0.00
其他设备	10,677,396.30	734,016.03	5,688,487.58	5,722,924.75
电子及其他设备	4,772,330.62	0.00	3,858,477.92	913,852.70
合 计	18,253,034.48	53,823,506.85	12,350,273.06	59,726,268.27
累计折旧	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
办公楼		686,863.07		686,863.07
运输设备	2,400,563.28	213,238.64	2,400,563.28	0.00

其他设备	9,271,588.75		6,181,007.33	3,303,820.06
电子及其他设备	4,682,350.15		3,768,702.45	913,647.70
合计	16,354,502.18	900,101.71	12,350,273.06	4,904,330.83
净值	1,898,532.30			54,821,937.44

8. 应付账款

(1) 公司应付账款期末余额 21,184,553.19 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	21,184,553.19	100.00%	---	21,108,271.00	100.00%	---
合计	21,184,553.19	100.00%	---	21,108,271.00	100.00%	---

(2) 公司应付账款期末余额 21,184,553.19 元，具体情况列示如下：

单位名称	金额	款项性质
深圳市坚宏泰建材实业有限公司	1,000,000.00	货款
深圳市壹家工程有限公司	996,894.40	工程款
深圳市林佳源建材有限公司	911,917.09	货款
常州冉纬电子科技有限公司	908,520.00	货款
南宁市五得利木业有限公司	725,500.00	货款

9. 预收账款

(1) 预收账款期末余额 22,475,928.00 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	11,125,202.91	49.50%	11,548,324.09	53.55%
一年以上	11,350,725.09	50.50%	10,017,173.75	46.45%
合计	22,475,928.00	100.00%	21,565,497.84	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	5,426,414.92	一年以内	工程款
广西洲际酒店有限公司	4,325,000.00	二年以内	工程款
宁波华复文化科技开发有限公司	3,996,337.45	二年以内	工程款
华强方特（宁波）文化科技有限公司	2,558,829.27	一年以内	工程款
华强方特（天津）文化科技有限公司	1,765,134.64	一年以内	工程款

10. 合同负债

(1) 合同负债期末余额 40,064,953.29 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	24,919,364.82	62.20%	31,989,210.42	82.28%
一年以上	15,145,588.47	37.80%	6,889,169.32	17.72%
合计	40,064,953.29	100.00%	38,878,379.74	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
深圳市地铁集团有限公司	8,612,168.92	一年以内	工程款
中铁四局集团有限公司第五工程分公司	6,990,649.65	一年以内	工程款
深圳圳地铁前海国际发展有限公司	6,925,891.51	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	二年以内	工程款
昆明东方锦鸿置地有限公司	1,999,403.04	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	17,918,467.00	19,088,830.98	617,983.18
应交城建税	43,297.59	533,867.30	533,906.07	43,258.82
应交教育费附加	18,556.11	235,585.16	235,601.77	18,539.50
应交地方教育费附加	12,370.74	157,406.12	157,417.20	12,359.66
应交个人所得税	89,267.93	61,985.75	144,683.98	6,569.70
企业所得税	0.00	481,083.25	481,083.25	0.00
应交印花税	0.00	275,770.32	215,048.74	60,721.58
待抵扣进项税	-19,416,769.35	37,801,612.89	32,579,889.22	-14,195,045.68
合计	-17,464,929.82	57,465,777.79	53,436,461.21	-13,435,613.24

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 16,389,172.90 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	5,500,000.00	往来款
深圳中弘建筑劳务有限公司	3,000,000.00	往来款

单位名称	金额	款项性质
广东中正达建设工程有限公司	2,441,343.70	往来款
重庆裕锲商贸有限公司	2,066,190.20	往来款
陕西中实瑞建设工程有限公司	2,000,000.00	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	25,287,500.05		2,862,735.84	22,424,764.21
合 计	25,287,500.05		2,862,735.84	22,424,764.21

14. 实收资本

出资方	认缴出资额	出资比例	实缴出资额	占实缴出资额总额比例
何康喜	53,900,000.00	55.00%	40,282,000.00	55.00%
吴宇恒	44,100,000.00	45.00%	32,958,000.00	45.00%
合 计	98,000,000.00	100.00%	73,240,000.00	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	39,862,312.85	3,594,721.54		43,457,034.39
合 计	39,862,312.85	3,594,721.54		43,457,034.39

16. 未分配利润

项 目	金 额
上年年末余额	135,965,412.59
加：会计政策变更	
前期差错更正	
其他	
本期年初余额	135,965,412.59
加：本期净利润转入	35,947,215.38
减：本期提取法定盈余公积	-3,594,721.54
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	138,317,906.43

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	1,165,941,644.75	1,060,392,508.43	1,076,317,937.21	977,163,768.60	89,623,707.54	83,228,739.83
小计	1,165,941,644.75	1,060,392,508.43	1,076,317,937.21	977,163,768.60	89,623,707.54	83,228,739.83

(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	1,162,782,184.18	1,055,125,020.49
其他业务收入	3,159,460.57	5,267,487.94
合 计	1,165,941,644.75	1,060,392,508.43
主营业务成本	1,074,783,667.55	974,187,637.91
其他业务成本	534,269.66	2,976,130.69
合 计	1,076,317,937.21	977,163,768.60

18. 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	972,224.52	1,181,844.72
减: 利息收入	-148,180.73	-348,417.94
加: 手续费、贴现等	498,179.64	880,522.48
合 计	1,322,223.43	1,713,949.26

19. 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
政府补助利得	3,327.58	113,984.08
其他	54,624.92	85,806.09
合 计	57,952.50	199,790.17

20. 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
罚款支出	4,013.38	301,000.00
其他	1,797,138.12	
合 计	1,801,151.50	301,000.00



营业执照



统一社会信用代码
9144030035995672XF



名称 深圳学汇会计师事务所(普通合伙)
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玉翠社区东环二路495号湾宇大厦1705

重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等国家企业信用信息公示系统及年报信息和其他信用信息，请登录左上角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

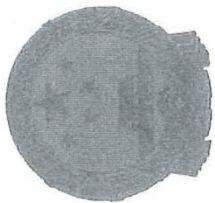
证书序号:0021872

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳守耀会计师事务所(普通合伙)
 首席合伙人: 郭辉
 主任会计师:
 经营场所: 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



稽查
411800150005
深圳市注册会计师协会



稽查 411800150005

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

信明正信

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

协会代管

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

褚蕾

女

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



1976-09-15
信阳市信联会计师事务所
注册会计师
413001197609152547



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



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2016 年 7 月 5 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

深圳中德信会计师事务所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2016 年 8 月 21 日
/y /m /d



姓名 郭辉
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1978-12-30
 Date of birth
 工作单位 南阳泰诺联合会计师事务所 (普通合伙)
 Working unit
 身份证号码 330106197212304025
 Identity card No.



郭辉
 411600290001
 深圳市注册会计师协会



郭辉 411600290001



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

南阳泰诺

事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2016 年 1 月 8 日
 /y /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

协会代管

事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2016 年 1 月 8 日
 /y /m /d

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

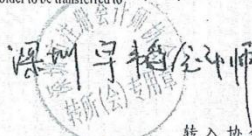


事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2016 年 7 月 5 日
 /y /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to



事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2016 年 8 月 31 日
 /y /m /d

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

目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、资产负债表	3-4
三、利润表	5
四、现金流量表	6-7
五、所有者权益（股东权益）变动表	8
六、财务报表附注	9-22
七、会计师事务所执业许可证复印件	
八、本所营业执照复印件	





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	45,310,038.26	44,149,694.05
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2	126,068,320.05	106,053,968.70
应收款项融资			
预付款项	3	62,817,706.44	77,323,231.45
其他应收款	4	17,210,980.91	20,972,322.53
存货	5	87,793,960.62	86,785,345.18
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		339,201,006.28	335,284,561.91
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		344,099,538.58	340,442,595.45

（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

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	21,108,271.00	29,394,095.70
预收款项	9	21,565,497.84	37,974,990.38
合同负债	10	38,878,379.74	6,512,272.33
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			
其他应付款	12	15,994,604.13	8,635,874.39
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		83,384,313.09	77,111,526.27
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		108,671,813.14	105,289,026.28
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	135,965,412.59	141,418,671.95
所有者权益（或股东权益）合计		235,427,725.44	235,153,569.17
负债和所有者权益(或股东权益)总计		344,099,538.58	340,442,595.45

（所附注释是财务报表的组成部分）

利润表

2024年度

编制单位：深圳市港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	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	1,092,339,164.27	1,361,655,663.15
收到的税费返还	920,722.82	1,003,879.43
收到其他与经营活动有关的现金	3,761,341.62	5,591,375.99
经营活动现金流入小计	1,097,021,228.71	1,368,250,918.57
购买商品、接受劳务支付的现金	998,943,040.01	1,283,077,005.45
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	2,472,532.84	3,664,760.77
经营活动现金流出小计	1,064,789,039.82	1,355,247,327.15
经营活动产生的现金流量净额	32,232,188.89	13,003,591.42
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	40,287,345.61
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	41,009,845.60
筹资活动产生的现金流量净额	-31,071,844.68	-9,409,845.60
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		
加：期初现金及现金等价物余额	44,149,694.05	43,503,560.77
六、期末现金及现金等价物余额	45,310,038.26	44,149,694.05

(所附注释是财务报表的组成部分)

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）	2,337,497.73	-99,427,780.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,187,804.37	68,690,307.28
其他		1,003,879.43
经营活动产生的现金流量净额	32,232,188.89	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	45,310,038.26	44,149,694.05
减：现金的期初余额	44,149,694.05	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	1,160,344.21	646,133.28

（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

2024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		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		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计		
	优先股	永续债	其他	其他								优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额																						
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年初余额																						
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)																						
(一)综合收益总额																						
(二)所有者投入和减少资本																						
1.所有者投入的普通股																						
2.其他权益工具持有者投入资本																						
3.股份支付计入所有者权益的金额																						
4.其他																						
(三)利润分配																						
1.提取盈余公积																						
2.对所有者(或股本)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																						

(所附注五是财务报表的组成部分)

单位：元

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、

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；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。

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，以及尚可使用寿命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

按各项工程所发生的实际成本核算。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 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	45,213,768.78	44,117,633.39
合 计	45,310,038.26	44,149,694.05

2. 应收账款

(1) 期末应收账款账面净额为126,068,320.05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	90,861,836.20	72.07%	---	90,565,737.04	85.40%	---
一年以上	35,206,483.85	27.93%	---	15,488,231.66	14.60%	---
合 计	126,068,320.05	100.00%	---	106,053,968.70	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
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
深圳市创估置业有限公司	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

(1) 期末预付账款账面净额为 62,817,706.44 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	金额	比例
一年以内	60,179,362.77	95.80%	77,323,231.45	100.00%
一年以上	2,638,343.67	4.20%		
合计	62,817,706.44	100.00%	77,323,231.45	100.00%

(2) 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
广东暹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	87,793,960.62	---	86,785,345.18	---
合 计	87,793,960.62	---	86,785,345.18	---

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

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 21,108,271.00 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
二年内	21,108,271.00	100.00%	---	29,394,095.70	100.00%	---
合计	21,108,271.00	100.00%	---	29,394,095.70	100.00%	---

(2) 公司应付账款期末余额 21,108,271.00 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 21,565,497.84 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	11,548,324.09	53.55%	37,974,990.38	100.00%
一年以上	10,017,173.75	46.45%		
合计	21,565,497.84	100.00%	37,974,990.38	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	二年内	工程款
华强方特（宁波）文化科技有限公司	3,558,829.27	二年内	工程款
宁波华复文化科技开发有限公司	2,882,609.54	二年内	工程款
广州市壹加壹商务酒店有限公司	740,000.00	一年以内	工程款
广西洲际酒店有限公司	425,000.00	一年以内	工程款

10. 合同负债

(1) 合同负债期末余额 38,878,379.74 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	31,989,210.42	82.28%	6,512,272.33	100.00%

一年以上	6,889,169.32	17.72%		
合 计	38,878,379.74	100.00%	6,512,272.33	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	14,460,521.35	一年以内	工程款
深圳地铁前海国际发展有限公司	5,513,004.29	一年以内	工程款
中联重科股份有限公司	4,725,772.94	一年以内	工程款
深圳市前海景兴商业服务有限公司	3,889,169.32	一年以内	工程款
深圳市地铁集团有限公司	2,606,050.93	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 15,994,604.13 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	1,874,655.98	往来款
陕西中实瑞建设工程有限公司	1,000,000.00	往来款
何丽云	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	141,418,671.95
加：会计政策变更	
前期差错更正	
其他	
本期年初余额	141,418,671.95
加：本期净利润转入	27,274,156.27
减：本期提取法定盈余公积	-2,727,415.63
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	135,965,412.59

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

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



营业执照

统一社会信用代码
914403003595672XF

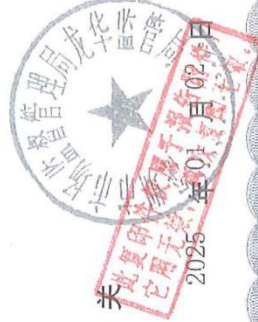


名称 深圳厚福会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙
执行事务合伙人 郭辉

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玉翠社区东环二路495号B座
宇大厦1705

重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

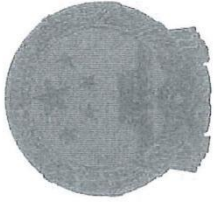
证书序号:0021872

说明

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

发证机关:深圳市财政局
 2025年1月9日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 深圳爱华会计师事务所(普通合伙)
 首席合伙人: 郭辉
 主任会计师:
 经营场所: 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



褚蕾
411800150005
深圳市注册会计师协会



褚蕾 411800150005

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

信和立信

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

协会代管

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

褚蕾

女

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



1976-09-15
信和立信会计师事务所
信和立信会计师事务所
413001197609152647



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



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2016 年 7 月 5 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

深圳中拓会计师

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2016 年 8 月 31 日
/y /m /d



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 普阳税务师事务所 (普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 330106197212304025



郭辉
 411600290001
 深圳市注册会计师协会



郭辉 411600290001



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

普阳春深

事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2016 年 1 月 8 日
 /y /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

普阳春深

事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2016 年 1 月 8 日
 /y /m /d

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2016 年 7 月 5 日
 /y /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

深圳宇楷税务师事务所

事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2016 年 8 月 31 日
 /y /m /d

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



目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、资产负债表	3-4
三、利润表	5
四、现金流量表	6-7
五、所有者权益（股东权益）变动表	8
六、财务报表附注	9-22
七、会计师事务所执业许可证复印件	
八、本所营业执照复印件	



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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

深圳宇韬会计师事务所（普通合伙）

中国深圳市



中国注册会计师



中国注册会计师



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：深圳市港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	44,149,694.05	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	106,053,968.70	102,724,707.36
应收款项融资			
预付款项	3	77,323,231.45	75,332,320.87
其他应收款	4	20,972,322.53	6,175,528.07
存货	5	86,785,345.18	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		335,284,561.91	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		340,442,595.45	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	29,394,095.70	32,619,584.52
预收款项	9	37,974,990.38	64,276,715.51
合同负债	10	6,512,272.33	
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			-
其他应付款	12	8,635,874.39	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		77,111,526.27	105,732,033.54
非流动负债：			
长期借款	13	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		105,289,026.28	105,732,033.54
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	14	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	15	37,134,897.22	32,326,162.40
未分配利润	16	141,418,671.95	137,136,179.16
所有者权益（或股东权益）合计		235,153,569.17	223,362,341.56
负债和所有者权益(或股东权益)总计		340,442,595.45	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	17	1,284,578,774.99	1,051,906,209.54
减：营业成本	17	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	18	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	19	155,391.32	852,060.28
减：营业外支出	20	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	1,361,655,663.15	1,136,882,900.30
收到的税费返还	1,003,879.43	
收到其他与经营活动有关的现金	5,591,375.99	826,151.00
经营活动现金流入小计	1,368,250,918.57	1,137,709,051.30
购买商品、接受劳务支付的现金	1,283,077,005.45	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	3,664,760.77	2,159,276.74
经营活动现金流出小计	1,355,247,327.15	1,090,207,390.18
经营活动产生的现金流量净额	13,003,591.42	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	40,287,345.61	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	41,009,845.60	31,110,036.67
筹资活动产生的现金流量净额	-9,409,845.60	-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		
加：期初现金及现金等价物余额	43,503,560.77	23,091,624.45
六、期末现金及现金等价物余额		
	44,149,694.05	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）	10,105,549.90	-7,062,775.33
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-44,427,780.93	17,680,144.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,309,692.72	-2,726,470.24
其他	1,003,879.43	
经营活动产生的现金流量净额	13,003,591.42	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	44,149,694.05	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	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		资本公	积	减：库	存股	其他综	合收益	专项	储备	盈余公	积	未分配	利润	所有者权益	合计				
	优先	永续	其他	债	积	存股	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	综合	收益				
一、上年年末余额	53,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	32,326,162.40	-	137,136,179.16	223,362,341.56	46,800,000.00	-	-	-	-	28,417,891.43	101,961,740.43	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	53,900,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	32,326,162.40	-	138,140,058.59	224,366,230.99	46,800,000.00	-	-	-	-	28,417,891.43	101,961,740.43	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	-	3,278,613.36	10,787,348.18	7,100,000.00	-	-	-	-	3,908,270.97	35,174,438.73	46,182,709.70	
(一) 综合收益总额																						
(二) 所有者投入和减少资本	2,700,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-													
1. 所有者投入的普通股	2,700,000.00																					
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										4,808,734.82	-	(44,808,734.82)	(40,000,000.00)	-	-	-	-	-	3,908,270.97	(3,908,270.97)	-	
2. 对所有者(或股东)的分配										4,808,734.82	-	(4,808,734.82)	-	-	-	-	-	-	3,908,270.97	(3,908,270.97)	-	
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	-	141,418,671.95	235,153,569.17	53,900,000.00	-	-	-	-	32,326,162.40	137,136,179.16	223,362,341.56	

(所附注释是财务报表的重要组成部分)

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少于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;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。

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

按各项工程所发生的实际成本核算。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。

资产的资产负债表日，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	44,117,633.39	43,476,090.56
合 计	44,149,694.05	43,503,560.77

2. 应收账款

(1) 期末应收账款账面净额为106,053,968.70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	90,565,737.04	85.40%	---	62,156,055.26	79.98%	---
2 年以内	15,488,231.66	14.60%	---	40,568,652.10	20.02%	---
合 计	106,053,968.70	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	45,077,946.13	一年以内	工程款

单位名称	金额	账龄	款项性质
深圳市创信置业有限公司	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	15,028,658.22	一年以内	工程款
中铁四局集团有限公司第五工程分公司	10,091,007.33	一年以内	工程款
上海宝冶集团有限公司	8,064,245.93	一年以内	工程款

3. 预付款项

(1) 期末预付账款账面净额为77,323,231.45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	金额	比例
二年以内	77,323,231.45	100.00%	75,332,320.87	100.00%
合计	77,323,231.45	100.00%	75,332,320.87	100.00%

(2) 期末预付账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
江西中旻电线电缆有限公司	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
广东暹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	86,785,345.18	---	96,890,895.08	---
合 计	86,785,345.18	---	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

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 29,394,095.70 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	29,394,095.70	100.00%	---	32,619,584.52	100.00%	---
合 计	29,394,095.70	100.00%	---	32,619,584.52	100.00%	---

(2) 期末应付账款金额主要明细的情况如下：

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 37,974,990.38 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	37,974,990.38	100.00%	64,276,715.51	100.00%
合计	37,974,990.38	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 6,512,272.33 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	6,512,272.33	100.00%	---	---
合计	6,512,272.33	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	1,915,226.68	一年以内	工程款
中铁四局集团有限公司第五工程分公司	1,287,260.16	一年以内	工程款
深圳市前海景兴商业服务有限公司	1,218,289.32	一年以内	工程款
中联重科股份有限公司	1,091,496.17	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
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 8,635,874.39 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. 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

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%	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%
-----	---------------	---------	---------------	---------

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	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

16. 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	1,003,879.43
本期年初余额	138,140,058.59
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	-40,000,000.00
本期期末余额	141,418,671.95

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	1,284,578,774.99	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

(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	1,277,611,885.97	1,044,680,451.97
其他业务收入	6,966,889.02	7,225,757.57
合 计	1,284,578,774.99	1,051,906,209.54
主营业务成本	1,161,633,858.64	958,043,308.96
其他业务成本	3,957,192.96	3,578,914.22
合 计	1,165,591,051.60	961,622,223.18

18. 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

19. 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

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	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
9144030035995672XF



名称 深圳宝通会计师事务所(普通合伙)
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玉翠社区东环二路495号鸿宇大厦1705

重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信用信息。



登记机关

证书序号:0021872

说明

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

发证机关:深圳市财政局



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳宇瀚会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 郭辉

主任会计师:

经营场所: 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





褚蕾
411800150005
深圳市注册会计师协会



褚蕾 411800150005

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

信和立信

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

协会代管

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

褚蕾

女

姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.



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

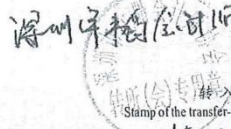


事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2016 年 7 月 5 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2016 年 8 月 31 日
/y /m /d



郭辉
411600290001
深圳市注册会计师协会



郭辉 411600290001

姓名 郭辉
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1972-12-30
Date of birth
工作单位 西安泰格会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 330106197212304025
Identity card No.



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

南汇泰深

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2016 年 1 月 8 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

协会代管

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2016 年 1 月 8 日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2016 年 7 月 5 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

深圳宇翰会计师
事务所(会)专用章

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2016 年 8 月 31 日
/y /m /d

2、企业同类工程业绩情况

企业同类工程业绩情况汇总表

序号	建设单位	项目名称	业态（住宅/公寓）	合同金额（万元）	合同签订日期或竣工验收日期	施工内容是否包含木饰面（墙板）/不锈钢（至少包含1项）及墙布/扞皮（至少包含1项）	备注
1	深圳地铁前海国际发展有限公司	深铁前海国际枢纽中心样板房及营销中心精装修工程	公寓	10371.44	2025.09.30	含不锈钢+墙布	
2	深圳地铁置业集团有限公司	松岗车辆段上盖物业开发项目深铁璟城（二期）精装修工程二标	住宅	14287.91	2025.05.06	含木饰面+墙布	
3	深圳市金地房地产项目管理有限公司	深圳福田新沙项目02地块T6栋户内及公区批量精装修工程	住宅	9547.69	2026.02.10	含木饰面+不锈钢	
4	深圳地铁前海国际发展有限公司	深铁懿府人才房精装修工程二标段	住宅	8997.78	2024.12.10	含木饰面+不锈钢	
5	深圳市裕玺咨询服务有限公司	华侨城深圳湾新玺名苑批量精装修工程(二标段)	住宅	3394.72	2023.03.01	含木饰面+扞皮	

注：按列表顺序提供业绩证明文件，具体要求详见《资信标要求一览表》。

1、深铁前海国际枢纽中心样板房及营销中心精装修工程

湛合2023-394-346号

附中

深圳地铁前海国际发展有限公司

中标通知书

致投标人：深圳市湛艺建设集团有限公司

承担项目：深铁前海国际枢纽中心样板房及营销中心精装修工程

贵公司于 2023 年 4 月 17 日提交了上述项目的投标文件。依照《中华人民共和国招标投标法》和深铁前海国际枢纽中心样板房及营销中心精装修工程招标文件，经资格审查和评定标程序，并经我公司批准，贵公司的投标文件已被我公司接受，中标价为（人民币）壹亿零叁佰柒拾壹万肆仟肆佰柒拾元玖角捌分（小写：RMB103,714,470.98 元）。确定贵公司为深铁前海国际枢纽中心样板房及营销中心精装修工程中标单位。

请做好签署合同的准备。

深圳地铁前海国际发展有限公司

法定代表人（或授权代表）：

2023 年 5 月 23 日

湛合2023-394-3446号

深铁前海国际枢纽中心样板房及营销中心
精装修工程施工合同

合同编号：STZY-0472/2023

(第一册，共三册)

发包人：深圳地铁前海国际发展有限公司

承包人：深圳市湛艺建设集团有限公司

2023年6月



总目录

第一册 合同文字部分

第一部分	协议书	2
第二部分	中标通知书	6
第三部分	通用条款	8
第四部分	专用条款	66
第五部分	补充条款	106
第六部分	合同附件:	139
	附件一. 工程质量保修书 (格式)	139
	附件二. 履约保函 (格式)	141
	附件三. 工程建设项目廉洁协议书	142
	附件四. 招标答疑补遗文件	144
第七部分	标准、规范和技术要求	148

第二册 投标文件

第八部分	投标文件 (商务标部分)
第九部分	投标文件 (技术标部分)

第三册 其他附件

深圳市地铁集团有限公司及受托管理人相关规章制度



第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳地铁前海国际发展有限公司

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

一、工程概况

工程名称: 深铁前海国际枢纽中心样板房及营销中心精装修工程

工程地点: 深圳市南山区前海桂湾片区

核准(备案)证编号: _____

工程规模及特征: 深铁前海国际枢纽中心位于前海合作区桂湾片区,包含生态型甲级办公楼群、国际高端五星级酒店、高端公寓、由大型购物、休闲、娱乐中心及国际高档品牌组成的展示商业街区和文化艺术体验设施等,总建筑面积约为200万平方米。

T10栋为营销展示中心,位于T2栋东侧,东临听海大道,南至五线谱北街,北至内部道路,主体地上四层,局部三层,总建筑面积约7950m²,建筑高度22.2m。

样板房位于营销展示中心三~四层,分别为3套精装样板房(236平米户型、171平米户型和91平米户型,面积预估,以实际为准)。

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

二、工程承包范围

T10栋营销展示中心精装修工程(含异地公寓样板房)、智能化工程、室内标识标线工程、给排水工程、电气工程、通风空调工程等。

不包括: /



三、合同工期

计划开工日期：2023 年 4 月 30 日；

计划竣工日期：2023 年 8 月 10 日；

合同工期总日历天数 103 天。

招标工期总日历天数_____天。

定额工期总日历天数_____天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为_____ % (压缩比例=1-合同工期/定额工期)。

四、质量标准

本工程质量标准：合格_____

五、签约合同价

人民币（大写）壹亿零叁佰柒拾壹万肆仟肆佰柒拾元玖角捌分（小写：RMB103,714,470.98 元）；

其中：不含暂列金额暂定价款为 92,529,545.58 元（其中不含税价 84,889,491.36 元，增值税金额 7,640,054.22 元，增值税税率为 9%）；暂列金额 11,184,925.40 元（其中不含税价 10,261,399.45 元，增值税金额 923,525.95 元，增值税税率为 9%），合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价款不随增值税税率变化进行调整。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：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 2.1 款的规定一致：

- (1)本合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2)本合同第一部分的协议书；
- (3)中标通知书及其附件；



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

八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、承诺

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

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

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

十、合同订立与生效

本合同订立时间: 2023 年 6 月 7 日;

订立地点: 深圳

发包人和承包人约定本合同自 合同双方签字盖章 后成立。

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



发包人(盖章): 深圳地铁前海国际发展 法定代表人或授权代表

有限公司

住 所: 深圳市福田区深南大道深铁置业大厦 49 楼

合同章
(电子)

峰刘
印宇

电 话: 0755-23992600

传 真:

开户银行: 建行深圳分行营业部

开户全名: 深圳地铁前海国际发
展有限公司

账 号: 44201501100052560514

邮政编码:

项目主管部门经办人 夏静 89987281
及电话:

项目主管部门审核人: 段计先

合约部门经办人及电 蔡亮 89986447
话:

合约部门审核人: 刘天晨

承包人(盖章): 深圳市湛艺建设集团 法定代表人或授权代表

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

合同章

喜何
印康

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

开户全名: 深圳市湛艺建设集
团有限公司

账 号: 4420 1503 5000 5020 1701

邮政编码: 518048

承包人经办人: 麦康来

承包人经办人电话:

17688759308

合同签署地点: 深 圳

时 间: 2023 年 6 月 7 日



11	PVC 地胶	洁福、得嘉、福尔波、保丽、美国阿姆斯壮
12	墙纸	德国艾仕 A.S. Création、德国朗饰 RASCH、英国格兰布朗 Graham & Brown、比利时 ARTE 阿尔特、意大利 KOHRO、荷兰 VESCOM、美国 Vycon、美国 Symphony、美国 Phillip Jeffery、美国 Koroseal、美国 JJ、美国 P.JL、日本山月
13	皮革	Skai/美国、HELLER-LEDE/德国、Mitchell/美国、日本 Sangestu、荷兰 VESCOM
14	粘接剂	华鸿、汉高、能高、德高、亚的斯、马贝
15	石材防护剂	思康、石杰宝、科宝、思诺、威丽诗
16	勾缝剂	易施美、能高、德高、汉高、伟伯
17	瓷砖胶	亚士、能高、德高、汉高、伟伯
18	防水材料	东方雨虹、卓宝、科顺、蓝盾
19	地坪漆	西卡、马贝、巴斯夫、富斯乐、亚地斯
20	石膏板（含轻钢龙骨）	可耐福、优时吉博罗、龙牌、圣戈班·杰科
21	阻燃胶合板	伟业、益利安、莫干山、林安
22	腻子	美巢、百得、德高、伟伯、莱恩斯、马贝、金隅、立邦
23	乳胶漆	立邦、多乐士、PPG、SKK（三家进口）、意大利瓦帕茵特 VALPAINT
24	铝板	燕浩、鑫隆泰、金霸、中港、恒庆、南海宇诚、南海英吉威、康普顿至高、华途士、雷诺贝尔
25	铝合金型材	广亚铝业、兴发铝业、三水凤铝、山东华建、广东豪美、成都阳光
26	功能、装饰五金	英格索兰、格屋、多玛、盖泽、Kawajun、海福乐、海蒂诗、海维斯
27	窗帘电机	亨特、尚飞、贝克、路创、格宁斯
28	防火门	龙电、美心、霍曼、上海森林、盼盼、坤泰、芳大
29	沙盘模型	山之田、精艺达、恒信
30	金属不锈钢	唐之龙、高比、铜石绘



单位（子单位）内部竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：深铁前海国际枢纽中心样板房及营销中心精装修工程

验收日期：2025年9月30日

建设单位（盖章）：深圳地铁前海国际发展有限公司



单位（子单位）内部竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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



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

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	深铁前海国际枢纽中心样板房及营销中心精装修工程				
工程地点	深圳市南山区前海桂湾片区	建筑面积	7950m ²	工程造价	10371.45
结构类型	钢结构	层数	地上：5层 地下：0层		
施工许可证号	2023-1716	监理许可证号	/		
开工日期	2023/8/30	验收日期	2025年9月30日		
监督单位	/	监督编号	Q44030120170064-17		
建设单位	深圳地铁前海国际发展有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳东海建设集团有限公司				
总包单位	中国建筑第八工程局有限公司/中国华西企业有限公司				
承建单位(土建)	/				
承建单位(设备安装)	/				
承建单位(装修)	深圳市湛艺建设集团有限公司				
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司				
施工图审查单位	/				



* GD - E 1 - 9 1 4 / 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> </u> / <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
主体结构		共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
建筑装饰装修	合格	共 <u> 7 </u> / <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> 7 </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> 7 </u> / <u> </u> 项	共 <u> 3 </u> / <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> 3 </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 3 </u> / <u> </u> 项	共 <u> 11 </u> / <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> 11 </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
屋面		共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
建筑给水、排水及采暖	合格	共 <u> 14 </u> / <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> 14 </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> 14 </u> / <u> </u> 项	共 <u> 5 </u> / <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> 5 </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 5 </u> / <u> </u> 项	共 <u> 10 </u> / <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> 10 </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
通风与空调		共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
建筑电气	合格	共 <u> 15 </u> / <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> 15 </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> 15 </u> / <u> </u> 项	共 <u> 2 </u> / <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> 2 </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> 2 </u> / <u> </u> 项	共 <u> 11 </u> / <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> 11 </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
智能建筑		共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
建筑节能		共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
电梯		共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
		共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
		共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项
		共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 经核定符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项 实体抽查符合要求 <u> </u> / <u> </u> 项	共 <u> </u> / <u> </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u> </u> / <u> </u> 项 评价为“一般”的 <u> </u> / <u> </u> 项



GD-E1-914/4

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

验收结论：
 本次竣工验收程序符合规定，工程质量评定为合格。
 同意竣工验收。



建设单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2025年9月30日	监理单位： (公章)04240314 总监理工程师： 2025年9月30日	施工单位： (公章) 单位(项目)负责人： 王勇 2025年9月30日	设计单位： 潘嘉琦 (公章) 单位(项目)负责人： 2025年9月30日	勘察单位： (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日
---	--	---	--	--



2、松岗车辆段上盖物业开发项目深铁璟城（二期）精装修工程二标

深圳市地铁集团有限公司

地址：深圳市福田区福中一路1016号 电话：0755-23992600 传真：0755-23992555 邮编：518026

中标通知书

致投标人：深圳市湛艺建设集团有限公司

承担项目：松岗车辆段上盖物业开发项目深铁璟城（二期）精装修工程二标段

贵公司于2025年1月2日提交了上述项目的投标文件。依照《中华人民共和国招标投标法》和松岗车辆段上盖物业开发项目深铁璟城（二期）精装修工程二标段招标文件，经资格审查和评定标程序，并经我公司批准，贵公司的投标文件已被我公司接受，中标价为（人民币）壹亿肆仟贰佰捌拾柒万玖仟壹佰叁拾元玖角捌分（小写：RMB142,879,130.98元）。确定贵公司为松岗车辆段上盖物业开发项目深铁璟城（二期）精装修工程二标段中标单位。

请做好签署合同的准备。

招标代理：深圳市建材交易集团有限公司

法定代表人（或授权代表）：华翠

2025年4月16日

建设单位：深圳市地铁集团有限公司

法定代表人（或授权代表）：李雄

2025年4月16日

松岗车辆段上盖物业开发项目深铁璟城
(二期) 精装修工程二标段

施工合同

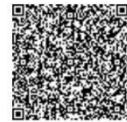
合同编号: STZY-0231/2025

(第一册, 共三册)

发 包 人: 深圳市地铁集团有限公司

承 包 人: 深圳市湛艺建设集团有限公司

1



总目录

第一册 合同文字部分

第一部分 协议书

第二部分 中标通知书

第三部分 通用条款

第四部分 专用条款

第五部分 补充条款

第六部分 合同附件：

附件一. 履约保函（格式）

附件二. 工程质量保修书（格式）

附件三. 工程建设项目廉洁协议书

附件四. 招标答疑补遗文件

第七部分 标准、规范和技术要求

第二册 投标文件

第八部分 投标文件（商务标部分）

第九部分 投标文件（技术标部分）

第三册其他附件

深圳市地铁集团有限公司及受托管理人相关规章制度



第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市地铁集团有限公司

承包人(全称): 深圳市湛艺建设集团有限公司

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

一、工程概况

工程名称: 松岗车辆段上盖物业开发项目深铁璟城(二期)精装修工程二标段

工程地点: 深圳市宝安区松岗街道

核准(备案)证编号: ××

工程规模及特征: 深铁璟城(二期)项目位于宝安区松岗街道,南邻松福大道,东邻朗碧路,西侧为地铁松岗车辆段,用地面积为 59333.27 m²,总建筑面积 455920.07 m²,容积率 6.31。塔楼部分包含 3 栋超高层商品房和 10 栋高层人才房;裙房部分为 2 层,局部 3 层,主要功能为集中商业、架空车库及公共配套等。项目商品房共 629 套,面积段约 85-115 m²;人才房共 2480 套,面积段约 69-89 m²。

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

二、工程承包范围

(一) 工程承包范围包括: 包含二标段范围内的户内各房间精装修、二次机电(包含部分对原一次机电预埋点位的改造)、标准层公区(电梯厅及走廊)、花园层入户大堂、花园层架空层装修、各单元地下室电梯厅及地下室电梯厅外的延伸通道、标段范围内的公配装修、架空车库层的电梯厅及电梯厅外的延伸通道、



地面提升至花园层的提升大堂、标段范围内所有电梯轿厢的装修、人才厨房房吊柜采购及安装、装配式精装工艺深化设计、甲供材料设备的安装、工程保险等内容，以及配合所有报批报建、专项验收、竣工验收、移交等工作。

(二) 工程承包范围不包括：

(三) 入户门、智能门锁、户内门、厨房电器、智能家居、柜体（含橱柜、玄关柜和卫浴柜）、商品房木地板和 VRV 空调的供货及安装，以及洁具及卫浴五金（含马桶、花洒、水龙头、洗手盆、厨盆等）材料、墙地砖（户内）、竹木纤维板、蜂窝铝板等甲供材的供货。

具体范围以招标文件、图纸和工程量清单等为准。

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

因规划调整、补充设计、变更等增加或减少的工作内容，承包人不得对此有异议，并保证按发包人要求完成补充设计或变更增加的所有工程内容。

发生下列情形均属承包人承包责任范围，承包人不得以任何理由拒绝施工：

(1) 为发包人销售、现场广告包装等提供必要的配合工作；

(2) 发包人和监理安排的与本工程相关的其它零星工程；

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

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

1. 市政公用及配套专业工程、其他工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

<input type="checkbox"/> 七通一平工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 电信管道工程	米
<input type="checkbox"/> 挡墙护坡工程	长： 米； 宽： 米； 高： 米	<input type="checkbox"/> 电力管道工程	米
<input type="checkbox"/> 软基处理工程	万平方米	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d



<input type="checkbox"/> 水厂及配套工程	立方米/d	<input type="checkbox"/> 污水处理厂及配套工程	立方米/d
<input type="checkbox"/> 给水管道工程	米	<input type="checkbox"/> 泵站工程	平方米
<input type="checkbox"/> 道路工程	长： 米 宽： 米	<input type="checkbox"/> 隧道工程	长： 米 宽： 米 高： 米
<input type="checkbox"/> 桥梁工程	座	<input type="checkbox"/> 道路改造工程	长： 米 宽： 米
<input type="checkbox"/> 排水箱涵工程	长： 米 宽： 米 高： 米	<input type="checkbox"/> 路灯照明工程	座
<input type="checkbox"/> 交通监控、收费综合系统工程		<input type="checkbox"/> 绿化工程	米
<input type="checkbox"/> 交通安全设施工程	米	<input type="checkbox"/> 燃气工程	米
<input type="checkbox"/> 其它：			

2. 房屋建筑及配套专业工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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

3. 二次装饰装修工程：（在□内打√，并填写相应的工程量）

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



4. 其他工程

××

三、合同工期

计划开工日期：___/___年___/___月___/___日（具体开工日期以开工令为准）；

计划竣工日期：___/___年___/___月___/___日；

合同工期总日历天数 214 天。

招标工期总日历天数 214 天。

定额工期总日历天数 / 天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为 ___/___ %（压缩比例=1-合同工期/定额工期）。

四、质量标准

本工程质量标准：合格

五、签约合同价

人民币（大写）壹亿肆仟贰佰捌拾柒万玖仟壹佰叁拾元玖角捌分
(¥ 142,879,130.98 元)；

其中：不含暂列金额暂定价款为 126,791,452.28 元（其中不含税价 116,322,433.28 元，增值税金额 10,469,019.00 元，增值税税率为 9%）；暂列金额 16,087,678.70 元（其中不含税价 14,759,338.26 元，增值税金额 1,328,340.44 元，增值税税率为 9%）。增值税税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税税率的变化进行调整。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称：另行通知

工人工资款支付专用账户开户银行：另行通知

工人工资款支付专用账户号：另行通知



七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

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

八、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、承诺

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

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

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

十、合同订立与生效



承包商经办人：何焕

承包商经办人电话：18820760014

合同签署地点：深圳

承包商电子邮箱：zy@szzhanyi.com

时 间：2025年5月6日



本合同订立时间：2025年5月6日；

订立地点：深圳

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章

后成立。

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

发包人（盖 深圳市地铁集团有 法定代表人或授权代表：
章）： 限公司

住 所： 深圳市福田区莲花街道福
中路1026号地铁大厦

电 话： 0755-23992500 传 真： 0755-23992555

开户银行： 招商银行深圳分行益田支行 开户全名：深圳市地铁集团有限公司

账 号： 755904924410401 邮政编码： 518000

项目主管部门经 曲艳明 13686802114 项目主管部门审核人： 薛华华
办人及电话：

合约部门经办人 彭亚永 0755-89987412 合约部门审核人： 刘天晨
及电话：

承包人（盖 深圳市湛艺建设集 法定代表人或授权代表：
章）： 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

电 话： 0755-82911777 传 真： 0755-82917122

开户银行： 中国建设银行股份有限 开户全名：深圳市湛艺建设集团有限公司
公司深圳福田支行

账 号： 44201503500050201701 邮政编码： 518048



3、深圳福田新沙项目02地块T6栋户内及公区批量精装修工程

法合2026 501 956

中标通知书

标段编号： 2404-440300-04-01-900004031001

标段名称： 深圳福田新沙项目02地块T6栋户内及公区批量精装修工程

建设单位： 深圳市金地房地产项目管理有限公司

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： 9547.696268万元

中标工期（天）： 566

项目经理（总监）： 崔峥



本工程于 2025-12-06 在深圳公共资源交易中心 交易集团建设工程招标业务分公司进行招标，现已完成招标流程。

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

招标代理机构（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）：

打印日期：2026-02-02



查验码： JY20260128919205

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

合同编号：SZ-XS02-SG-10

深圳福田新沙项目 02 地块 T6 栋户内及公区
批量精装修工程

施工合同

(第一册共三册)

发 包 人：深圳市金地房地产项目管理有限公司

承 包 人：深圳市湛艺建设集团有限公司

日 期：2026 年 7 月 10 日

工程地点：福田区福强路与沙嘴路交汇处金地工业园区内

合同目录

第一章	合同协议书	共 4 页
第二章	通用条款	共 46 页
第三章	专用条款	共 22 页
第四章	合同附件	
附件 1	工程技术要求及质量标准	共 73 页
附件 2	工程结算协议书	共 3 页
附件 3	设计变更及现场签证协议	共 4 页
附件 4	廉洁合作协议	共 4 页
附件 5	工程质量缺陷保修书	共 3 页
附件 6	总分包单位水电费及安全文明施工押金	共 3 页
附件 7	参与“百千万工程”意愿书	共 1 页
附件 8	招投标期间往来函件	共 69 页
附件 9	保函参考格式	共 1 页
附件 10	图纸目录	共 16 页
附件 11	工程量清单计量、计价说明	共 8 页
第五章	已标价工程量清单	共 2363 页

第一章 合同协议书

发包人（全称）：深圳市金地房地产项目管理有限公司

承包人（全称）：深圳市淇艺建设集团有限公司

依照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，为进一步提高该承包合同相关条款的可操作性，双方就本工程施工事项协商一致，就上述合同文件中的各项相关条款的执行做进一步细化约定，兹订立本合同协议书。

1. 工程概况

- 1.1. 工程名称：深圳福田新沙项目 02 地块 T6 栋户内及公区批量精装修工程
- 1.2. 工程地点：福田区福强路与沙嘴路交汇处金地工业园区区内
- 1.3. 工程概况：项目位于深圳市福田区，北邻福强路，东接沙尾路，南邻地四路，西接规划二路；占地面积约 2.12 万 m²，总建筑面积约 37.98 万平方米左右。设计地上由一栋 244.5 米超高层办公（1A）及两栋 208.35 米超高层住宅（1B、1C）、8 层裙房（含文化娱乐设施）组成

2. 工程承包范围

以下所述的工程范围及介绍仅概括性，并不能视为完整无缺的。承包人应研究本合同的相关文件、工程规范以完全了解本工程的实际承包范围。

- 2.1. **承包人施工范围：**本工程的承包人工作详见《工程技术要求及质量标准》及《合同通用条款》、《合同专用条款》等章节具体内容，包括招标图纸和答疑所包含的所有内容。
- 2.2. **另行委托的其他内容：**附属主体或发包人另行委托的其他零星工程，承包人须无条件接受并实施，费用按合同约定方式支付及办理工程结算。
- 2.3. **其他约定：**发包人有权根据实际需要调整上述范围，承包人必须遵从。

3. 合同工期

计划开工日期：2026 年 1 月 30 日（具体开工日期以开工令注明日期为准）。

计划竣工日期：2027 年 8 月 19 日。

合同工期总日历天数：566 日历天。

注：以上时间包括春节等所有法定假期、星期六、星期日。

4. 质量标准

工程质量标准：质量合格，确保工程验收通过，满足国家验收规范，并达到施工合同约定的质量标准。

5. 合同价款

5.1. 合同价款：

不含税金额：人民币（大写）捌仟柒佰伍拾玖万叁仟伍佰肆拾叁元柒角肆分；

人民币（小写）87,593,543.74 元；

发票种类： 增值税专用发票； 增值税普通发票；

增值税率：9 %；

增值税额：人民币（大写）柒佰捌拾捌万叁仟肆佰壹拾捌元玖角肆分；

人民币（小写）7,883,418.94 元；

价税合计金额：人民币（大写）95,476,962.68 ；

人民币（小写）玖仟伍佰肆拾柒万陆仟玖佰陆拾贰元陆角捌分。

其中：

不含税金额仅指不含承包人开具的增值税额，需包含教育费附加、城市维护建设税等原有税费。

本合同为按图纸、技术规范及承包范围总价包干。

除暂定项外，本合同为按图纸、技术规范及承包范围总价包干。

本合同为固定单价合同。

5.2. 开票信息及指定收款账户：

付款信息	承包人
账户名称	深圳市湛艺建设集团有限公司
纳税人识别号	91 440 300 755 684 834 E
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
公司注册地址	深圳市福田区园岭街道华林社区 上步北路 1058 号岁宝壹品苑 A 座、B 座、C 座、D 座 D 座 4101-4106

6. 组成合同的文件及解释顺序

6.1. 组成本合同的文件及解释顺序如下：

- (1) 合同签订后双方新签订的补充协议；
- (2) 合同协议书及附录；
- (3) 中标通知书；
- (4) 招投标期间往来函件；
- (5) 合同专用条款；
- (6) 合同通用条款；
- (7) 投标人须知；
- (8) 工程规范、工程技术要求及质量标准；
- (9) 投标文件；
- (10) 合同图纸；
- (11) 已标价工程量清单；
- (12) 发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他部分及附件。

6.2. 以上各合同组成文件互为补充和解释，如有含糊或矛盾之处，除另有说明或协议外，一切解释以上述顺序解释（顺序较上者优先），同一顺序中如有矛盾的则以日期较后或要求较高的文件优先解释，发包人将保留最终的解释权。

6.3. 此外，承包人在投标时交回的所有技术资料（如进度表、施工组织等）只供参考而不作为合同文件的一部分，但是作为承包人于投标期间提供给发包人的最低标准承诺，对承包人具有约束力，此等资料须按合同文件的规定重新提交予发包人/监理审批，且标准、规格、要求不低于上述于投标期间的承诺。即使发包人同意或接受这些资料，亦不会因此而减免承包人于本合同的责任和义务。

7. 承诺

7.1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、按照合同及三方协议约定的期限及方式申请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。

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

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

8. 合同生效

8.1. 合同订立时间：2026 年 2 月 10 日

8.2. 合同订立地点：深圳市福田区

合同一式拾份，发包人陆份、承包人肆份，具有同等法律效力。双方约定由法定代表人签字并加盖双方公章后立即生效。

发包人（公章）：



承包人（公章）



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）：

统一社会信用代码：

统一社会信用代码：

电话：

电话：

传真：

传真：

邮编：

邮编：

电子邮箱：

电子邮箱：

分部分项工程量清单与计价表 (适用于工程量清单计价)

工程名称: 深圳福田新沙项目02地块T6栋
户内及公区批量精装修工程

标段: 深圳福田新沙项目02地块T6栋户内及公区
批量精装修工程

第 20 页 共 164 页

工程
户内

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单 位	工程量	金额(元)		
						综合单价	合价	材料设备 暂估合价
97	011207001006	木饰面墙面 (WD-02)	1、WD-02 秋香木饰面, 木皮厚度不少于0、6mm, 染色、半开放漆 2、双层9mm厚木质阻燃板(刷防火涂料) 3、参考DQ-02-01/02/04/05/06/09大样图等相关图纸 4、包含但不限于以上内容, 详细做法须满足图纸、招标文件及技术规范要求	m ²	805.92	553.68	446221.79	
98	011204003004	岩板墙面 (ST-04)	1、9mm采光面岩板 2、10mm厚瓷砖胶湿贴+涂刷双组份界面剂 3、用专业美缝剂美缝, 岩板价格包含材料费和加工产生的加工费, 包括但不限于切割、倒角、磨边、排版、拉槽、槽光施工等费用, 不同材料采用美缝剂填缝时, 综合考虑报价 4、其他工料规范及计量计价规则中单价应包含的一切所需之施工工序、辅材及辅助工作 5、包含但不限于以上内容, 详细做法须满足图纸、招标文件及技术规范要求	m ²	419.75	298.49	125291.18	
99	010903002002	墙面防水	1、墙面满刷3mm厚益胶泥到顶 2、包含但不限于以上内容, 详细做法须满足图纸、招标文件及技术规范要求	m ²	419.75	35.26	14800.39	
100	011207001007	金属板 (插座) (MT-01)	1、1.2mm厚度深古铜色不锈钢金属, 抗指纹处理 2、双层9mm厚木质阻燃板(三防处理) 3、其他工料规范及计量计价规则中单价应包含的一切所需之施工工序、辅材及辅助工作 4、包含但不限于以上内容, 详细做法须满足图纸、招标文件及技术规范要求	m ²	7.3	429.35	3134.26	
101	011207001008	不锈钢饰面	1、1.2mm厚度深古铜色不锈钢金属MT-01, 抗指纹处理 2、双层9mm厚木质阻燃板(三防处理)+木龙骨 3、其他工料规范及计量计价规则中单价应包含的一切所需之施工工序、辅材及辅助工作 4、包含但不限于以上内容, 详细做法须满足图纸、招标文件及技术规范要求	m ²	32.12	460.23	14782.59	
本页小计							604230.21	

序号

102

103

104

105

分部分项工程量清单与计价表 (适用于工程量清单计价)

工程名称: 深圳福田新沙项目02地块T6栋
户内及公区批量精装修工程

标段: 深圳福田新沙项目02地块T6栋户内及公区
批量精装修工程

第 21 页 共 164 页

序号	项目编码	项目名称	项目特征描述	计量单位	工程量	金额(元)			
						综合单价	合价	材料设备暂估合价	
102	011207001009	不锈钢饰面	1、1.2mm厚度深古铜色不锈钢金属MT-01, 抗指纹处理 2、9mm厚木质阻燃板(三防处理)+木龙骨 3、其他工料规范及计量计价规则中单价应包含的一切所需之施工工序、辅材及辅助工作 4、包含但不限于以上内容, 详细做法须满足图纸、招标文件及技术规范要求	m ²	32.85	413.16	13572.31		
103	011502001005	不锈钢线条	1、1.2mm深古铜色不锈钢, 抗指纹处理 2、展开宽度:11+5+10+30+10+5+11mm 3、双层9mm厚木质阻燃板(三防处理) 4、其他工料规范及计量计价规则中单价应包含的一切所需之施工工序、辅材及辅助工作 5、包含但不限于以上内容, 详细做法须满足图纸、招标文件及技术规范要求	m	144.54	87.46	12641.47		
104	011502001006	转角不锈钢线条	1、1.2mm深古铜色不锈钢, 抗指纹处理 2、展开宽度:6+6mm 3、其他工料规范及计量计价规则中单价应包含的一切所需之施工工序、辅材及辅助工作 4、包含但不限于以上内容, 详细做法须满足图纸、招标文件及技术规范要求	m	171.55	39.53	6781.37		
105	011502001007	不锈钢线条	1、1.2mm深古铜色不锈钢, 抗指纹处理 2、展开宽度:12+5+10+20mm 3、双层9mm厚木质阻燃板(三防处理)+木龙骨 4、其他工料规范及计量计价规则中单价应包含的一切所需之施工工序、辅材及辅助工作 5、包含但不限于以上内容, 详细做法须满足图纸、招标文件及技术规范要求	m	1365.83	49.53	67649.56		
本页小计							100644.71		

湛合20 - - 号

深圳地铁前海国际发展有限公司

中标通知书

致投标人：深圳市湛艺建设集团有限公司

承担项目：深铁懿府人才房精装修工程二标段

贵公司于 2022年 7月 4日提交了上述项目的投标文件。依照《中华人民共和国招标投标法》和深铁懿府人才房精装修工程二标段招标文件，经资格审查和评定标程序，并经我公司批准，贵公司的投标文件已被我公司接受，中标价为（人民币）捌仟玖佰玖拾柒万柒仟捌佰壹拾陆元陆角贰分（小写：RMB 89,977,816.62元）。确定贵公司为深铁懿府人才房精装修工程二标段中标单位。

请做好签署合同的准备。

深圳地铁前海国际发展有限公司

法定代表人（或授权代表）： 峰

2022年 8月 3日

深铁懿府人才房精装修工程二标段

施工合同

合同编号：STZY-ZC-ATS2-SG005/2022

（第一册，共二册）

发包人：深圳地铁前海国际发展有限公司

承包人：深圳市湛艺建设集团有限公司

2022 年 10 月



第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳地铁前海国际发展有限公司

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

一、工程概况

工程名称: 深铁懿府人才房精装修工程二标段

工程地点: 深圳市南山区华侨城北城片区

核准(备案)证编号: ××

工程规模及特征: 深铁懿府总建筑面积约 76 万平方米,计容建筑面积 53.5 万平方米,含住宅、商业、学校、幼儿园、公交首末站以及警务室、老年人日间照料中心、社区健康服务中心、文化活动中心等配套设施。二标段: 4 号地块人才房 14、15、16 栋,公区面积约 4935m²,大堂约 210m²,户内约 45158.4m²。

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

二、工程承包范围

①4 号地块人才房 14、15、16 栋首层大堂及电梯厅、地下室车库大堂、标准层电梯厅及公共走道等公共区域、户内的精装修(含二次机电), 瓷砖、洁具及卫浴五金等甲供材料设备的安装; ②4 号地块人才房 14、15、16 栋架空层的精装。

三、合同工期

计划开工日期: 2022 年 6 月 15 日(暂定,具体开工日期以发包人进场通知或开工令为准);

计划竣工日期: 2023 年 6 月 30 日;

合同工期总日历天数 381 天。

招标工期总日历天数 381 天。

定额工期总日历天数 天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为 % (压缩比例=1-合同工期/定额工期)。



第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳地铁前海国际发展有限公司

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

一、工程概况

工程名称: 深铁懿府人才房精装修工程二标段

工程地点: 深圳市南山区华侨城北城片区

核准(备案)证编号: ××

工程规模及特征: 深铁懿府总建筑面积约 76 万平方米,计容建筑面积 53.5 万平方米,含住宅、商业、学校、幼儿园、公交首末站以及警务室、老年人日间照料中心、社区健康服务中心、文化活动中心等配套设施。二标段 4 号地块人才房 14、15、16 栋,公区面积约 4935m²,大堂约 210m²,户内约 45158.4m²。

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

二、工程承包范围

①4 号地块人才房 14、15、16 栋首层大堂及电梯厅、地下室车库大堂、标准层电梯厅及公共走廊等公共区域、户内的精装修(含二次机电),瓷砖、洁具及卫浴五金等甲供材料设备的安装;②4 号地块人才房 14、15、16 栋架空层的精装。

三、合同工期

计划开工日期: 2022 年 6 月 15 日(暂定,具体开工日期以发包人进场通知或开工令为准);

计划竣工日期: 2023 年 6 月 30 日;

合同工期总日历天数 381 天。

招标工期总日历天数 381 天。

定额工期总日历天数 天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为 % (压缩比例=1-合同工期/定额工期)。



四、质量标准

本工程质量标准： 合格

五、签约合同价

人民币（大写） 捌仟玖佰玖拾柒万柒仟捌佰壹拾陆元陆角贰分
(¥ 89,977,816.62 元)；

其中：不含暂列金暂定价为¥80,583,068.68元（其中不含税价¥73,929,420.81元，增值税金额¥6,653,647.87元，增值税税率为9%）；暂列金额¥9,394,747.94元（其中不含税价¥8,619,034.81元，增值税金额¥775,713.13元，增值税税率为9%）。

(1)安全文明施工费：

人民币（大写） 壹佰柒拾肆万叁仟肆佰陆拾伍元壹角伍分
(¥ 1,743,465.15 元)；

(2)材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / (¥ / 元)；

(3)专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / (¥ / 元)；

(4)暂列金额：

人民币（大写） 玖佰叁拾玖万肆仟柒佰肆拾柒元玖角肆分
(¥ 9,394,747.94 元)。

(5)BIM技术应用费用：

人民币（大写） / (¥ / 元)。

六、工人工资专用账户信息

工人工资款支付专用账户名称： /

工人工资款支付专用账户开户银行： /

工人工资款支付专用账户号： /

七、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致：

(1)本合同签订后双方新签订的补充协议；



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

八、词语含义

本协议书中有词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、承诺

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

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

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

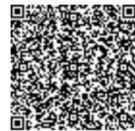
十、合同订立与生效

本合同订立时间: 2022 年 10 月 13 日;

订立地点: 深圳

发包人和承包人约定本合同自 双方签字盖章 后成立。

本合同一式 12 份,均具有同等法律效力,发包人执 9 份,承包人执 3 份。



发包人(公章):



深圳地铁前海国际发展有限公司 法定代表人或授权代表:



住 所:

深圳市福田区深铁置业大厦

电 话:

传 真:

开户银行:

建行深圳分行营业部

开户全名: 深圳地铁前海国际发展有限公司

账

号:

44201501100052560514

邮政编码:

项目主管部门经办人及电话:

张瀚之, 13691854591

项目主管部门审核人: 郑军

合约部门经办人及电话:

邱艳, 0755-89987835

合约部门审核人:

承包人(公章):



深圳市瀚艺建设集团有限公司 法定代表人或授权代表:



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

电 话:

0755-82911636

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

开户全名: 518048

账 号:

4420 1503 5000 5020 1701

邮政编码:

承包商经办人:

杨日起

承包商经办人电话: 13828220593

合同签署地点:

深 圳

时 间:

2022年10月13日



法要求，若确需变动，须征得建设方和方案设计方的同意。

2. 由于本装饰工程为大型装修工程，施工中应严格遵守国家相应消防、防火规范，确保本工程的使用安全。
3. 电气设计、给排水设计、通风设计等各专业施工图设计说明见各专业说明。
4. 施工图中未尽作法及本说明未提及之处按本说明“二、设计依据”的规范标准进行施工。
5. 本图所用单位除标高为以米外，其余未注明单位均以毫米计。
6. 如有玻璃隔墙不止一块玻璃时，每两块玻璃之间留 5mm 缝，填充无影胶。
7. 饰面材料以材料表为准，图纸中出现的材料的详细名称、规格、色彩、及表面处理按材料编号索引材料表，装饰结构及特殊的饰面材料做法在图纸中有详细说明。

七. 主要装饰材料的消防要求:

1. 砌墙材料:

防火分区隔墙，设备机房、卫生间及管道井新砌墙体采用 200 厚（或 100 厚）轻质加气混凝土砌块（或陶粒空心砌块）（详见各楼层施工平面图），为非燃烧材料，燃烧性能 A 级。

2. 吊顶材料:

主要采用轻钢龙骨石膏板、硅钙板、铝合金方形板。为非燃烧材料，燃烧性能 A 级；

3. 墙面材料:

- 1.) 石材，为非燃烧材料，燃烧性能 A 级；
- 2.) 墙砖，为非燃烧材料，燃烧性能 A 级。
- 3.) 不锈钢，为非燃烧材料，燃烧性能 A 级。
- 4.) 石膏板，非燃烧材料，燃烧等级 A 级。
- 5.) 玻璃隔墙，非燃烧材料，燃烧等级 A 级。
- 6.) 木饰面，燃烧性能 B1 级

4. 地面材料:

- 1.) 石材，为非燃烧材料，燃烧性能 A 级。
- 2.) 地砖，为非燃烧材料，燃烧性能 A 级。



单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称： 深铁懿府人才房精装修工程二标段（二期工程4#地
块14-16栋）

验收日期： 2024年12月19日

建设单位（盖章）： 深圳地铁前海国际发展有限公司



单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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



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

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	深铁懿府人才房精装修工程二标段（二期工程4#地块14-16栋）				
工程地点	深圳市南山区沙河街道	建筑面积	50303.4m ²	工程造价	89,977,816.62元
结构类型	钢筋混凝土剪力墙结构	层数	地上：14栋/45层、15栋/45层、16栋/45层 层		
	钢筋混凝土剪力墙框架结构		地下：2 层		
施工许可证号	2107-440305-04-01-64617803	监理许可证号	E244809774		
开工日期	2023年06月03日	验收日期	2024年12月10日		
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120200025-11		
建设单位	深圳地铁前海国际发展有限公司				
勘察单位					
设计单位	深圳市市政设计研究院有限公司				
总包单位	深圳市湛艺建设集团有限公司				
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）	中国建筑第四工程局有限公司				
承建单位（装修）	深圳市湛艺建设集团有限公司				
监理单位	深圳市东部工程咨询有限公司				
施工图审查单位					



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

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	张繁绪
副组长	王惠楨、郑炜坤、夏明程、张世刚
组员	张立、康啸虎、张瀚之、郑经强、邬新明、周斌、张维、黄莹莹、吴宇恒、吴国雄、曾桂新、曹勇、乐晓宇、何灏静、郑龙、林冲、吴志伟、林华炎、杨挺锋、刘新德、陈兰月

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	王惠楨	邬新明、张维、吴宇恒、吴国雄、曾桂新、曹勇、郑龙
建筑设备安装工程	张立	周斌、乐晓宇、林冲、吴志伟、林华炎、杨挺锋、刘新德
工程质控资料	张瀚之	黄莹莹、何灏静、陈兰月

(二) 验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

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



GD-E1-914/4

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本工程已完成合同约定和设计内容的工程施工，工程施工符合工程建设法律、法规和工程建设强制性标准，施工资料齐全、材料检验及功能性检测均能满足要求，各分部分项工程及检验批均合格，经建设、设计、监理、施工等单位验收，综合质量评定合格，同意竣工验收。

		<div style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> <p style="text-align: center;">中华人民共和国一级注册建筑师</p> <p>姓名: 唐谦</p> <p>注册号: 4400207-012</p> <p>有效期: 至2023年12月</p> </div>	
<p>建设单位:</p> <p style="text-align: center;">(公章)</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p style="text-align: center;">张世刚</p> <p>2024年12月10日</p>	<p>监理单位:</p> <p style="text-align: center;">(公章)</p> <p>总监理工程师:</p> <p style="text-align: center;">张世刚</p> <p>2024年12月10日</p>	<p>施工单位:</p> <p style="text-align: center;">(公章)</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p style="text-align: center;">张世刚</p> <p>2024年12月10日</p>	<p>设计单位:</p> <p style="text-align: center;">(公章)</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p style="text-align: center;">张世刚</p> <p>2024年12月10日</p>
 <p>* GD - E 1 - 9 1 4 6</p>		<div style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> <p style="text-align: center;">中华人民共和国一级注册建筑师</p> <p>姓名: 唐谦</p> <p>注册号: 4400207-012</p> <p>有效期: 至2025年08月</p> </div>	

5、华侨城深圳湾新玺名苑批量精装修工程(二标段)

湛合2023-284-3136号
附.中

中标通知书

致投标人：深圳市湛艺建设集团有限公司

深圳市裕玺咨询服务有限公司的华侨城深圳湾新玺名苑项目批量精装修工程(二标段)，于2022年12月19日开标，经过评标、定标后、现正式通知贵公司，我司已选定贵公司为该项目的中标单位，中标价为¥13173833.20元（大写人民币：壹仟叁佰壹拾柒万叁仟捌佰叁拾叁元贰角）。

按工程总进度要求，中标项目工期：321（日历天）。产品及安装质量需达到相关国家规定的标准。

中标人收到中标书通知后，应尽快按照中标人的最终确认投标报价与招标方签订本招标项目的施工合同。

谨此函告！

招标人：深圳市裕玺咨询服务有限公司

(代表签名)

日期：2023年02月08日



湛合2023-284-3136号

合同编号：_____

华侨城深圳湾新玺名苑批量精装修工程（二标段）

工程名称：华侨城深圳湾新玺名苑批量精装修工程（二标段）

工程地点：深圳市南山区蛇口湾厦路渔人码头

发 包 人：深圳市裕玺咨询服务有限公司

承 包 人：深圳市湛艺建设集团有限公司

签订时间：2023年03月01日



华侨城深圳湾新玺名苑批量精装修工程（二标段）施工合同

发包人（甲方）：深圳市裕玺咨询服务有限公司

承包人（乙方）：深圳市湛艺建设集团有限公司

本合同工程为华侨城深圳湾新玺名苑项目专业分包工程。根据《中华人民共和国民法典》及有关规定并结合本工程实际情况，为确保各方的权利和义务，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，签订此合同并自愿严格遵守。

第一条 工程概况及承包范围

1.1 工程概况：

工程名称：华侨城深圳湾新玺名苑批量精装修工程（二标段）（以下称“本工程”）

工程地点：深圳市南山区蛇口湾厦路1号渔人码头

工程规模及特征：深圳市南山区蛇口湾厦路渔人码头，总用地面积 25,147.7m²，其中计入容积率的建筑面积为 176,790.00m²。商业、办公及酒店 124,950.00m²，商务公寓 51,780.00m²，公共配套服务设施 60m²。由 1 栋 A 座、1 栋 B 座、2 栋共 3 栋超高层塔楼及部分裙楼商业组成，1 栋 A 座、B 座建筑高度分别为 156.50m、171.10m，2 栋建筑高度为 249.70m，此招标二标段包括：1B 单元 24F-32F 32 套+ 1B 商办 2 套=34 套，具体如下：1B24F-32F 共 34 套(2405-2408、2505-2508、2705-2708、2805-2808、2905-2908、3005-3008、3105-3108、3205-3208 共 32 套) 商办装修 2 套 607 及 1906。

1.2 承包范围：包括但不限于批量装修工程施工图纸和工程量清单所包含的所有内容。

1.3 工程承包内容（包括但不限于以下内容）：

1、深化设计图纸：包括但不限于平面尺寸深化图、洁具点位深化图、石材排版图、综合平面天花图、管综图、电箱深化图、硬包分缝图以及竣工图等；

2、提前进场放线、排查场地需整改的问题；配合所有甲分包单位的现场尺寸复合等；

3、负责将精装图纸中的砌筑隔墙与现场原土建隔墙不符的墙体进行拆除，按精装图重新砌筑、原有强弱电入户不符合现场标高改管移线等；

4、图纸范围内的精装施工，包括但不限于图纸所有天花墙面地面基层的施工，天花龙骨、墙面木基层、入户门钢架基层、空调外机钢架基础、洗手台钢架、岛台钢架及基层、地面找平、自流平、防水施工、铺贴干挂石材、安装五金卫浴洁具、天花乳胶漆等；

5、户内强弱电配电箱各出线回路电缆、电线桥架（含套管）预埋、原有配线箱开关的拆除回收利旧及室内灯具（灯具甲供）、开关插座等安装。（配电箱甲供、按装修要求移位）及卫生间等电位的预埋驳接等；智能化布线（线智能化单位提供）；

6、空调室内、外机的电线、电缆、配管穿线；空调百叶的送样加工安装及保护等；暖风机（甲供）及对应管道的安装、排风机（乙供）的采购及对应管道的安装及保护等；抽油烟机的管道安装驳接及调试等；

7、负责为其它分包单位的末端的开关、插座、喷淋、面板点位预留孔洞等；为其它分包单位提供的尺寸进行吊顶天花开孔墙面石材硬包扞布开孔等；

8、户内所有的给水、排水支管的施工；安装五金卫浴洁具（甲供）浴缸及电热毛巾架等；原有给水管道的拆除；

9、墙纸硬包、瓷砖（美缝）及除木作区域不锈钢的送样、生产、加工供货、安装及保护等；阳台木纹铝合金柜体的生产、安装及保护、艺术玻璃的送样安装保护等；

10、负责所有需要防潮位置的收防潮防霉玻璃胶处理（除橱柜、淋浴玻璃外）；

11、配合甲供材的加工、进度、质量监督；以及配合甲供材复尺及到货安装提供工作面；

12、自身所有工序的自检复检抽检及验收；配合所有甲供材及其他单位的调试验收；

13、施工区域内的成品保护；

14、自身产生的垃圾清运；

15、管理甲供材、甲分包、甲供材的存储、安装、成品保护、垃圾清运；

16、整个场地安全文明施工管理；为各甲分包单位提供临水临电；

17、图纸及合同范围内的一切施工内容及业主要求变更签证内容；

18、各分包单位施工产生的垃圾由各分包单位清运至精装总包单位指定的垃圾堆放区，由精装总包负责统一清运出施工现场；

19【新增加】所有弱电（除智能化专用线缆）线缆网线供货预埋及弱电面板（除智能化面板）安装调试、弱电箱体及箱体设备的供货安装；

20【新增加】淋浴隔断玻璃五金的复尺、排版、生产、搬运、安装及交货前的成品保护。

第二条 合同工期

2.1 合同工期:

按竣工日期约定合同工期方式:

(房号户型):

暂定开工日期: 2022 年 12 月 30 日 (以发包人批准的开工报告为准)。

暂定竣工日期: 2023 年 11 月 15 日。

除由于发包人原因和本合同约定不可抗力事件发生可相应顺延工期外,合同工期不做更改,并以此作为本合同约定工期奖罚的计算时间。

第三条 工程价款及结算方式

3.1 本工程含税造价金额为:¥13,173,833.20 元 (大写:人民币 壹仟叁佰壹拾柒万叁仟捌佰叁拾叁元贰角);

其中不含税造价金额为:¥12,086,085.50 元 (大写:人民币 壹仟贰佰零捌万陆仟零捌拾伍元伍角);

税率为: 9%; 税额为:¥1,087,747.70 元 (大写:人民币 壹佰零捌万柒仟柒佰肆拾柒元柒角)。

3.2 本合同结算采用:

结算款计算值 = 合同综合单价 * 实际工程量 + 设计变更增减 + 现场签证增减 - 扣款;

合同总价 + 材料价差调整;

1) 施工期间发生的变更签证,由发包人和承包人共同核对工程量,按 3.2 条约定的计价办法计入结算总造价中。

3.3 设计变更及现场签证价格确定办法:

1) 合同有相同项目单价时,按合同相同项目单价计算;

2) 如有新增项目,有相近合同单价时按相近合同单价(清单报价项)换算确定新项目单价;

3) 合同既没有相同项目也没有类似项目单价时,首先按照深圳市建筑工程消耗量定额(2016)、《深圳市装配式建筑工程消耗量定额(2016)》、《深圳市安装工程消

耗量定额（2020）》、《深圳市建筑装饰工程消耗量标准 2020（2014 机械）》、《深圳市市政工程消耗量定额（2017）》、《深圳市园林建筑绿化工程消耗量定额（2017）》及深圳市有关计价规定，费率按建筑工程（深建价[2018]25 号、建办标函[2020]193 号）执行，材料价格按照施工期间深圳市工程造价管理站公布的《深圳建设工程价格信息》平均价格计算（无信息价的由招标人根据市场价格情况进行认价，不参与下浮）。

4) 无论投标人是否与招标人就变更价款达成一致，投标人均必须先按照招标人的指令实施设计变更的施工，并可就变更价款与招标人继续协商或按合同约定争议处理办法处理。

3.2 甲供材料的领用与结算

3.2.1 本工程甲供材料范围：清单详见附件八《新玺名苑批量精装施工内容及甲供材甲分包界面划分表》。

3.2.2 甲供材料计划

承包人在收到发包人设计施工图后 15 天内上报《甲供材料总计划表》，承包人需在计划中明确材料进场时间段，包括数量、规格、分阶段到货时间，承包人需对上报甲供材料供应量数据的准确性负责（设计变更除外）。由于设计变更引起“发包人供应”范围内的材料、设备数量、规格的变化，承包人应在收到变更通知 5 天内书面通知发包人。

承包人施工现场领用甲供材料，需提前 15 天（设备类产品另增加设备生产周期时间）上报甲供材料《领料审批表》，并在领料审批表上详细注明材料的规格（必要时附加工图纸说明）和交货具体时间。

3.2.3 承发包人职责

甲供材一次卸货由甲供材供货商负责，后续接收、保管、二次搬运、安装等由精装单位负责，其费用已包含甲供材料保管费中。

发包人根据承包人的计划要求时间向承包人提供发包人供应材料设备，由于发包人的原因造成延误或损失，经发包人现场工程师确认属实，发包人给予工期顺延的补偿，但不给予任何经济上的补偿。

施工过程中，发包人有权更改“承包人供应材料设备”为“发包人供应”。如发包人将“承包人供应材料设备”改为“发包人供应”，则工程结算时全部取消相应材料价格，按实际采购价格及 3.2.4 条约定计算采保费并按差价调整税金，其他费用不予调整。

第九条 违约责任和奖罚

9.1 若承包人未按合同规定的时间进场、安装、组织验收，则工期每拖延一天，发包人对承包人处以结算总价千分之二的工期违约金，最高不超过合同总额的5%。若延迟时间超过15天，发包人有权终止合同并向承包人索赔因此造成的相关损失（非承包人原因除外）。

9.2 如本工程竣工验收质量未达到本合同约定的标准，发包人对承包人处以合同价（扣除甲供材料设备款）百分之五的罚款，并且承包人自费返修至合同约定的质量标准，承包人尚须赔偿对发包人所造成的损失。

9.3 发包人未能按时支付工程款，发包人需按银行同期贷款利率赔偿拖欠款项的利息，但工期不调整，承包人可继续向发包人申请支付相关工程款项，但仍须按发包人要求继续施工。如工程款延期支付超过六个月，承包人有权顺延工期，直到发包人支付拖欠工程款后开始重新计算工期。

第十条 其他

10.1 本合同未另外约定的内容，详见附件。其余参照深圳市建设工程造价管理站发布的2009年版《深圳市建设工程施工合同》中相关通用条款执行。

本协议壹式陆份，双方各执叁份，具有同等法律效力。

10.2 附件

附件一：《建筑施工安全生产协议书》

附件二：《廉政建设协议书》

附件三：《深圳市裕玺咨询服务有限公司工程现场签证管理办法》

附件四：《批量精装修甲分包、甲供材和甲指乙供材料品牌表》

附件五：《关于付款方式的约定》

附件六：《工人工资专户开户及监管协议》

附件七：《工程质量保修书》

附件八：《批量精装施工内容及甲供材甲分包界面划分表》

附件九：华侨城深圳湾新玺名苑批量精装成品保护要求

附件十：华侨城深圳湾新玺名苑批量精装修工程（一标段）图纸

附件十一：华侨城深圳湾新玺名苑批量精装修工程（一标段）工程量清单

（以下无正文）

(本页为签章页)

(发包人): 深圳市裕玺咨询服务有限公司

代表:



电话:

(承包人): 深圳市湛艺建设集团有限公司

代表:



电话:

签订时间: 2023年03月01日

物料表

序号	编号	名称	位置	内容	单位	单价(元)不含税	备注
1	ST-1001	Stone 石材饰面(浅色)	客厅:电视背景墙,客厅地台台面、餐厅背景增强面(详见施工图01,04,05,08户型)	详见物料	m2		主材甲供
2	ST-1002	Stone 石材饰面(深色)	客厅地面、厨房地面/墙面、西厨地面及岛台、主卧玄关及衣帽间地面、主卫地面及墙面、公卫/客卫A/客卫B地面、墙面及洗手台、生活阳台洗手台(所有户型)	详见物料	m2		主材甲供
3	ST-1002A	Stone 石材饰面(深色处理)	景观阳台地面、淋浴间地面(所有户型)	详见物料	m2		主材甲供
4	ST-1003	Stone 石材饰面(蓝金沙)	主卫洗手台(详见施工图01,04,05,08户型)	详见物料	m2		主材甲供
5	ST-1004	Stone 石材饰面(荷叶绿)	餐边装饰柜台面及墙面,主卫洗手台及墙面(详见施工图02,03,05,07户型)	详见物料	m2		主材甲供
6	ST-1005	Stone 石材饰面(贝金茶黄)	公卫、客卫A、客卫B地面(详见施工图01,04,05,08户型);公卫墙面,客卫墙面(详见施工图02,03,05,07户型)	详见物料	m2		主材甲供
7	MT-1001	Metal 灰色不锈钢	通用(所有户型)	Name(名称):灰色不锈钢 Number(编号):喷砂灰钢(JG-204) Thickness(厚度):1.2mm Finish(处理面):拉丝处理 Remarks(备注):204 不锈钢	m2	760.00	
8	GL-1001	Glass 藝術玻璃	详见施工图(所有户型)	Name(名称):藝術玻璃 Number(编号):定制 Thickness(厚度):5mm Finish(尺寸):双面不同纹理夹丝 Remarks(备注):透明色	m2	540.00	
9	GL-1002	Glass 灰玻(去盖)	详见施工图(详见施工图02,03,05,07户型)	Name(名称):灰玻 Number(编号):常规 Thickness(厚度):5.0+0.38+5.0mm灰玻钢化处理,去盖 Finish(处理面):常规 Remarks(备注):	m2	340.00	
10	GL-1003	Glass 超白钢化玻璃	详见施工图(所有户型)	Name(名称):超白钢化玻璃 Number(编号):常规 Thickness(厚度):10mm Finish(处理面):充面 Remarks(备注):钢化	m2	250.00	
11	MR-1001	Mirror 镜	卫生间(所有户型)	Name(名称):镜 Number(编号):常规 Thickness(厚度):5mm Finish(处理面):加热防雾镜面处理 Remarks(备注):	m2	290.00	
12	MR-1002	Mirror 灰镜	电视柜(详见施工图02,03,05,07户型)	Name(名称):灰镜 Number(编号):常规 Thickness(厚度):6mm 灰镜 Finish(处理面):去蓝 Remarks(备注):	m2	200.00	
13	PT-1002	Paint 白色防水乳胶漆	详见施工图(所有户型)	0	m2	30.00	
14	PT-1004	Paint 黑色防水乳胶漆	局部风口位置(所有户型)	0	m2	30.00	
15	PT-1003	Paint 黑色乳胶漆	局部天花	0	m2	24.00	
16	PT-1004	Paint 黑色防水乳胶漆	卫生间局部	0	m2	30.00	
17	WD-1001	Wood 木饰面(深)	通用木饰面(详见施工图01,04,05,08户型)	Name(名称):木饰面 深色 Number(编号):定制01 Wood Grain(纹理):直纹 Finish(处理面):开放漆3分光 Remarks(备注):板厚15mm,面层木皮厚度	m2	0.00	主材甲分包
18	WF-1001	Wood Floor 木地板(深)	全房卧室地面(详见施工图01,04,05,08户型)	Name(名称):木地板 深 Number(编号):12928 Size(尺寸): 厚度15mm,910*123*15mm木皮3.0mm Finish(处理面):表面uv漆拉丝	m2	0.00	甲分包
19	UP-1001	Upholstery 布艺	卧室A墙、卧室B、次卧床背景(详见施工图01,04,05,08户型)	Name(名称):布艺 Number(编号):HMLME55005(2) Width(宽度):2800mm Remarks(备注):	m2	180.00	
20	UP-1002	Upholstery 布艺	客餐厅墙面(所有户型);次卧墙面(02,03,05)	Name(名称):布艺 Number(编号):P906B Width(宽度):2800mm Remarks(备注):	m2	200.00	



21	UP-1003	Upholstery 布	摺	主卧所有墙面(詳見施工圖01, 04, 05, 08 户型)	Name(名稱): 打布 Number(編號): 4045TYD Width(高度): 2800mm Remarks(備註):	m2	200.00	
22	UP-1004	Upholstery 布	摺	主卧所有墙面(詳見施工圖02, 03, 06, 07 户型)	Name(名稱): 打布 Number(編號): 4045TYD Width(高度): 2800mm Remarks(備註):	m2	200.00	
23	UP-1005	Upholstery 布	摺	次卧背景牆墙面(詳見施工圖02, 03, 06, 07 户型)	Name(名稱): 打布 Number(編號): 4045TYD Width(高度): 2800mm Remarks(備註):	m2	180.00	
24	SF-1001	SPECIAL FINISH 灰色烤漆板		中西厨柜体	Name(名稱): 灰色烤漆板 Number(編號): 根据橱柜选型 Finish(處理面): 哑光面 Remarks(備註): 由橱柜厂家提供样板给设计方确认, 需防潮防水	m2	0.00	主材甲分包
25	SF-1004	SPECIAL FINISH 铝板		生活阳台柜体	Name(名稱): 铝板 Number(編號): 根据厨房橱柜色板 Finish(處理面): 哑光面 Remarks(備註): 由橱柜厂家提供样板给设计方确认, 需防潮防水	m2	800.00	
26	T-1001	Tile 瓷磚 (600*600mm)		生活阳台墙、地面	Name(名稱): 瓷磚 Number(編號): Size(尺寸): 600*600mm Finish(處理面): 防滑面 Remarks(備註):	m2	110.00	



项目经理-马青文



使用有效期: 2026年05月09日
- 2026年10月31日

中华人民共和国一级建造师注册证书

姓名: 马青文

性别: 女

出生日期: 1984年01月05日

注册编号: 粤1442015201530439

聘用企业: 深圳市湛艺建设集团有限公司

注册专业: 机电工程(有效期: 2023-11-01至2026-10-31)

建筑工程(有效期: 2023-11-01至2026-10-31)



请登录中国建造师网
微信公众号扫一扫查询



个人签名: 马青文

签名日期: 2026.5.9

中华人民共和国
住房和城乡建设部

行政审批专用章
签发日期: 2023年11月01日



本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得一级建造师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Constructor.



Ministry of Human Resources and Social Security
The People's Republic of China



Ministry of Housing and Urban-Rural Development
The People's Republic of China

编号: JZ 00456549
No.



持证人签名:

Signature of the Bearer

姓名: 马青文
Full Name
性别: 女
Sex
出生年月: 1984年01月
Date of Birth
专业类别: 建筑工程
Professional Type
批准日期: 2014年09月21日
Approval Date

签发单位盖章:

Issued by

签发日期: 2015年05月19日

Issued on



管理号: 2014034440340000034114416018
File No.

建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书

编号: 粤建安B(2023) 9006789

姓名: 马青文

性别: 女

出生年月: 1984年01月05日

企业名称: 深圳市湛艺建设集团有限公司

职务: 项目负责人(项目经理)

初次领证日期: 2023年01月03日

有效期: 2024年10月15日 至 2028年01月14日



发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2024年10月15日



广东省职称证书

姓名：马青文

身份证号：150429198401051284



职称名称：高级工程师

专业：建筑装饰施工

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2021年04月10日

评审组织：深圳市建筑装饰专业高级职称评审委员会

证书编号：2103001056175

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2021年08月02日



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

普通高等学校

毕业证书



学生 马青文 性别 女, 1984年1月5日生, 于2003年9月至2007年6月在本校 建筑环境与设备工程(建筑设备工程专业方向) 四年制本科学习, 修完教学计划规定的全部课程, 成绩合格, 准予毕业。

校名: 重庆大学

校(院)长:

证书编号: 106111200705008460

二〇〇七年 六 月 三十 日

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

姓名 马青文
 性别 女 民族 汉
 出生 1984年1月5日
 住址 广东省深圳市福田区福华一路6号免税商务大厦1403
 公民身份号码 150429198401051284

仅限于投标使用。

中华人民共和国
 居民身份证

仅限于投标使用。

签发机关 深圳市公安局福田分局
 有效期限 2019.12.09-2039.12.09

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：马青文

社保电脑号：613758432

身份证号码：150429198401051284

页码：1

参保单位名称：深圳市湛艺建设集团有限公司

单位编号：153410

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	04	153410	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72
2024	05	153410	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72
2024	06	153410	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72
2024	07	153410	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	08	153410	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	09	153410	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	10	153410	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	11	153410	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	12	153410	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2025	01	153410	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2025	02	153410	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2025	03	153410	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	04	153410	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	05	153410	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	06	153410	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	07	153410	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	08	153410	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	09	153410	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	10	153410	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	11	153410	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	12	153410	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2026	01	153410	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2026	02	153410	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2026	03	153410	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2026	04	153410	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2026	05	153410	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	22.68	2520	20.16	5.04
合计			19514.45	9359.84			8971.65	3454.12			863.66						127.52



备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927b7ddfcbdb12 ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：
 单位编号：153410
 单位名称：深圳市湛艺建设集团有限公司






项目经理业绩-南宁五象福朋喜来登酒店提升工程

发 承 包 审 核 通 知 书

湛合2025-491-688号

编号：五象建字 2025SG (Z011) 号

建设单位	广西宝纳酒店管理有限公司				
承包单位	深圳市湛艺建设集团有限公司				
设计单位	中城恒业设计集团有限公司				
工程名称	南宁五象福朋喜来登酒店提升工程				
工程地点	南宁市良庆区飞龙路6号震旦广场B区				
承包范围	项目经审查施工图纸及工程量清单包含的所有内容				
工程类型	施工类型	工程规模	房屋建筑1个单体，地上9层，地下0层，建筑总面积9967.97 m²		
承包方式	包工包料	承包类型	总承包		
项目经理	马青文	(项目经理)注册建造师证件号	粤1442015201530439	技术负责人	崔峥 1903001026006
施工员	吴康上 0441710294417004078				
安全员	曾康秀 粤建安 C3 (2018) 0022578				
质量员	谭世浩 0442110800013000004				
材料员	黄上明 0441711194417012728				
造价员	杨先露 建(造) 142004400001693				
承包主要条件	承包价(元)	20000000	主要材料	钢筋(吨)	/
	承包工期(天)	180		水泥(吨)	400
	质量	合格		商品砼(立方米)	/
				预拌砂浆(吨)	/
其中:安全防护、文明施工措施费(元): 500000					
建设单位: (盖章) 法定代表人:	 2025年10月28日		承包单位: (盖章) 法定代表人:	 2025年10月28日	
备案部门:	 (盖章) 2025年10月28日				

发：建设单位三份(用于办理工程质量安全监督、施工许可证、规划等有关手续)，中标单位一份，备案部门资料存档一份。

港合2025-491-688号

合同编号:

南宁五象福朋喜来登酒店提升工程

建设工程施工合同

发 包 人: 广西宝纳酒店管理有限公司

承 包 人: 深圳市湛艺建设集团有限公司

时 间: 年 月 日

第一部分 合同协议书

发 包 人：广西宝纳酒店管理有限公司

承 包 人：深圳市湛艺建设集团公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就 南宁五象福朋喜来登酒店提升工程 施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、工程概况

1. 工程名称：南宁五象福朋喜来登酒店提升工程
2. 工程地点：广西壮族自治区南宁市良庆区飞龙路6号震旦广场B区。
3. 项目代码：2503-450108-04-01-741758
4. 资金来源：业主自筹。
5. 工程内容：本工程为南宁五象福朋喜来登酒店提升工程，项目建筑总面积 9967.97 平方米，规划大堂区域 610.00 平方米，客房区域 8364.00 平方米，其他功能区域（餐厅、会议室、健身房等）993.97 平方米。具体详见工程量清单和图纸。
6. 工程承包范围：经评审备案的施工图范围内包含的施工内容（具体以施工图纸和工程量清单内容确定）。

二、合同工期

计划开工日期：2025 年 1 月 1 日。

计划竣工日期：2025 年 6 月 29 日。

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

三、质量标准

工程质量符合合格标准。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价为：

人民币（大写）贰仟万元整（¥ 2000000.00 元）（含税）；

其中：

（1）安全文明施工费：

人民币（大写）伍拾万元整（¥500000.00 元）（含税）；

（2）建安劳保费：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

（3）材料和工程设备暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

（4）专业工程暂估价金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

（5）暂列金额：

人民币（大写） / （¥ / 元）；

五、项目经理

承包人项目经理：马青文

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

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

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

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

七、承诺

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

八、词语含义

本协议书词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订时间

本合同于_____年_____月_____日签订。

十、签订地点

本合同在_____南宁市_____签订。

十一、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

十二、合同生效

本合同自双方法定代表人或委托代理人签字并加盖法人公章生效。

十三、合同份数

本合同一式 4 份，均具有同等法律效力，发包人执 2 份，承包人执 2 份。

发包人：(公章) 广西宝纳酒店管理集团有限公司
法定代表人或其委托代理人： 黄军
(签字或盖章)
统一社会信用代码： 91450103MAA7P0U92H(1-1)
地址： 南宁市青秀区民族大道136-2号南宁华润中心
西写字楼1202号
邮政编码： _____
法定代表人： 钟军宁
委托代理人：
电 话： 0771-5556085
电子信箱： _____
开户银行： 招商银行股份有限公司南宁分行
开户名称： 广西宝纳酒店管理有限公司
账 号： 7719032931108



承包人：(公章) 深圳市湛艺建设集团有限公司
法定代表人或其委托代理人： _____
(签字或盖章)
统一社会信用代码： 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
邮政编码： 518000
法定代表人： 何康喜
委托代理人：
电 话： 0755-82911636
电子信箱： zy@szzhanyi.com
开户银行： 建行深圳福田支行
开户名称： 深圳市湛艺建设集团有限公司
账 号： 44201503500050201701



1.13 工程量清单错误的修正

出现工程量清单错误时，是否调整合同价格：否。

允许调整合同价格的工程量偏差范围：不因工程量变化而调整综合单价。

2. 发包人

2.2 发包人代表

发包人代表：

姓名：黄粟；

身份证号：4526011981090103；

职务：项目负责人；

联系电话：18707862810；

电子信箱：/；

通信地址：项目所在地。

发包人对发包人代表的授权范围如下：督促指导监理工程师行使职权，协调施工现场各方面的关系，协调工程质量、进度和安全文明施工中存在的问题，解决有关设计和技术签证，办理、签认现场经济技术签证，审核工程进度报表。

2.4 施工现场、施工条件和基础资料的提供

2.4.1 提供施工现场

关于发包人移交施工现场的期限要求：监理人发出的开工通知中载明的开工日期前 7 天具备施工条件并移交给承包。

2.4.2 提供施工条件

关于发包人应负责提供施工所需要的条件，包括：施工用水、施工用电由发包方将指定接点，并满足施工要求，接点至施工现场段管道/线路、计量设备由承包人自行解决。

2.5 资金来源证明及支付担保

发包人提供资金来源证明的期限要求：/

发包人是否提供支付担保：/。

发包人提供支付担保的形式：/。

3. 承包人

3.1 承包人的一般义务

(9) 承包人提交的竣工资料的内容：按质量监督部门要求。

承包人需要提交的竣工资料套数：按质量监督部门要求。

承包人提交的竣工资料的费用承担：由承包人承担。

承包人提交的竣工资料移交时间：按质量监督部门要求。

承包人提交的竣工资料形式要求：书面。

(10) 承包人应履行的其他义务：双方另行确定。

3.2 项目经理

3.2.1 项目经理：

姓名：马青文；

身份证号：150429198401051284；

建造师资格等级：一级建造师；

建造师注册证书号：粤 1442015201530439；

建造师执业印章号：粤 1442015201530439001；

安全生产考核合格证书号：粤建安 B (2023) 9006789；

中华人民共和国
建筑工程施工许可证

编号 450133202504300101

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

特此发证



扫描二维码核对证照信息

发证机关 南宁市政务服务局(盖章)

发证日期 2025年04月30日



建设单位	广西宝纳酒店管理有限公司		
工程名称	南宁万象福朋喜来登酒店提升工程		
建设地址	南宁市良庆区飞龙路6号震旦广场B区		
建设规模	9967.97m ²		
合同工期	180	合同价格	2000万元

参建单位

勘察单位	无	项目负责人	无
设计单位	中城恒业设计集团有限公司	项目负责人	陈博
施工单位	深圳市湛艺建设集团有限公司	项目负责人	马青文
监理单位	广西新厦工程咨询有限公司	总监理工程师	莫晓东
工程总承包单位		项目经理	
备注	结构类型：框架-剪力墙 注：各结构详见施工图设计文件审查备案表（施工图审查合格书编号：450108-250319-0031-TX-001）		

注意事项：

- 一、本证设置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

桂质安监档表 24

建设工程质量竣工验收

意见书

工程名称：南宁五象福朋喜来登酒店提升工程地上1~3层局部11~16层

建设单位：广西宝纳酒店管理有限公司

竣工验收日期：2025年8月1日

(由竣工验收组填写)

广西建设工程质量安全监督总站编制

建设工程质量竣工验收意见

工程名称	南宁五象福朋喜来登酒店提升工程地上 1~3 层局部 11~16 层		
工程地址	南宁市良庆区飞龙路 6 号震旦广场 B 区		
建筑面积 (或工程规模)	9967.97 m ²	结构类型、 层数	框架-剪力墙。层数：地上 9 层。
开工时间	2025 年 5 月 1 日	竣工日期	2025 年 7 月 28 日
<p>工程竣工验收内容：</p> <p>1、建设、设计、施工、监理单位分别汇报工程合同履约情况和在建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准的情况。</p> <p>2、审阅建设、设计、施工、监理单位的工程档案资料。</p> <p>3、本工程共五个分部，为建筑装饰装修分部、建筑给排水及供暖分部、建筑电气分部、通风与空调分部、智能建筑分部。按要求对工程实地检查，抽查了一层、二层、十一层，检查：（1）卫生间玻璃隔墙安装牢固。（2）室内地面找平层表面平整，结合牢固，无空鼓。（3）查有水房间有无渗或积水现象。（4）水电：室内给水排水管安装牢固、卫生器具洁净；电气照明开关、插座、灯具等安装均通电，观感质量抽查率大于 10%，且抽查符合要求。</p> <p>4、对工程质量和各管理环节程序等方面做出全面评价，形成经验收组成员签署的工程竣工验收意见。</p>			
序号	项 目	验收记录	验收结论
1	分部工程	共 5 分部，经查 5 分部符合标准及设计要求 5 分部	合格
2	质量控制资料核查	共 12 项，经审查符合要求 12 项，经核定符合规范要求 0 项	完整
3	安全和主要使用功能核查及抽查结果	共核查 8 项，符合要求 8 项，共抽查 8 项，符合要求 8 项，经返工处理符合要求 0 项	真实、有效
4	观感质量验收	共抽查 7 项，符合要求 7 项，不符合要求 0 项	好

竣工验收结论（工程质量是否合格）：
 经评定，本工程质量合格

		姓名（亲笔签名）	工作单位	技术职称	单位职务
竣工验收组成员签字栏	组长	钟军马	酒店纳酒店管理 有限公司		项目负责人
	副组长	莫晓东	广东新厦工程咨询 有限公司	工程师	总监
	其他成员	马毅	深圳市港艺建设 集团有限公司	高级工程师	项目经理
		陈博	中城工业设计集团 有限公司		项目负责人
		崔峰	深圳市港艺建设 集团有限公司	高级工程师	项目技术负责人

施工单位	勘察单位	设计单位	监理单位	建设单位
（公章） 单位负责人（签名）： 2024年8月1日	（公章） 单位（项目） 负责人（签名）： 年月日	（公章） 单位（项目） 负责人（签名）： 2024年8月1日	（公章） 项目总监理工程师（签名）： 2024年8月1日	（公章） 单位（项目） 负责人（签名）： 2024年8月1日



港合2025 491-688号

履约情况反馈表

评价单位名称：广西宝纳酒店管理有限公司

联系人及电话：姚春宇，15911136511




项目名称	南宁五象福朋喜来登酒店提升工程	项目编号	2503-450108-04-01-74175 8
施工单位名称	深圳市湛艺建设集团有限公司	施工单位 联系人及电话	马青文、0755-82911601
中标金额	2000万元	合同履约时间	2025.05.01-2025.07.28
履约 情况 评价	总体评价	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差	
	分 项 评价	质量 方面	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差
		价格 方面	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差
		服务 方面	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差
		时间 方面	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差
		环境 保护	<input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差
		其他	评价内容为： 评价等级为： <input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差
具体情况 说明	评价为： <input checked="" type="checkbox"/> 优 <input type="checkbox"/> 良 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 差		
评价单位 意见（公章）	日期：2025年09月01日		

说明：

- 1、履约情况评价分为优、良、中、差四个等级，请在对应的框前打“√”，然后在“具体情况说明”一栏详细说明有关情况。

4、建设工程不转包不挂靠承诺书(不评审)

建设工程不转包不挂靠承诺书

建设工程名称	深业世纪山谷花园（二期）3A栋升级改造工程-709复式样板房精装修工程
招标人	深业沙河世纪山谷（深圳）投资有限公司
投标人	深圳市湛艺建设集团有限公司
工程详细地址	深圳市南山区沙河东路与新塘街交界东南角
不转包挂靠的承诺	<p>我司承诺：我司严格遵守《深圳市制止建设工程转包、违法分包及挂靠规定》（市政府令[第104号]）及住建部《建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法的通知》（建市规〔2019〕1号）（上述办法及规定如有更新，则以更新后的办法及规定为准），本工程不得转包、挂靠、违法分包。若我司存在上述违法行为，招标人有权取消我司的中标资格或单方面解除合同。</p>
投标单位盖章	<p>单位（公章）：深圳市湛艺建设集团有限公司 时间：2026年06月22日</p> 
投标单位董事长//法定代表人签章	<p>本人作为投标单位的董事长/法定代表人郑重申明，本人已对本单位的上述承诺进行核实，本人确保该承诺真实、有效，如有虚假，本人愿意承担一切法律责任。</p> <p>董事长：  时间：2026年06月22日</p> <p>法定代表人：  时间：2026年06月22日</p>

注：（1）此表必须由投标单位的董事长和法定代表人共同签署，如董事长和法定代表人为同一人情况以及暂无董事长则只需法定代表人签署；

（2）投标单位的董事长和法定代表人应按相关规定在工商行政主管部门登记备案

5、独立承诺函(不评审)

独立承诺函

致：深业沙河世纪山谷（深圳）投资有限公司（招标人名称）

我方已详细阅读了关于深业世纪山谷花园（二期）3A栋升级改造工程-709复式样板房精装修工程（下称“本工程”）的招标文件及相关附件，完全知悉并理解其中内容，自愿参与本次投标，并在□投标时中标后签订本工程合同时就有有关事项向招标人郑重承诺如下：

1. 按照与本工程有关的法律法规或规范性文件的规定、合同的约定承担本工程的实施，确保工程质量和安全，并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任，并履行合同所约定的全部义务。

2. 参与本工程投标、签订本工程合同并承诺全面履行合同是我方真实意思表示。我方承诺不存在任何工程挂靠关系和挂靠行为，不进行任何违法分包和转包，也不存在我方之外的任何实际施工人。

3. 我方实际派驻施工现场的项目管理团队与投标文件中拟派的项目管理团队保持一致，且承诺项目管理团队中的项目经理（必选项）+技术负责人/执行经理（可选项，其中任意1个岗位）+生产经理/商务经理/深化设计师/材料员/精装施工员（可选项，其中任意3个岗位），以上至少5个岗位的管理人员须做过与本工程精装修标准可对标（包括但不限于项目业态、精装修单方造价、项目定位等）的市场地产开发项目。

4. 在中标签订合同后，派驻本工程施工现场的项目负责人、技术负责人、质量管理负责人、安全管理负责人及其他管理人员（合称“管理人员”），均为我方正式员工。我方对前述管理人员的行为负责。

5. 关于工人工资等专款专用使用情况，我方将定期每3个月向招标人书面汇报。

6. 由我方负责采购的建筑材料、构配件或租赁的施工机械设备等均由我方负责采购、租赁并承诺随时按照招标人要求提供相关证明。

7. 我方若违反上述承诺，不论合同在诉讼或仲裁程序中是否被认定无效，由此引发的一切法律责任均由我方单方承担。我方仍将按照合同约定向招标人支付各项违约金，并赔偿招标人全部损失，包括实际损失、预期利益及追索损失产生的所有花费（包括但不限于罚款、赔偿金、违约金、商誉减损以及为维权支付的律师费、诉讼/仲裁费、公证费、检测费、鉴定费等）；同时对被认定的实际施工人的行为和工作成果向招标人承担连带责任。

8. 因本函而起或与本函有关的争议，双方应提交【工程所在地人民法院】进行争议解决。

9. 招标人已对上述内容进行了说明与提示，我方完全理解上述承诺的内容，并清楚上述承诺是招标人授予中标通知书并签订合同的前提条件和关键因素，在我方出具本函后持续有效并对我方有约束力。

10. 我方确认，本函系独立于本工程合同的独立承诺，本函所述承诺不可撤销。



投标单位名称：深圳市湛艺建设集团有限公司（签章）

法定代表人（授权代表人）：



地 址：深圳市福田区园岭街道华林社区上步北路1058号岁宝壹品苑A座、B座、C座、D座D座4101-4106

日 期：2026年06月22日

注：由授权代表人签署的，需附法定代表人签署的授权委托书。

