

标段编号：2506-440307-04-01-305980002001

# 深圳市建设工程监理招标投标 文件

标段名称：龙岗区坪地街道[坪西地区]05-25-01地块项目工程监理

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市建星项目管理顾问有限公司

日期：2025年12月03日



## 目 录

一、承诺函、投标合规承诺函 .....	3
二、投标人基本情况 .....	6
1、投标人营业执照（扫描件） .....	7
2、投标人《工程监理资质证书》（扫描件） .....	8
3、公司注册监理工程师数量 .....	9
4、公司参加社保人数证明 .....	17
三、投标人业绩情况 .....	18
1、华富北片区棚改项目 II 标段设计采购施工总承包工程（EPC）监理 .....	20
2、龙岗区宝龙街道 G02310-0001 宗地项目工程监理 .....	25
3、华大基因中心工程监理 .....	38
4、民治综合车场工程监理 .....	57
5、龙胜车辆段上盖物业开发项目（一期）工程监理 .....	73
6、信宏城片区城市更新项目（二期）监理服务 .....	94
7、竹香学校建设工程监理 .....	108
8、数字经济产业园工程 .....	120
9、贵阳万科●云翠隐秀项目一标建设工程 .....	127
10、武汉经济技术开发区 17C1 南地块项目 .....	132
四、投标人获奖情况 .....	138
1、民治综合车场工程 .....	139
2、民治综合车场工程 .....	139
3、竹香学校建设工程 .....	140
4、华大基因中心 .....	140
5、安居冉龙苑 .....	141
五、拟派项目负责人（总监）类似项目业绩 .....	142
1、项目项目负责人（总监）李进云相关资格证书及社保证明 .....	143
2、项目项目负责人（总监）李进云相关业绩证明 .....	147
六、拟派项目管理班子人员配备（人员配置与商务标、技术标保持一致）、投标人派任项目总监简历表 .....	176
6-1 项目管理班子人员配备一览表 .....	176





1、总监理工程师李进云简历表、相关资格证及社保缴纳证明 .....	177
2、总监代表左江沅相关资格证及社保缴纳证明 .....	183
3、安全监理工程师许林虎相关资格证书及社保证明 .....	187
4、土建专业监理工程师罗凯相关资格证及社保缴纳证明 .....	192
5、房建专业监理工程师孙江南相关资格证及社保缴纳证明 .....	195
6、暖通专业工程师廖耀武相关资格证及社保缴纳证明 .....	199
7、装饰装修专业工程师李君宜相关资格证及社保缴纳证明 .....	202
8、机电专业监理工程师梁灿相关资格证及社保缴纳证明 .....	206
9、造价专业监理工程师张新相关资格证及社保缴纳证明 .....	209
10、驻预制厂监理员丁文冠相关资格证及社保缴纳证明 .....	212
11、监理员敖斌鹏相关资格证及社保缴纳证明 .....	215
12、监理员项颂信相关资格证及社保缴纳证明 .....	218
13、资料员林玉妙相关资格证书及社保证明 .....	220
6-2 拟投入监理仪器设备情况表 .....	224
<b>七、企业经营情况 .....</b>	<b>226</b>
1、2022 年 .....	227
2、2023 年 .....	251
3、2024 年 .....	281
<b>八、投标人的股权架构情况 .....</b>	<b>313</b>



## 一、承诺函、投标合规承诺函

### (1) 承诺书

(深圳市龙岗安居有限公司)：

我司参与龙岗区坪地街道[坪西地区]05-25-01 地块项目工程监理 (项目名称)的投标，  
我司郑重承诺：

一、我司遵循公开、公平、公正、诚信的原则，依法依规参加本项目投标；

二、我司参与本项目投标，不存在“与其他投标人串通投标”的情形，相关情形包括但不限于：

(一) 投标人之间相互约定给予未中标的投标人利益补偿。

(二) 不同投标供应商的法定代表人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险。

(三) 不同投标人的投标文件由同一单位或者同一人编制，或者由同一人分阶段参与编制的。

(四) 不同投标人的投标文件或部分投标文件相互混装。

(五) 不同投标人的投标文件内容存在非正常一致。

(六) 由同一单位工作人员为两家以上（含两家）投标人进行同一项投标活动的。

(七) 不同投标人的投标报价呈规律性差异。

(八) 不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

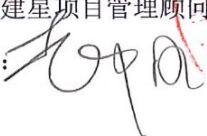
(九) 主管部门依照法律、法规认定的其他情形。

三、我司如被查实在本项目招标投标活动中存在围标串标，我司自愿接受取消投标资格(中标资格)并接受相关失信惩戒。

四、我司一旦中标，我司承诺根据招标文件及合同要求诚信履约。

特此承诺。

投标单位（盖章）：深圳市建星项目管理顾问有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

日期：2025 年 12 月 03 日





## (2) 投标合规承诺函

单位深圳市建星项目管理顾问有限公司（投标企业全称），在参与贵司组织的龙岗区坪地街道  
[坪西地区]05-25-01 地块项目工程监理（项目名称，项目编号：2506-440307-04-01-305980002001）

招标活动中，郑重作出如下合规承诺：

### 一、资质合规承诺

（一）保证所提交的营业执照、资质证书、财务报表、业绩证明等材料真实、合法、有效，无任何虚假记载或误导性陈述。

（二）具备独立承担民事责任的能力，具有良好的商业信誉、健全的财务会计制度等。

### 二、投标行为合规承诺

（一）严格遵守《招标投标法》《反不正当竞争法》等法律法规，不进行围标、串标、陪标、行贿等不正当竞争行为。

（二）不借用他人资质投标，不出借资质给第三方，不与其他投标人串通报价或协商报价。

（三）不以恶意低价谋取中标，中标后不以“报价过低无法履约”为由放弃中标资格。

### 三、履约与项目执行承诺

（一）若中标，将严格按招标文件要求签订合同，并在规定时限内缴纳履约保证金或开具履约保函。

（二）承诺不转包、不违法分包，确保项目负责人（项目经理）在施工期间无其他在建项目。

（三）保证工程质量、安全及工期符合合同约定，主动配合招标方及监管部门开展重点验收及监管工作。

### 四、信用与廉洁承诺

（一）未被列入失信被执行人名单、重大税收违法案件当事人名单及政府采购严重违法失信行为记录。

（二）杜绝商业贿赂行为，不向招标方相关人员提供礼品、礼金、宴请或其他不正当利益。

### 五、保密承诺





对招标过程中获取的商业秘密、技术资料及项目数据严格保密，未经书面许可不得向第三方披露或用于其他用途。

#### 六、责任承担

如违反上述承诺，我单位自愿承担投标无效、列入不良信用记录、行政处罚等后果，并赔偿由此给招标方造成的全部损失，情节严重的移送司法机关并承担相关刑事责任。

本承诺书一式两份，招标方与投标方各执一份，具有同等法律效力，其他未尽事宜以法律法规及招标文件为准。

投标企业：深圳市建星项目管理顾问有限公司

法定代表人/授权代表人：

日期：2025 年 12 月 03 日

联系地址：深圳市福田区振兴路 3 号建艺大厦 14 楼东

联系电话：0755-83785193





## 二、投标人基本情况

### 投标人基本情况汇总表

投标人企业名称	深圳市建星项目管理顾问有限公司		法定代表人姓名	赵阳
现有工程监理 资质类别及等级	房屋建筑工程监理甲级 市政公用工程监理甲级		取得符合招标工程 监理资质要求时间	2005 年 11 月 21 日
			招标工程所在城市 初次开展业务时间	2006 年 11 月
工程建设类执业 注册工程师数量	国 家 注 册 监 理 工 程 师	72 名		
	国 家 行 业 监 理 工 程 师	24 名		
	其 他 类 执 业 注 册 工 程 师	92 名		
企业或其法人代表有否行贿记录		否		
其他需说明问题	/			

注：工程建设类执业注册工程师数量以国家政府相关行业主管部门的网站的查询结果为准。





## 1、投标人营业执照（扫描件）



### 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 法院东结信息 经营异常信息 严重违法失信信息

#### 深圳市建星项目管理顾问有限公司的基本信息

统一社会信用代码:	914403002795437735
注册号:	440301103956068
商事主体名称:	深圳市建星项目管理顾问有限公司
住所:	深圳市福田区振兴路3号建艺大厦14楼东
法定代表人:	赵阳
认缴注册资本(万元):	2000
经济性质:	有限责任公司
成立日期:	1998-04-17
营业期限:	自1998-04-17起至2048-04-17止
核准日期:	2022-01-19
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:	深圳市建星项目管理顾问有限公司贵州分公司, 深圳市建星项目管理顾问有限公司贵阳分公司
备注:	


信息打印



## 2、投标人《工程监理资质证书》（扫描件）

	企业名称：深圳市建星项目管理顾问有限公司
	经济性质：其他有限责任公司
	资质等级：房屋建筑工程监理甲级；市政公用工程监理甲级。 可以开展相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等业务。*****
<b>工 程 监 理 资 质 证 书</b>	
证书编号：E144010241	
有效期：至2029年04月25日	
中华人民共和国住房和城乡建设部制	发证机关  2024年04月25日 No.EZ 0047182

企业名称	深圳市建星项目管理顾问有限公司		
详细地址	深圳市福田区振兴路3号建艺大厦14楼东		
建立时间	1998年04月17日		
注册资本金	2000万元人民币		
统一社会信用代码 (或营业执照注册号)	914403002795437735		
经济性质	其他有限责任公司		
证书编号	E144010241-8/1		
有效期	至2029年04月25日		
法定代表人	赵阳	职务	法定代表人
单位负责人	廖耀武	职务	企业负责人
技术负责人	廖耀武	职称或执业资格	高级工程师/ 注册监理工程师
备注：	原企业名称：深圳市泰和项目管理有限公司  原发证日期：2005年11月21日		

业 务 范 围
房屋建筑工程监理甲级；市政公用工程监理甲级。 可以开展相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等业务。*****
 发证机关(章) 2024年04月25日 No.EF 0186000







### 3、公司注册监理工程师数量

(注册监理工程师 72 人)

备注说明：编号 1-78 为其他注册人员，221 人-78 人=43 人，143 人/2 专业=71 人+1 人（编号 85 的唐汝和为单专业注册）



中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn  
全国建筑市场监管公共服务平台



建设工程企业 从业人员 建设项目 诚信记录  
请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码 搜索


[首页](#) [监管动态](#) [数据服务](#) [信用建设](#) [建筑工人](#) [政策法规](#) [电子证照](#) [问题解答](#) [网站动态](#) [动态核查](#)

首页 > 企业数据 > 企业详情 > 手机查看

深圳市建星项目管理顾问有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	914403002795437735	企业法定代表人	赵阳
企业登记注册类型	其他有限责任公司	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区振兴路3号建艺大厦14楼东		



企业资质资格

注册人员

工程项目

业绩技术指标

不良行为

良好行为

黑名单记录

失信联合惩戒记录

变更记录

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业
1	周佐敏	362428199*****1X	二级注册造价工程师	B21214400003074	土建
2	李彪	362425199*****12	二级注册造价工程师	B21224400005224	土建
3	陈作倾	441424199*****3X	二级注册造价工程师	B21224400005949	土建
4	李欢	360734199*****37	二级注册造价工程师	B21224400006018	土建
5	邹超	441481199*****76	二级注册造价工程师	B21224400006234	土建
6	蒲艳兵	430525199*****20	二级注册造价工程师	B21224400006530	土建
7	雷剑锋	440222198*****17	二级注册造价工程师	B21224400007704	土建
8	陈思莹	441481199*****46	二级注册造价工程师	B21224400008879	土建
9	叶志鹏	440582199*****30	二级注册造价工程师	B21234400010339	土建
10	胡凯平	362502199*****18	二级注册造价工程师	B21234400011213	土建
11	曾雪琴	420624199*****84	二级注册造价工程师	B21234400011353	土建
12	戴卓	420703200*****53	二级注册造价工程师	B21234400012740	土建
13	吴大灿	440582199*****10	二级注册造价工程师	B21234400012743	土建
14	王志杰	440923199*****72	二级注册造价工程师	B21234400013270	土建
15	戴柳娜	440981199*****20	二级注册造价工程师	B21234400013706	土建

共 221 条

<

1

2

3

4

5

6

...

15

>

前往

1

页





企业资质资格	注册人员	工程项目	业绩技术指标	不良行为	良好行为	黑名单记录	失信联合惩戒记录	变更记录
序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业			
16	张长城	441424199*****71	二级注册造价工程师	B21244400014653	土建			
17	胡勇	429006198*****57	二级注册造价工程师	B21244400015046	土建			
18	任婷	362529199*****23	二级注册造价工程师	B21244400015856	土建			
19	方丽婷	445281199*****23	二级注册造价工程师	B21244400017038	土建			
20	党燕	513721199*****22	二级注册造价工程师	B21245100003646	土建			
21	黄硕丰	440506198*****34	二级注册造价工程师	B24224400003525	安装			
22	苑东来	412723198*****16	二级注册造价工程师	B24224400009629	安装			
23	陈磊	511028199*****1X	二级注册造价工程师	B24245100002216	安装			
24	党燕	513721199*****22	二级注册造价工程师	B24245100003427	安装			
25	张欢	610403199*****29	二级注册造价工程师	B24254400020188	安装			
26	曾文	610103196*****31	一级注册造价工程师	B11014400009913	土建			
27	赵国健	440301195*****15	一级注册造价工程师	B11014400010001	土建			
28	叶建锁	321002196*****1X	一级注册造价工程师	B11014400010137	土建			
29	林军	420500196*****12	一级注册造价工程师	B11014400011027	土建			
30	贺万民	420300196*****38	一级注册造价工程师	B11024400018894	土建			

共 221 条

< 1 2 3 4 5 6 ... 15 > 前往 2 页

企业资质资格	注册人员	工程项目	业绩技术指标	不良行为	良好行为	黑名单记录	失信联合惩戒记录	变更记录
序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业			
31	罗德志	432502196*****52	一级注册造价工程师	B11044400018872	土建			
32	何莉	440402197*****42	一级注册造价工程师	B11054400011059	土建			
33	李霞	510212197*****28	一级注册造价工程师	B11064400018863	土建			
34	张新	430721198*****12	一级注册造价工程师	B11154400028336	土建			
35	舒刘娟	420700196*****42	一级注册造价工程师	B11184400016172	土建			
36	卢淑霞	620503197*****21	一级注册造价工程师	B11194400025742	土建			
37	黄柳娟	441621198*****40	一级注册造价工程师	B11214400008997	土建			
38	徐锦文	432322197*****79	一级注册造价工程师	B11214400013988	土建			
39	廖月丽	320924199*****24	一级注册造价工程师	B11234400023101	土建			
40	陈小兵	430923198*****35	一级注册造价工程师	B11234400023594	土建			
41	黄鑫钢	441423198*****13	一级注册造价工程师	B11234400024033	土建			
42	陈作顺	441424199*****3X	一级注册造价工程师	B11234400024064	土建			
43	李欢	360734199*****37	一级注册造价工程师	B11244400033036	土建			
44	廖耀武	510212196*****37	一级注册造价工程师	B14014400010154	安装			
45	邓将来	420205197*****55	一级注册造价工程师	B14074400028357	安装			

共 221 条

< 1 2 3 4 5 6 ... 15 > 前往 3 页



企业资质资格	注册人员	工程项目	业绩技术指标	不良行为	良好行为	黑名单记录	失信联合惩戒记录	变更记录
序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业			
46	钟彬祥	441424197*****30	一级注册造价工程师	B14224400014514	安装			
47	李婷婷	441402198*****48	一级注册造价工程师	B14244400034624	安装			
48	邓树荣	441282198*****15	二级注册建造师	粤2442006200906810	建筑工程			
49	刘强	420822198*****73	二级注册建造师	粤2442013201401501	市政公用工程			
50	吴浩	441427198*****57	二级注册建造师	粤2442015201505879	建筑工程			
51	吴浩	441427198*****57	二级注册建造师	粤2442015201505879	市政公用工程			
52	左江沅	362430199*****16	二级注册建造师	粤2442017201803396	公路工程			
53	卓伟艺	441426199*****74	二级注册建造师	粤2442017201803498	建筑工程			
54	邓进华	441283198*****79	二级注册建造师	粤2442020202115945	建筑工程			
55	钟泽林	441900198*****18	二级注册建造师	粤2442021202300777	市政公用工程			
56	赵煜毅	440582199*****92	二级注册建造师	粤2442021202309446	市政公用工程			
57	梁次滔	441202198*****15	二级注册建造师	粤2442022202302320	水利水电工程			
58	叶志鹏	440582199*****30	二级注册建造师	粤2442022202302723	建筑工程			
59	李玲	452424199*****22	二级注册建造师	粤2442023202314529	建筑工程			
60	邱心蕊	230224199*****26	二级注册建造师	粤2442023202314686	建筑工程			
共 221 条				< 1 2 3 4 5 6 ... 15 >	前往 4 页			

企业资质资格	注册人员	工程项目	业绩技术指标	不良行为	良好行为	黑名单记录	失信联合惩戒记录	变更记录
序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业			
61	方丽婷	445281199*****23	二级注册建造师	粤2442023202405208	建筑工程			
62	关瑞	210902197*****32	一级注册建造师	粤1132016201619979	建筑工程			
63	罗锐	510212198*****17	一级注册建造师	粤1362013201406742	建筑工程			
64	罗锐	510212198*****17	一级注册建造师	粤1362013201406742	市政公用工程			
65	崔裕国	220102196*****5X	一级注册建造师	粤1432013201412043	建筑工程			
66	叶建锁	321002196*****1X	一级注册建造师	粤1442006200805267	建筑工程			
67	曾文	610103196*****31	一级注册建造师	粤1442006200805268	市政公用工程			
68	何莉	440402197*****42	一级注册建造师	粤1442007200913773	公路工程			
69	何莉	440402197*****42	一级注册建造师	粤1442007200913773	市政公用工程			
70	许林虎	340111197*****16	一级注册建造师	粤1442013201845467	公路工程			
71	许林虎	340111197*****16	一级注册建造师	粤1442013201845467	市政公用工程			
72	李进云	532724198*****35	一级注册建造师	粤1442016201908121	建筑工程			
73	陈小兵	430923198*****35	一级注册建造师	粤1442018201902556	公路工程			
74	陈定轩	512927196*****94	一级注册建造师	粤1442018201908685	公路工程			
75	陈定轩	512927196*****94	一级注册建造师	粤1442018201908685	建筑工程			
共 221 条				< 1 ... 3 4 5 6 7 ... 15 >	前往 5 页			



企业资质资格	注册人员	工程项目	业绩技术指标	不良行为	良好行为	黑名单记录	失信联合惩戒记录	变更记录
序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业			
76	刘强	420822198*****73	一级注册建造师	粤1442022202300702	建筑工程			
77	张艳	370827198*****44	一级注册建造师	粤1442022202304798	建筑工程			
78	蒋锦成	510402197*****34	一级注册建造师	粤1442023202407216	建筑工程			
79	贺万民	420300196*****38	注册监理工程师	44008463	房屋建筑工程			
80	贺万民	420300196*****38	注册监理工程师	44008463	市政公用工程			
81	罗德志	432502196*****52	注册监理工程师	44008417	房屋建筑工程			
82	罗德志	432502196*****52	注册监理工程师	44008417	市政公用工程			
83	邱毅	432423197*****17	注册监理工程师	11010329	房屋建筑工程			
84	邱毅	432423197*****17	注册监理工程师	11010329	市政公用工程			
85	唐次和	420600197*****16	注册监理工程师	44006785	房屋建筑工程			
86	阎治凡	330106196*****32	注册监理工程师	52001161	房屋建筑工程			
87	阎治凡	330106196*****32	注册监理工程师	52001161	水利水电工程			
88	卞玉祥	320831197*****14	注册监理工程师	44013007	房屋建筑工程			
89	卞玉祥	320831197*****14	注册监理工程师	44013007	市政公用工程			
90	蒋锦成	510402197*****34	注册监理工程师	51008480	房屋建筑工程			

共 221 条

< 1 ... 4 5 6 7 8 ... 15 > 前往 6 页

企业资质资格	注册人员	工程项目	业绩技术指标	不良行为	良好行为	黑名单记录	失信联合惩戒记录	变更记录
序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业			
91	蒋锦成	510402197*****34	注册监理工程师	51008480	市政公用工程			
92	岳秀兰	152104196*****29	注册监理工程师	11012169	房屋建筑工程			
93	岳秀兰	152104196*****29	注册监理工程师	11012169	市政公用工程			
94	关瑞	210902197*****32	注册监理工程师	12003074	房屋建筑工程			
95	关瑞	210902197*****32	注册监理工程师	12003074	市政公用工程			
96	章友良	430312196*****13	注册监理工程师	44015002	市政公用工程			
97	章友良	430312196*****13	注册监理工程师	44015002	水利水电工程			
98	何莉	440402197*****42	注册监理工程师	44012324	公路工程			
99	何莉	440402197*****42	注册监理工程师	44012324	水利水电工程			
100	陈小兵	430923198*****35	注册监理工程师	44016579	房屋建筑工程			
101	陈小兵	430923198*****35	注册监理工程师	44016579	市政公用工程			
102	崔燕波	420106196*****14	注册监理工程师	44008462	房屋建筑工程			
103	崔燕波	420106196*****14	注册监理工程师	44008462	市政公用工程			
104	张艳	370827198*****44	注册监理工程师	51013048	房屋建筑工程			
105	张艳	370827198*****44	注册监理工程师	51013048	水利水电工程			

共 221 条

< 1 ... 5 6 7 8 9 ... 15 > 前往 7 页



企业资质资格	注册人员	工程项目	业绩技术指标	不良行为	良好行为	黑名单记录	失信联合惩戒记录	变更记录
序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业			
106	崔裕国	220102196*****5X	注册监理工程师	44012490	房屋建筑工程			
107	崔裕国	220102196*****5X	注册监理工程师	44012490	市政公用工程			
108	陈定轩	512927196*****94	注册监理工程师	44018631	房屋建筑工程			
109	陈定轩	512927196*****94	注册监理工程师	44018631	市政公用工程			
110	潘胜辉	440224197*****16	注册监理工程师	44015686	房屋建筑工程			
111	潘胜辉	440224197*****16	注册监理工程师	44015686	市政公用工程			
112	陈新春	362422197*****30	注册监理工程师	45006530	房屋建筑工程			
113	陈新春	362422197*****30	注册监理工程师	45006530	市政公用工程			
114	颜军	420115198*****13	注册监理工程师	42010286	公路工程			
115	颜军	420115198*****13	注册监理工程师	42010286	市政公用工程			
116	廖进勇	522225198*****36	注册监理工程师	44022228	电力工程			
117	廖进勇	522225198*****36	注册监理工程师	44022228	房屋建筑工程			
118	许祥云	432623196*****14	注册监理工程师	44023346	房屋建筑工程			
119	许祥云	432623196*****14	注册监理工程师	44023346	市政公用工程			
120	林世平	441221197*****12	注册监理工程师	44023349	房屋建筑工程			
共 221 条						< 1 ... 6 7 8 9 10 ... 15 >	前往 8 页	

企业资质资格	注册人员	工程项目	业绩技术指标	不良行为	良好行为	黑名单记录	失信联合惩戒记录	变更记录
序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业			
121	林世平	441221197*****12	注册监理工程师	44023349	市政公用工程			
122	戴中伟	510222197*****15	注册监理工程师	44025937	机电安装工程			
123	戴中伟	510222197*****15	注册监理工程师	44025937	市政公用工程			
124	贺启辉	513822198*****16	注册监理工程师	44026815	房屋建筑工程			
125	贺启辉	513822198*****16	注册监理工程师	44026815	市政公用工程			
126	刘军	510213196*****19	注册监理工程师	44032869	房屋建筑工程			
127	刘军	510213196*****19	注册监理工程师	44032869	市政公用工程			
128	王磊	360302199*****17	注册监理工程师	44032870	房屋建筑工程			
129	王磊	360302199*****17	注册监理工程师	44032870	市政公用工程			
130	左江沅	362430199*****16	注册监理工程师	44032871	房屋建筑工程			
131	左江沅	362430199*****16	注册监理工程师	44032871	市政公用工程			
132	徐万喜	420921198*****18	注册监理工程师	44032895	房屋建筑工程			
133	徐万喜	420921198*****18	注册监理工程师	44032895	市政公用工程			
134	夏松	420116199*****36	注册监理工程师	11021583	房屋建筑工程			
135	夏松	420116199*****36	注册监理工程师	11021583	市政公用工程			
共 221 条						< 1 ... 7 8 9 10 11 ... 15 >	前往 9 页	





企业资质资格	注册人员	工程项目	业绩技术指标	不良行为	良好行为	黑名单记录	失信联合惩戒记录	变更记录
序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业			
136	龙传恒	520130196*****36	注册监理工程师	52002159	房屋建筑工程			
137	龙传恒	520130196*****36	注册监理工程师	52002159	公路工程			
138	王琴	430124198*****21	注册监理工程师	43013440	房屋建筑工程			
139	王琴	430124198*****21	注册监理工程师	43013440	市政公用工程			
140	李君宣	440301198*****10	注册监理工程师	44033379	房屋建筑工程			
141	李君宣	440301198*****10	注册监理工程师	44033379	市政公用工程			
142	刘强	420822198*****73	注册监理工程师	44033634	房屋建筑工程			
143	刘强	420822198*****73	注册监理工程师	44033634	市政公用工程			
144	孙成军	522523198*****18	注册监理工程师	44023348	房屋建筑工程			
145	孙成军	522523198*****18	注册监理工程师	44023348	市政公用工程			
146	詹增辉	445122199*****15	注册监理工程师	44035952	房屋建筑工程			
147	詹增辉	445122199*****15	注册监理工程师	44035952	市政公用工程			
148	廖克敏	430422199*****55	注册监理工程师	44036486	房屋建筑工程			
149	廖克敏	430422199*****55	注册监理工程师	44036486	市政公用工程			
150	颜学锋	433130199*****12	注册监理工程师	44036616	房屋建筑工程			
共 221 条						< 1 ... 8 9 10 11 12 ... 15 > 前往 10 页		

企业资质资格	注册人员	工程项目	业绩技术指标	不良行为	良好行为	黑名单记录	失信联合惩戒记录	变更记录
序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业			
151	颜学锋	433130199*****12	注册监理工程师	44036616	市政公用工程			
152	吴洁	441427198*****57	注册监理工程师	44036946	房屋建筑工程			
153	吴洁	441427198*****57	注册监理工程师	44036946	市政公用工程			
154	赵煜麟	440582199*****92	注册监理工程师	44036974	房屋建筑工程			
155	赵煜麟	440582199*****92	注册监理工程师	44036974	市政公用工程			
156	黄思贻	421002199*****33	注册监理工程师	44039326	房屋建筑工程			
157	黄思贻	421002199*****33	注册监理工程师	44039326	市政公用工程			
158	马立原	411123199*****33	注册监理工程师	44039680	房屋建筑工程			
159	马立原	411123199*****33	注册监理工程师	44039680	市政公用工程			
160	梁灿	420222198*****13	注册监理工程师	44039688	房屋建筑工程			
161	梁灿	420222198*****13	注册监理工程师	44039688	市政公用工程			
162	柯学	420281199*****35	注册监理工程师	44044884	房屋建筑工程			
163	柯学	420281199*****35	注册监理工程师	44044884	市政公用工程			
164	冯勇	411528199*****73	注册监理工程师	44044937	房屋建筑工程			
165	冯勇	411528199*****73	注册监理工程师	44044937	市政公用工程			
共 221 条						< 1 ... 9 10 11 12 13 ... 15 > 前往 11 页		



企业资质资格	注册人员	工程项目	业绩技术指标	不良行为	良好行为	黑名单记录	失信联合惩戒记录	变更记录
序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业			
166	于亚丽	412722199*****26	注册监理工程师	44045038	房屋建筑工程			
167	于亚丽	412722199*****26	注册监理工程师	44045038	市政公用工程			
168	麻永	433101199*****19	注册监理工程师	44045103	房屋建筑工程			
169	麻永	433101199*****19	注册监理工程师	44045103	市政公用工程			
170	钱仕伟	532101199*****15	注册监理工程师	44045188	房屋建筑工程			
171	钱仕伟	532101199*****15	注册监理工程师	44045188	市政公用工程			
172	曹堃	420502199*****37	注册监理工程师	44046275	房屋建筑工程			
173	曹堃	420502199*****37	注册监理工程师	44046275	市政公用工程			
174	秦宣彬	431122199*****37	注册监理工程师	44047489	房屋建筑工程			
175	秦宣彬	431122199*****37	注册监理工程师	44047489	市政公用工程			
176	刘礼贞	430411196*****3X	注册监理工程师	36003866	房屋建筑工程			
177	刘礼贞	430411196*****3X	注册监理工程师	36003866	市政公用工程			
178	袁峰	420106198*****19	注册监理工程师	11021521	房屋建筑工程			
179	袁峰	420106198*****19	注册监理工程师	11021521	市政公用工程			
180	姚俊龙	420921199*****74	注册监理工程师	11021593	房屋建筑工程			

共 221 条

< 1 ... 10 11 12 13 14 15 > 前往 12 页

企业资质资格	注册人员	工程项目	业绩技术指标	不良行为	良好行为	黑名单记录	失信联合惩戒记录	变更记录
序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业			
181	姚俊龙	420921199*****74	注册监理工程师	11021593	机电安装工程			
182	程光军	420500196*****12	注册监理工程师	32014485	房屋建筑工程			
183	程光军	420500196*****12	注册监理工程师	32014485	市政公用工程			
184	邓进华	441283198*****79	注册监理工程师	32104286	房屋建筑工程			
185	邓进华	441283198*****79	注册监理工程师	32104286	市政公用工程			
186	曾文	610103196*****31	注册监理工程师	44001400	房屋建筑工程			
187	曾文	610103196*****31	注册监理工程师	44001400	市政公用工程			
188	李颢	510103196*****54	注册监理工程师	44001403	公路工程			
189	李颢	510103196*****54	注册监理工程师	44001403	水利水电工程			
190	廖耀武	510212196*****37	注册监理工程师	44001404	房屋建筑工程			
191	廖耀武	510212196*****37	注册监理工程师	44001404	市政公用工程			
192	徐仲民	422201196*****76	注册监理工程师	44003825	市政公用工程			
193	徐仲民	422201196*****76	注册监理工程师	44003825	水利水电工程			
194	陈红杰	229004196*****46	注册监理工程师	44005676	市政公用工程			
195	陈红杰	229004196*****46	注册监理工程师	44005676	水利水电工程			

共 221 条

< 1 ... 10 11 12 13 14 15 > 前往 13 页



企业资质资格	注册人员	工程项目	业绩技术指标	不良行为	良好行为	黑名单记录	失信联合惩戒记录	变更记录
序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业			
196	许林虎	340111197*****16	注册监理工程师	44013822	房屋建筑工程			
197	许林虎	340111197*****16	注册监理工程师	44013822	市政公用工程			
198	李进云	532724198*****35	注册监理工程师	44019397	房屋建筑工程			
199	李进云	532724198*****35	注册监理工程师	44019397	市政公用工程			
200	罗锐	510212198*****17	注册监理工程师	44019742	房屋建筑工程			
201	罗锐	510212198*****17	注册监理工程师	44019742	市政公用工程			
202	邓树荣	441282198*****15	注册监理工程师	44029895	房屋建筑工程			
203	邓树荣	441282198*****15	注册监理工程师	44029895	市政公用工程			
204	卓伟艺	441426199*****74	注册监理工程师	44030142	房屋建筑工程			
205	卓伟艺	441426199*****74	注册监理工程师	44030142	市政公用工程			
206	王楠楠	130184199*****26	注册监理工程师	44030661	电力工程			
207	王楠楠	130184199*****26	注册监理工程师	44030661	房屋建筑工程			
208	宋发生	511021196*****73	注册监理工程师	44031422	房屋建筑工程			
209	宋发生	511021196*****73	注册监理工程师	44031422	市政公用工程			
210	敖斌鹏	360502199*****1X	注册监理工程师	44048042	房屋建筑工程			

共 221 条

< 1 ... 10 11 12 13 14 15 > 前往 14 页

企业资质资格	注册人员	工程项目	业绩技术指标	不良行为	良好行为	黑名单记录	失信联合惩戒记录	变更记录
序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业			
211	敖斌鹏	360502199*****1X	注册监理工程师	44048042	市政公用工程			
212	陈紫惠	445381198*****28	注册监理工程师	44048093	房屋建筑工程			
213	陈紫惠	445381198*****28	注册监理工程师	44048093	市政公用工程			
214	刘怡君	510703199*****43	注册监理工程师	44048209	房屋建筑工程			
215	刘怡君	510703199*****43	注册监理工程师	44048209	市政公用工程			
216	张砺锋	421126199*****31	注册监理工程师	44049635	房屋建筑工程			
217	张砺锋	421126199*****31	注册监理工程师	44049635	机电安装工程			
218	蔡月丽	320924199*****24	注册监理工程师	44049640	房屋建筑工程			
219	蔡月丽	320924199*****24	注册监理工程师	44049640	机电安装工程			
220	徐锦文	432322197*****79	注册监理工程师	52002389	房屋建筑工程			
221	徐锦文	432322197*****79	注册监理工程师	52002389	市政公用工程			

共 221 条

< 1 ... 10 11 12 13 14 15 > 前往 15 页

查询网址: <https://jzsc.mohurd.gov.cn/data/company/detail?id=002105291322976856>



#### 4、公司参加社保人数证明

(293 人)



好差评二维码

#### 深圳市参保单位社会保险参保证明

( 2025年 11月 -- 2025年 11月 )

单位编号: 790014 单位名称: 深圳市建星项目管理顾问有限公司

单位: (人)

序号	参保年月	养老保险	医疗保险	生育保险/生育医疗	工伤保险	失业保险
1	202511	293	293	293	293	293

备注: 1. 本证明可作为单位在我市参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录  
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验真码 ( 33591be06b3e4a25 ) 核查, 验真码有效期三个月。

2. 2024年7月(含)之后的参保年月, 各险种人数仅为对应年月存在有效参保关系的人数, 实际缴费到账情况以税务部门开具的缴费证明为准。

3. 本证明数据截至2025年12月01日 10:26:23





三、投标人业绩情况

工程监理类似业绩一览表

投标人：深圳市建星项目管理顾问有限公司

序号	建设单位	工程项目名称	监理合同 金额	签订时间	工程规模与工程特 征	工程造价 (亿元)	造价类型	开竣工日期（年、月）		工程所在地
1	深圳市福田区人才安居有限公司	华富北片区棚改项目 II 标段设计采购施工 总承包工程（EPC）监 理（在建）	588.7875 万 元	2024. 1	建筑面积 182000m <sup>2</sup>	—	工程概算 投资额	计划	2024. 1. 19 -2028. 10. 9	深圳市福田区
								实际	2024. 1. 19 -至今	
2	深圳市龙岗人才安居有限公司	龙岗区宝龙街道 G02310-0001 宗地项目 工程监理 (已完工)	330.0045 万 元	2022. 10. 21	建筑面积 44000 m <sup>2</sup>	—	工程概算 投资额	计划	2022. 10. 21 -2025. 8. 14	深圳市龙岗区
								实际	2022. 10. 21 -2025. 8. 14	
3	深圳华大基因科 技有限公司	华大基因中心工程监 理（已完工）	2493.17 万 元	2022. 6. 25	总建筑面积 34.2 万 m <sup>2</sup>	投资额 15 亿 元	工程概算 投资额	计划	2013. 12. 1 -2023. 10. 31	深圳市盐田 区
								实际	2013. 12. 1 -2023. 10. 31	
4	深圳市交通公用 设施建设中心	民治综合车场工程监 理 (已完工)	864.5143 万 元	2018. 12. 13	建筑面积 96235.18m <sup>2</sup>	投资额 6.640979 亿 元	工程概算 投资额	计划	2018. 12. 13- 2023. 10. 18	深圳市龙华 区
								实际	2018. 12. 13- 2023. 10. 18	
5	深圳市地铁集团	龙胜车辆段上盖物业	587.2 万元	2021. 5. 21	建筑面积	投资额	工程概算	计划	2021. 5. 21 -2024. 1	深圳市龙华

	有限公司	开发项目（一期）工程 监理（已完工）			96235.18m <sup>2</sup>	6.640979 亿 元	投资额	实际	2021.5.21 -2024.1	区
6	深圳市深业明宏 地产开发有限 公司	信宏城片区城市更新 项目（二期）监理服务 （已完工）	496.68 万元	2020.9.27	建筑面积 89590m <sup>2</sup>	投资额 4.424 亿元	工程概算 投资额	计划	2020.9.27 -2023.11.17	深圳市光明 区
								实际	2020.9.27 -2023.11.17	
7	深圳市福田区建筑 工务署	竹香学校建设工程监 理（已完工）	345.89 万元	2021.12	总建筑面积 30107 m <sup>2</sup> ，27 个班	工程造价 2.8045 亿元	工程概算 投资额	计划	2021.9.20 -2023.8.31	深圳市福田 区
								实际	2021.9.20 -2025.3.27	
8	武汉车都建设开 发有限公司	数字经济产业园工程 （在建）	2627.7345 万元	2023.7.6	总建筑面 72.95 万 m <sup>2</sup>	工程造价 38.3856 亿 元	工程概算 投资额	计划	2023.7.6 -2026.2.20	武汉市经发 区
								实际	2023.7.6 -至今	
9	贵阳万新建设有 限公司	贵阳万科●云翠隐秀 项目一标建设工程 （在建）	195.989539 万元	2023.4.26	总建筑面 13.487467 万 m <sup>2</sup>	/	工程概算 投资额	计划	2023.4.26 -2026.9.4	贵阳市云岩 区
								实际	2023.4.26 -至今	
10	武汉二二零零九 项目管理有限公 司	武汉经济技术开发区 17C1 南地块项目 （在建）	137.1299 万 元	2024.1.10	总建筑面 1407985m <sup>2</sup>	工程造价 1.058763 亿 元	工程概算 投资额	计划	2024.1.10 -2026.5.9	武汉市经发 区
								实际	2024.1.10 -至今	

注：1. 请严格按列表顺序提供合同、竣工验收报告等相关证明材料扫描件。

2. 工程造价一栏中的参评价系指工程概算投资额或工程监理与相关服务合同中的建安工程总造价或工程结算总价的任何一种，但应在造价类型一栏中注明。



1、华富北片区棚改项目 II 标段设计采购施工总承包工程（EPC）监理

## 中 标 通 知 书

标段编号: 2020-440304-70-03-012578017001

标段名称: 华富北片区棚改项目II标段设计采购施工总承包工程(EPC)监理

建设单位: 深圳市福田区人才安居有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市建星项目管理顾问有限公司

中标价: 588.787500万元

中标工期: 按招标文件要求执行

项目经理(总监): 韩贤文

本工程于 2023-10-14 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2023-12-06 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章):

招标人(盖章):  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章):  
日期: 2023-12-07

查验码: 2282642571317402 查验网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>



J4-2024-001

工程编号:

合同编号:

# 深圳市工程监理合同

(示范文本)

工程名称: 华富北片区棚改项目 II 标段设计采购施工总承包工程 (EPC) 监理

工程地点: 深圳市福田区

委托人: 深圳市福田区人才安居有限公司

受托人: 深圳市建星项目管理顾问有限公司

2016 年 4 月版





## 第一部分 协议书

委托人（以下简称“委托人”）：深圳市福田区人才安居有限公司

受托人（以下简称“受托人”）：深圳市建星项目管理顾问有限公司

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监理条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托监理与相关服务事项协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

1. 工程名称：华富北片区棚改项目 II 标段设计采购施工总承包工程（EPC）监理
2. 工程地点：深圳市福田区
3. 工程规模：本项目开发建设用地面积为 105704.3 平方米，规划容积率为 5.3，规划容积为 557435 平方米，总建筑面积暂定 890000.00 平方米，其中 II 标段建设用地面积 22160.8 平方米，总建筑面积暂定 182000 平米（最终以建筑工程规划许可证批复的建筑面积为准）。

4. 工程类别：房屋建筑工程 工程等级：一级
5. 投资性质：国有投资 100%
6. 工程概算投资额：    /    万元，招标部分工程概算投资额：    /    万元
7. 其它：工程承包范围的最终解释权归委托人。

### 二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

### 三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书；
3. 招标文件；
4. 投标文件；
5. 专用条件；
6. 通用条件；
7. 附录：  
附件 1：项目监理单位履约评价表  
附件 2：整改复核评分表  
附件 3：廉政协议书  
附件 4：保密协议  
附件 5：投标承诺书及工程监理报价表  
附件 6：拟投入监理人员配备情况表



附件 7: 拟投入监理仪器设备情况表

附件 8: 关于规范集团在建项目土石方及桩基础等地下工程按实结算部分计量的通知

附件 9: 关于地下室防水与 PC 构件标准层等样板引路若干注意事项的通知

附件 10: 深圳市人才安居集团有限公司桩基础工程管理与技术标准

附录 A《相关服务的范围和内容》

附录 B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》

本合同签订后, 双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

#### 四、项目负责人(总监)

项目负责人(总监)姓名: 韩贤交, 身份证号码: 420601196712270637, 注册号: 42007826。

#### 五、签约酬金

按照第三部分《专用条件》第 5.1 条《酬金计取》的计取, 本工程所有工程监理与相关服务的签约酬金合计总金额为(大写): 伍佰捌拾捌万柒仟捌佰柒拾伍元整 (小写: 5887875 元), 不含税金额为: 5554599.06 元, 增值税税金为: 333275.94 元, 增值税税率为: 6 %。其中:

服 务 类 型	决策阶段 (万元)	勘察阶段 (万元)	设计阶段 (万元)	施工阶段 (万元)	保修阶段 (万元)	设备监造 (万元)	其他服务 (万元)
工 程 监 理	/	/	/	560.75	28.0375	/	/
项 目 管 理	/	/	/	/	/	/	/
工程监理与项目 管理一体化	/	/	/	/	/	/	/

若国家政策导致增值税率发生变化的, 不含税价款保持不变, 合同未执行部分含税价按变化后的税率执行。

#### 六、工作期限

工程监理与相关服务期限自 2024 年 1 月 19 日起至 2028 年 10 月 9 日止, 总计 1725 日历天。其中:

1. 决策阶段: 自    年 /    月 /    日起至    年 /    月 /    日止, 共    日历天;

2. 勘察阶段: 自    年 /    月 /    日起至    年 /    月 /    日止, 共    日历天;

3. 设计阶段: 自    年 /    月 /    日起至    年 /    月 /    日止, 共    日历天;

4. 施工阶段: 自 2024 年 1 月 19 日起至 2026 年 10 月 9 日止, 共 994 日历天; 具体开工日期以开工令为准。

5. 保修阶段: 自 2026 年 10 月 10 日起至 2028 年 10 月 9 日止, 共 731 日历天, 保修阶段开始时间以竣工验收合格之日起计算。

6. 设备监造: 自    年 /    月 /    日起至    年 /    月 /    日止, 共    日历天;

7. 其他服务: 自    年 /    月 /    日起至    年 /    月 /    日止, 共    日历天。

#### 七、双方承诺

1. 受托人向委托人承诺, 按照本合同约定提供监理与相关服务。



2. 委托人向受托人承诺, 按照本合同约定派遣相应的人员, 提供房屋、资料、设备, 并按本合同约定支付酬金。

#### 八、合同订立

1. 订立时间: \_\_\_\_\_。

2. 订立地点: 深圳市福田区。

3. 本合同正本一式贰份, 双方各执壹份, 副本拾份, 委托人执柒份, 受托人执叁份, 具有同等法律效力。

委托人 (盖章):

法定代表人

或其授权代理人 (签章):

纳税人识别号:

住所:

纳税人识别号:

开户银行:

账号:

电话:

邮编:

传真:

电子邮箱:

受托人 (盖章):

法定代表人

或其授权代理人 (签章):

纳税人识别号: 914403002795437735

住所: 深圳市福田区振兴路3号建艺大厦  
14楼东

开户银行: 中国建设银行深圳振华支行

账号: 44201521700051004140

电话: 0755-83785193

邮编: 518000

传真: 0755-83785752

电子邮箱:

受托人 (盖章):



## 2、龙岗区宝龙街道 G02310-0001 宗地项目工程监理

### 中标通知书

标段编号: 2204-440307-04-01-241077003001

标段名称: 龙岗区宝龙街道G02310-0001宗地项目工程监理

建设单位: 深圳市龙岗人才安居有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市建星项目管理顾问有限公司

中标价: 330.004500万元

中标工期: 按招标文件要求执行。

项目经理(总监): 李进云

本工程于 2022-09-17 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2022-10-20 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2022-10-20



查验码: 9396993953395064

查验网址: [zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)





工程编号: /

合同编号: LG-G-2022-BLGY-018

## 深圳市工程监理合同

工程名称: 龙岗区宝龙街道 G02310-0001 宗地项目工程监  
理

工程地点: 深圳市龙岗区宝龙街道宝龙二路与高科大道交  
汇处西南侧

委 托 人: 深圳市龙岗人才安居有限公司

受 托 人: 深圳市建星项目管理顾问有限公司

2016 年 4 月版



## 第一部分 协议书

委托人（以下简称“委托人”）：深圳市龙岗人才安居有限公司

受托人（以下简称“受托人”）：深圳市建星项目管理顾问有限公司

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监理条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托监理事项协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

1. 工程名称：龙岗区宝龙街道 G02310-0001 宗地项目工程监理
2. 工程地点：深圳市龙岗区
3. 工程规模：龙岗区宝龙街道 G02310-0001 宗地项目位于龙岗区宝龙街道宝龙二路与高科大道交汇处西南侧。项目总占地面积约为 5431.26 平方米，项目规划容积建筑面积暂定 4.4 万平方米。拟建建（构）筑物为 2 栋高层住宅楼、附商业裙楼、垃圾站及地下室等。基坑开挖深度为 12.7 米~13.9 米，基坑周长约 275 米，基坑面积约 5012 平方米。本项目基坑支护的基本形式为桩锚支护，工程桩为混凝土灌注桩，具体详见基坑支护施工图及桩基施工图。
4. 工程类别：房屋建筑工程 工程等级：一级
5. 投资性质：国有投资 100%
6. 工程概算投资额：    /    万元，招标部分工程概算投资额：    /    万元
7. 其它：工程承包范围的最终解释权归委托人。

### 二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

### 三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书
3. 招标文件；
4. 投标文件；
5. 专用条件；
6. 通用条件；
7. 附录：  
附件 1：项目监理单位履约评价表  
附件 2：整改复核评分表  
附件 3：项目开发建设廉洁协议书  
附件 4：保密协议  
附件 5：投标承诺书及工程监理报价表



附件 6: 拟投入监理人员配备情况表

附件 7: 拟投入监理仪器设备情况表

附件 8: 关于规范集团在建项目土石方及桩基础等地下工程按实结算部分计量的通知

附件 9: 关于地下室防水与 PC 构件标准层等样板引路若干注意事项的通知

附件 10: 深圳市人才安居集团有限公司桩基础工程管理与技术标准

附录 A《相关服务的范围和内容》

附录 B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》

本合同签订后, 双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

#### 四、项目总监

项目总监姓名: 李进云, 身份证号码: 532724198111021535, 注册号: 44019397。

#### 五、签约酬金

按照第三部分《专用条件》第 5.1 条《酬金计取》的有关规定计取, 本工程所有工程监理

与相关服务的签约酬金合计总金额为(大写): 叁佰叁拾万零肆拾伍 元整 (小写: 3300045.00

元), 不含税金额为: 3113250.00 元, 增值税税金为: 186795.00 元, 增值税税率为: 6%。

其中:

服 务 类 型	决策阶段 (万元)	勘察阶段 (万元)	设计阶段 (万元)	施工阶段 (万元)	保修阶段 (万元)	设备监造 (万元)	其他服务 (万元)
工 程 监 理	/	/	/	314.29	15.7145	/	0
项 目 管 理	/	/	/	/	/	/	/
工程监理与项目 管理一体化	/	/	/	/	/	/	/

若国家政策导致增值税率发生变化的, 不含税价款保持不变, 合同未执行部分含税价按变化后的税率执行。

#### 六、工作期限

工程监理期限暂按 2022 年 12 月 10 日 起至 2028 年 03 月 09 日 止, 总计 1915 日历天。各阶段开始时间以甲方通知为准, 其中:

1. 决策阶段: 自     /     起至     /     止, 共     /     日历天;
2. 勘察阶段: 自     /     起至     /     止, 共     /     日历天;
3. 设计阶段: 自     /     起至     /     止, 共     /     日历天;
4. 施工阶段: 暂按 2022 年 12 月 10 日 起至 2026 年 03 月 09 日 止, 共 1185 日历天;
5. 保修阶段: 暂按 2026 年 03 月 10 日 起至 2028 年 03 月 09 日 止, 共 730 日历天;
6. 设备监造: 自     /     起至     /     止, 共     /     日历天;
7. 其他服务: 自     /     起至     /     止, 共     /     日历天。

#### 七、双方承诺

1. 受托人向委托人承诺, 按照本合同约定提供监理。



2. 委托人向受托人承诺, 按照本合同约定派遣相应的人员, 提供房屋、资料、设备, 并按本合同约定支付酬金。

#### 八、合同订立

1. 订立时间: 2022年10月21日。

2. 订立地点: 深圳市龙岗区。

3. 本合同正本一式贰份, 双方各执壹份, 副本拾份, 委托人执柒份, 受托人执叁份, 具有同等法律效力。

委托人(盖章): 深圳市龙岗人才安居有限公司

受托人(盖章): 深圳市建星项目管理顾问有限公司

法定代表人

法定代表人

或其授权代理人(签章):

或其授权代理人(签章):

住所: 深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区腾飞路9号创投大厦2801整层

住所: 深圳市福田区振兴路3号建艺大厦14楼东

纳税人识别号: 9144 0300 MA5E CCMU 2H

纳税人识别号: 914403002795437735

开户银行: 中国建设银行深圳龙岗支行

开户银行: 建设银行深圳振华支行

账号: 4425 0100 0057 0998 8888

账号: 44201521700051004140

电话: 0755-33205400

电话: 83788379

邮编: /

邮编: 518028

传真: /

传真: 83785752

电子邮箱: /

电子邮箱: /



## 名称变更证明

### 深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 22-202200587

深地名许字 LG202210651 号

用地单位	深圳市龙岗人才安居有限公司		
批准名称	瀚龙苑	汉语拼音	HANLONG YUAN
建筑性质	二类居住用地	用地面积	5431.26 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	龙岗区宝龙街道高科大道南面宝龙三路西面	土地合同或房地产证	2022-2218 (合)
宗地代码	440307005007GB00337	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	G02310-0001
命名含义	包含广大包容、升腾飞跃之意		
批复意见	<p>一、经审核,同意地块编号为 440307005007GB00337 的土地上的建筑物命名为“瀚龙苑”,该建筑物为法定标准地名,准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中,如果已经使用除“瀚龙苑”以外的名称,请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“瀚龙苑”内各栋楼房按序号排列,不再另设楼名。</p> <p>四、须规范使用该物业标准地名,不得擅自更名或使用简化等形式的名称,否则将按有关规定处理。</p> <p>日期: 2022-11-17</p>		

注:使用本批复书复印件时,请务必同时出示批复书原件。



## 建筑工程施工许可证



工程编号: 2201-440307-04-01-24107701

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

特发此证

发证机关 深圳市龙岗区住房和建设局

日期 2022-10-25  
施工许可专用章

证书序列号: 2022-1001

建设单位	深圳市龙岗人才安居有限公司		
工程名称	龙岗区宝龙街道G02310-0001宗地项目基坑支护及土石方工程		
建设地址	龙岗区宝龙街道高科大道与宝龙二路交汇处西南侧		
建设规模	5431.26 平方米	合同价格	2010.90 万元
设计单位	深圳市岩土综合勘察设计有限公司		
施工单位	中国京冶工程技术有限公司		
监理单位	深圳市建星项目管理顾问有限公司		
合同开工日期	2022-11-26	合同竣工日期	2023-09-20
备注	项目经理: 黄荣华 注册证书号: 京1112019202008365 项目总监: 李进云 注册证书号: 44019397 范围: 基坑支护、土石方;		
变更登记			

### 注意事项:

- 一. 本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二. 未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三. 建设行政主管部门可以对本证进行检查。
- 四. 本证自核发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. 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。



## 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 ☐ ☐ ☐

工程名称: 瀚龙苑1、2栋及配套

验收日期: 2015年8月14日

建设单位（盖章）: 深圳市龙岗安居有限公司



\* GD - E1 - 914 \*





## 一、工程概况

GD-E1-914/2 ☐ ☐ ☐

工程名称	瀚龙苑1、2栋及配套				
工程地点	龙岗区宝龙街道宝龙二路与高科大道交汇处	建筑面积	45127.93m²	工程造价	15409.630118万元
结构类型	基础结构类型：旋挖灌注桩	2栋	地上：	36	层
	主体结构类型：混凝土结构		地下：	3	层
施工许可证号	2023-1032	监理许可证号	/		
开工日期	2023年7月12日	验收日期	2023年8月14日		
监督单位	深圳市龙岗区建设工程质量安全监督站	监督编号	2204-440307-04-01-24107703		
建设单位	深圳市龙岗安居有限公司				
勘察单位	深圳市岩土工程有限公司				
设计单位	筑博设计股份有限公司				
总包单位	中建新疆建工（集团）有限公司				
承建单位（土建）	中建新疆建工（集团）有限公司				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	/				
监理单位	深圳市建星项目管理顾问有限公司				
施工图审查单位	/				



\* GD - E1 - 914 / 2 \*





## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 ☐ ☐ ☐

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	徐驰、李振
副组长	胡雪平、李进云、陈天泳
组员	王玲、廖小建、魏子洋、许彬彬、彭莉君、余中平

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张永平	刘云、姜铭轩、吴陈洋子
建筑设备安装工程	王建强	贾成奇、屈树森、张森、李玉华
工程质控资料	袁胜旗	罗义增、冷元庆、徐鹏程、陈汉斌

### (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	符合要求	共 8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 0 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 1 项
主体结构	符合要求	共 11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 1 项	共 9 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	符合要求	共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 2 项	共 20 项, 其中: 评价为“好”的 19 项 评价为“一般”的 1 项
屋面	符合要求	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 8 项, 其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 11 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 2 项
通风与空调	符合要求	共 12 项, 其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 6 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 2 项
建筑电气	符合要求	共 13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 8 项, 其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 5 项
智能建筑	符合要求	共 11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 13 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 3 项
建筑节能	符合要求	共 9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 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 11 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 1 项
电梯	符合要求	共 15 项, 其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
燃气工程	符合要求	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
地下人防工程	符合要求	共 4 项, 其中: 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 4 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
室外工程	符合要求	共 8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 0 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 1 项



\* GD - E1 - 914 / 4 \*



#### 四、验收人员签名:

GD-E1-914/5 ☐ ☐ ☐

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	徐驰	深圳市龙岗安居有限公司	建设单位项目负责人	工程师	徐驰
2	李振	深圳市龙岗安居有限公司	建设单位工程师	工程师	李振
3	胡雪平	深圳市龙岗安居有限公司	建设单位工程师	工程师	胡雪平
4	李进云	深圳市建星项目管理顾问有限公司	总监理工程师	高级工程师	李进云
5	廖小建	深圳市建星项目管理顾问有限公司	专业监理工程师	工程师	廖小建
6	魏子洋	深圳市建星项目管理顾问有限公司	专业监理工程师	工程师	魏子洋
7	许彬彬	深圳市建星项目管理顾问有限公司	资料管理	工程师	许彬彬
8	陈天泳	筑博设计股份有限公司	设计单位项目负责人	高级工程师	陈天泳
9	彭莉君	筑博设计股份有限公司	设计工程师	工程师	彭莉君
10	余中平	筑博设计股份有限公司	设计工程师	高级工程师	余中平
11	王玲	深圳市岩土工程有限公司	勘察单位项目负责人	高级工程师	王玲
12	饶运东	深圳市岩土工程有限公司	勘察技术负责	工程师	饶运东
13	张永平	中建新疆建工(集团)有限公司	项目经理	高级工程师	张永平
14	王建强	中建新疆建工(集团)有限公司	项目技术负责人	工程师	王建强
15	袁胜旗	中建新疆建工(集团)有限公司	项目技术负责人	工程师	袁胜旗
16	罗义增	中建新疆建工(集团)有限公司	项目质量负责人	工程师	罗义增
17	贾成奇	中建新疆建工(集团)有限公司	机电技术负责人	工程师	贾成奇
18	冷元庆	中建新疆建工(集团)有限公司	安全管理	工程师	冷元庆
19	吴陈洋子	中建新疆建工(集团)有限公司	质量管理	工程师	吴陈洋子
20	刘云	中建新疆建工(集团)有限公司	安全负责人	工程师	刘云
21	姜铭轩	中建新疆建工(集团)有限公司	安全管理	工程师	姜铭轩
22	陈汉斌	中建新疆建工(集团)有限公司	资料管理	工程师	陈汉斌
23	徐鹏程	中建新疆建工(集团)有限公司	资料管理	工程师	徐鹏程
24	屈树森	中建新疆建工(集团)有限公司	机电管理	工程师	屈树森
25	李玉华	中建新疆建工(集团)有限公司	材料管理	工程师	李玉华
26	江 江	中建新疆建工(集团)有限公司	材料管理	工程师	江 江
27					
28					
29					



\* GD - E 1 - 9 1 4 / 5 \*



## (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

工程竣工验收结论:

本工程经验收组对工程竣工资料的核查和现场实体的检查,认可本工程质量等级为合格。本工程施工许可证齐全,招标程序及报告程序完全,勘察设计报告符合要求,设计经审图符合国家规范要求。设计人员能及时到位服务,发现问题及时解决。施工单位能认真按照设计文件及验收规范,各专项验收已通过。企业标准组织施工,质量达到规范及设计要求。监理单位能按照管理规划及验收规范控制施工质量,发现问题及时处理和上报,服务质量满足合同要求。工程质量所含分部工程验收合格,结构安全和使用功能的结果符合要求,经验收组一致评定,本工程验收合格。

姓名: 陈天泳  
注册号: 4401841-032  
有效期: 至2026年12月



建设单位:

监理单位:

施工单位:

设计单位:

勘察单位:

(公章)

(公章)

(公章)

(公章)

(公章)

单位(项目)负责人:

总监理工程师:

单位(项目)负责人:

单位(项目)负责人:

单位(项目)负责人:

徐秋

李妙

陈天泳

陈天泳

陈天泳

2025年8月4日

2025年8月4日

2025年8月4日

2025年8月4日

2025年8月4日

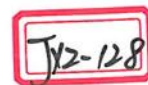


\* GD - E1 - 914 / 6 \*





### 3、华大基因中心工程监理



## 中标通知书

工程名称: 华大基因中心工程监理

建设单位: 深圳华大基因科技有限公司

中标单位: 深圳市建星项目管理顾问有限公司

中标价: [人民币] 2109.75 万元

(大写: 贰仟壹佰零玖万柒仟伍佰元整 )

中标工期:

■ 施工阶段: 自 2013 年 12 月 1 日 (以建设单位通知的开工日期为准) 起至 2017 年 12 月 1 日止, 共 1462 日历天;

■ 保修阶段: 自 2017 年 12 月 2 日起至 2019 年 12 月 1 日止, 共 730 日历天;

项目总监: 李春清

国家注册监理工程师注册号: 42000055

本工程于 2013 年 10 月 18 日 14 时 00 分 在华大基因二办 224 会议室开标, 并经评标委员会评定后确定贵公司为中标人。

请做好签署合同的准备。

谨致。



招标人 (盖章): 深圳华大基因科技有限公司

法定代表人或其委托代理人 (签字或盖章): [Signature]

日期: 2013 年 10 月 21 日



Jj13-24

合同编号 : SZ0301-HT-019

Jj13-25

## 深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称 : 华大基因中心工程监理

工程地点 : 深圳市盐田区大梅沙

委 托 人 : 深圳华大基因科技有限公司

监 理 人 : 深圳市建星项目管理顾问有限公司



## 第一部分 协议书

委托人(全称): 深圳华大基因科技有限公司

监理人(全称): 深圳市建星项目管理顾问有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程监理条例》及其他有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚信的原则,双方就下述工程委托监理与相关服务事项协商一致,订立本合同。

### 一、工程概况

1. 工程名称: 华大基因中心工程

2. 工程地点: 深圳市盐田区大梅沙

3. 工程规模: 华大基因中心项目用地面积 102999.81 平方米,总建筑面积约 34.2 万平方米,其中计容积率面积 20.6 万平方米,不计容积率面积 13.6 万平方米。

4. 工程类别: 房屋建筑工程 工程等级: 一级

5. 投资性质: 企业投资

6. 工程概算投资额: 150000 万元 招标部分工程概算投资额: 150000 万元

7. 其它:

### 二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

### 三、组成本合同的文件

1. 协议书;
2. 中标通知书(适用于招标工程)或委托书(适用于非招标工程);
3. 投标文件(适用于招标工程)或监理与相关服务建议书(适用于非招标工程);
4. 专用条件;
5. 通用条件;
6. 附录: 附录 A《相关服务的范围和内容》

附录 B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》

7. 本合同签订后,双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

### 四、工程监理服务范围

1. 房屋建筑工程: 华大基因中心工程全过程施工及保修阶段监理内容,包括环境监理和环境监测。

2. 市政公用工程: /

3. 其他工程:



#### 五、工程监理服务期限

1. 施工阶段自 2013 年 12 月 1 日起至 2017 年 12 月 1 日止, 共 1462 日历天;
2. 保修阶段自 2017 年 12 月 2 日起至 2019 年 12 月 1 日止, 共 730 日历天;
3. 设备采购建造自年月日起至年月日止, 共日历天;
4. 勘察阶段自年月日起至年月日止, 共日历天;
5. 设计阶段自年月日起至年月日止, 共日历天;
6. 其他服务自年月日起至年月日止, 共日历天。

#### 六、工程监理服务酬金

按照第三部分《专用条件》第 20 条《酬金计取》的计取, 本工程施工阶段监理服务酬金合计总金额为(大写): 贰仟壹佰零玖万柒仟伍佰圆(¥2109.75 万元)。备注: 保修阶段服务酬金按招标文件约定另计。

1. 施工阶段监理酬金为 2109.75 万元;
2. 保修阶段服务酬金为万元;(根据国家发展改革委、建设部联合发布的《工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格(2007) 670 号)的规定的《工程监理与相关服务人员人工日费用标准》和上述保修阶段监理机构组成人员数量要求单独计取酬金用并报价。)
3. 设备采购建造服务酬金为/万元;
4. 勘察阶段服务酬金为/万元;
5. 设计阶段服务酬金为/万元;
6. 其他服务服务酬金为/万元。

#### 七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺, 按照本合同约定提供监理与相关服务。
2. 委托人向监理人承诺, 按照本合同约定提供相应的人员、房屋、资料、设备、设施, 并按本合同约定支付工程监理与相关服务酬金。

#### 八、其他

本合同正本一式二份, 双方各执一份, 副本 陆 份, 甲方各执伍份, 乙方壹份。均具有同等法律效力。



委托人:		监理人:	
	(盖章)		(盖章)
法定代表人或其委托代理人:	(签章)	法定代表人或其委托代理人:	(签章)
开户银行:		开户银行:	
账号:		账号:	
住所:		住所:	深圳市福田区建艺大厦 14 楼东
邮编:		邮编:	518031
电话:		电话:	0755-83785230
合同订立地点:			
合同订立时间:	年 月 日		





702016-0117  
华大基因中心委托监理合同补充协议（补02）

## 华大基因中心委托监理合同补充协议（补02）

委托人（全称） 深圳华大基因科技有限公司（下称“华大”）

监理人（全称） 深圳市建星项目管理顾问有限公司（下称“建星”）

华大、建星双方就华大基因中心工程委托监理工作及相关服务事项，于2013年10月30日签订了《华大基因中心工程监理及相关服务合同》（下称“原合同”）及2016年3月28日签订《监理合同补充协议（下称“补01”）》，原合同及“补01”约定合同价为¥2109.75万元。

在项目监理服务过程中因华大原因自2019年1月起实质性停工。华大于2020年11月12日发出复工通知，监理人就停工期间人员留守、监理工期延长、施工投资额增大等因素提出合同调价诉求。本着尊重事实、公平合理的原则，华大组织对上述事实进行回顾、取证和分析，通过参照工资表、市场价，进行分析和测算。经商谈，双方就上述事项达成一致意见，按以下原则和办法执行。

### 一、监理酬金及补偿：

1. 原合同价¥2109.75万元。
2. 停工补偿费：项目停工期约两年，经双方协商确认按18个月计算停工工期。现场留守总监及监理员补偿费用：3.63万/月\*18月=65.34万元。
3. 工期延长增加费用：原定服务期截止时间为2021年11月30号。现确定工期延长至2022年12月31号，每月增加人工成本20万元，合计20万元\*13个月=260万元。
4. 如2022年12月31号后再需要人员驻场监理服务，按派驻3人（总监1人、安全专监1人、资料员1人）按4.84万/月标准执行，暂定12个月（委托人可提前60天通知停止），暂计58.08万元。

### 5. 支付方式：

序号	支付内容	支付方式
5.1	停工补偿费 65.34 万元	在本协议签订且委托人收到监理人申请后 30 天内一次性支付 65.34 万元；
5.2	原合同及补 1 规定合同款 ¥ 2109.75 万元	截止至 2021 年 11 月（含 2021 年 11 月），按每月 20 万元支付；即支付至¥1720.0000 万元； 全部工程验收后进行支付原合同价的 13.47%（即¥284.2625 万元）； 保修期满后一次性支付原合同价的 5%（即¥105.4875 万元）；
5.3	工期延长增加费用 ¥260 万元	2021 年 12 月~2022 年 12 月，每月支付 20 万元，总计¥260 万元；
5.4	2022 年 12 月 31 号后需要人员驻场服务费用（如需）	按实际派驻天数，每季度支付一次



华大基因中心委托监理合同补充协议（补 02）

以上监理酬金、补偿及支付已充分考虑监理人在华大基因中心项目 2020 年 11 月 12 日前的停工及工程规模变化、概算投资变化（即原合同工程概算投资原暂定 15 亿元增加为 30 亿元）产生的所有索赔问题，监理人不再就华大基因中心项目停工、工程规模、投资额等事项提出任何索赔要求。

## 二、工程监理服务期限：

1、施工阶段按本协议第一条款执行；

2、保修阶段自本项目竣工验收之日起算，服务期为 730 日历天。

三、补 1 中规定履约评价为良好及以上等级的，委托人给予监理人原合同价（¥2109.75 万元）的 4% 的奖励。本工程获得鲁班奖，将按原合同价（¥2109.75 万元）的 4% 对监理单位进行奖励，获得其他奖项不进行奖励。

四、原合同、补 1 与本协议条款不一致之处，均以本协议条款为准。其他未尽事宜按原合同执行。本协议中的所有术语，除非另有说明，其定义与原合同及“补 01”协议定义相同。

委托人：（盖章）  
法定代表人或其委托代理人：



监理人：（盖章）  
法定代表人或其委托代理人：



签订时间：2022 年 6 月 25 日



# 深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 华大基因中心

验收日期： 2023年10月31日

建设单位（盖章）：  
深圳华大基因科技有限公司  
深圳华大科技控股集团有限公司  
深圳华大基因股份有限公司  
深圳华大智造科技股份有限公司





## 一、工程概况

项目编号	JZ20221381	项目代码	S2013M7500001
项目名称	华大基因中心	项目曾用名	华大基因中心（除1标段以外的所有项目）
工程地点	深圳市盐田区大梅沙成坑片区盐坝高速以北		
建筑面积	457277.23 m <sup>2</sup>	工程造价	220008.888 万元
结构类型	框剪结构	层数	地上 19/9/4/1、地下 1 层
立项批准文号	深盐田发改备案【2022】0144 号	宗地号	J402-0349
用地规划许可证号	地字第 440308202200008	工程规划许可证号	建字第 403082023GG0010370（改1）号
施工许可证号	2016-0241	监理许可证号	E144010241
开工日期	2016 年 4 月 8 日	验收日期	2023/10/31
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120130248-04
建设单位	深圳华大基因科技有限公司、深圳华大科技控股集团有限公司、深圳华大基因股份有限公司、深圳华大智造科技股份有限公司		
勘察单位	深圳市协鹏工程勘察有限公司		
设计单位	深圳华森建筑与工程设计顾问有限公司		
总包单位	中国建筑第四工程局有限公司		
承建单位（土建）			
承建单位（设备安装）			
承建单位（装修）			
监理单位	深圳市建星项目管理顾问有限公司		
施工图审查单位	深圳市深大源建筑技术研究有限公司		



## 二、工程竣工验收实施情况

### (一) 验收组织

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

#### 1 验收组

组长	王世鹏
副组长	文亮、朱昌华、王书兵、肖志伦、祝媛媛、陈光辉、白旭、付可峰
组员	白建永、李百公、张颖华、王永波、朱永新、杨超、梁灿、吴超、项颂信、丘宇浪、付其、吕保健、冯翔、康凯、于洪亮、孙永智、张子良、黄文广

#### 2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	陈光辉	王书兵、张颖华、王永波、项颂信、李海乾、赖裕昌
建设设备安装工程	白旭	梁灿、吴超、杨超、孙松、李仁兵
工程质控资料	张超	潘文娟、许彬彬

### (二) 验收程序

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





### 三、工程质量评定

单位工程：华大基因中心项目

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	符合要求	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 1 项	共 18 项，其中： 资料核查符合要求 18 项 实体抽查符合要求 1 项	共 20 项，其中： 评价为“好”的 21 项 评价为“一般”的 1 项
主体结构	符合要求	共 728 项，其中： 经审查符合要求 728 项 经核实符合要求 1 项	共 125 项，其中： 资料核查符合要求 121 项 实体抽查符合要求 125 项	共 320 项，其中： 评价为“好”的 32 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	符合要求	共 630 项，其中： 经审查符合要求 630 项 经核实符合要求 1 项	共 135 项，其中： 资料核查符合要求 135 项 实体抽查符合要求 1 项	共 420 项，其中： 评价为“好”的 42 项 评价为“一般”的 1 项
屋面	符合要求	共 98 项，其中： 经审查符合要求 98 项 经核实符合要求 1 项	共 24 项，其中： 资料核查符合要求 24 项 实体抽查符合要求 1 项	共 54 项，其中： 评价为“好”的 54 项 评价为“一般”的 1 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 120 项，其中： 经审查符合要求 120 项 经核实符合要求 1 项	共 20 项，其中： 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 1 项	共 65 项，其中： 评价为“好”的 65 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	符合要求	共 96 项，其中： 经审查符合要求 96 项 经核实符合要求 1 项	共 32 项，其中： 资料核查符合要求 32 项 实体抽查符合要求 1 项	共 52 项，其中： 评价为“好”的 52 项 评价为“一般”的 1 项
建筑电气	符合要求	共 128 项，其中： 经审查符合要求 128 项 经核实符合要求 1 项	共 40 项，其中： 资料核查符合要求 40 项 实体抽查符合要求 1 项	共 47 项，其中： 评价为“好”的 47 项 评价为“一般”的 1 项
智能建筑	符合要求	共 81 项，其中： 经审查符合要求 81 项 经核实符合要求 1 项	共 47 项，其中： 资料核查符合要求 47 项 实体抽查符合要求 1 项	共 70 项，其中： 评价为“好”的 70 项 评价为“一般”的 1 项
建筑节能	符合要求	共 56 项，其中： 经审查符合要求 56 项 经核实符合要求 1 项	共 50 项，其中： 资料核查符合要求 50 项 实体抽查符合要求 1 项	共 46 项，其中： 评价为“好”的 46 项 评价为“一般”的 1 项
电梯	符合要求	共 30 项，其中： 经审查符合要求 30 项 经核实符合要求 1 项	共 30 项，其中： 资料核查符合要求 30 项 实体抽查符合要求 30 项	共 60 项，其中： 评价为“好”的 60 项 评价为“一般”的 1 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。





### 三、工程质量评定

单位工程：华大基因中心项目室外工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
路基	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 1 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 1 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 1 项
基层	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 1 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 1 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 1 项
面层	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 1 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 1 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 1 项
广场与停车场	符合要求	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 1 项
人行道	符合要求	共 4 项，其中： 经审查符合要求 4 项 经核实符合要求 1 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 1 项
围墙	符合要求	共 3 项，其中： 经审查符合要求 3 项 经核实符合要求 1 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 1 项
大门	符合要求	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 1 项
建筑小品	符合要求	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 1 项
水景	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 1 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 1 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 1 项
场坪绿化	符合要求	共 4 项，其中： 经审查符合要求 4 项 经核实符合要求 1 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 1 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



#### 四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	王世鹏	建设单位	项目经理		王世鹏
2	祝媛媛	建设单位	项目副经理		祝媛媛
3	陈光辉	建设单位	土建经理		陈光辉
4	白旭	建设单位	机电经理		白旭
5	付可峰	建设单位	设计部经理		付可峰
6	文亮	深圳华森建筑与工程设计顾问有限公司	项目经理		文亮
7	白建永	深圳华森建筑与工程设计顾问有限公司	注册结构工程师		白建永
8	李百公	深圳华森建筑与工程设计顾问有限公司	机电经理		李百公
9	肖志伦	深圳市协鹏工程勘察有限公司	项目经理		肖志伦
10	朱昌华	深圳市建星项目管理顾问有限公司	总监理工程师		朱昌华
11	梁灿	深圳市建星项目管理顾问有限公司	监理工程师		梁灿
12	吴超	深圳市建星项目管理顾问有限公司	监理工程师		吴超
13	项颂信	深圳市建星项目管理顾问有限公司	监理工程师		项颂信
14	王书兵	中国建筑第四工程局有限公司	项目经理		王书兵
15	张颖华	中国建筑第四工程局有限公司	项目副经理		张颖华
16	王永波	中建科工集团有限公司	项目经理		王永波
17	朱永新	中国建筑第四工程局有限公司	项目总工		朱永新
18	杨超	中建四局安装工程有限公司	项目经理		杨超
19	付其	中建深圳装饰有限公司	项目经理		付其





20	吕保健	深圳远鹏装饰集团有限公司	项目经理		吕保健
21	冯翔	深圳市建筑装饰(集团)有限公司	项目经理		冯翔
22	丘宇浪	深圳洪涛集团股份有限公司	项目经理		丘宇浪
23	康凯	中国电子系统工程第四建设有限公司	项目经理		康凯
24	于洪亮	苏州徽华建设工程有限公司	项目经理		于洪亮
25	孙永智	深圳市宏一建设集团有限公司	项目经理		孙永智
26	张子良	深圳市三鑫科技发展有限公司	项目经理		张子良
27	黄文广	深圳市智宇实业发展有限公司	项目经理		黄文广



## 五、工程档案核查情况

类别		核查意见	纸质	电子
工程文件	工程准备阶段文件	真实、完整、齐全	√	
	监理文件	真实、完整、齐全	√	
	施工文件	真实、完整、齐全	√	
	各分部（专业）竣工图	真实、完整、齐全	√	
声像文件		未形成		
竣工图 CAD 文件		已形成		
BIM 竣工模型数据		无		

- 已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并按要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。





## 六、各专项验收结论

序号	专项验收	结论
1	人防工程	验收合格
2	特种设备	验收合格
3	水土保持设施	验收合格
4	防雷装置	验收合格
5	环境保护设施	验收合格
6	海绵设施	/
7	通信工程配套	验收合格
8	节水、排水设施	验收合格
9	有线电视网络设施	/
10	涉及国家安全事项的建设 项目	/
11	无障碍设施	验收合格
12	住宅光纤到户	验收合格
13	住宅信报箱	/
14	绿色建筑	验收合格
15	新能源汽车充电设施	/
16	城建档案	验收合格
17	燃气工程	验收合格
18	其它专项	/



## 七、工程验收结论及备注

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

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)

姓名: 肖志伦

注册号: 4405589-AY001

有效期: 至2026年06月



中华人民共和国一级注册建筑师

姓名: 文亮

注册号: 4406622-001

有效期: 至2024年5月



经审查,同意本工程竣工验收通过(竣工验收通过日期为2023年10月31日)。

建设单位  
审查  
情况

建设单位(公章):  
单位(项目)负责人:

监理单位(公章):

总监理工程师:  
注册号 44007218  
有效期 2025.12.27

2023年10月31日

设计单位(公章):

单位(项目)负责人:

2023年10月31日

施工单位(公章):

单位(项目)负责人:

注册号 1112018202004928(00)  
建筑  
2025.01.04

2023年10月31日

勘察单位(公章):

单位(项目)负责人:

2023年10月31日





## 深圳市建设工程竣工联合（现场） 验收意见书

深联验〔2023〕0778

深圳华大基因科技有限公司,深圳华大科技控股集团有限公司,深圳华大基因股份有限公司,深圳华大智造科技股份有限公司:

华大基因中心已由你单位组织竣工验收,并申请竣工联合(现场)验收(国家编码:2017-440300-75-03-500000,工程地址:深圳市盐田区盐坝高速以北)。

各参验部门验收意见如下:

深圳市规划和自然资源局盐田管理局组织的建设工程规划条件核实,核实通过。

综上,依据《深圳市建设工程竣工联合(现场)验收管理办法》第二十条,华大基因中心的建设工程竣工联合(现场)验收结论为:验收通过。



参验单位联合(盖章)  
2023年12月18日

备注:

1、验收通过的项目,建设单位应于3个月内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案。如未按期移交,建设行政主管部门将依法予以严肃查处。

2、规划、消防、节能等专项验收结论详见附件,其中关于建设工程消防验收意见,请建设单位遵照执行。



## 广东省建设工程优质结构奖证书

深圳市建星项目管理顾问有限公司 监理的  
华大基因中心 (A、B/F、C栋) 工程评定为  
二〇二〇年广东省建设工程优质结构奖。  
特发此证

粤建工程优质结构证字 (2020) 036C 号

二〇二〇年四月二十二日



## 荣誉证书

深圳市建星项目管理顾问有限公司:

你公司监理的 华大基因中心 工程, 荣获二〇一九  
年度上半年深圳市优质结构工程奖。

特发此证

深圳建筑业协会  
二〇一九年八月





#### 4、民治综合车场工程监理

Jxz-344

## 中标通知书

标段编号: 440383201611010010004003  
标段名称: 民治综合车场工程监理  
建设单位: 深圳市交通公用设施建设中心  
招标方式: 公开招标  
中标单位: 深圳市建星项目管理顾问有限公司  
中标价: 864.51435万元  
中标工期: 1461日历天  
项目经理(总监): 贺万民

本工程于 2018-08-24 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标, 现已完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章): 

招标人(盖章):  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章):   
日期: 2018-10-24

查验码: 2587116684055341  
查验网址: [www.szjsjy.com.cn](http://www.szjsjy.com.cn)





副本

工程编号 :

合同编号 : /XZ-2018-004

## 深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称 : 民治综合车场工程监理

工程地点 : 深圳市龙华区民治简上路

委托人 : 深圳市交通公用设施建设中心

受托人 : 深圳市建星项目管理顾问有限公司



## 第一部分 合同协议书

本协议书由深圳市交通公用设施建设中心（以下简称“发包人”）为一方，与深圳市建星项目管理顾问有限公司（以下简称“监理人”）为另一方共同订立。

鉴于发包人己委托监理人为民治综合车场工程施工提供监理服务，并已接受了监理人就此提出的投标文件，为明确双方在合同期间的义务、责任、权利和利益，兹就以下事项达成协议：

### 一、项目概况

1. 项目名称：民治综合车场工程；
2. 工程名称：民治综合车场工程监理；
3. 工程地址：深圳市龙华区民治简上路；
4. 工程内容：本工程位于龙华区民治街道，福龙路与简上路交叉口东南侧地块，主要承担公交车辆夜间停放、充电、保养等功能，占地面积 19779.87 m<sup>2</sup>，总建筑面积 96235.18 m<sup>2</sup>，容积率 3.61。地下 2 层建筑面积为 24756.24 m<sup>2</sup>，地上 11 层建筑面积为 71478.94 m<sup>2</sup>。人防面积 10206 m<sup>2</sup>，建筑高度为 53.2 米。设计停车能力：公交车停车 588 辆，小汽车停车 190 辆，保养工位 15 个，充电桩 227 个。
5. 资金来源：政府投资 100%；
6. 本合同工程概算总投资：66409.79 万元；

### 二、工程监理范围

监理工作内容主要包括（但不限于）：施工阶段及保修阶段的监理服务工作，最终以业主提供的施工图为准。

### 三、监理服务期

监理服务期：总计 1461 日历天（其中：施工阶段（含施工准备阶段）监理 731 日历天，交工验收与缺陷责任期阶段监理 730 日历天）。

### 四、项目负责人（总监理工程师）

项目负责人（总监理工程师）姓名：贺万民；身份证号码：420300196304282038；注册证号：9826357。

### 五、监理服务费用计取与支付

监理酬金的计取，可采取下列方式计取：

双方约定，本工程参考深价规[2009]1 号文件的要求，各阶段监理服务收费计取参考国家发展改革委员会、建设部联合发布的《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670 号）执行。



5.1.1 施工阶段监理服务收费:

5.1.1.1 施工阶段监理服务收费的计费额

施工阶段监理服务费计费额为本项目批复概算中的建筑安装工程费(若管线迁改工程无须监理人承担监理工作,则应扣除管线迁改工程费),即为 54592.5 万元

5.1.1.2 施工阶段监理服务收费施工阶段监理服务收费基价

经计算,施工阶段监理服务收费基价为 914.83 万元。

5.1.1.3 施工阶段监理服务收费的基准价

按照收费标准,本工程的专业调整系数为 1.0,工程复杂程度调整系数为 1.0,高程调整系数为 1.0。

本工程的施工阶段监理服务收费基准价=施工监理收费基价×专业调整系数×工程复杂程度调整系数×高程调整系数。

= 914.83 × 1.0 × 1.0 × 1.0 = 914.83 万元。

5.1.1.4 施工阶段监理服务收费

本工程施工阶段监理服务收费的浮动幅度值为 -10%

注:若投标时直接填报具体监理服务费金额,则浮动幅度值=(监理服务酬金报价上限-监理服务酬金中标价)/监理服务酬金投标上限

施工阶段监理服务收费金额为=施工阶段监理服务收费基准价×(1-浮动幅度值)=823.347 万元。

5.1.2 保修阶段

5.1.2.1 按施工阶段监理服务收费总额的5%计取

经核算,保修阶段相关服务收费额为: 41.16735 万元。

5.1.3 监理服务费结算价

监理服务费结算价以政府审计程序审定价为准,且支付限额不超过概算批复中的监理费。若招标阶段概算尚未批复,结算时,将按监理人实际承担工程的概算批复建筑安装工程费为计费基数,并按上述专业调整系数、工程复杂程度调整系数、高程调整系数及浮动幅度值重新核算监理服务费。

六、本协议书中的名词定义与合同通用条款中约定的定义相同。

七、下列文件为本协议书组成部分,应作为协议书的有效内容予以遵守和执行。

1. 合同协议书(包括双方签认的补充或修正文件);
2. 廉政合同协议书
3. 中标通知书;





4. 合同专用条款;
5. 合同协议书附件 A、附件 B、附件 C;
6. 合同通用条款;
7. 投标文件;
8. 监理规范;
9. 构成本合同组成部分的其它文件。

上述文件将互相补充,如果上述文件之间出现矛盾或不一致之处,以合同专用条款中确定的解释合同的先后顺序为准。

八、发包人在此同意按照本合同约定向监理人支付根据本合同约定应支付的费用和提供监理工作条件。

九、监理人基于发包人的上述保证,在此向发包人承诺按照本监理合同规定履行监理服务。

十、本协议书在监理人按规定提供履约担保后,由双方法定代表人或其授权的代理人签署与加盖公章后生效。至双方按本合同的约定履行完各自的义务和责任后,本协议书自然失效。

十一、本协议书正本一式 二 份(发包人和监理人各执一份),副本 十 份(其中发包人执 七 份,监理人持 三 份),具有同等法律效力。

十二、本合同未尽事宜,由合同双方协商解决。

发包人 深圳市交通公用设施建设中心  
(盖章)

法定代表人或其委托代理人 张吉祥  
(签字)

开户银行 \_\_\_\_\_

账号 \_\_\_\_\_

合同订立时间 2018 年 12 月 13 日

监理人 深圳市建星项目管理顾问有限公司  
(盖章)

法定代表人或其委托代理人 李阳  
(签字)

开户银行 深圳市建星项目管理顾问有限公司

44201521700051004140

账号 建设银行深圳市振华支行



## 荣誉证书

深圳市建星项目管理顾问有限公司：

你公司监理的 **民治综合车场工程**，荣获二〇二二年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖。

特发此证

深圳建筑业协会  
二〇二二年五月





原件

## 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 ☐ ☐ ☐

工程名称： 民治综合车场工程

验收日期： 2023 年 10 月 18 日

建设单位（盖章）： 深圳市交通公用设施建设中心



\* GD - E 1 - 9 1 4 \*



## 一、工程概况

GD-E1-914/2 ☐ ☐ ☐

工程名称	民治综合车场工程				
工程地点	深圳市龙华区民治街道福龙路与简上路 交叉口东南侧	建筑面积	96235.18m²	工程造价	4.5亿元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上:	11	层
			地下:	2	层
施工许可证号	2016-440300-54-01-10271201/2016-440300-54-01-10271202	监理许可证号	/		
开工日期	2019年06月06日	验收日期	2023 年10月18日		
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120190058-01/Q44030120190058-02		
建设单位	深圳市交通公用设施建设中心				
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司				
设计单位	深圳市市政设计研究院有限公司				
总包单位	深圳市深安企业有限公司				
承建单位 (土建)	深圳市深安企业有限公司				
承建单位 (设备安装)	深圳市深安企业有限公司				
承建单位 (装修)	深圳市深安企业有限公司				
监理单位	深圳市建星项目管理顾问有限公司				
施工图 审查单位	深圳迪远工程审图有限公司				



\* GD - E1 - 914 / 2 \*



## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 ☐ ☐ ☐

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	陈明
副组长	叶晓明、廖晓玲、蔡旭星、徐泰松、蒋锦成、张顺保
组员	傅裕、孟凡琦、刘凡、刘延青、马立原、蔡春勇、邹辉、宋玉文、黄睿洁、刘宏伟、黄文宏、黄能、吴文池、胡瀚、林三弟、史勤来、黄恒福、林泽孟、吴茂发、林少滨、刘岚、邱文灿、陈章勇、郭振秋、黄鹏生、郑少群

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	蔡旭星	张顺保、徐泰松、黄睿洁、胡瀚、邹辉、刘凡、林泽孟、宋玉文、吴茂发、林少滨、刘岚
建筑设备安装工程	叶晓明	蒋锦成、孟凡琦、林三弟、刘宏伟、邱文灿、蔡春勇、傅裕、刘延青、史勤来、黄恒福、陈章勇、黄能、郭振秋、黄鹏生、郑少群
工程质控资料	廖晓玲	马立原、黄文宏、吴文池

### (二) 验收程序

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



\* GD - 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	符合要求	共 14 项, 其中: 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 0 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 6 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	符合要求	共 13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 0 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 10 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	符合要求	共 11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 0 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 24 项, 其中: 评价为“好”的 23 项 评价为“一般”的 1 项
屋面	符合要求	共 9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 0 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 15 项, 其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 0 项	共 12 项, 其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 2 项
通风与空调	符合要求	共 14 项, 其中: 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 0 项	共 10 项, 其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 13 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 1 项
建筑电气	符合要求	共 15 项, 其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 0 项	共 10 项, 其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 2 项
智能建筑	符合要求	共 12 项, 其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 0 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 11 项, 其中: 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	符合要求	共 16 项, 其中: 经审查符合要求 16 项 经核定符合要求 0 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 19 项, 其中: 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 1 项
电梯	符合要求	共 12 项, 其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 0 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 1 项
室外工程	符合要求	共 39 项, 其中: 经审查符合要求 39 项 经核定符合要求 0 项	共 16 项, 其中: 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项	共 28 项, 其中: 评价为“好”的 26 项 评价为“一般”的 2 项
		共 项, 其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项, 其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		共 项, 其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项, 其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项



\* GD - E1 - 914 / 4 \*





#### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 ☐ ☐ ☐

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	陈川	深圳市交通公用设施建设中心	项目负责人		陈川
2	叶晓玲	深圳市交通公用设施建设中心	中心财务		叶晓玲
3	叶晓玲	深圳市交通公用设施建设中心	中心合约		叶晓玲
4	闵康	深圳市交通公用设施建设中心	中心技术		闵康
5	叶晓玲	深圳市交通公用设施建设中心	业主工程师		叶晓玲
6	杨子荣	深圳市交通公用设施建设中心	中心技术		杨子荣
7	黄能	深圳市交通公用设施建设中心	业主工程师		黄能
8	张顺保	深圳市深安企业有限公司	项目负责人		张顺保
9	吴建年	深圳市深安企业有限公司	副总		吴建年
10	李海	深圳市建星项目管理顾问有限公司	总经理		李海
11	符斌	深圳市建星项目管理顾问有限公司	总监		符斌
12	陈虹	深圳市勘察研究院有限公司	项目负责人		陈虹
13	陈虹	深圳市市政设计研究院有限公司	项目负责人		陈虹
14	杨和	深圳市燃气工程监理有限公司	燃气总监		杨和
15	李海	深圳市华诚能源建设工程有限公司	项目负责人		李海
16	李海	深圳市市政设计研究院有限公司	设计工程师		李海
17	黄能	深圳市市政设计研究院有限公司	设计工程师		黄能
18	林三弟	深圳市深安企业有限公司	生产经理		林三弟
19	马立原	深圳市建星项目管理顾问有限公司	监理工程师		马立原
20	刘业青	深圳市建星项目管理顾问有限公司	监理工程师		刘业青
21	林少实	深圳市深安企业有限公司	质检员		林少实
22	史劲东	深圳市深安企业有限公司	技术负责人		史劲东
23	黄恒福	深圳市深安企业有限公司	技术员		黄恒福
24	史建年	深圳市深安企业有限公司	总工程师		史建年
25	蔡品	深圳市深安企业有限公司	技术工程师		蔡品



\* G D - E 1 - 9 1 4 / 5 \*



## (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 ☐ ☐ ☐

本工程质量符合相关法律、法规及工程设计强制标准，符合设计文件及合同要求，工程质量控制资料齐全、安全功能检查符合要求，观感质量好。地基与基础分部工程、主体结构分部工程、建筑装饰装修分部工程、屋面分部工程、建筑给水、排水及采暖分部工程、通风与空调分部工程、建筑电气分部工程、智能建筑分部工程、建筑节能分部工程、电梯分部工程及室外工程综合质量达到验收标准，工程质量评定为合格，一致同意竣工验收。

建设单位组织了以下各专项验收：

- (1) 人防工程；(2) 排水设施；(3) 水土保持设施；(4) 环境保护设施；(5) 防雷；(6) 消防；  
(7) 规划验收；(8) 无障碍设施；(9) 标线、标牌；(10) 洗车机；(11) 燃气工程；(12) 联通迁改；  
(13) 垃圾用房；(14) 配电房迁改工程；(15) 城建档案；(16) 海绵设施。各专项验收结果合格。

建设单位（公章）：

单位(项目)负责人：Pter. 11/1

2023年12月18日



\* GD - E 1 - 9 1 4 / 6 \*



## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

\_\_\_\_\_  
深圳市交通公用设施建设中心：（建设单位）

位于深圳市\_\_\_\_\_  
龙华区 民治综合车场工程 工程（请勾选：

☒ 单位工程， ☐ 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：  
（公章）



2023年10月18日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

\_\_\_\_\_  
深圳市交通公用设施建设中心：（建设单位）

位于深圳市 龙华 区 \_\_\_\_\_ 民治综合车场工程 \_\_\_\_\_ 工程（请勾选：  
☒ 单位工程， ☐ 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份





## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

\_\_\_\_\_  
深圳市交通公用设施建设中心：（建设单位）

位于深圳市\_\_\_\_区\_\_\_\_民政综合车场工程\_\_\_\_工程（请勾选：

☒ 单位工程， ☐ 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人：  
（公章）



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



## 单位（子单位）工程质量竣工验收意见

\_\_\_\_\_  
深圳市交通公用设施建设中心：（建设单位）

位于深圳市\_\_\_\_\_  
龙华区\_\_\_\_\_  
民治综合车场工程工程（请勾选：

☒ 单位工程， ☐ 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。

单位（项目）负责人  
（公章）



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



5、龙胜车辆段上盖物业开发项目（一期）工程监理

Jxz-595

## 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：深圳市建星项目管理顾问有限公司

承担项目：龙胜车辆段上盖物业开发项目（一期）工程监理

贵司于 2021 年 4 月 27 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》和龙胜车辆段上盖物业开发项目（一期）工程监理招标文件，根据资格审查和评定标结果，并报我司批准，贵司的投标文件已被我司接受，中标价为人民币伍佰捌拾柒万贰仟元整（小写：¥5,872,000.00 元）。确定贵司为龙胜车辆段上盖物业开发项目（一期）工程监理中标单位。

请做好签署合同的准备。

深圳市地铁集团有限公司

法定代表人（或授权代表）：

2021 年 5 月 21 日





J42021-070

正本

龙胜车辆段上盖物业开发项目（一期）  
工程监理合同

合同编号：STZY-ZC-LSD3-GCFW020/2021

委托人：深圳市地铁集团有限公司

监理人：深圳市建星项目管理顾问有限公司

二〇二一年六月





## 第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市地铁集团有限公司

监理人（全称）：深圳市建星项目管理顾问有限公司

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监理条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托监理事项协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

1. 工程名称：龙胜车辆段上盖物业开发项目（一期）工程监理
2. 工程地点：龙华区大浪街道
3. 工程规模：
4. 工程类别：房建工程工程等级：
5. 投资性质：企业自筹
6. 工程概算投资额：/万元，招标部分工程概算投资额：/万元
7. 其它：

### 二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

### 三、组成本合同的文件

1. 本合同签订后双方新签订的补充协议；
2. 合同协议书；
3. 中标通知书及其附件；
4. 合同补充条款（专用条件第9条）；
5. 合同专用条件（除第9条外）；
6. 合同通用条件；
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）。

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

### 四、项目总监

项目总监姓名：卞玉祥，身份证号码：320831197101012014，注册号：44013007

### 五、签约酬金

本合同暂定监理总酬金（含税价）为人民币伍佰捌拾柒万贰仟元整（小写：¥5,872,000.00元），其中：不含税价为¥4,967,924.53元，增值税税额¥298,075.47元，增值税税率6%，暂列金额为¥606,000.00元，合同的增值税率根据国家税收法规政策变动



而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整。

#### 六、工作期限

工程监理期限暂定自 2021 年 05 月 15 日起至 2026 年 08 月 31 日止，总计 1935 日历天，具体开工时间以委托人发出的书面通知为准。其中：

1. 施工阶段：自 2021 年 05 月 15 日起至 2024 年 08 月 31 日止，共 1205 日历天；
2. 保修阶段：自 2024 年 09 月 01 日起至 2026 年 08 月 31 日止，共 730 日历天。

#### 七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理。
2. 委托人向监理人承诺，按照本合同约定派遣相应的人员，提供房屋、资料、设备，并按本合同约定支付酬金。

#### 八、合同订立

1. 订立时间：2021 年 月 日。
2. 订立地点：深圳市。
3. 本合同正本一式两份，双方各执一份，副本 拾贰 份，委托人执 捌 份，监理人执 肆 份，均具有同等法律效力。

委托人(盖章)：深圳市地铁集团有限公司

住 所：

电 话：

开户银行：招行益田支行

账 号：755904924410506

项目主管部门经 郑勐 13350381474

办人及电话：

合约部门经办人 梁艳新 23882704

及电话：

法定代表人或

授权代表：

传真：0755-23992555

开户全名：深圳市地铁集团有限公司

邮政编码：518026

项目主管

部门审核人：

合约部门

审核人：



监理人(盖章): 深圳市建星项目管理顾问有限公司 法定代表人 或授权代表:  

住 所: 深圳市福田区振兴路3号建艺大厦14楼东

电 话: 0755-83788379

传 真: 0755-83785752

开户银行: 建设银行深圳振华支行

开户全名: 深圳市建星项目管理顾问有限公司

账 号: 44201521700051004140

邮政编码: 518000

经办人: 李 维

经办人电话: 18688953534

合同签署地点: 深 圳

时 间: 2021 年月 日





## 9 补充条款

声明：本补充条款及其附件与通用条件、专用条件相抵触的，以本补充条款为准。

### 一、监理内容、阶段及范围

经双方协商，委托人委托监理人对承包人在施工质量、建设工期、建设资金使用和安全文明施工等方面，代表委托人实施监督。委托人委托监理人的职权具体以通用条款、专用条款约定为准。

[√]施工准备阶段

[√]施工阶段

[√]保修阶段 实行监理。

具体监理工程范围包括但不限于：

本项目防洪渠改造工程、主体结构工程、建筑工程、幕墙工程、电气工程、给排水工程、屋面及防水工程、室内装修工程、通风空调工程、电梯工程、高低压配电工程、弱电智能化工程、泛光照明、通信工程、消防工程、室外道路工程、室外给排水管网工程、标识标线、配套基础设施和公共配套设施、园林景观、室外装修工程、临时工程、与市政管网接驳、市政工程、室内公共区域精装修工程、室内住宅精装修工程、样板房和营销中心的装修工程与本项目合建的地铁附属设施等用地范围内所有工程。

[√]本项目室内、外燃气工程将委托燃气专业监理公司进行施工监理，但燃气工程除质量控制属燃气专业监理为主，监理人监理为辅外，其余燃气有关工作仍属本次监理范围，监理内容主要包括：

1、协助控制燃气工程进度；

2、和燃气监理共同协调燃气施工单位与其他施工单位之间的关系；

### 二、监理酬金的计取

监理酬金中已包括了为实施和完成本委托监理的工程全部监理咨询工作所需的所有费用及增值税、利润等，监理酬金按下列方式计算（均含税金在内）。

（一）施工阶段监理酬金：以建筑平米单价计价形式确定监理酬金，由基本酬金和浮动酬金组成：

基本酬金=工程建筑面积×综合监理单价（不含增值税）×70%（基本酬金占比）；

浮动酬金=工程建筑面积×综合监理单价（不含增值税）×30%（浮动酬金占比）×评级系数（按附件3《监理评价表》确定）；





其中:

[√] 工程(不含精装修)的建筑面积暂定为:140000 平方米,结算时以房屋竣工验收合格后的规划验收合格证上的建筑面积为准。

[√] 工程(精装修)的建筑面积暂定为:130000 平方米,结算时以房屋竣工验收合格后的规划验收合格证上的总计容面积为准。

(二) 施工阶段监理总酬金同时包括项目竣工交付之日起 3 个月的免费保修期。

(三) 暂列金额主要用于以下两方面:

1. 施工阶段:非监理原因导致施工阶段工期延长六个月以上时,延长期第七个月开始计取监理酬金;

2. 保修阶段:保修期三个月内不另行计取监理酬金,第四个月开始计取监理酬金;

3. 监理酬金按监理投入人员工日费用标准计取,总监理工程师或总监代表按 800 元/工日,专业监理工程师按 600 元/工日,监理员按 300 元/工日计算。暂列金额具体使用方法按委托人相关规定执行,未使用的暂列金额不支付监理人。

(四) 本合同监理总酬金=施工阶段监理总酬金+暂列金额。

(五) 项目因故不能正常施工超过六个月的,委托人有权要求监理单位暂停提供服务,暂停期间不计入监理服务期限。待委托人书面通知重新启动工作后,工程监理单位方可继续履行服务。

(六) 本合同暂定监理总酬金(含税价)为人民币伍佰捌拾柒万贰仟元整(小写:¥5,872,000.00 元),其中:不含税价为¥4,967,924.53 元,增值税税额¥298,075.47 元,增值税税率 6%,暂列金额为¥606,000.00 元,合同的增值税率根据国家税收法规政策变动而调整,不含税价不随增值税率的变化进行调整。

### 三、监理酬金的支付

(一) 在合同约定的施工准备及施工阶段监理服务期限内,委托人按工程节点支付监理酬金。

委托人按工程节点向监理人支付施工阶段监理酬金,各节点支付时间和支付比例如下表所示:



## 施工合同证明文件

### 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): 中建三局集团有限公司

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: 龙胜车辆段上盖物业开发项目(一期)施工总承包工程

工程地点: 深圳市龙华区大浪街道办

核准(备案)证编号: \_\_\_\_\_

工程规模及特征: 龙胜车辆段上盖物业开发项目紧靠深圳北站商务区,北侧紧邻大浪商业,西侧具有羊台山景观资源;东侧龙岗坂田已扩容为坂雪岗科技城,区位优势。地铁四号线直接通达福田中心造产城示范区;向西依托地铁五号线。龙胜车辆段上盖物业开发项目(一期)占地9.35万平方米,包括商品房、公交场站、学校和幼儿园等,总建筑面积约为16万平米,建筑高度约为50米。

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) 承包范围包括: 住宅、架空层车库、学校(含地下结构)、幼儿园、公交首末站等结构工程、砌筑工程、抹灰工程、外墙工程(不含幕墙、外墙门窗及阳台栏杆)、保温隔热工程、屋面工程、防水工程、白蚁防治、给排水工程、电气工程(包含高低压、发电机、三箱、防雷接地工程等)、燃气工程、机电工程管槽孔洞预留预埋、人防工程、太阳能工程(如有)、空调通风工程、公共部位装修(楼梯间、电梯机房、泵房、消防控制室、发电机房、弱电机房、公变配电房、专变配电房、各设备用房等)、车辆段上盖防护工程、附



## 九、合同订立与生效

本合同订立时间：2021 年 6 月 日；

1. 订立地点：深圳市福田区

2. 发包人和承包人约定本合同自 签字盖章 后成立。

3. 本合同正本一式 二 份，双方各执一份 均具有同等法律效力，本合同副本一式 十四 份，发包人执 十 份，承包人执 四 份。

发包人(盖章)：深圳市地铁集团有限公司

住 所：深圳市福田区福中一路

电 话：0755-23992674

开户银行：招行益田支行

账 号：755904924410506

项目主管部门经 徐松 15818585588

办人及电话：

合约部门经办人 梁艳新

及电话：0755-23882571

承包人(盖章)：中建三局集团有限公司

住 所：武汉市关山路 552 号

电 话：0755-82538533

法定代表人或  
授权代表：

传真：0755-23992555

开户全名：深圳市地铁集团有限  
公司

邮政编码：518026

项目主管

部门审核人：

合约部门

审核人：

法定代表人

或授权代表


华印伟



传 真：0755-82538533







## 建筑工程施工许可证

工程编号: 2020-440326-47-03-01675303

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

特发此证

发证机关: 深圳市住房和建设局  
日期: 2022-02-16  
(1)

证书序列号: 2022-0189

建设单位	深圳市地铁集团有限公司		
工程名称	深铁珑境花园(一期)基础及主体工程		
建设地址	深圳市龙华区大浪街道办		
建设规模	129632.73 平方米	合同价格	43130.057811 万元
设计单位	广州瀚华建筑设计有限公司		
施工单位	中建三局集团有限公司		
监理单位	深圳市建星项目管理顾问有限公司		
合同开工日期	2021-06-01	合同竣工日期	2023-09-30
备注	项目经理: 熊凡 注册证书号: 鄂1422021202204123 项目总监: 许祥云 注册证书号: 00606676 范围: 基础钢筋混凝土结构、金属门窗、通风、空调、室内给排水系统、室外给排水系统、室外电气、电气照明、屋面及防水工程、建筑节能工程、燃气工程、该项目的配套防治工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用。		
变更登记	◆◆◆ 2023-01-09 项目经理由周航(鄂1422019202001023)变更为熊凡(鄂1422021202204123)项目总监由许祥云(00606676)变更为许祥云(00606676)◆◆◆ 2022-11-25 施工范围由基础钢筋混凝土结构、金属门窗、通风、空调、室内给排水系统、室外给排水系统、室外电气、电气照明、屋面及防水工程、建筑节能工程、该项目的配套防治工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用,变更为基础钢筋混凝土结构、金属门窗、通风、空调、室内给排水系统、室外给排水系统、室外电气、电气照明、屋面及防水工程、建筑节能工程、该项目的配套防治工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用。◆◆◆ 2022-04-13 项目经理由王孝平(鄂142101108575)变更为周航(鄂1422019202001023)		

注意事项:

- 一. 本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二. 未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三. 建设行政主管部门可以对本证进行检查。
- 四. 本证自核发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. 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。



## 荣誉证书

深圳市建星项目管理顾问有限公司:

你公司监理的 **深铁珑境花园(一期)基础及主体工程** 工程,荣获二〇二二年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖。

特发此证

证书编号: SZAQWM-2022B-072  
协会网址: <http://www.szjzy.org.cn>



深圳建筑业协会  
二〇二二年十月





## 深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 52-202100155

深地名许字 LA202110159 号

用地单位	深圳市地铁集团有限公司		
批准名称	深铁珑境花园	汉语拼音	SHENTIELONGJING HUAYUAN
建筑性质	二类居住用地	用地面积	110523.25 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	龙华区大浪街道	土地合同或房地产证	2020-4011 (合)
宗地代码	440306404008GB00481	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	A832-0861
命名含义	“深铁”为建设单位简称,“珑境”指光辉、明亮,亦指玉色明亮的样子,取“龙胜”的龙字谐音。突出了项目的地理位置属性,且寓意美好,申请采用“深铁珑境花园”作为龙胜项目注册名。		
批 复 意 见	<p>一、经审核,同意地块编号为 440306404008GB00481 的土地上的建筑物命名为“深铁珑境花园”,该建筑物为法定标准地名,准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中,如果已经使用除“深铁珑境花园”以外的名称,请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“深铁珑境花园”内各栋楼房按序号排列,不再另设楼名。</p> <p>四、须规范使用该物业标准地名,不得擅自更名或使用简化等形式的名称,否则将按有关规定处理。</p> <p>五、该项目宗地内建筑物具体栋数、层数以相关批准文件为准。</p>		
<p>日期: 2021-04-27</p> <p>注: 使用本批复书复印件时,请务必同时出示批复书原件。</p>			



# 深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：深铁珑境花园（一期）

验收日期：2024年1月31日

建设单位（盖章）：





### 一、工程概况

项目编号	S-2020-E47-505966	项目代码	2020-440326-47-03-016753
项目名称	深铁珑境花园（一期）	项目曾用名	
工程地点	深圳市龙华区大浪街道		
建筑面积	81547.41 m²	工程造价	964663.00 万元
结构类型	框架-剪力墙	层数	15 层/30 栋
立项批准文号	深龙华发改备案(2020)0438 号	宗地号	A832-0861 宗地
用地规划许可证号	地字第 440309202100006 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 LA-2022-0028 号
施工许可证号	2020-440326-47-03-01675303	监理许可证号	E244010248
开工日期	2021.8.11	验收日期	
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120210107-02
建设单位	深圳市地铁集团有限公司		
勘察单位	深圳市市政设计研究院有限公司		
设计单位	广州瀚华建筑设计有限公司 深圳市新西林园林景观有限公司		
总包单位	中建三局集团有限公司		
承建单位（土建）	/		
承建单位（设备安装）	/		
承建单位（装修）	深圳市凯恩特实业发展有限公司 深圳市联丰建设集团有限公司 深圳达实智能股份有限公司 深圳市升源园林生态有限公司 深圳市维业装饰集团股份有限公司 深圳市中嘉建科技股份有限公司 深圳市凯恩特实业发展有限公司		



监理单位	深圳市建星项目管理顾问有限公司
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司





## 二、工程竣工验收实施情况

### (一) 验收组织

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

#### 1 验收组

组长	张浩鑫
副组长	张瑞良、袁文杰、李刚、李小平、冯响、许祥云、
组员	熊凡、周嘉龙、曾振生、周雄、麦炳坤、王猛、刘丹

#### 2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	徐松	陈慧、王文汇、余辉、石真明、陈子勋、刘一、李积魁、高旭、
建设设备安装工程	肖轲	汪义宝、土娜、王亮
工程质控资料	谢利鹏	罗未来、李长松、陈杰、毛群辉 张莎莎、王志强

### (二) 验收程序

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



### 三、工程质量评定

单位工程：深铁珑境花园（一期）项目

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	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 4 项
主体结构	符合要求	共 19 项，其中： 经审查符合要求 19 项 经核实符合要求 19 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 5 项
建筑装饰装修	符合要求	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 11 项，其中： 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 7 项
屋面	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 13 项，其中： 资料核查符合要求 13 项 实体抽查符合要求 13 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 4 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 17 项，其中： 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 17 项
通风与空调	符合要求	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 20 项，其中： 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 20 项
建筑电气	符合要求	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项	共 16 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项	共 18 项，其中： 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 18 项
智能建筑	符合要求	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 16 项
建筑节能	符合要求	共 30 项，其中： 经审查符合要求 30 项 经核实符合要求 30 项	共 18 项，其中： 资料核查符合要求 18 项 实体抽查符合要求 18 项	共 11 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 11 项
电梯	符合要求	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 13 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。





### 三、工程质量评定

单位工程：XX 项目室外工程

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

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



## 五、工程档案核查情况

类别		核查意见	纸质	电子
工程文件	工程准备阶段文件	真实、完整、齐全	√	√
	监理文件	真实、完整、齐全	√	√
	施工文件	真实、完整、齐全	√	√
	各分部（专业）竣工图	真实、完整、齐全	√	√
声像文件		已形成/未形成		
竣工图 CAD 文件		已形成/未形成		
BIM 竣工模型数据		已形成/未形成		

☐ 已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并按要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。





## 六、各专项验收结论

序号	专项验收	结论
1	人防工程	/
2	特种设备	验收合格
3	水土保持设施	验收合格
4	防雷装置	验收合格
5	环境保护设施	验收合格
6	海绵设施	验收合格
7	通信工程配套	验收合格
8	节水、排水设施	验收合格
9	有线电视网络设施	验收合格
10	涉及国家安全事项的建设 项目	/
11	无障碍设施	验收合格
12	住宅光纤到户	验收合格
13	住宅信报箱	验收合格
14	绿色建筑	验收合格
15	新能源汽车充电设施	验收合格
16	城建档案	验收合格
17	燃气工程	验收合格
18	其它专项	节能验收合格



## 七、工程验收结论及备注

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

建设单位  
审查  
情况

经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 2024 年 1 月 31 日）。

建设单位（公章）：深圳市地铁集团有限公司

单位（项目）负责人：

2024 年 1 月 29 日

监理单位（公章）：深圳市建星项目管理顾问有限公司

总监理工程师：

设计单位（公章）：广州瀚华建筑设计有限公司

单位（项目）负责人：

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名：张瑞良

注册号：4401692-003

有效期：至2025年4月20日

设计单位（公章）：深圳市新西林园林景观有限公司

单位（项目）负责人：

设计单位（公章）：深圳中壹建设（集团）有限公司

单位（项目）负责人：

凤琪周

2024.1.29





<p>设计单位（公章）：杭州嘉威幕墙装饰有限公司</p> <p>单位（项目）负责人：平浩印</p> <p>2024年1月29日</p>	<p>施工单位（公章）：中建三局集团有限公司</p> <p>单位（项目）负责人：熊凡</p> <p>2024年1月29日</p>
<p>施工单位（公章）：深圳市凯恩特实业发展有限公司</p> <p>单位（项目）负责人：健周</p> <p>2024年1月29日</p>	<p>施工单位（公章）：深圳市联丰建设集团有限公司</p> <p>单位（项目）负责人：李青</p> <p>2024年1月29日</p>
<p>施工单位（公章）：深圳达实智能股份有限公司</p> <p>单位（项目）负责人：王</p> <p>2024年1月29日</p>	<p>施工单位（公章）：深圳市升源园林生态有限公司</p> <p>单位（项目）负责人：利文</p> <p>2024年1月29日</p>
<p>施工单位（公章）：深圳市维业装饰集团股份有限公司</p> <p>单位（项目）负责人：王</p> <p>2024年1月29日</p>	<p>施工单位（公章）：深圳市中嘉建科技股份有限公司</p> <p>单位（项目）负责人：周雄</p> <p>2024年1月29日</p>
<p>勘察单位（公章）：深圳市市政设计研究院有限公司</p> <p>单位（项目）负责人：刘树亚</p> <p>姓名：冯响 2024年1月29日</p> <p>注册号：4400207-AY027</p> <p>有效期：至2024年6月</p>	



## 6、信宏城片区城市更新项目（二期）监理服务

Jxz-511

# 中标通知书

标段编号: 44038720190014007001

标段名称: 信宏城片区城市更新项目（二期）监理服务

建设单位: 深圳市深业明宏地产开发有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市建星项目管理顾问有限公司

中标价: 493.680000万元

中标工期: 1547

项目经理(总监): 曾文

本工程于 2020-08-24 在深圳公共资源交易中心 深圳交易集团有限公司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包合同。

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2020-09-22

查验码: 1777730256966207

查验网址: [zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)





J4-2020-186

合同编号:

## 建设工程监理合同

工程名称: 信宏城片区城市更新项目(二期)监理服务

工程地点: 深圳市光明区公明南环大道与振发路交叉口西侧

委 托 人(甲方): 深圳市深业明宏地产开发有限公司

监 理 人(乙方): 深圳市建星项目管理顾问有限公司



## 第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市深业明宏地产开发有限公司

监理人（全称）：深圳市建星项目管理顾问有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托监理与相关服务事项协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

1. 工程名称：信宏城片区城市更新项目（二期）监理服务

2. 工程地点：深圳市光明区公明南环大道与振发路交叉口西侧

3. 工程规模：项目总开发建设地面积 18499.2 m<sup>2</sup>，计容建筑面积 89590 m<sup>2</sup>，其中商业 4000 m<sup>2</sup>，住宅 82340 m<sup>2</sup>，公共配套 3250 m<sup>2</sup>（含 2500 m<sup>2</sup>公交首末站），容积率 4.84，共 5 栋高层，限高 100 米，32-33 层，三层地下室，总建筑面积约 13.2 万 m<sup>2</sup>，采用装配式施工。

4. 建安工程投资额：约 44240 万元。

### 二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条款、专用条款及附录中的定义与解释相同。

### 三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书；
3. 投标文件；
4. 专用条件；
5. 通用条件；
6. 附录，即：

附录 A 相关服务的范围和内容

附录 B 委托人派遣的人员和提供的房屋、资料、设备

附录 C 现场监理部关键岗位人员名单一览表

附录 D 廉政协议

附录 E 知识产权

附录 F 施工安全责任书

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

### 四、总监理工程师

总监理工程师姓名：曾文，身份证号码：610103196705162831，注册号：44001400。

### 五、监理酬金



暂定含税总价¥4936800.00元（大写：肆佰玖拾叁万陆仟捌佰元），其中：不含税总价¥4657358.49元，增值税税率6%，增值税税额¥279441.51元。

施工准备及施工阶段监理酬金为暂定含税总价的95%，即¥4689960.00元；保修阶段监理酬金为暂定含税总价的5%，即¥246840.00元。

监理酬金含税单价包干，包含为完成和实施本监理工程全部服务内容可能发生的各项费用：项目机构各类组成人员基本费用、企业综合管理费用、企业利润和税金，具体费用构成详《项目机构组成人员综合费用构成表》。按建筑面积计取，明细如下：

建筑面积 (m <sup>2</sup> )	含税单价 (元/m <sup>2</sup> )	含税总价 (元)	增值税税率 %	不含税总价 (元)	备注
132000	37.40	4936800.00	6 %	4657358.49	

#### 六、监理服务期限

自书面进场指令发出之日起至工程竣工验收备案后两年质保期满且配合完成竣工结算止，暂定自2020年9月15日始，至2024年12月31日止，总计1547日历天。

相关服务期限：

- (1) 准备阶段服务期限自合同签订之日起，至2020年9月15日止。
- (2) 施工阶段服务期限自2020年9月15日始，至2022年12月30日止。
- (3) 保修阶段服务期限自2022年12月31日始，至2024年12月31日止。

施工阶段、保修阶段起始时间为暂定起始时间，施工阶段服务期限实际开始时间以委托人发出的书面进场指令约定的时间为准，其余时间节点相应顺延。

#### 七、监理结算

7.1 若监理服务期未超合同服务天数，则监理服务期监理酬金结算价=经委托人确认的实际建筑面积（按工程规划许可证建筑面积）×含税单价；因非监理人的原因使工期延误，监理人免费服务不超过6个月，超出6个月（含）的，超出部分委托人同意按以下办法给予经济补偿：延期服务监理酬金结算价= $\frac{\text{施工阶段监理酬金暂定合同价}}{\text{施工阶段服务天数}} \times (\text{服务期限延长天数} - 30 \times 6) \times 0.7$ 。

7.2 监理酬金最终结算价=经委托人确认的实际建筑面积（按工程规划许可证建筑面积）×含税单价+延期服务监理酬金结算价。

7.3 委托人可提前3日书面通知监理人工程停工或者监理服务暂停，停工或服务暂停期间不计收监理费，也不计入监理服务期。

7.4 若合同执行过程中税务机关调整增值税税率，未纳税部分的造价根据新的税率进行调整增值税税额。

#### 八、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理与相关服务。



2. 委托人向监理人承诺，按照本合同约定派遣相应的人员，提供房屋、资料、设备，并按本合同约定支付酬金。

#### 九、合同订立

1. 订立时间：2020 年 9 月 27 日。
2. 订立地点：深圳市光明区观光路 3009 号招商光明科技园 A6 栋 5A 。
3. 本合同一式 14 份，具有同等法律效力，甲方执 10 份，乙方执 4 份。

委托人：（盖章）

住所：深圳市光明区观光路 3009 号

招商光明科技园 A6 栋 5A

邮政编码：518007

法定代表人或其授权

的代理人：（签字）

开户银行：建设银行深圳分行营业部

账号：44201501100052571390

电话：0755-27555585

传真：0755-27555585

电子邮箱：

监理人：（盖章）

住所：深圳市福田区振兴路 3 号建艺大厦 14

楼东

邮政编码：518000

法定代表人或其授权

的代理人：（签字）

开户银行：建设银行深圳振华支行

账号：44201521700051004140


电话：18688953534

传真：0755-83785752

电子邮箱：J-star.sz@163.com







## 建筑工程施工许可证

工程编号: 2018-440309-70-03-71974202

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

特发此证

发证机关 深圳光明区住房和城乡建设局  
日期 2020-11-17

证书序号: 2020-1785

建设单位	深圳市深业明宏地产开发有限公司		
工程名称	光明区马田街道宝城片区城市更新单元二期(暂定名)项目基坑支护及土石方工程		
建设地址	光明区马田街道与碧园路交汇处东侧		
建设规模	0 平方米	合同价格	5627.52 万元
设计单位	深圳市工勘岩土集团有限公司		
施工单位	中国建筑第四工程局有限公司		
监理单位	深圳市建星项目管理顾问有限公司		
合同开工日期	2020-11-23	合同竣工日期	2021-04-21
备注	项目经理:李杰 注册证书号:粤144161634548 项目总监:韩贤交 注册证书号:00491442 范围:基坑支护土石方;		
变更登记	◆◆◆ 2021-03-25项目总监由曾文(粤高职业证书第0200101014121号)变更为韩贤交(00491442)		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行检查。
- 四、本证自核发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、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。

原项目名称



## 建筑工程施工许可证

工程编号: 2018-440309-70-03-71974206

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

特发此证

发证机关 深圳光明区住房和城乡建设局  
日期 2020年12月30日

证书序号: 2021-2022

建设单位	深圳市深业明宏地产开发有限公司		
工程名称	深业云筑二期(A626-0181)项目主体工程		
建设地址	光明区马田街道与碧园路交汇处东侧		
建设规模	131834.75平方米	合同价格	35107.13 万元
设计单位	筑博设计股份有限公司		
施工单位	中国建筑第四工程局有限公司		
监理单位	深圳市建星项目管理顾问有限公司		
合同开工日期	2021年01月10日	合同竣工日期	2022年10月27日
备注	项目经理:李杰 注册证书号:粤144161634548 项目总监:韩贤交 注册证书号:00491442 范围:地基与基础工程;土方(回填);主体结构工程;钢筋混凝土;钢结构;装饰装修工程;金属门窗;幕墙;通风与空调;通风、空调;建筑给排水及采暖;室内给水、排水系统;室外给水、排水系统;建筑电气工程;室外电气工程;电气工程;屋面及防水工程;建筑节能;消防工程;室外工程;室外设施;附属建筑;		
变更登记	◆◆◆ 2022-01-14项目经理由李可(粤152171704769)变更为李杰(粤144161634548)		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行检查。
- 四、本证自核发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、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。

变更后项目名称

{发证机构名称}提供,仅供办理政务服务事项时使用,有效期至2099-01-01





## 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：深业云筑二期（A626-0181）项目主体工程

验收日期：2023年11月17日

建设单位（盖章）：深圳市深业明宏地产开发有限公司



\* GD - E1 - 914 \*



## 一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	深业云筑二期（A626-0181）项目主体工程				
工程地点	深圳市光明区公明马田兴南与芳园路交汇处	建筑面积	131834.75m²	工程造价	35107.13万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：4栋32层，5栋A座32层，5栋B座32层，6栋33层，7栋32层		
			地下：3层		
施工许可证号	2021-2022	监理许可证号			
开工日期	2022年1月12日	验收日期	2023年11月17日		
监督单位	深圳市光明区建设工程质量安全监督站	监督编号	深光监-申报（登记）【2021】117号		
建设单位	深圳市深业明宏地产开发有限公司				
勘察单位	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司				
设计单位	筑博设计股份有限公司				
总包单位	中国建筑第四工程局有限公司				
承建单位（土建）	中国建筑第四工程局有限公司				
承建单位（设备安装）	中国建筑第四工程局有限公司				
承建单位（装修）	中国建筑第四工程局有限公司				
监理单位	深圳市建星项目管理顾问有限公司				
施工图审查单位	/				



\* GD - E1 - 914 / 2 \*





## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	聂郁信
副组长	韩贤交
组员	刘俊、胡李明、胡小军、毛金金、王海羽、胡铠、黄志平、赵伟鹏、包少斌、郑勇芳、糜龙斌、孙浪飞、钱仕伟、宋娟、李杰、祝庭、林贤棵、曾灶辉、翁卓、李旋、周易才

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	聂郁信	刘俊、胡李明、胡小军、胡铠、黄志平、赵伟鹏、郑勇芳、糜龙斌、钱仕伟、李杰、祝庭、翁卓、李旋
建筑设备安装工程	毛金金	王海羽、包少斌、孙浪飞、周易才
工程质控资料	韩贤交	宋娟、曾灶辉

### (二) 验收程序

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



\* GD - E1 - 914 / 3 \*



### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部(系统、 成套设备)工 程名称	验收意见/ 备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全性能资料 核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 26 项, 其中: 经审查符合要求 26 项 经核定符合要求 26 项	共 22 项, 其中: 资料核查符合要求 22 项 实体抽查符合要求 22 项	共 20 项, 其中: 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	符合要求	共 29 项, 其中: 经审查符合要求 29 项 经核定符合要求 29 项	共 20 项, 其中: 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	符合要求	共 30 项, 其中: 经审查符合要求 30 项 经核定符合要求 30 项	共 20 项, 其中: 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	符合要求	共 18 项, 其中: 经审查符合要求 18 项 经核定符合要求 18 项	共 10 项, 其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排 水及采暖	符合要求	共 25 项, 其中: 经审查符合要求 25 项 经核定符合要求 25 项	共 18 项, 其中: 资料核查符合要求 18 项 实体抽查符合要求 18 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 25 项, 其中: 经审查符合要求 25 项 经核定符合要求 25 项	共 20 项, 其中: 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 28 项, 其中: 经审查符合要求 28 项 经核定符合要求 28 项	共 16 项, 其中: 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 25 项, 其中: 经审查符合要求 25 项 经核定符合要求 25 项	共 20 项, 其中: 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	符合要求	共 30 项, 其中: 经审查符合要求 30 项 经核定符合要求 30 项	共 20 项, 其中: 资料核查符合要求 20 项 实体抽查符合要求 20 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 25 项, 其中: 经审查符合要求 25 项 经核定符合要求 25 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 15 项, 其中: 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 1 项
室外工程	符合要求	共 18 项, 其中: 经审查符合要求 18 项 经核定符合要求 18 项	共 10 项, 其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 15 项, 其中: 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 1 项
		共 项, 其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项, 其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		共 项, 其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项, 其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项



\* GD - E1 - 914 / 4 \*



#### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	聂郁信	深圳市深业明宏地产开发有限公司	项目负责人	X	
2	刘俊	深圳市深业明宏地产开发有限公司	工程部负责人		
3	胡李明	深圳市深业明宏地产开发有限公司	专业工程师		
4	胡小军	深圳市深业明宏地产开发有限公司	专业工程师		
5	毛金金	深圳市深业明宏地产开发有限公司	专业工程师		
6	王海羽	深圳市深业明宏地产开发有限公司	专业工程师		
7	胡锐	深圳市深业明宏地产开发有限公司	专业工程师		
8	王福明	深圳市深业明宏地产开发有限公司	专业工程师		
9	郑勇芳	深圳市勘察测绘院(集团)有限公司	项目负责人		
10	汪文宽	深圳市勘察测绘院(集团)有限公司	项目负责人		
11	赵伟鹏	筑博设计股份有限公司	项目负责人		
12	黄志平	筑博设计股份有限公司			
13	包少斌	筑博设计股份有限公司	电气设计负责人		
14	赖雅丽	筑博设计股份有限公司	项目负责人		
15	韩贤文	深圳市建星项目管理顾问有限公司	总监理工程师		
16	廖龙斌	深圳市建星项目管理顾问有限公司	专业监理工程师		
17	孙浪飞	深圳市建星项目管理顾问有限公司	专业监理工程师		
18	钱仕伟	深圳市建星项目管理顾问有限公司	专业监理工程师		
19	宋娟	深圳市建星项目管理顾问有限公司	资料员		
20					
21	李杰	中国建筑第四工程局有限公司	项目经理		
22	祝庭	中国建筑第四工程局有限公司	技术负责人		
23	翁卓	中国建筑第四工程局有限公司	质量负责人		
24	周易才	中国建筑第四工程局有限公司	安装负责人		
25	邓立志	中国建筑第四工程局有限公司	生产经理		
26	苟冬冬	中国建筑第四工程局有限公司	专业工程师		
27	王凤强	中国建筑第四工程局有限公司	安装技术负责人		
28	朱辉	中国建筑第四工程局有限公司	技术员		
29	曾灶辉	中国建筑第四工程局有限公司	资料员		
30	林贤保	中国建筑第四工程局有限公司	安全员		
31	关少鹏	深圳市深业明宏地产开发有限公司	专业工程师		
32	刘洋	中建华南建设集团有限公司	项目经理		
33	黄其林	深圳市艺城建设集团有限公司	项目经理		
34					
35					
36					
37					



\* GD-E1-914/5 \*



(五) 工程验收结论及备注

<p>深业云筑二期（A626-0181）项目主体工程已按设计图纸和施工合同约定的范围施工完毕，工程质量符合国家相关质量标准，各项功能满足使用要求，工程已具备交付使用条件，同意验收。</p>				
<p>中华人民共和国一级注册建造师 姓名：林雅丽 注册号：粤1442016201634548-049 有效期：至2025年06月</p>				
建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
单位(项目)负责人：	总监理工程师：	单位(项目)负责人：	单位(项目)负责人：	单位(项目)负责人：
2023年11月17日	2023年11月17日	2023年11月17日	2023年11月17日	2023年11月17日
<p>中华人民共和国注册监理工程师 姓名：汪文富 注册号：4404826-A7684 有效期：至2024年12月</p>				

GD-E1-B1-A1-6



## 附件 9

## 装配式建筑专篇说明

装配式建筑实施 楼栋号	设计阶段 技术总评分得分	各技术项最低分值 复核是否满足	竣工验收复核后 技术总评分得分	备注
4 栋	52.4	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足	52.4	
5 栋 A 座	52.4	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足	52.4	
5 栋 B 座	52.3	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足	52.3	
6 栋	52.6	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足	52.6	
7 栋	52.4	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足	52.4	

### 装配式建筑实施结论:

经对项目竣工验收资料重新复核装配式建筑技术评分，上述楼栋均 ☒ 满足 ☐ 不满足《深圳市装配式建筑评分规则》要求。

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名：槐雅丽  
注册号：4400-049  
有效期至：至2025年06月

核装配式建筑技术评分，上  
建筑评分规则》要求。

建设单位:

监理单位:

施工单位:

设计单位:

项目负责:

项目负责:

项目负责人:

项目负责:

2013年11月17日

2023年11月17日

2023年11月17日

2023年11月17日

注：本表应附在项目竣工报告中



## 7、竹香学校建设工程监理

# 中标通知书

标段编号: 2019-440304-83-01-104518001001

标段名称: 竹香学校建设工程监理

建设单位: 深圳市福田区建筑工务署

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市建星项目管理顾问有限公司

中标价: 345.890000万元

中标工期: 按照招标文件要求执行。

项目经理(总监): 罗德志



本工程于 2021-08-20 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2021-11-19 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2021-11-25



查验码: 3413254715488112

查验网址: [zjj.sz.gov.cn/jsjy](http://zjj.sz.gov.cn/jsjy)



工程编号: J42022-008 副本  
合同编号: FTJG ZXXX JL 2021031

## 深圳市工程监督与相关服务合同

工程名称: 竹香学校建设工程监督

工程地点: 深圳市福田区香蜜湖街道竹子林片区农林路 61 号

委 托 人: 深圳市福田区建筑工务署

受 托 人: 深圳市建星项目管理顾问有限公司

2021 年 12 月



## 第一部分协议书

委托人（全称）：深圳市福田区建筑工务署

受托人（全称）：深圳市建星项目管理顾问有限公司

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监理条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托监理与相关服务事项协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

1. 工程名称：竹香学校建设工程监理

2. 工程地点：深圳市福田区香蜜湖街道竹子林片区农林路 61 号

3. 工程规模：项目建设地点位于深圳市福田区香蜜湖街道竹子林片区农林路 61 号，拟拆除原华强职校竹香校区重建特殊教育学校，主要建设内容为：按 27 班/270 个学位规模标准建设培智类九年一贯制学校（含配套设施）。用地面积 9772.20 平方米，总建筑面积 30107 平方米，其中必配用房 15900 平方米，选配校舍用房面积 918 平方米，标准外增配建筑面积 2990 平方米；架空层 410 平方米；地下车库及人防工程 6255 平方米、设备用房 2971 平方米、家长接送中心 663 平方米。总投资估算 28045 万元，其中建安工程费 21167.33 万元

4. 工程类别：房屋建筑工程工程等级：一级

5. 投资性质：政府投资 100%

6. 工程概算投资额：25982.00 万元招标部分工程概算投资额：28045 万元万元

7. 其它：工程承包范围的最终解释权归委托人。

### 二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

### 三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 投标文件（适用于招标工程）或监理与相关服务建议书（适用于非招标工程）；
4. 专用条件；
5. 通用条件；





6. 附录：附录 A《相关服务的范围和内容》

附录 B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》

7. 附件：附件 1《监理重要工作项目要求》

附件 2《监理违约行为检查细则》

附件 3《服务类履约评价细则》

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

#### 四、项目负责人（总监）

项目负责人（总监）姓名：罗德志，身份证号码：432502196907140052，注册号：

44008417

#### 五、签约酬金

按照第三部分《专用条件》第 5.1 条《酬金计取》的计取，本工程所有工程监理与相关服务的签约酬金合计总金额为（大写）：叁佰肆拾伍万捌仟玖佰元整

（¥ 345.8900 万元）。其中：

服 务 类 型	决策阶段 (万元)	勘察阶段 (万元)	设计阶段 (万元)	施工阶段 (万元)	保修阶段 (万元)	设备监造 (万元)	其他服务 (万元)
工 程 监 理	/	/	/	329.419	16.471	/	/
项 目 管 理	/	/	/	/	/	/	/
工程监理与 项目管理一体化	/	/	/	/	/	/	/

#### 六、工作期限

工程监理与相关服务期限由施工阶段和保修阶段构成，其中：

1. 施工阶段：

计划开工日期：2021 年 9 月 20 日。（具体以开工令为准，承包人提前入场做施工准备的，以实际入场做施工准备之日为准。）

计划竣工日期：2023 年 8 月 31 日。

合同工期总日历天数 710 天。

2. 保修阶段：从工程实际竣工并完成备案之次日算起 2 年为保修阶段，防水工程保修期为 5 年。

#### 七、双方承诺



(本页无正文，为合同协议书签署页)

委托人：(盖章)

住所：深圳市福田区深南大道 1006 号深圳国际创新中心 C 座 4 楼

邮编：518000

法定代表人：(签章)

或其授权代理人：(签章)

徐钢

开户银行：

账号：

电话：

传真：

电子邮箱：

受托人：(盖章)

住所：深圳市建星项目管理顾问有限公司

邮编：518000

法定代表人：(签章)

或其授权代理人：(签章)

王佩

开户银行：建设银行深圳振华支行

账号：44201521700051004140

电话：0755-83785193

传真：

电子邮箱：



## 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称: 竹香学校建设工程

验收日期: 2025.3.27

建设单位(盖章): 深圳市福田区建筑工务署、深圳市金地房地产项目管理有限公司





## 一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	竹香学校建设工程					
工程地点	深圳市福田区香蜜湖街道竹子林片区农林路61号		建筑面积	30107m²	工程造价	18522.19万元
结构类型	框架结构	层 数	地上：13 层			
			地下：2 层			
施工许可证号	2022-0119	监理许可证号				
开工日期	2022-12-20	验收日期				
监督单位	深圳市福田区建筑工程质量安全中心	监督编号	2022-0119			
建设单位	深圳市福田区建筑工务署、深圳市金地房地产项目管理有限公司					
勘察单位	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司					
设计单位	深圳市同济人建筑设计有限公司					
总包单位	上海建工集团股份有限公司					
承建单位（土建）	/					
承建单位（设备安装）	/					
承建单位（装修）	/					
监理单位	深圳市建星项目管理顾问有限公司					
施工图审查单位	深圳市华森建筑工程咨询有限公司					



\* GD-E1-914/2 \*





## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	罗德志
副组长	龚伟、郑道伟、但孟春、曾江波、张鹏飞
组员	马立原、董剑锋、谢旭、黄裕旺、白桦、林萍、林泽宏、丁文冠

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	罗德志	马立原、王楠楠、白桦、黄裕旺
建筑设备安装工程	丁文冠	董剑锋、林泽宏
工程质控资料	谢旭	曾环杰、林萍

### (二) 验收程序

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



\* GD - E1 - 914 / 3 \*



### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全 性能资料核查/实体 质量抽查结果统计	观感质量验收抽查 结果统计
地基与基础	符合要求	共 16 项, 其中: 经审查符合要求 16 项 经核定符合要求 0 项	共 14 项, 其中: 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 4 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 1 项
主体结构	符合要求	共 19 项, 其中: 经审查符合要求 19 项 经核定符合要求 0 项	共 14 项, 其中: 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 3 项
建筑装饰装修	符合要求	共 15 项, 其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 0 项	共 12 项, 其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 7 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 3 项
屋面	符合要求	共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 0 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 4 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 25 项, 其中: 经审查符合要求 25 项 经核定符合要求 0 项	共 16 项, 其中: 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项	共 17 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 12 项
通风与空调	符合要求	共 25 项, 其中: 经审查符合要求 25 项 经核定符合要求 0 项	共 14 项, 其中: 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 20 项, 其中: 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 5 项
建筑电气	符合要求	共 25 项, 其中: 经审查符合要求 25 项 经核定符合要求 0 项	共 16 项, 其中: 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 10 项
智能建筑	符合要求	共 25 项, 其中: 经审查符合要求 25 项 经核定符合要求 0 项	共 12 项, 其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 10 项
建筑节能	符合要求	共 30 项, 其中: 经审查符合要求 30 项 经核定符合要求 0 项	共 18 项, 其中: 资料核查符合要求 18 项 实体抽查符合要求 18 项	共 11 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 5 项
室外工程	符合要求	共 20 项, 其中: 经审查符合要求 20 项 经核定符合要求 0 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 13 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 10 项
		共 项, 其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项, 其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		共 项, 其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项, 其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		共 项, 其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项, 其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项



\* GD-E1-914/4 \*



#### 四、验收人员签名

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	何凯君	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	高级	何凯君
2	范中军	福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	范中军
3	钟飞	福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	钟飞
4	孙志	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	孙志
5	罗花志	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	罗花志
6	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
7	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
8	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
9	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
10	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
11	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
12	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
13	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
14	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
15	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
16	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
17	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
18	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
19	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
20	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
21	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
22	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
23	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
24	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
25	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟
26	李伟	深圳市福田区建设工程质量监督站	项目负责人	中级	李伟

\* GD-E1-914/5 \*





#### 四、验收人员签名

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	黄路明	上海建工	副总	中级	黄路明
2	曾环杰	深圳建工公司	项目经理		曾环杰
3	陈林	深圳市金地房地产项目管理有限公司	成本	中级	陈林
4	曾光	深圳市金地房地产项目管理有限公司	设计	中级	曾光
5	吴庆富	深圳市金地房地产项目管理有限公司	工程	中级	吴庆富
6	尹长军	深圳市金地房地产项目管理有限公司	工程	中级	尹长军
7	陈林	深圳市金地房地产项目管理有限公司			陈林
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					



\* GD-E1-914/5 \*





## 五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

本工程已完成设计图纸和合同约定的各项内容;工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准;所含分部工程的质量均验收合格,质量控制资料完整;所含分部工程中有关安全、节能、环境保护和主要使用功能的检验资料完整;主要功能项目的抽查结果符合相关专业质量验收规范的规定;观感质量验收符合要求。经甲方组织参建各方进行的竣工验收,一致评定单位工程质量合格、观感一般。同意验收

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)

姓名: 曾江波

注册号: 4404826-AY002

有效期: 至2027年12月

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名: 张鹏飞

注册号: 4401653-074

有效期: 至2026年6月

建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
 (公章)	 (公章)	 (公章)	 (公章)	 (公章)
单位(项目)负责人:	总监理工程师:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:
				
2025年3月27日	2025年3月27日	2025年3月27日	2025年3月27日	2026年3月27日

\* GD-E1-914/6 \*



## 8、数字经济产业园工程

J4-2023-035

编号: G F—2002—0202

工程编号: \_\_\_\_\_

合同编号: RZ-DJ-2022-JZ-017-JL-01

# 建设工程委托监理合同

工程名称: 数字经济产业园工程

工程地点: 武汉经济技术开发区(汉南区)

委托人: 武汉车都建设开发有限公司

监理人: 深圳市建星项目管理顾问有限公司

中华人民共和国建设部  
国家工商行政管理局 制定



## 第一部分 建设工程委托监理合同

委托人： 武汉车都建设开发有限公司

监理人： 深圳市建星项目管理顾问有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规的相关规定，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，就监理人为委托人提供监理服务事宜，协商一致，订立本合同。

一、委托人委托监理人监理的工程（以下简称“本工程”）概况如下：

工程名称： 数字经济产业园工程

工程地点： 武汉经济技术开发区（汉南区）

工程规模： 数字经济产业园工程，园区占地约 320 亩，总建筑面积 72.95 万平方米。其中地上建筑面积 59.8 万平方米。主要建设内容包括建筑工程、给排水及消防工程、电气工程、配套工程（同步建设暖通、照明、综合布线等配套工程和室外工程）等。具体以经批准的初步设计实施内容及经审查合格的施工图、工程量清单为准。

工程费： 可研批复金额 353851.06 万元（其中工程费用 351046.13 万元，智慧工地等 2804.93 万元）

工期控制目标： 960 日历天。

监理服务期为施工合同工期的基础上再增加 240 日历天。

二、本合同中的有关词语含义与本合同第二部分《标准条件》中赋予它们的定义相同。

三、下列文件均为本合同的组成部分：

- ① 监理投标书或中标通知书；
- ② 本合同标准条件；
- ③ 本合同专用条件；
- ④ 在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件。

四、监理人向委托人承诺，按照本合同的规定，承担本合同专用条件中议定范围内的监理业务。



五、委托人向监理人承诺按照本合同注明的期限、方式、币种，向监理人支付报酬。

六、本合同自双方签订之日起生效开始实施，至工程竣工验收合格、权利义务履行完毕时完成。

七、本合同一式拾份，委托人执陆份，监理人执肆份，具有同等法律效力。

八、本合同签订于：2023年07月06日

（下页为签证页）





(签章页)

委托人：（签章） 武汉车都建设开发有限公司

住所：

法定代表人：（签章）

或委托代理人：

开户银行：

账号：

邮编：

电话：



监理人：（签章） 深圳市建星项目管理顾问有限公司

住所：

法定代表人：（签章）

或委托代理人：

开户银行：

账号：

邮编：

电话：





### 第三部分 专用条件

第二条 本合同适用的法律及监理依据:

- 1、国家、省、市工程建设监理有关规定;
- 2、委托监理合同;
- 3、委托人与第三方签订的与该项目有关的正式合同、协议及附件;
- 4、经批准的文件、图纸及所依据设计规范、规程、标准;
- 5、本项目执行的施工技术规范、标准及有关规定;
- 6、委托人、承包人、设计单位、监理单位达成的协议和会议纪要。

第四条 监理范围和监理工作内容:

监理工作范围:本工程图纸范围内施工及竣工保修期内的监理工作。

监理工作内容:质量控制、进度控制、造价控制、安全管理和信息管理、合同管理及协调工作等国家法律法规规定建设工程监理应完成的工作内容。

第九条 外部条件包括:

- 1、业主负责办理开工前的各种申报、审批手续及开工前的各种准备;
- 2、业主在与承包商签订的合同中应写明有关项目监理工程师的权利义务,以确保监理单位对施工进行有效的监督管理。

第十条 委托人应提供的工程资料及提供时间:

- 1、委托人与施工承包人的招投标文件、合同及附件 1 套;
- 2、委托人与施工承包人共同确定的已标价的工程量清单及说明 1 份;
- 3、设计图纸及说明 1 份;
- 4、与上述资料有关的变更资料及工程信息。(施工过程中发生的则在发生后提供)

资料提供时间另行商定。

第十一条 委托人应在七天内对监理人书面提交并要求做出决定的事宜做出书面答复。

第十二条 委托人的常驻代表为鲁仲阳; 联系电话: 13971369179



监理人总监为邱毅；联系电话：139 9563 5298

第十五条 委托人向监理机构提供如下设施使用：          /          

监理人自备的、委托人给予补偿的设施如下：补偿金额=          /          

第十六条 在监理期间，委托人免费向监理机构提供      /      名工作人员，由总监理工程师安排其工作，凡涉及服务时，此类职员只应从总监理工程师处接受指示。并免费提供      /      名服务人员。监理结构应与此类服务的提供者合作，但不对此类人员及其行为负责。

第二十六条 监理人在责任期内如果失职，同意按以下办法承担责任，赔偿损失：

应向委托人赔偿因此造成的所有经济损失。

监理人未按照合同约定的质量、范围、期限等义务履行时，委托人有权解除本合同，同时如因此给委托人或其他第三方造成损失由监理人按照实际造成的损失进行赔偿，包括但不限于追索损失产生的诉讼费、律师费、公证费等费用。

第三十九条 委托人同意按以下的计算方法、支付时间与金额，支付监理人的报酬：

本工程监理中标金额为¥ 26,277,345.00 元（大写：贰仟陆佰贰拾柒万柒仟叁佰肆拾伍元整），中标折扣率为《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670 号）收费标准的 59.96%。暂按可研批复工程费用¥ 353851.06 万元计取，专业调整系数为 1.0，工程复杂系数为 1.0，高程调整系数为 1.0，计算出监理费率为 2627.7345/353851.06。最终监理费以工程结算完成后监理工作对应的工程费用（扣除土方消纳费并将土方运距调整为 3KM 计取）按（发改价格[2007]670 号）收费标准的 59.96%计取。

待本合同费用落实到位后，委托人每月按 当月审定的已完成工程费用（扣除土方消纳费并将土方运距调整为 3KM 计取）\*监理费率 2627.7345/353851.06计取监理费，按进度支付监理人 70%监理费；监理费支付至监理工作对应的审定工程费用（扣除土方消纳费并将土方运距调整为 3KM 计取）按（发改价格





## 中标通知书

致：深圳市建星项目管理顾问有限公司

武汉车都建设开发有限公司的数字经济产业园工程监理，招标范围：  
数字经济产业园工程 全过程监理，包括但不限于施工阶段、竣工验收、工  
程质保等全过程监理以及相关配合服务工作。于 2023 年 6 月 27 日开标后，  
已完成评标工作，现确定你单位中标。中标价：2627.7345 万元，中标工期：  
1200 日历天（施工工期 960 日历天的基础上加 240 日历天），项目总监 邱  
毅，专业类别：注册监理工程师（房屋建筑工程专业）。请接通知后，  
30 日内到 武汉车都建设开发有限公司 签订承包合同。限期内不来草拟  
合同作放弃中标处理。

招标人（盖章）：



法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）

日期：2023 年 6 月 30 日

招标代理机构（盖章）：



法定代表人或其委托代理人（签字或盖章）

孙宏源

日期：2023 年 6 月 30 日



### 9、贵阳万科●云翠隐秀项目一标建设工程

vanke

J4-2023-032

贵阳万科·云翠隐秀项目一标建设工程

监  
理  
合  
同

发包方(甲方): 贵阳万新建设有限公司

承包方(乙方): 深圳市建星项目管理顾问有限公司

合同订立时间： 2023 年 4 月 26 日

合同订立地点： 贵阳市观山湖区阳关大道西部研发基地3号楼

合同编号:



vanke

贵阳万科·云翠隐秀项目一标建设工程监理

委托单位：贵阳万新建设有限公司

(以下简称甲方)

承接单位：深圳市建星项目管理顾问有限公司

(以下简称乙方)

经甲、乙双方友好协商，现确定由深圳市建星项目管理顾问有限公司承担贵阳万科·云翠隐秀项目一标建设工程监理。为进一步明确甲、乙双方的责任、权利、义务，保证监理工作顺利实施，按照《中华人民共和国民法典》及、云南省有关规定，并结合工程的具体情况，在甲、乙双方完全自愿和完全理解本合同条款的情况下，签订本合同。双方同意通过万科统一电子签章平台（网址：<https://vsign.vanke.com>，以下简称“万翼签”，）以电子签章的方式进行签署，本合同自双方加盖电子签章之日起生效。合同生效后，双方均可对本合同进行下载、打印。下载、打印后的合同可以通过扫描其二维码与万翼签平台中的原始电子合同进行比对，如有不同，以万翼签平台中的电子合同为准。纸质合同与电子合同具有相同法律效力。

## 一、项目概况

1. 工程名称：贵阳万科·云翠隐秀项目一标建设工程监理
2. 工程地点：贵阳市云岩区百花大道地铁站旁
3. 工程概况：贵阳万科·云翠隐秀项目一标建设工程监理，总建筑面积约 134,874.67 m<sup>2</sup>，最终以规划许可证面积为准。

## 二、委托监理工作的工程范围

贵阳万科·云翠隐秀项目一标（具体范围详见招标图纸）工程的：

1. 建筑工程：包括土方工程、地基基础工程（含人防工程）、地下室、主体及围护工程、楼地面工程、屋面工程、门窗工程、装饰装修工程、甲方分包工程；
2. 建筑安装工程：包括室内给水、室内排水、室内采暖、室内煤气、室内电气（含通讯及智能化系统等弱电项目）安装、太阳能热水工程、消防、通风工程、高低压变配电、空调工程、电梯工程、甲供材料设备验收；
3. 园区配套工程：包括小区给排水工程、小区燃气工程、小区电气（含通讯及智能化系统等弱电项目）工程、小区道路工程、小区绿化及园建工程、小区围墙（包括组团围墙）工程；
4. 对该项目所有的施工总包、分包、材料设备采购的工程质量、进度、投资、安全文明施工、合同信息，关系协调等监理；



vanke

5. 样板房、售楼部的结构与装饰装修工程以及为销售展示提供支撑的施工内容的监理均包含在合同监理工作范围；

6. 项目用地范围内所有其他工程。

### 三、委托监理工作的具体内容、工作期限

1. 委托监理工作的具体内容如下：

- (1) 工程质量控制；
- (2) 工程进度控制；
- (3) 工程造价控制（收方签证的见证、工程进度款实际形象进度的审核）；
- (4) 安全文明施工管理；
- (5) 施工合同及工程信息管理；
- (6) 工程项目实施过程中的组织协调；
- (7) 协助甲方办理与本工程有关的政府单位所要求的手续等；
- (8) 工程保修期内的监理工作。

2. 委托监理工作期限

本工程监理的工作期限为：甲方项目工程部正式通知进场之日至本项目入伙后保修期满。

项目各分期进场、交付入伙的时间暂定为：

节点	一批次			二批次			
	5#、13# (33F)	3# (33F)	6# (33F)	2#(33F)	12#(33F)	7# (32F)	幼儿园
开工	2023/4/15	2023/6/1	2023/12/1	2024/3/1	2024/4/1	2024/10/1	24/4/1
总包进场	2023/5/15	2023/8/20	2024/2/19	2024/5/20	2024/6/20	2024/12/20	2024/6/1
竣工验收	2025/10/25	2025/10/25	2025/10/25	2026/7/21	2026/7/21	2026/8/10	2025/7/6
竣工备案证	2025/11/4	2025/11/4	2025/11/4	2026/7/31	2026/7/31	2026/8/20	2025/7/16
交付备案证	2025/11/19	2025/11/19	2025/11/19	2026/8/15	2026/8/15	2026/9/4	
品质提升合同交付	2025/12/30	2025/12/30	2025/12/30	2026/10/30	2026/10/30	2026/10/30	2025/7/30

### 四、监理人次及人员

1. 监理人次：根据工程进度安排，乙方需按照法律法规及项目要求配备足够合格的监理人员承担本工程的监理服务。乙方申报的监理人员数量和工种应符合甲方的要求。

1.1 现场人员安排可能因分段工期调整对人员在岗时间局部调整，但须保证人员总在岗量。

1.2 项目总监、总监代表、监理工程师、监理员需具备相应执业资格证书。

1.3 监理所有人员考勤及结算均需以智慧工地打卡数据为准。



## vanke

1) 高层：地上层数大于 10 层（不包含 10 层）。

2) 洋房别墅类：

洋房：甲方对外以“\*\*洋房”形式销售的产品，地上层数为 5-10 层。对于层数大于 10 层，但甲方对外以“\*\*洋房”名义销售的产品，仍按洋房考虑。

别墅：甲方对外以“\*\*别墅”销售的产品，地上层数为 1-4 层。对于层数大于 4 层，但甲方对外以“\*\*别墅”名义销售的产品，仍按别墅考虑。

3) 补充说明：

商业：有塔楼则按高层标准界定；若为独立商业，则依据洋房标准界定。

独立会所按地上层数依据 1) 和 2) 条标准界定产品形式；非独立会所按其归属的建筑主体形式划分。

学校、独立的管理用房按高层计价。

### 2. 监理计价方法说明

2.1 本工程计价方式为：合同结算总金额=实际监理的建筑面积×综合包干单价

综合单价中已包含监理人员工资、补贴、福利费、劳保费、保险、加班费、个人所得税、监理单位现场办公费、上级单位管理费、不可预见费、差旅交通费、管理费、利润、公司税金等所有相关费用；

2.2 合同暂定总价为：¥1,959,895.39 元，大写：人民币壹佰玖拾伍万玖仟捌佰玖拾伍元叁角玖分。其中合同价款：¥1,848,957.92 元，大写：人民币壹佰捌拾肆万捌仟玖佰伍拾柒元玖角贰分；税款：¥110,937.48 元，大写：人民币壹拾壹万零玖佰叁拾柒元肆角捌分。

2.3 乙方应向甲方提供合法合规的☒增值税专用发票☐普通发票。

如合同有效期内，任何因包括但不限于法律、行政法规、政府政策修订或变化导致上述增值税税率调整的，除不含税价格保持不变外，增值税税率、税额及含税价格要做相应调整。

2.4 监理单位应在工程规模、监理范围变化、监理人员配置变化等情况，在一周内向甲方提出监理方案申请，按甲方审批的方案执行；如遇环保、疫情或其它原因导致的停工情况，在一周内向甲方提出人员减配申请，停工期间人员减到最少配置，停工期间工期暂停计算，合同完工时间顺延，费用不作补偿；若监理未尽此申请义务，产生的一切费用及损失由监理单位自行承担。

2.5 建筑面积计算规则：地下室赠送面积按全面积计算、阳台改造后成为房间的按全面积计算、阳台改造后成为非房间的部分按半面积计算、其余面积按通用的建筑面积





vanke

保密范围，禁止乙方在未经甲方许可（同意并发放参观牌后）时以任何理由安排第三方（人）参观现场，违反以上规定，视为违约，甲方有权追偿损失。

9. 工程竣工后，业主入伙前，监理公司应配合甲方客户服务中心完成业主入伙的楼宇模拟验收工作。
10. 乙方承诺并保证积极配合甲方办理本监理工程的政府备案手续。
11. 施工工期控制
  - a) 控制工期以甲方和总承包单位签定的《总承包施工合同》或补充合同中规定的控制时间为准。
  - b) 乙方有权利和义务督促施工单位按照施工合同控制工期完成工程施工，如工程不能按以上控制工期完成（因甲方特殊要求等原因或不可抗力造成的除外），甲方有权要求乙方支付每项每天¥500 元的违约金。

#### 八、 争议：

1. 甲、乙双方在履行合同时发生争议，可以和解或者要求有关主管部门调解。当事人不愿调解、和解或调解、和解不成的，双方向工程所在地人民法院起诉。
2. 如乙方在无合理解释的情况下，拒绝执行本合同约定的由乙方完成的工作和承担相应的职责，或者以实际行动实质性违反合同规定，在甲方发出通知后仍不予整改的，甲方有权提出要求支付违约金、赔偿损失甚至解除合同的决定。
3. 本合同自甲、乙方法定代表人或其委托代理人签字并加盖公章后生效。本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份。

甲方（公章）：



地址：

张勤

甲方法定代表人：

日期：2023 年 4 月 26 日

乙方（公章）：



地址：

乙方法定代表人：

毛加

日期：2023 年 4 月 26 日



## 10、武汉经济技术开发区 17C1 南地块项目

J4-2024-007

工程编号：车谷城发建计[2023]2 号

合同编号：RZ-DJ-2023-JZ-007-JL-01

# 建设工程委托监理合同

工程名称：武汉经济技术开发区 17C1 南地块项目

工程地点：武汉经济技术开发区（汉南区）

委 托 人：武汉二二零零九项目管理有限公司

监 理 人：深圳市建星项目管理顾问有限公司

中华人民共和国建设部  
国家工商行政管理局 制定



20



## 第一部分 建设工程委托监理合同

委托人（甲方）：武汉二三零零九项目管理有限公司

监理人（乙方）：深圳市建星项目管理顾问有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规的相关规定，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，就监理人为委托人提供监理服务事宜，协商一致，订立本合同。

一、委托人委托监理人监理的工程（以下简称“本工程”）概况如下：

工程名称：武汉经济技术开发区 17C1 南地块项目

工程地点：武汉经济技术开发区（汉南区）。

工程规模：本项目总用地面积 7569.21 平方米，总建筑面积 14079.85 平方米。项目主要建设内容为：新建一栋商业楼（包含展厅、餐厅、厨房操作间、商店、接待室等）及东风中路口人行天桥。1、商业楼：地上四层，地下一层，地上建筑面积 9433.44 平方米，地下建筑面积 4646.41 平方米。一层为展厅及辅助配套功能，二层为就餐区、厨房操作间及辅助配套功能，三层为就餐区、厨房操作间、健身房、瑜伽室、乒乓球室、商店等，四层为接待间、屋顶露台等。2、东风中路口人行天桥：含人行天桥及扶梯、风雨廊，天桥作为内部通行使用（不对外开放）。3、配套安装工程：含室内给排水系统、照明、供配电工程、通风排烟工程、抗震支架、消防工程、电梯工程、标识标线工程等。4、室外工程：含室外土方工程、室外铺装、园建、景观绿化、室外管网等。具体以经批准的初步设计实施内容及经审查合格的施工图为准。

工程费：¥10587.63 万元

监理与相关服务期：850 日历天。其中：监理服务期 730 日历天，相关服务期 120 日历天。

二、本合同中的有关词语含义与本合同第二部分《标准条件》中赋予它们的定义相同。



三、下列文件均为本合同的组成部分：

- ① 监理投标书或中标通知书；
- ② 本合同标准条件；
- ③ 本合同专用条件；
- ④ 在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件。
- ⑤ 附加协议条款

四、监理人向委托人承诺，按照本合同的约定，承担本合同专用条件中议定范围内的监理业务。

五、委托人向监理人承诺按照本合同约定的期限、方式、币种，向监理人支付报酬。

六、本合同自双方签订之日起生效开始实施，至工程竣工验收合格、双方权利义务履行完毕时终止。

七、本合同一式 柒 份，委托人执 肆 份，监理人执 叁 份，具有同等法律效力。

八、本合同签订于：2024 年 1 月 10 日



委托人：（签章）

法定代表人：（签章）

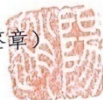
或委托代理人：



监理人：（签章）

法定代表人：（签章）

或委托代理人：







### 第三部分 专用条件

第二条 本合同适用的法律及监理依据:

- 1、国家、省、市工程建设监理有关规定;
- 2、委托监理合同;
- 3、委托人与第三方签订的与该项目有关的正式合同、协议及附件;
- 4、经批准的文件、图纸及所依据设计规范、规程、标准;
- 5、本项目执行的施工技术规范、标准及有关规定;
- 6、委托人、承包人、设计单位、监理单位达成的协议和会议纪要。

第五条 监理范围和监理工作内容:

监理工作范围:本工程图纸范围内施工及竣工保修期内的监理工作。

监理工作内容:质量控制、进度控制、造价控制、安全管理和信息管理、合同管理及协调工作。

第九条 外部条件包括:

- 1、委托人负责办理开工前的各种申报、审批手续及开工前的各种准备;
- 2、委托人在与承包商签订的合同中应写明有关项目监理工程师的权利义务,以确保监理单位对施工进行有效的监督管理。

第十条 委托人应提供的工程资料及提供时间:

- 1、委托人与施工承包人的招投标文件、合同及附件 1 套;
- 2、委托人与施工承包人共同确定的已标价的工程量清单及说明 1 份;
- 3、设计图纸及说明 1 份;
- 4、与上述资料有关的变更资料及工程信息。(施工过程中发生的则在发生后提供)

资料提供时间另行商定。

第十一条 委托人应在七天内对监理人书面提交并要求做出决定的事宜做出书面答复。

第十二条 委托人的常驻代表为胡希 15071329308;总监理工程师:曾文 13603006165,证书名称:房屋建筑工程注册监理工程师,注册执业证书编号:00199163。



第十五条 委托人向监理机构提供如下设施使用：/

监理人自备的、委托人给予补偿的设施如下：

补偿金额= /

第十六条 在监理期间，委托人免费向监理机构提供 / 名工作人员，由总监理工程师安排其工作，凡涉及服务时，此类职员只应从总监理工程师处接受指示。并免费提供 / 名服务人员。监理结构应与此类服务的提供者合作，但不对此类人员及其行为负责。

第二十六条 监理单位不按照委托监理合同的约定履行监理义务，对应当监督检查的项目不检查或者不按照规定检查，给委托人造成损失的，承担相应的赔偿责任。监理单位与承包单位串通，为承包单位谋取非法利益，给建设单位造成损失的，与承包单位承担连带赔偿责任。

第三十九条 委托人同意按以下的计算方法、支付时间与金额，支付监理人的报酬：

本工程监理中标折扣为《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）收费标准的59.91%，中标金额为1371299元，大写：壹佰叁拾柒万壹仟贰佰玖拾玖元整）。最终监理费以工程结算完成后对应监理部分工程费（扣除土方消纳费并将土方运距调整为3KM计取）为基数，按（发改价格[2007]670号）收费标准的59.91%计取（专业调整系数为1，工程复杂系数为1，高程调整系数为1）。

待本合同费用落实到位后，委托人每月暂按 当月审定的已完成工程费用（扣除土方消纳费并将土方运距调整为3KM计取）\*（1371299/105876300）计算进度款监理费，按进度支付监理人70%监理费；监理费支付至监理工作对应的工程费用（扣除土方消纳费并将土方运距调整为3KM计取）\*按（发改价格[2007]670号）收费标准的59.91%计算的70%后停止支付，待竣工验收合格、财务决算批复下达、监理人向委托人移交符合要求的工程监理档案后，委托人向监理人付清余款。在每笔付款前监理人向委托人出具相应合规发票。

监理人应严格国家、省、市及地方现行防疫政策执行防疫工作，如经发现不符合相关要求的，监理人应无条件整改到位。监理人同意按以下的计算方法、



支付时间与金额，支付附加工作报酬：

（报酬=附加工作日数×合同报酬/监理服务日）

第四十一条 双方同意用人民币支付报酬。按\_\_\_/\_\_\_汇率计付。

第四十五条 奖励办法：

奖励金额=工程费用节省额×报酬比率

第四十九条 本合同在履行过程中发生争议时，当事人双方应及时协商解决。

协商不成的按下列第（二）种方式解决：

（一）提交武汉仲裁委员会仲裁；

（二）依法向委托人所在地有管辖权的人民法院起诉。



四、投标人获奖情况

投标人获奖情况一览表

序号	获奖名称	获奖时间	颁发单位	备注
1	2023 年广东省建设工程优质结构奖	2023 年 9 月 27 日	广东省建筑业协会	民治综合车场工程
2	2022 年广东省房屋市政工程安全生产文明施工示范工地奖	2024 年 1 月	广东省建筑安全协会	民治综合车场工程
3	二〇二四年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖	2024 年 10 月	深圳建筑业协会	竹香学校建设工程
4	二〇二四年度深圳市优质工程奖	2024 年 1 月	深圳建筑业协会	华大基因中心
5	二〇二四年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖	2024 年 10 月	深圳建筑业协会	安居冉龙苑

注：1.提供投标人近 3 年（自招标公告发布之日起倒推，以获奖证书落款时间为准）的同类工程获奖情况（不超过 5 项，超过 5 项的只取前 5 项）。

2.填写《投标人获奖情况》，并提供证明材料（获奖证书原件扫描件）。





## 1、民治综合车场工程



# 广东省建设工程优质结构奖证书

深圳市建星项目管理顾问有限公司监理的

民治综合车场工程

评定为

二〇二三年广东省建设工程优质结构奖。

特发此证

粤建工程优质结构证字（2023）114C号

二〇二三年九月二十七日



## 2、民治综合车场工程





### 3、竹香学校建设工程



### 4、华大基因中心







## 5、安居冉龙苑

2024/11/14 10:55

证书打印—深圳建筑业协会



www.szjzy.org.cn/administrator/pingyou/honorInfo.aspx?infoid=3089&typeld=40#

1/2



五、拟派项目负责人（总监）类似项目业绩

项目负责人（总监）工程监理类业绩一览表

序号	建设单位	工程项目名称	监理合同金额	签订时间	工程规模与工程特征	工程造价（亿元）	造价类型	开竣工日期（年、月）		工程所在地
1	深圳市龙岗人才安居有限公司	龙岗区宝龙街道G02310-0001宗地项目工程监理	330.0045万元	2022.10.21	建筑面积 44000 m <sup>2</sup>	—	工程概算投资额	计划	2022.10.21-2025.8.14	深圳市龙岗区
								实际	2022.10.21-2025.8.14	
2	深圳市坪山人人才安居有限公司	人才安居秀新项目（暂定名）工程监理	545.364万元	2017.9	总建筑面积 87471.94 m <sup>2</sup>	—	工程概算投资额	计划	2017.9-2021.5.30	深圳市坪山区
								实际	2017.9-2021.5.30	

注：1.按《资信标要求一览表》中的要求填写此表，请严格按列表顺序提供合同、竣工验收报告等证明材料扫描件。

2.工程造价是系指工程概算投资额或工程监理与相关服务合同中的建安工程总造价或工程结算总价的任何一种，但应在造价类型中注明。

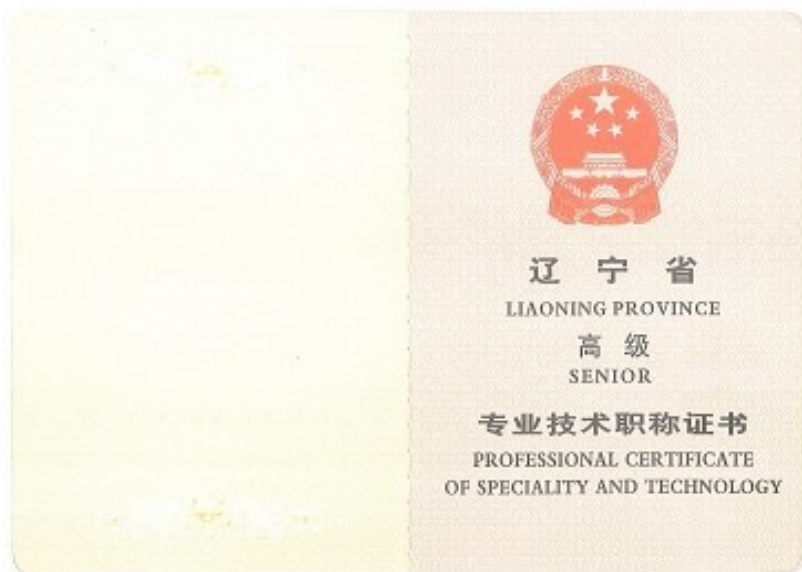




## 1、项目项目负责人（总监）李进云相关资格证书及社保证明

		使用有效期: 2025年09月08日 - 2025年03月08日
<h1>中华人民共和国监理工程师 注册证书</h1>		
姓 名 : 李进云		
性 别 : 男		
出生日期 : 1981年11月02日		
注册编号 : 44019397		
注册执业单位 : 深圳市建星项目管理顾问有限公司		
注册有效期 : 2028年01月23日		
注册专业 : 房屋建筑工程 市政公用工程		
	个人签名 : 	
	签名日期 : 2025.9.9	
		发证日期 : 2025年01月23日









### 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：李进云 社保电脑号：107300344 身份证号码：532724198111021535 页码：1  
参保单位名称：深圳市建星项目管理顾问有限公司 单位编号：790014 计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育保险			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2024	12	790014	4500.0	720.0	360.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	4500	18.0	4500	36.0
2025	01	790014	4500.0	765.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	02	790014	4500.0	765.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	03	790014	4500.0	765.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	04	790014	4500.0	765.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	05	790014	4500.0	765.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	06	790014	4500.0	765.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	07	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	08	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	09	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	10	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	11	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
合计				9368.75	4430.0			4026.9	1610.76			402.75				108.0

#### 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（ 3391f2aceed2a5a7 ）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。
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  
790014

单位名称  
深圳市建星项目管理顾问有限公司







## 2、项目项目负责人（总监）李进云相关业绩证明

### 2-1 龙岗区宝龙街道 G02310-0001 宗地项目工程监理

**中标通知书**

标段编号: 2204-440307-04-01-241077003001

标段名称: 龙岗区宝龙街道G02310-0001宗地项目工程监理

建设单位: 深圳市龙岗人才安居有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市建星项目管理顾问有限公司

中标价: 330.004500万元

中标工期: 按招标文件要求执行。

项目经理(总监): 李进云

本工程于 2022-09-17 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2022-10-20 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章):

招标人(盖章):  
法定代表人或其委托代理人  
(签字或盖章):  
日期: 2022-10-20

查验码: 9396993953395064

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



工程编号: /  
合同编号: LG-G-2022-BLGY-018

## 深圳市工程监理合同



工程名称: 龙岗区宝龙街道 G02310-0001 宗地项目工程监  
理

工程地点: 深圳市龙岗区宝龙街道宝龙二路与高科大道交  
汇处西南侧

委 托 人: 深圳市龙岗人才安居有限公司

受 托 人: 深圳市建星项目管理顾问有限公司



2016 年 4 月版

- 1 -



## 第一部分 协议书

委托人（以下简称“委托人”）：深圳市龙岗人才安居有限公司

受托人（以下简称“受托人”）：深圳市建星项目管理顾问有限公司

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监理条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托监理事项协商一致，订立本合同。

### 一、工程概况

1. 工程名称：龙岗区宝龙街道 G02310-0001 宗地项目工程监理
2. 工程地点：深圳市龙岗区
3. 工程规模：龙岗区宝龙街道 G02310-0001 宗地项目位于龙岗区宝龙街道宝龙二路与高科大道交汇处西南侧。项目总占地面积约为 5431.26 平方米，项目规划容积建筑面积暂定 4.4 万平方米。拟建建（构）筑物为 2 栋高层住宅楼、附商业属裙楼、垃圾站及地下室等。基坑开挖深度为 12.7 米~13.9 米，基坑周长 275 米，基坑面积约 5012 平方米。本项目基坑支护的基本形式为桩锚支护，工程桩为混凝土灌注桩，具体详见基坑支护施工图及桩基施工图。
4. 工程类别：房屋建筑工程 工程等级：一级
5. 投资性质：国有投资 100%
6. 工程概算投资额：    /    万元，招标部分工程概算投资额：    /    万元
7. 其它：工程承包范围的最终解释权归委托人。

### 二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

### 三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书
3. 招标文件；
4. 投标文件；
5. 专用条件；
6. 通用条件；
7. 附录：  
附件 1：项目监理单位履约评价表  
附件 2：整改复核评分表  
附件 3：项目开发建设廉洁协议书  
附件 4：保密协议  
附件 5：投标承诺书及工程监理报价表



附件 6: 拟投入监理人员配备情况表

附件 7: 拟投入监理仪器设备情况表

附件 8: 关于规范集团在建项目土石方及桩基础等地下工程按实结算部分计量的通知

附件 9: 关于地下室防水与 PC 构件标准层等样板引路若干注意事项的通知

附件 10: 深圳市人才安居集团有限公司桩基础工程管理与技术标准

附录 A《相关服务的范围和内容》

附录 B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》

本合同签订后, 双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

#### 四、项目总监

项目总监姓名: 李进云, 身份证号码: 532724198111021535, 注册号: 44019397。

#### 五、签约酬金

按照第三部分《专用条件》第 5.1 条《酬金计取》的有关规定计取, 本工程所有工程监理

与相关服务的签约酬金合计总金额为(大写): 叁佰叁拾万零肆拾伍元整 (小写: 3300045.00 元), 不含税金额为: 3113250.00 元, 增值税税金为: 186795.00 元, 增值税税率为: 6%。

其中:

服 务 类 型	决策阶段 (万元)	勘察阶段 (万元)	设计阶段 (万元)	施工阶段 (万元)	保修阶段 (万元)	设备监造 (万元)	其他服务 (万元)
工 程 监 理	/	/	/	314.29	15.7145	/	0
项 目 管 理	/	/	/	/	/	/	/
工程监理与项目 管理一体化	/	/	/	/	/	/	/

若国家政策导致增值税率发生变化的, 不含税价款保持不变, 合同未执行部分含税价按变化后的税率执行。

#### 六、工作期限

工程监理期限暂按 2022 年 12 月 10 日 起至 2028 年 03 月 09 日 止, 总计 1915 日历天。各阶段开始时间以甲方通知为准, 其中:

1. 决策阶段: 自    /   /    起至    /   /    止, 共    /   /    日历天;
2. 勘察阶段: 自    /   /    起至    /   /    止, 共    /   /    日历天;
3. 设计阶段: 自    /   /    起至    /   /    止, 共    /   /    日历天;
4. 施工阶段: 暂按 2022 年 12 月 10 日 起至 2026 年 03 月 09 日 止, 共 1185 日历天;
5. 保修阶段: 暂按 2026 年 03 月 10 日 起至 2028 年 03 月 09 日 止, 共 730 日历天;
6. 设备监造: 自    /   /    起至    /   /    止, 共    /   /    日历天;
7. 其他服务: 自    /   /    起至    /   /    止, 共    /   /    日历天。

#### 七、双方承诺

1. 受托人向委托人承诺, 按照本合同约定提供监理。





2. 委托人向受托人承诺, 按照本合同约定派遣相应的人员, 提供房屋、资料、设备, 并按  
本合同约定支付酬金。

## 八、合同订立

1. 订立时间: 2022年10月21日。

2. 订立地点: 深圳市龙岗区。

3. 本合同正本一式贰份, 双方各执壹份, 副本拾份, 委托人执柒份, 受托人执叁份, 具有  
同等法律效力。

委托人(盖章): 深圳市龙岗人才安居有限公司

法定代表人

或其授权代理人(签字):

住所: 深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区腾飞路9  
号创投大厦2801整层

纳税人识别号: 9144 0300 MA5E CCMU 2H

开户银行: 中国建设银行深圳龙岗支行

账号: 4425 0100 0057 0998 8888

电话: 0755-33205400

邮编: /

传真: /

电子邮箱: /

受托人(盖章): 深圳市建星项目管理顾问有  
限公司

法定代表人

或其授权代理人(签字):

住所: 深圳市福田区振兴路3号建艺大厦14  
楼东

纳税人识别号: 914403002795437735

开户银行: 建设银行深圳振华支行

账号: 44201521700051004140

电话: 83788379

邮编: 518028

传真: 83785752

电子邮箱: /



## 名称变更证明


### 深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 22-202200587

深地名许字 LG202210651 号

用地单位	深圳市龙岗人才安居有限公司		
批准名称	瀚龙苑	汉语拼音	HANLONG YUAN
建筑性质	二类居住用地	用地面积	5431.26 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	龙岗区宝龙街道高科大道南面宝龙三路西面	土地合同或房地产证	2022-2218 (合)
宗地代码	440307005007GB00337	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	G02310-0001
命名含义	包含广大包容、升腾飞跃之意		
批复意见	<p>一、经审核,同意地块编号为 440307005007GB00337 的土地上的建筑物命名为“瀚龙苑”,该建筑物为法定标准地名,准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中,如果已经使用除“瀚龙苑”以外的名称,请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“瀚龙苑”内各栋楼房按序号排列,不再另设楼名。</p> <p>四、须规范使用该物业标准地名,不得擅自更名或使用简化等形式的名称,否则将按有关规定处理。</p> <p>日期: 2022-11-17</p> <p>注:使用本批复书复印件时,请务必同时出示批复书原件。</p>		



## 建筑工程施工许可证


工程编号: 2201-440307-01-01-24107701

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

特发此证

发证机关 深圳市龙岗区住房和建设局

日期 2022-10-25



证书序列号: 2022-1601

建设单位	深圳市龙岗人才安居有限公司		
工程名称	龙岗区宝龙街道G02310-0001宗地项目基坑支护及土石方工程		
建设地址	龙岗区宝龙街道高科大道与宝龙二路交汇处西南侧		
建设规模	5431.26 平方米	合同价格	2010.90 万元
设计单位	深圳市岩土综合勘察设计有限公司		
施工单位	中国京冶工程技术有限公司		
监理单位	深圳市建星项目管理顾问有限公司		
合同开工日期	2022-11-26	合同竣工日期	2023-09-20
备注	项目经理: 黄荣华 注册证书号: 京1112019202008365 项目总监: 李进云 注册证书号: 44019387 范围: 基坑支护、土石方;		
变更登记			

注意事项:

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



## 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 ☐ ☐ ☐

工程名称：\_\_\_\_ 瀚龙苑1、2栋及配套 \_\_\_\_

验收日期：\_\_\_\_ 2015 年 8 月 14 日 \_\_\_\_

建设单位（盖章）：\_\_\_\_ 深圳市龙岗安居有限公司 \_\_\_\_



\* GD - E1 - 914 \*





## 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	瀚龙苑1、2栋及配套				
工程地点	龙岗区宝龙街道宝龙二路与高科大道交汇处	建筑面积	45127.93m²	工程造价	15409.630118万元
结构类型	基础结构类型：旋挖灌注桩	2栋	地上：	36	层
	主体结构类型：混凝土结构		地下：	3	层
施工许可证号	2023-1032	监理许可证号	/		
开工日期	2023年7月12日	验收日期	2023年8月14日		
监督单位	深圳市龙岗区建设工程质量安全监督站	监督编号	2204-440307-04-01-24107703		
建设单位	深圳市龙岗安居有限公司				
勘察单位	深圳市岩土工程有限公司				
设计单位	筑博设计股份有限公司				
总包单位	中建新疆建工（集团）有限公司				
承建单位（土建）	中建新疆建工（集团）有限公司				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	/				
监理单位	深圳市建星项目管理顾问有限公司				
施工图审查单位	/				



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



## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 ☐ ☐ ☐

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	徐驰、李振
副组长	胡雪平、李进云、陈天泳
组员	王玲、廖小建、魏子洋、许彬彬、彭莉君、余中平

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张永平	刘云、姜铭轩、吴陈洋子
建筑设备安装工程	王建强	贾成奇、屈树森、张森、李玉华
工程质控资料	袁胜旗	罗义增、冷元庆、徐鹏程、陈汉斌

### (二) 验收程序

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



\* GD - E1 - 914 / 3 \*



### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

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	符合要求	共 8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 0 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 1 项
主体结构	符合要求	共 11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 1 项	共 9 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	符合要求	共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 2 项	共 20 项, 其中: 评价为“好”的 19 项 评价为“一般”的 1 项
屋面	符合要求	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 8 项, 其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 11 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 2 项
通风与空调	符合要求	共 12 项, 其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 6 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 2 项
建筑电气	符合要求	共 13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 8 项, 其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 5 项
智能建筑	符合要求	共 11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 13 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 3 项
建筑节能	符合要求	共 9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 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 11 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 1 项
电梯	符合要求	共 15 项, 其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
燃气工程	符合要求	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
地下人防工程	符合要求	共 4 项, 其中: 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 4 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
室外工程	符合要求	共 8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 0 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 1 项



\* GD - E1 - 914 / 4 \*



#### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 ☐ ☐ ☐

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	徐驰	深圳市龙岗安居有限公司	建设单位项目负责人	工程师	徐驰
2	李振	深圳市龙岗安居有限公司	建设单位工程师	工程师	李振
3	胡雪平	深圳市龙岗安居有限公司	建设单位工程师	工程师	胡雪平
4	李进云	深圳市建星项目管理顾问有限公司	总监理工程师	高级工程师	李进云
5	廖小建	深圳市建星项目管理顾问有限公司	专业监理工程师	工程师	廖小建
6	魏子洋	深圳市建星项目管理顾问有限公司	专业监理工程师	工程师	魏子洋
7	许彬彬	深圳市建星项目管理顾问有限公司	资料管理	工程师	许彬彬
8	陈天泳	筑博设计股份有限公司	设计单位项目负责人	高级工程师	陈天泳
9	彭莉君	筑博设计股份有限公司	设计工程师	工程师	彭莉君
10	余中平	筑博设计股份有限公司	设计工程师	高级工程师	余中平
11	王玲	深圳市岩土工程有限公司	勘察单位项目负责人	高级工程师	王玲
12	饶运东	深圳市岩土工程有限公司	勘察技术负责	工程师	饶运东
13	张永平	中建新疆建工（集团）有限公司	项目经理	高级工程师	张永平
14	王建强	中建新疆建工（集团）有限公司	项目技术负责人	工程师	王建强
15	袁胜旗	中建新疆建工（集团）有限公司	项目技术负责人	工程师	袁胜旗
16	罗义增	中建新疆建工（集团）有限公司	项目质量负责人	工程师	罗义增
17	贾成奇	中建新疆建工（集团）有限公司	机电技术负责人	工程师	贾成奇
18	冷元庆	中建新疆建工（集团）有限公司	安全管理	工程师	冷元庆
19	吴陈洋子	中建新疆建工（集团）有限公司	质量管理	工程师	吴陈洋子
20	刘云	中建新疆建工（集团）有限公司	安全负责人	工程师	刘云
21	姜铭轩	中建新疆建工（集团）有限公司	安全管理	工程师	姜铭轩
22	陈汉斌	中建新疆建工（集团）有限公司	资料管理	工程师	陈汉斌
23	徐鹏程	中建新疆建工（集团）有限公司	资料管理	工程师	徐鹏程
24	屈树森	中建新疆建工（集团）有限公司	机电管理	工程师	屈树森
25	李玉华	中建新疆建工（集团）有限公司	材料管理	工程师	李玉华
26	江 伟	中建新疆建工（集团）有限公司	执行经理	工程师	江 伟
27					
28					
29					



\* GD - E 1 - 9 1 4 / 5 \*





## (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

工程竣工验收结论:

本工程经验收组对工程竣工资料的核查和现场实体的检查,认可本工程质量等级为合格。本工程施工许可证齐全,招标程序及报告程序完全,勘察设计报告符合要求,设计经审图符合国家规范要求。设计人员能及时到位服务,发现问题及时解决。施工单位能认真按照设计文件及验收规范,各专项验收已通过。企业标准组织施工,质量达到规范及设计要求。监理单位能按照管理规范和设计文件及验收规范控制施工质量,发现问题及时处理和上报,服务质量满足合同要求。工程质量所含分部工程验收合格,结构安全和使用功能的结果符合要求,经验收组一致评定,本工程验收合格。

姓名: 陈天泳

注册号: 4401841-032

有效期: 至2026年12月

建设单位:	监理单位:
(公章)	(公章)
单位(项目)负责人:	总监理工程师:
徐驰	李妙一
2025年8月14日	2025年8月14日



施工单位:
(公章)
单位(项目)负责人:
陈天泳
2025年8月14日

设计单位:	勘察单位:
(公章)	(公章)
单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:
陈天泳	李妙一
2025年8月14日	2025年8月14日

\* GD - E1 - 914 / 6 \*



2-2 人才安居秀新项目（暂定名）工程监理

Jx2-268

## 中标通知书

标段编号: 440300201701110003001

标段名称: 人才安居秀新项目（暂定名）项目监理

建设单位: 深圳市坪山人才安居有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市建星项目管理顾问有限公司

中标价: 545.364万元

中标工期: 1918

项目经理(总监): 卞玉祥

本工程于 2017-08-28 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标, 现已完成招标流程。

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



招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):


日期: 2017-10-30



查验码: 8013389637156994

查验网址: [www.szjsjy.com.cn](http://www.szjsjy.com.cn)





## 建筑工程施工许可证


工程编号: 2017-440300-70-03-70003901

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

特发此证

发证机关 深圳南山区住房和建设局

日期 2018-11-13



证书序列号: 2018-1380

建设单位	深圳市坪山人才安居有限公司		
工程名称	安居秀馨苑		
建设地址	深圳市坪山新区县(区)坑梓街道(乡镇)		
建设规模	87471.94 平方米	合同价格	26145.8 万元
设计单位	中国建筑东北设计研究院有限公司		
施工单位	中国建筑第八工程局有限公司		
监理单位	深圳市建星项目管理顾问有限公司		
合同开工日期	2017-12-10	合同竣工日期	2020-06-30
备注	项目经理: 区建峰 注册证书号: 沪143131411245 项目总监: 李进云 注册证书号: 00510601 附注: 基础; 主体结构工程; 装饰装修工程; 通风与空调; 建筑给排水及 供暖; 建筑电气工程; 智能建筑; 屋面及防水工程; 建筑节能; 消 防工程; 室外工程;		
变更登记	◆◆◆ 2020-04-09项目理由吴云龙(沪131171891450)变 更为区建峰(沪143131411245)◆◆◆ 2019-12-12项目总监 由卞玉祥(44013007)变更为李进云(00510601)◆◆◆ 2019- 10-31项目理由李岭昌(京111151533613)变更为吴云龙 (沪131171891450)		

**注意事项:**

- 一. 本证放置施工现场, 作为准予施工的凭证。
- 二. 未经发证机关许可, 本证的各项内容不得变更。
- 三. 建设行政主管部门可以对本证进行检查。
- 四. 本证自核发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. 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。





## 深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 92-201800248

深地名许字 PS201810482 号

申请单位	深圳市坪山人才安居有限公司		
批准名称	安居秀馨苑	汉语拼音	ANJUXIUXIN YUAN
建筑性质	二类居住用地	用地面积	12262.71 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	坪山区坑梓街道丹梓大道路北面	土地合同或房地产证	2018-9020 (合)
宗地代码	440307201006GB00132	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	G14207-8018
命名含义	“安居”为深圳市人才安居集团有限公司的品牌标识语,意为让人才安居乐业。“秀”意为首秀,“馨”为温馨,“苑”指家园。秀馨又与秀新谐音。项目为安居公司在坪山自建的第一个人才住房项目,故取名为“安居秀馨苑”。		
批 复 意 见	<p>一、经审核,同意地块编号为 440307201006GB00132 的土地上的建筑物命名为“安居秀馨苑”,该建筑物为法定标准地名,准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中,如果已经使用除“安居秀馨苑”以外的名称,请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“安居秀馨苑”内各栋楼房按序号排列,不再另设楼名。</p> <p>四、须规范使用该物业标准地名,不得擅自更名或使用简化等形式的名称,否则将按有关规定处理。</p>		
日期:			
注:使用本批复书复印件时,请务必同时出示批复书原件。			







## 关于统一安居秀馨苑项目名称的声明

我司安居秀馨苑项目在项目前期阶段未能确定正式名称,因此目前项目名称与投资备案证等批文上不一致,具体如下:

序号	政府批文	项目名称
1	深圳市社会投资项目备案证	人才安居秀新地块项目(暂定名)
2	深圳市建设用地规划许可证	2016年保障房秀新地块
5	深圳市建设工程规划许可证	人才安居秀新地块项目(暂定名)
6	建设工程消防设计审核意见书	人才安居秀新项目
7	施工图审查合格书	安居秀馨苑项目
8	深圳市建筑物命名批复书	安居秀馨苑项目

现我司声明以上政府批文及相关手续、合同上的名称所指均为同一个项目,项目代码为 S2017K70100039,地块编号为 2017-00J-0005,宗地代码为 440307201006GB00132,宗地号为 G14207-8018。

2018年10月11日,本项目取得深圳市建筑物命名批复书,批准名称为安居秀馨苑。今后一切相关报批、报验、登记备案手续均以此名称为准。

特此声明。

深圳市坪山人才安居有限公司

2018年11月11日





工程编号：\_\_\_\_\_

合同编号：\_\_\_\_\_

## 深圳市工程监督与相关服务合同

工程名称：人才安居秀新项目（暂定名）EPC 工程监督

工程地点：深圳市坪山新区

委托人：深圳市坪山人才安居有限公司

受托人：深圳市建星项目管理顾问有限公司

2015 年 9 月版



## 第一部分协议书

委托人(全称): 深圳市坪山人才安居有限公司

受托人(全称): 深圳市建星项目管理顾问有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程监理条例》及其他有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚信的原则,双方就下述工程委托监理与相关服务事项协商一致,订立本合同。

### 一、工程概况

1. 工程名称: 人才安居秀新项目(暂定名)EPC工程监理
2. 工程地点: 坪山区坑梓中心及老坑地区06-12地块,位于深圳市坪山区坑梓街道,南临丹梓大道(主干道)和厦深铁路,北临秀山路(支路),西侧毗邻深汕高速坑梓出口,东侧200米为光祖南路(主干道)。对外交通条件优越,毗邻高速公路出入口。

3. 工程规模: 总用地面积12262.71 m<sup>2</sup>,容积率5.0,计容建筑面积61300 m<sup>2</sup>。(上述数据中,用地面积及容积率以用地批复文件为准)

4. 工程类别: 房屋建筑工程 等级: 二级
5. 投资性质: 企业投资100%
6. 工程概算投资额: —
7. 其它: 工程承包范围的最终解释权归委托人。

### 二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

### 三、组成本合同的文件

1. 协议书;
2. 中标通知书(适用于招标工程)或委托书(适用于非招标工程);
3. 投标文件(适用于招标工程)或监理与相关服务建议书(适用于非招标工程);
4. 专用条件;
5. 通用条件;
6. 附录:附录A《相关服务的范围和内容》

附录B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》

本合同签订后,双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

### 四、项目负责人(总监)

项目负责人(总监)姓名: 王玉祥, 身份证号码: 320831197101012014, 注册号: 44013007

### 五、签约酬金

本项目监理服务总酬金暂定伍佰肆拾伍万叁仟陆佰肆拾元整(¥5453640.00元),增值税费率为:6%,增值税:308696.60元,不含增值税金额为:5144943.40元。监理服务总酬金包含监理人提供的勘察阶段及设计阶段、施工阶段监理服务,保修阶段监理服务等全部监理费。具体费用计算及支付详见第三部分专用条件9补充条款。



#### 六、工作期限

工程监理与相关服务期限 2017年9月1日 起至 2022年11月30日 止, 总计 2282 日历天, 各阶段开始时间以甲方通知时间为准; 其中:

1. 决策阶段: 自年月日起至年月日止, 共日历天;
2. 勘察阶段: 自 2017 年 9 月 1 日起至 2017 年 11 月 30 日止, 共 91 日历天;
3. 设计阶段: 自 2017 年 10 月 1 日起至 2018 年 9 月 30 日止, 共 365 日历天;
4. 施工阶段: 自 2017 年 12 月 1 日起至 2020 年 11 月 30 日止, 总计 1096 日天;
5. 保修阶段: 自 2020 年 12 月 1 日起至 2022 年 11 月 30 日止, 总计 730 日历天;
6. 设备监造: 自年月日起至年月日止, 共日历天;
7. 其他服务: 自年月日起至年月日止, 共日历天。

#### 七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺, 按照本合同约定提供监理与相关服务。
2. 委托人向监理人承诺, 按照本合同约定派遣相应的人员, 提供房屋、资料、设备, 并按本合同约定支付酬金。

#### 八、合同订立

1. 订立时间: 年 月 日。
2. 订立地点: 深圳市坪山区。
3. 本合同一式 十二 份, 具有同等法律效力, 委托人执 捌 份, 受托人执 肆 份。

委托人: 深圳市坪山人才安居有限公司

地址: 深圳市坪山区深汕路 246 号投资大厦  
1107

法定代表人

或授权代理人:

开户银行:

账号:

受托人: 深圳市建星项目管理顾问有限公司

地址: 深圳市福田区振兴路 3 号建艺大厦 14  
楼东

法定代表人

或授权代理人:

开户银行: 建设银行深圳振华支行

账号: 44201521700051004140





单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 ☐☐☐

工程名称：安居秀馨苑

验收日期：2021年5月30日

建设单位(盖章)：深圳市坪山人才安居有限公司



\* GD- E1 - 914 \*



## 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	安居秀馨苑				
工程地点	深圳市坪山新区县(区)坑梓街道(乡镇)	建筑面积	87471.94m²	工程造价	26145.8万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上:	32	层
			地下:	3	层
施工许可证号	2017-440300-70-03-70003901	监理许可证号	/		
开工日期	2017年12月29日	验收日期	2021年5月30日		
监督单位	深圳市坪山区建设工程质量监督站	监督编号	2018060-1		
建设单位	深圳市坪山人才安居有限公司				
勘察单位	中国建筑东北设计研究院有限公司				
设计单位	中国建筑东北设计研究院有限公司				
总包单位	中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位(土建)	中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位(设备安装)	中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位(装修)	中建八局装饰工程有限公司				
监理单位	深圳市建星项目管理顾问有限公司				
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司				



\* GD - E1 - 914 / 2 \*



## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

☐☐☐

### (一) 验收组织

建设单位组织、勘察、设计、施工、监理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	沙星
副组长	李进云、杨冬
组员	张颢、马建华、区建峰、万鑫

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张颢	周臣、燕翼、陈锦涛、梁斌、周灿、杨元林、谷挺、朱桂成、尹鲁逊、余鹏、王树德
建筑设备安装工程	王昊	姜军、曲杰、董明东、陈国飞、王国超、董田新、陈杰、王银其、徐良、刘建、颜胜、王之良、黄细兵
工程质控资料	詹增辉	李东清、游锦鸿

### (二) 验收程序

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



GD-E1-914/3



### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

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	同意验收	12 项, 其中: 经审查符合要 12 项 经核定符合要 12 项	共 10 项, 其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 7 项, 其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 2 项
主体结构	同意验收	11 项, 其中: 经审查符合要 11 项 经核定符合要 11 项	共 8 项, 其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 2 项
建筑装饰装修	同意验收	11 项, 其中: 经审查符合要 11 项 经核定符合要 11 项	共 10 项, 其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 23 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 15 项
屋面	同意验收	7 项, 其中: 经审查符合要 7 项 经核定符合要 7 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 2 项
建筑给水、排 水及采暖	同意验收	25 项, 其中: 经审查符合要 25 项 经核定符合要 25 项	共 10 项, 其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 13 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	同意验收	25 项, 其中: 经审查符合要 25 项 经核定符合要 25 项	共 13 项, 其中: 资料核查符合要求 13 项 实体抽查符合要求 13 项	共 13 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	同意验收	24 项, 其中: 经审查符合要 24 项 经核定符合要 24 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	同意验收	25 项, 其中: 经审查符合要 25 项 经核定符合要 25 项	共 25 项, 其中: 资料核查符合要求 25 项 实体抽查符合要求 25 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	同意验收	8 项, 其中: 经审查符合要 8 项 经核定符合要 8 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 19 项, 其中: 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 8 项
电梯	同意验收	24 项, 其中: 经审查符合要 24 项 经核定符合要 24 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 13 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
燃气工程	同意验收	11 项, 其中: 经审查符合要 11 项 经核定符合要 11 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
室外工程	同意验收	8 项, 其中: 经审查符合要 8 项 经核定符合要 8 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 11 项, 其中: 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 0 项
		项, 其中: 经审查符合要 项 经核定符合要 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项, 其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项

\* GD - E1 - 914 / 4 \*





四、验收人员签名：

GD-EI-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	沙星	深圳市坪山人才安居有限公司	项目经理	工程师	沙星
2	王昊	深圳市坪山人才安居有限公司	水电工程师	工程师	王昊
3	周臣	深圳市坪山人才安居有限公司	给排水师	工程师	周臣
4	李进云	深圳市建星项目管理顾问有限公司	总监	高级	李进云
5	詹增辉	深圳市建星项目管理顾问有限公司	专监	工程师	詹增辉
6	杨元林	深圳市建星项目管理顾问有限公司	专监	工程师	杨元林
7	梁斌	深圳市建星项目管理顾问有限公司	专监	工程师	梁斌
8	董田新	深圳市建星项目管理顾问有限公司	专监	工程师	董田新
9	梁斌	中国建筑东北设计研究院有限公司	项目负责人	高级工程师	梁斌
10	燕翼	中国建筑东北设计研究院有限公司	主任工程师	建筑师	燕翼
11	张懿	中国建筑东北设计研究院有限公司	设计负责人	建筑师	张懿
12	陈锦涛	中国建筑东北设计研究院有限公司	副总工程师	工程师	陈锦涛
13	董明东	中国建筑东北设计研究院有限公司	给排水专业负责人	工程师	董明东
14	姜军	中国建筑东北设计研究院有限公司	暖通专业负责人	正高	姜军
15	曲杰	中国建筑东北设计研究院有限公司	电气专业负责人	高级工程师	曲杰
16	马建华	中国建筑东北设计研究院有限公司	项目负责人	高工	马建华
17	周灿	中国建筑东北设计研究院有限公司	岩土工程师	工程师	周灿
18	万鑫	中国市政工程华北设计研究总院有限公司	项目负责人	工程师	万鑫
19	杨冬	中国建筑第八工程局有限公司	项目经理	工程师	杨冬
20	区建峰	中国建筑第八工程局有限公司	项目经理	工程师	区建峰
21	朱桂成	中国建筑第八工程局有限公司	项目经理	工程师	朱桂成
22	谷挺	中国建筑第八工程局有限公司	主任工程师	助理工程师	谷挺
23	陈国飞	中国建筑第八工程局有限公司	机电工程师	工程师	陈国飞
24	王国超	中国建筑第八工程局有限公司	暖通工程师	工程师	王国超
25	李东清	中国建筑第八工程局有限公司	资料主管		李东清
26	游锦鸿	中国建筑第八工程局有限公司	资料主管		游锦鸿
27	陈杰	深圳市金英尔建设工程有限公司	项目负责人	工程师	陈杰
28	王银其	上海逻历机电安装工程有限公司	项目负责人	工程师	王银其
29	徐良	上海逻历机电安装工程有限公司	项目负责人	工程师	徐良
30	刘建	深圳市粤安燃气工程有限公司	项目负责人	工程师	刘建
31	颜胜	深圳市华创智能工程技术有限公司	项目负责人	工程师	颜胜
32	王之良	广州市番禺区防雷工程有限公司	项目负责人		王之良
33	黄细兵	深圳市沪华东电力科技有限公司	项目负责人	工程师	黄细兵
34	尹鲁迅	中建八局装饰工程有限公司	项目经理	工程师	尹鲁迅
35	余鹏	深圳市博大建设集团有限公司	项目负责人		余鹏
36	王树德	深圳市园林集团有限公司	项目负责人		王树德

GD-EI-914/5

GD-E1-914/5   [illegible]



## 五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本工程许可证齐全，招标程序及报告程序完整，勘察报告符合要求，设计经审图符合国家规范要求。本工程所含分部工程验收合格，结构安全和使用功能符合要求。已按要求完成设计图纸和合同约定范围内的工程，验收程序有效符合规定要求，同意验收，本项目工程综合评定“合格”。

建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
单位(项目)负责人:	总监理工程师:	项目经理:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:
马建	李海	李海	马建	马建
2021年5月30日	2021年5月30日	2021年5月30日	2021年5月30日	2021年5月30日

GD-E1-914/6



# 深圳市人才安居集团有限公司

## 深圳市人才安居集团有限公司关于 2020 年 第三季度建设工程供应商履约评价结果的 告知函

深圳市建星项目管理顾问有限公司：

感谢贵司对我司项目的大力支持！

贵司承接我司安居秀馨苑项目工程监理。我司现已完成 2020 年度第三季度建设工程供应商履约评价工作，其中监理类共 39 家（项目）参评，贵司项目履约评价结果如下：

监理类履约评价结果		
项目名称	排名	等级
人才安居秀新项目（安居秀馨苑项目）	19	良好

此函。

联系电话：0755-83080243（纪检监察室）

0755-83080052（工程管理部）

深圳市人才安居集团有限公司

2020 年 10 月 28 日







## 荣誉证书

深圳市建星项目管理有限公司：

你公司监理的 **安居秀馨苑** 工程，荣获二〇二〇年  
度下半年深圳市优质结构工程奖。

特发此证

  
深圳建筑业协会  
二〇二一年一月

六、拟派项目管理班子人员配备（人员配置与商务标、技术标保持一致）、投标人派任项目总监简历表

6-1 项目管理班子人员配备一览表

序号	拟任本项目职务	姓名	学历	职称	专业	执业资格类别	注册/登记专业	注册/登记证书编号	监理服务工作年限	进退场时间
1	项目总监	李进云	本科	高级工程师	土木工程	注册监理工程师	房屋建筑工程	44019397	24	开工至竣工
2	总监代表	左江沅	本科	工程师	建筑工程技术	注册监理工程师	房屋建筑工程	44032871	10	开工至竣工
3	安全专业监理工程师	许林虎	本科	高级工程师	桥梁	注册安全工程师	建筑施工安全	44013822	27	开工至竣工
4	土建专业监理工程师	罗凯	本科	工程师	土木工程	注册监理工程师	房屋建筑工程	B22110256	15	开工至保修
5	房建专业监理工程师	孙江南	本科	高级工程师	工程管理	广东省监理工程师证	房屋建筑工程	B23030349	9	开工至竣工
6	暖通专业工程师	廖耀武	本科	高级工程师	供热与通风	注册监理工程师	水利水电工程	44001404	33	开工至保修
7	装饰装修专业工程师	李君宜	大专	工程师	室内设计技术	注册监理工程师	房屋建筑工程	44033379	15	开工至保修
8	机电专业工程师	梁灿	大专	工程师	机电一体化	注册监理工程师	房屋建筑工程	44039688	14	开工至保修
9	造价专业监理工程师	张新	本科	高级工程师	工程管理	注册一级造价工程师	土木建筑工程	建[造]11154400028336	20	开工至竣工
10	驻预制厂监理员	丁文冠	本科	—	管理信息系统	深圳市监理员证	房屋建筑工程	C20193010	18	开工至竣工
11	监理员	敖斌鹏	本科	—	工程造价管理	广东省监理工程师证	房屋建筑工程	B23120427	8	开工至保修
12	监理员	项颂信	本科	—	建筑工程技术	深圳市监理员证	房屋建筑工程	B23060205	9	开工至保修
13	资料员	林玉妙	大专	—	道桥技术	广东省资料员	档案管理	2021101644	7	开工至竣工

注：1.按《资信标要求一览表》中的要求填写此表，并提供人员相关证明材料扫描件。



# 1、总监理工程师李进云简历表、相关资格证及社保缴纳证明

## 项目投标人派任项目负责人（总监）简历表

姓 名	李进云	性 别	男	年 龄	42
职 务	项目总监	职 称	高级工程师	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	532724198111021535	手机号码	137 1262 3055
参加工作时间	2001.8	从事项目总监年限	8		
项目总监 资格证书编号	44019397				
在建和已完工程项目情况					
建设单位	项目名称	监理酬金	开、竣工日期	在建或已完	工程质量
深圳市龙岗人才安居有限公司	龙岗区宝龙街道G02310-0001宗地项目工程监理	330.0045 万元	2022.10.21 -2025.8.14	已完	合格
深圳市坪山人才安居有限公司	人才安居秀新项目（暂定名）工程监理	545.364 万元	2017.12.29 -2021.5.30	已完	合格
深圳市龙岗区建筑工务署	六约南消防站（二级）建设工程	81.137175 万元	2019.5.18 -2020.9.25	已完	合格



使用有效期: 2025年09月09日  
- 2026年03月08日

## 中华人民共和国监理工程师 注册证书

姓 名 : 李进云

性 别 : 男

出生日期 : 1981年11月02日

注册编号 : 44019397

注册执业单位 : 深圳市建星项目管理顾问有限公司

注册有效期 : 2028年01月23日

注册专业 : 房屋建筑工程  
市政公用工程



个人签名 :

签名日期 :

2025.9.9

中华人民共和国  
住房和城乡建设部



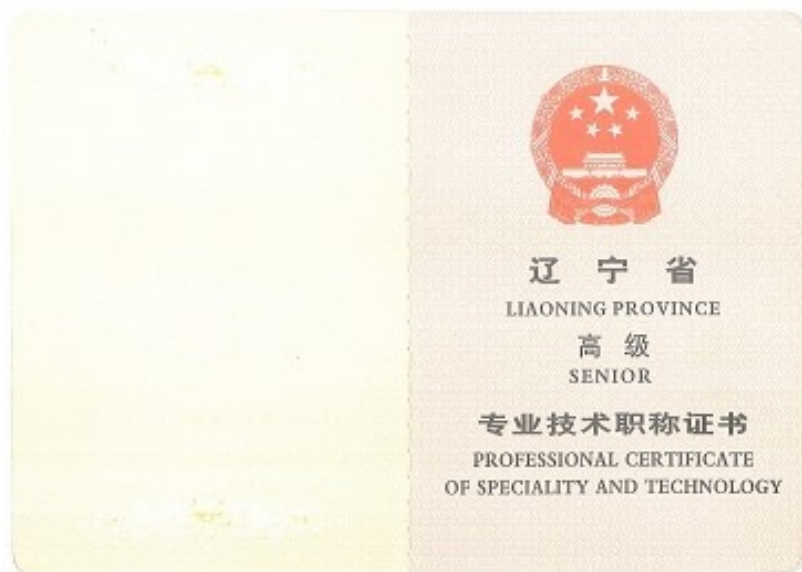
发证日期 : 2025年01月23日













### 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 李进云 社保电脑号: 107300344 身份证号码: 532724198111021535 页码: 1  
参保单位名称: 深圳市建星项目管理顾问有限公司 单位编号: 790014 计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育保险			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2024	12	790014	4500.0	720.0	360.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	4500	18.0	4500	36.0
2025	01	790014	4500.0	765.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	02	790014	4500.0	765.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	03	790014	4500.0	765.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	04	790014	4500.0	765.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	05	790014	4500.0	765.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	06	790014	4500.0	765.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	07	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	08	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	09	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	10	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	11	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
合计			9368.75	4430.0			4026.9	1610.76			402.75		210.0	82.0		108.0

#### 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 ( 3391f2aceed2a5a7 ) 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。
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 790014 单位名称 深圳市建星项目管理顾问有限公司







## 2、总监代表左江沅相关资格证及社保缴纳证明

		使用有效期: 2025年10月19日 - 2026年03月22日
<h1>中华人民共和国监理工程师 注册证书</h1>		
姓 名 : 左江沅		
性 别 : 男		
出生日期 : 1992年06月22日		
注册编号 : 44032871		
注册执业单位 : 深圳市建星项目管理顾问有限公司		
注册有效期 : 2026年03月22日		
注册专业 : 房屋建筑工程 市政公用工程		
	个人签名 : 	
	签名日期 : 2025.10.19	
		发证日期 : 2023年03月23日



**中华人民共和国**  
**专业技术人员职业资格证书**  
(电子证书)

**监理工程师**  
Supervising Engineer

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,表明持证人通过全国统一组织的考试,取得监理工程师职业资格。





姓名: 左江沅  
证件号码: 362430199206223416  
性别: 男  
出生年月: 1992年06月  
专业: 土木建筑工程  
批准日期: 2022年11月27日  
管理号: 20221104844000000351



制发日期: 2023年03月06日








姓名: 左江沅  
性别: 男  
身份证号: 362430199206223416  
专业: 市政公用工程  
资格级别: 工程师  
授予时间: 2020年12月20日

证书编号: B08203080100005194

查询网址: <http://www.hnjsrcw.com/zcquery/>









### 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：左江沅

社保电脑号：632945832

身份证号码：362430199206223416

页码：1

参保单位名称：深圳市建星项目管理顾问有限公司

单位编号：790014

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育保险			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2024	12	790014	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	3000	12.0	3000	24.0
2025	01	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	02	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	03	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	04	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	05	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	06	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	07	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	08	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	09	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	10	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	11	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
合计			8806.12	4425.52			1208.13	402.75			402.75					

#### 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（ 3391f2aceed74018 ）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。
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  
790014

单位名称  
深圳市建星项目管理顾问有限公司







### 3、安全监理工程师许林虎相关资格证书及社保证明

190-0196



姓名 许林虎

性别 男

证件号码 340111197512281016

级别 中管

执业证号 1923001290

发证日期 2013年6月13日

本人签名

职业资格  
证书管理号 2017033340332017343049000166

注册安全工程师  
注册专用章  
1101020334400

190-0196

注册记录

许林虎 340111197512281016

注册类别: 建筑施工现场安全

聘用单位: 深圳市建星项目管理顾问有限公司

有效期至: 2028年6月13日

注册安全工程师  
注册专用章  
1101020334400

注册记录



使用有效期: 2025年08月22日  
- 2026年02月18日

## 中华人民共和国监理工程师 注册证书

姓 名 : 许林虎

性 别 : 男

出生日期 : 1975年12月28日

注册编号 : 44013822

注册执业单位 : 深圳市建星项目管理顾问有限公司

注册有效期 : 2028年09月21日

注册专业 : 房屋建筑工程  
市政公用工程



个人签名 :

签名日期 :

许林虎

2025.8.22

中华人民共和国  
住房和城乡建设部



发证日期 : 2025年07月11日





本证书由安徽省人力资源和  
社会保障厅统一印制，它表明持  
证人具有相应的专业技术水平和  
业务能力。

This certificate is printed by Department  
of Human Resources and Social Security  
of Anhui Province. This is to certify the  
corresponding specialty level and abilities  
of the bearer.

专 业 技 术  
资 格 证 书  
QUALIFICATION CERTIFICATE OF  
SPECIALTY AND TECHNOLOGY



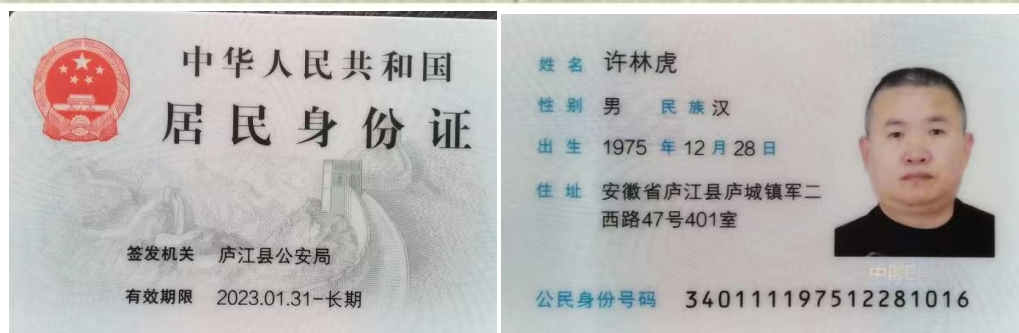
安徽省人力资源和社会保障厅  
DEPARTMENT OF HUMAN RESOURCES AND SOCIAL SECURITY OF ANHUI PROVINCE



姓 名 许林虎  
Full Name  
性 别 男  
Sex  
身份证号 340111197512281016  
ID Number  
工作单位 合肥市硕源建设工程  
Working Unit  
有限公司  
证书编号 (2019) 934004670  
Certificate Number

系列名称 工程技术人员  
Category Appellation  
专业名称 建筑工程  
Specialty Appellation  
资格名称 高级工程师  
Qualification Appellation  
评审时间 2019. 12. 15  
Appraisal Date  
批准文号 皖人社函(2020) 65号  
Approval Number









## 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：许林虎

社保电脑号：802390425

身份证号码：340111197512281016

页码：1

参保单位名称：深圳市建星项目管理顾问有限公司

单位编号：790014

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
2024	12	790014	4500.0	675.0	360.0	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	4500	18.0	4500	36.0
2025	01	790014	4500.0	720.0	360.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	02	790014	4500.0	720.0	360.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	03	790014	4500.0	720.0	360.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	04	790014	4500.0	720.0	360.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	05	790014	4500.0	720.0	360.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	06	790014	4500.0	720.0	360.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	07	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	08	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	09	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	10	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	11	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
合计			8815.0	4430.0			1208.13	402.75			402.75		216.0	132.0	108.0	

### 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（ 3391f2aceed80674 ）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。
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  
790014

单位名称  
深圳市建星项目管理顾问有限公司





#### 4、土建专业监理工程师罗凯相关资格证及社保缴纳证明





## 广东省职称证书

姓 名: 罗凯

身份证号: 441423198510140018



职称名称: 工程师

专 业: 施工管理

级 别: 中级

取得方式: 职称评审

通过时间: 2022年05月29日

评审组织: 深圳市建筑管理专业高级职称评审委员会

证书编号: 2203003071610

发证单位: 深圳市人力资源和社会保障局

发证时间: 2022年07月01日



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

姓 名 罗 凯

性 别 男 民 族 汉

出 生 1985 年 10 月 14 日

住 址 广东省丰顺县汤南镇阳光村翔龙围15队



公民身份号码 441423198510140018



## 中华人民共和国 居民身份证

签发机关 丰顺县公安局

有效期限 2012.10.15-2032.10.15



## 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：罗凯

社保电脑号：610478197

身份证号码：441423198510140018

页码：1

参保单位名称：深圳市建星项目管理顾问有限公司

单位编号：790014

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
2024	12	790014	4492.0	673.8	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3500	14.0	3500	28.0
2025	01	790014	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	02	790014	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	03	790014	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	04	790014	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	05	790014	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	06	790014	4492.0	718.72	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	07	790014	4775.0	764.0	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	08	790014	4775.0	764.0	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	09	790014	4775.0	764.0	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	10	790014	4775.0	764.0	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	11	790014	4775.0	764.0	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
合计			8806.12	4425.52			4026.9	1610.76			402.75		108.0	336.0		84.0

### 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（ 3391f2aceedd2da4 ）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。
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  
790014

单位名称  
深圳市建星项目管理顾问有限公司







## 5、房建专业监理工程师孙江南相关资格证及社保缴纳证明

 实时数据，扫码验证	姓 名	孙江南	
	性 别	男	
	身份证号	420107197706280076	
	专 业	房屋建筑工程	
		市政公用工程	
 广东省建设监理协会 (盖章)	工作单位	深圳市建星项目管理顾问有限公司	
	证书编号	B23030349	
	初次发证日期	2023 年 3 月 13 日	
	换 证 日 期	年 月 日	
	有 效 期 至	2026 年 3 月 12 日	

  广东省专业技术资格 专用章 粤高职称字第 0914991 号	孙江南	于	2009 年	
	11 月	经	广东省工程技术	
	高级职务			
		评审委员会评审通过，		
		具备	高级工程师	
	资格。特发此证			
	发证机关	广东省人事厅		
		2009 年 12 月 10 日		









## 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：孙江南

社保电脑号：610982960

身份证号码：420107197706280076

页码：1

参保单位名称：深圳市建星项目管理顾问有限公司

单位编号：790014

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
2024	12	790014	4500.0	675.0	360.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	4500	18.0	4500	36.0
2025	01	790014	4500.0	720.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	02	790014	4500.0	720.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	03	790014	4500.0	720.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	04	790014	4500.0	720.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	05	790014	4500.0	720.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	06	790014	4500.0	720.0	360.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	07	790014	4775.0	764.0	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	08	790014	4775.0	764.0	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	09	790014	4775.0	764.0	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	10	790014	4775.0	764.0	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
2025	11	790014	4775.0	764.0	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4500	18.0	4500	36.0
合计			8815.0	4430.0				4026.9	1610.76			402.75			108.0	

### 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（ 3391f2aceedd9a01 ）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。
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  
790014

单位名称  
深圳市建星项目管理顾问有限公司

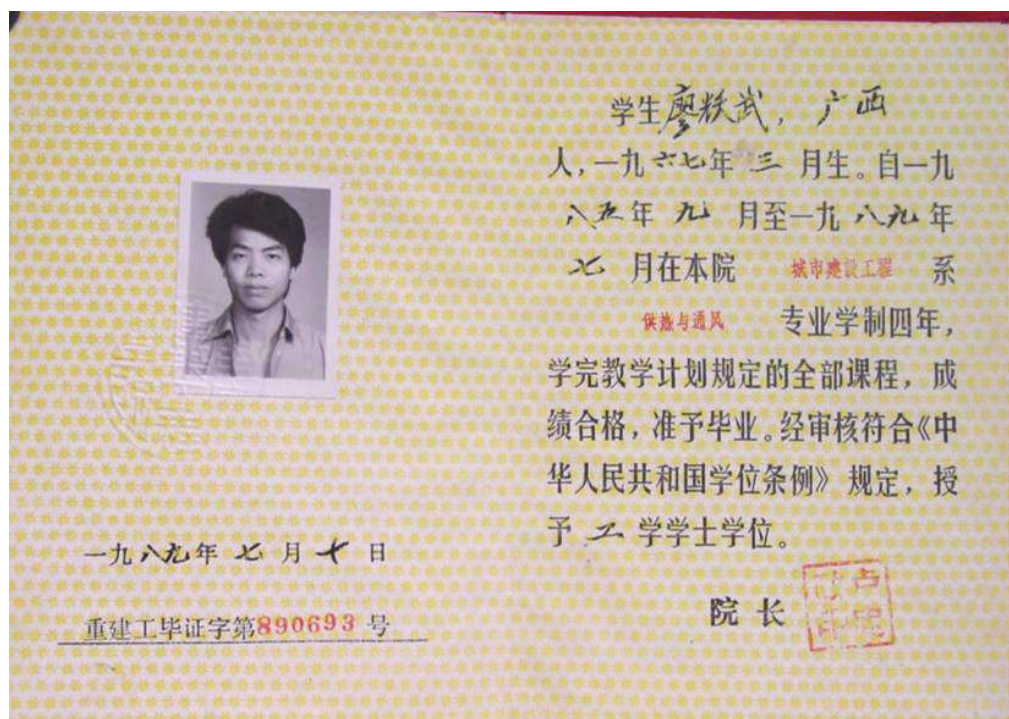






## 6、暖通专业工程师廖耀武相关资格证及社保缴纳证明

		使用有效期: 2025年10月20日 - 2026年04月18日
<h1>中华人民共和国监理工程师 注册证书</h1>		
姓 名 : 廖耀武		
性 别 : 男		
出生日期 : 1967年03月01日		
注册编号 : 44001404		
注册执业单位 : 深圳市建星项目管理顾问有限公司		
注册有效期 : 2028年04月12日		
注册专业 : 房屋建筑工程 市政公用工程		
	个人签名 : 	
	签名日期 : 2025.10.2025	







### 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：廖耀武 社保电脑号：2033992 身份证号码：510212196703010437 页码：1  
参保单位名称：深圳市建星项目管理顾问有限公司 单位编号：790014 计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育保险			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2024	12	790014	4800.0	768.0	384.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	4800	19.2	4800	38.4
2025	01	790014	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4
2025	02	790014	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4
2025	03	790014	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4
2025	04	790014	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4
2025	05	790014	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4
2025	06	790014	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4
2025	07	790014	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4
2025	08	790014	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4
2025	09	790014	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4
2025	10	790014	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4
2025	11	790014	4800.0	816.0	384.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	4800	19.2	4800	38.4
合计			9744.0	4608.0			4026.9	1610.76			402.75		230.4	90.8	115.2	

#### 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（ 3391f2aceedebdet ）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。
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 790014 单位名称 深圳市建星项目管理顾问有限公司





7、装饰装修专业工程师李君宜相关资格证及社保缴纳证明







# 广东省职称证书

姓 名：李君宜  
身份证号：440301198909171110



职称名称：工程师  
专 业：建筑工程管理  
级 别：中级  
取得方式：职称评审  
通过时间：2018年11月30日  
评审组织：河源市建筑中级专业技术资格评审委员会

证书编号：1916003005255  
发证单位：河源市人力资源和社会保障局  
发证时间：2019年02月18日



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



成人高等教育

**毕业证书**

学生 **李君宜** 性别男，一九八九 年 九 月 十七 日生，于二〇〇六 年 一 月至二〇〇九 年 七 月在本校 室内设计技术（室内环境设计方向）专业 函授 学习，修完 专 科教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：广东工业大学 校（院）长：

批准文号：(85)教高三字003号  
证书编号：118455200906200367

二〇〇九 年 七 月 十五 日

查询网址：<http://www.chsi.com.cn> 广东省教育厅监制

姓名 李君宜  
性别 男 民族 汉  
出生 1989 年 9 月 17 日  
住址 广东省深圳市罗湖区布心路2038号外贸经济公司住宅楼1栋601  
公民身份号码 440301198909171110

中华人民共和国  
居民身份证

签发机关 深圳市公安局罗湖分局  
有效期限 2019.07.09-2039.07.09



## 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：李君宜

社保电脑号：623117207

身份证号码：440301198909171110

页码：1

参保单位名称：深圳市建星项目管理顾问有限公司

单位编号：790014

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育保险			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2024	12	790014	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3500	14.0	3500	28.0
2025	01	790014	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	02	790014	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	03	790014	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	04	790014	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	05	790014	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	06	790014	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	07	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	08	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	09	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	10	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	11	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
合计				9359.31	4425.52			4026.9	1610.76			402.75				84.0

### 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（ 3391f2aceedefcd0 ）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。
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  
790014




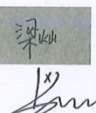

单位名称  
深圳市建星项目管理顾问有限公司







## 8、机电专业监理工程师梁灿相关资格证及社保缴纳证明

		使用有效期: 2025年10月21日 - 2026年04月19日
<h1>中华人民共和国监理工程师 注册证书</h1>		
姓 名 : 梁灿		
性 别 : 男		
出生日期 : 1988年12月07日		
注册编号 : 44039688		
注册执业单位 : 深圳市建星项目管理顾问有限公司		
注册有效期 : 2026年10月10日		
注册专业 : 房屋建筑工程 市政公用工程		
	个人签名 : 	
	签名日期 : 2025.10.21	





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





## 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：梁灿

社保电脑号：636889375

身份证号码：420222198812072813

页码：1

参保单位名称：深圳市建星项目管理顾问有限公司

单位编号：790014

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
2024	12	790014	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2500	10.0	2500	20.0
2025	01	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2500	10.0	2500	20.0
2025	02	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2500	10.0	2500	20.0
2025	03	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	04	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	05	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	06	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	07	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	08	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	09	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	10	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	11	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
合计			8806.12	4425.52			1208.13	402.75			402.75		120.42	241.44		60.36

### 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（ 3391f2aceedf7012 ）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。

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  
790014

单位名称  
深圳市建星项目管理顾问有限公司





9、造价专业监理工程师张新相关资格证及社保缴纳证明

使用有效期: 2025年10月20日  
- 2026年01月18日



**中华人民共和国**  
**一级造价工程师注册证书**  
The People's Republic of China  
Class1 Cost Engineer Certificate of Registration

姓 名: 张新

性 别: 男

出 生 日 期: 1981年10月14日

专 业: 土木建筑工程

证 书 编 号: 建[造]11154400028336

有 效 期: 2024年01月01日-2027年12月31日

聘 用 单 位: 深圳市建星项目管理顾问有限公司



个人签名: 

签名日期: 

中华人民共和国住房和城乡建设部  
行政审批专用章  
发证日期: 2018年12月20日  
(1)  
1010810900467









### 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：张新

社保电脑号：609371661

身份证号码：430721198110143712

页码：1

参保单位名称：深圳市建星项目管理顾问有限公司

单位编号：790014

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育保险			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2024	12	790014	20000.0	3200.0	1600.0	1	20000	1000.0	400.0	1	20000	100.0	20000	80.0	20000	160.0
2025	01	790014	20000.0	3400.0	1600.0	1	20000	1000.0	400.0	1	20000	100.0	20000	80.0	20000	160.0
2025	02	790014	20000.0	3400.0	1600.0	1	20000	1000.0	400.0	1	20000	100.0	20000	80.0	20000	160.0
2025	03	790014	20000.0	3400.0	1600.0	1	20000	1000.0	400.0	1	20000	100.0	20000	80.0	20000	160.0
2025	04	790014	20000.0	3400.0	1600.0	1	20000	1000.0	400.0	1	20000	100.0	20000	80.0	20000	160.0
2025	05	790014	20000.0	3400.0	1600.0	1	20000	1000.0	400.0	1	20000	100.0	20000	80.0	20000	160.0
2025	06	790014	20000.0	3400.0	1600.0	1	20000	1000.0	400.0	1	20000	100.0	20000	80.0	20000	160.0
2025	07	790014	20000.0	3400.0	1600.0	1	20000	1000.0	400.0	1	20000	100.0	20000	80.0	20000	160.0
2025	08	790014	20000.0	3400.0	1600.0	1	20000	1000.0	400.0	1	20000	100.0	20000	80.0	20000	160.0
2025	09	790014	20000.0	3400.0	1600.0	1	20000	1000.0	400.0	1	20000	100.0	20000	80.0	20000	160.0
2025	10	790014	20000.0	3400.0	1600.0	1	20000	1000.0	400.0	1	20000	100.0	20000	80.0	20000	160.0
2025	11	790014	20000.0	3400.0	1600.0	1	20000	1000.0	400.0	1	20000	100.0	20000	80.0	20000	160.0
合计			40600.0	19200.0			12000.0	4800.0			1200.0			960.0	1920.0	480.0

#### 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（ 3391f2aceee10f37 ）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。
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 790014 单位名称 深圳市建星项目管理顾问有限公司





## 10、驻预制厂监理员丁文冠相关资格证及社保缴纳证明

岗位类别： 监理员	
姓名： 丁文冠	
性别： 男	
身份证号： 441422198304101310	
学 历： 大专	
所学专业： 资产信息管理	
技术职称： 无	
核发机构： 深圳市监理工程师协会	从业单位： 深圳市建星项目管理顾问有限公司
核发日期： 2019 年 10 月 17 日	
核发编号： C20193010	

个人信用年审贴签页	综合监理知识年度继续教育贴签页
已通过2020年度深圳市 监理工程师协会会员年审	已参加2020年度工程监理 综合知识继续教育培训
已通过2021年度深圳市 监理工程师协会会员年审	已参加2021年度工程监理 综合知识继续教育培训
已通过2022年度深圳市 监理工程师协会会员年审	已参加2022年度工程监理 综合知识继续教育培训
已通过2023年度深圳市 监理工程师协会会员年审	已参加2023年度工程监理 综合知识继续教育培训
已通过2024年度深圳市 监理工程师协会会员年审	已参加2024年度工程监理 综合知识继续教育培训

施工安全监理知识年度继续教育贴签页	廉洁自律惩戒记录页
已参加2020年度工程建设 安全生产管理知识教育培训	已接受2020年度危大工程 安全管理的监理业务培训
已参加2021年度工程建设 安全生产管理知识教育培训	已接受2023年度危大工程 安全管理的监理业务培训
已参加2022年度工程建设 安全生产管理知识教育培训	已接受2024年度危大工程 安全管理的监理业务培训
已参加2023年度工程建设 安全生产管理知识教育培训	
已参加2024年度工程建设 安全生产管理知识教育培训	
	记录日期：
	记录日期：





普通高等学校

**毕业证书**

学生 丁文冠 性别 男, 一九八三年 四 月 十 日生, 于二〇〇三年  
九月至二〇〇六年 六 月在本校 华软软件学院 管理信息系统 专业  
(资产信息管理)  
三 年制专科学习, 修完教学计划规定的全部课程, 成绩合格, 准予毕业。

校 名:  校(院)长: 康建设

证书编号: 110781200606008067 二〇〇六年 七 月 一 日

查询网址: <http://www.chsi.com.cn>

中华人民共和国教育部监制

成人高等教育

**毕业证书**

学生 丁文冠 性别 男, 一九八三年 四 月 十 日生, 于二〇一九年  
三 月至二〇二二年 一 月在本校 工商管理  
专业 业余 学习, 修完 专升本 科教学计划规定的全部课程, 成绩  
合格, 准予毕业。

校 名:  校(院)长: 

批准文号: (86)教高3字004号  
证书编号: 105905202205001103 二〇二二年 一 月 十 日

查询网址: <http://www.chsi.com.cn>

广东省教育厅监制



### 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：丁文冠 社保电脑号：610593216 身份证号码：441422198304101310 页码：1  
参保单位名称：深圳市建星项目管理顾问有限公司 单位编号：790014 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
2024	12	790014	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3500	14.0	3500	28.0
2025	01	790014	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	02	790014	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	03	790014	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	04	790014	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	05	790014	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	06	790014	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	07	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	08	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	09	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	10	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
2025	11	790014	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0
合计			9359.31	4425.52			4026.9	1610.76			402.75		108.0	330.0		84.0

#### 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（ 3391f2aceee59ca8 ）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。
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 790014 单位名称 深圳市建星项目管理顾问有限公司







## 11、监理员敖斌鹏相关资格证及社保缴纳证明

实时数据，扫码验证

姓名 敖斌鹏

性别 男

身份证号 36050219930601461X

专业 房屋建筑工程  
市政公用工程

工作单位 深圳市建星项目管理顾问有限公司

证书编号 A23120461

初次发证日期：2023 年 12 月 11 日

换证日期： 年 月 日

有效期至：2026 年 12 月 10 日

广东省建设监理协会 (盖章)

广东省建筑安全协会 (盖章)



## 教育部学历证书电子注册备案表

更新日期：2023年06月29日

姓名	敖斌鹏
证件号码	36050219930601461X
毕（结）业日期	2016年12月30日
学校名称	江西师范大学
专业	工程造价管理
层次	本科
学历类别	高等教育自学考试
毕（结）业	毕业
证书编号	6536 0186 1411 5086 9



在线验证码 **021884560016**

①验证报告在线查验网址：<https://www.chsi.com.cn/xlcx/bgcx.jsp>  
②使用学信网App扫描二维码验证

### 注意事项：

- 1、备案表是依据《高等学校学生学籍学历电子注册办法》（[教学\[2014\]11号](#)）对学历证书电子注册复核备案的结果。
- 2、备案表内容如有修改，请以最新在线验证的内容为准。
- 3、未经学历信息权属人同意，不得将备案表用于违背权属人意愿之用途。
- 4、报告在线验证有效期由报告权属人设置（1-6个月），其在报告验证到期前可再次延长验证有效期。





## 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：敖斌鹏

社保电脑号：813157601

身份证号码：36050219930601461X

页码：1

参保单位名称：深圳市建星项目管理顾问有限公司

单位编号：790014

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
2024	12	790014	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2500	10.0	2500	20.0
2025	01	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2500	10.0	2500	20.0
2025	02	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2500	10.0	2500	20.0
2025	03	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	04	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	05	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	06	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	07	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	08	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	09	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	10	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
2025	11	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2520	10.08	2520	20.16
合计			8806.12	4425.52			1208.13	402.75			402.75		120.42	241.44		60.36

### 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（ 3391f2aceee80085 ）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。
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  
790014

单位名称  
深圳市建星项目管理顾问有限公司







## 12、监理员项颂信相关资格证及社保缴纳证明

 实时数据，扫码验证	姓名	项颂信	
	性别	男	
	身份证号	440923197806140799	
	专业	房屋建筑工程 市政公用工程	
	工作单位	深圳市建星项目管理顾问有限公司	
	证书编号	B23060205	
	初次发证日期	2023 年 5 月 31 日	
	换证日期	年 月 日	
	有效期至	2026 年 5 月 30 日	

普通高等学校		
<b>毕业证书</b>		
学生 项颂信 性别 男，一九七八年 六 月 十四 日生，于 二〇一八 年 九 月至二〇二一年 一 月在本校网络教育 土木工程（建筑工程） 专业 2.5 年制 专升本 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：	中国地质大学（武汉）	校（院）长：王绪新
证书编号：	104917202105154098	二〇二一年 一 月 三十一日
中华人民共和国教育部学历证书查询网址： <a href="http://www.chsi.com.cn">http://www.chsi.com.cn</a>		





### 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：项颂信

社保电脑号：624049808

身份证号码：440923197806140799

页码：1

参保单位名称：深圳市建星项目管理顾问有限公司

单位编号：790014

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育保险			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交
2024	12	790014	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	3000	12.0	3000	24.0
2025	01	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	02	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	03	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	04	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	05	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	06	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	07	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	08	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	09	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	10	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
2025	11	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0
合计			8806.12	4425.52			1208.13	402.75			402.75				288.0	72.0

#### 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（ 3391f2aceeea6cb3 ）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。
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  
790014  
单位名称  
深圳市建星项目管理顾问有限公司





### 13、资料员林玉妙相关资格证书及社保证明

	姓 名: 林玉妙 Full Name
	性 别: 女 Gender
持证人签名 Signature of the holder	身份证号: 450981199310313929 ID No.
	岗位名称: 资料员 Position Title
	技能等级: -- Skill Level
证书编号: 20211001644 Certificate No.	发证单位盖章: 
注册编号: 2021101644 Registration No.	签发日期: 2021年10月13日 Issued Date

	林玉妙 同志于 2018 年 07月05日至 2018 年 08月05日 参加住房和城乡建设领域专业技术 管理人员 资料员 职业 培训, 经考核成绩合格, 特发此证。
	姓 名 林玉妙 身份证号 450981199310313929 证书编号 1801050007037
 	



## 建设行业工程机械领域专业技能 岗位证书

姓 名：林玉妙

身份证号：450981199310313929

岗位名称：资料员

技能等级：一

证书编号：20211001644



本电子证书由广东省建协职业技能鉴定中心核发。本证书表明持证人已通过建设行业工程机械领域专业(技能)岗位评价考核，成绩合格。



实时数据，扫码验证

发证单位：



发证日期：2021年10月12日

查询网址： [www.gdzjx.org.cn](http://www.gdzjx.org.cn)



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







## 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：林玉妙

社保电脑号：645479086

身份证号码：450981199310313929

页码：1

参保单位名称：深圳市建星项目管理顾问有限公司

单位编号：790014

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
2024	12	790014	4492.0	673.8	359.36	2	6475	97.13	32.38	1	6475	32.38	2600	10.4	2600	20.8
2025	01	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2600	10.4	2600	20.8
2025	02	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2600	10.4	2600	20.8
2025	03	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2600	10.4	2600	20.8
2025	04	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2600	10.4	2600	20.8
2025	05	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2600	10.4	2600	20.8
2025	06	790014	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2600	10.4	2600	20.8
2025	07	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2600	10.4	2600	20.8
2025	08	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2600	10.4	2600	20.8
2025	09	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2600	10.4	2600	20.8
2025	10	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2600	10.4	2600	20.8
2025	11	790014	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	2600	10.4	2600	20.8
合计			8806.12	4425.52			1208.13	402.75			402.75		124.8	249.6		62.4

### 备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391f2aceeeb6d12 ）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。
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 790014 单位名称 深圳市建星项目管理顾问有限公司



## 6-2 拟投入监理仪器设备情况表

### 拟投入监理仪器设备情况表

序号	仪器设备名称	规格型号	数量	拟投入时间
1	全站仪	DTM-400	5 台	开工前一周至竣工结束
2	水准仪	DS3	5 台	开工前一周至竣工结束
3	激光垂准仪	XL 48-DZJ200	5 台	开工前一周至竣工结束
4	激光测距仪	杜克 LS-P	5 台	开工前一周至竣工结束
5	砼回弹仪	ZC-3	5 台	开工前一周至竣工结束
6	工程检测包	温州南方 JZC-D	10 套	开工前一周至竣工结束
7	检测锤	立昌 2020512	10 把	开工前一周至竣工结束
8	坡度检测尺	麦丹利 MDL-10111	8 把	开工前一周至竣工结束
9	指纹打卡机	得力 3960	3 台	开工前一周至竣工结束
10	打印机	惠普 4826	3 台	开工前一周至竣工结束
11	扫描仪	得力 15151	1 台	开工前一周至竣工结束
12	数码相机	佳能 EOS 700D 套机	6 台	开工前一周至竣工结束
13	游标卡尺	绿林数显卡尺	20 把	开工前一周至竣工结束
14	靠尺	得力 DL290400	20 把	开工前一周至竣工结束
15	焊接检验尺	梁硕 WL-HJC	20 把	开工前一周至竣工结束



16	刻度放大镜	驿普路 TH-8011	20 把	开工前一周至竣工结束
17	钢筋保护层测定仪	other ZL-610	6 台	开工前一周至竣工结束
18	插座检测仪	科麦斯	6 台	开工前一周至竣工结束
19	超声波测厚仪	三量 UT110	6 台	开工前一周至竣工结束
20	钳型电流表	胜利 DM6266	3 台	开工前一周至竣工结束
21	万用电表	胜德 9205N	6 台	开工前一周至竣工结束
22	厚度测试仪	源恒通 YHT127	5 台	开工前一周至竣工结束
23	插座测试器	上海德力西 10A/16A	5 台	开工前一周至竣工结束
24	接地电阻表	南京金川 ZC29B-1	5 台	开工前一周至竣工结束
25	兆欧表	南京金川 ZC25-3	6 台	开工前一周至竣工结束
26	电脑	兼容机 (主流配置)	20 台	开工前一周至竣工结束
27	规范图集	--	4 套	开工前一周至竣工结束
28	档案柜	--	20 个	开工前一周至竣工结束
29	文件柜	--	20 个	开工前一周至竣工结束
30	电动自行车	飞鸽	15 个	开工前一周至竣工结束
31	巡检记录仪	智国者	2 部	开工前一周至竣工结束
32	无人机	大疆	2 台	开工前一周至竣工结束



七、企业经营情况

近 3 年企业经营情况一览表

项目或指标	单位	2022 年	2023 年	2024 年
营业收入	万元	14297.6128	12831.521223	13822.449822
净利润	万元	496.084751	470.869351	527.308408

注：投标人须提供**经第三方审计**的相应年度审计报告的关键页作为附件，本表所列数据应与各附件中的数据相一致（附件涉及本表数据的，请在附件中作出较为明显的标识，如标注底色等）。





## 1、2022 年



深圳永德会计师事务所  
关于深圳市建星项目管理顾问有限公司的  
2022 年度会计报表的审计报告

目 录	页 码
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润表	5
3、现金流量表	6
4、所有者权益变动表	7-8
三、财务报表附注	9-21
四、审计机构营业执照及执业许可证复印件	

您可使用手机“扫一扫”或进入  
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具。  
注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。  
报告编号: 粤2311J06L46





深圳永德会计师事务所  
ShenZhen YongDe Certified Public Accountants  
地址:深圳市宝安区宝城宝民路广场大厦9楼910室

电话:29992466 29992433 传真:29992433 邮政编码:518101  
机密

## 审计报告

深永德审字[2023]第002号

深圳市建星项目管理顾问有限公司全体股东:

### 一、审计意见

我们审计了深圳市建星项目管理顾问有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括2022年12月31日的资产负债表,2022年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、管理层对财务报表的责任

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,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。

### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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





(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

我们与管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：

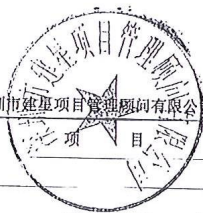


中国注册会计师：



2023年2月20日





## 资产负债表

2022年12月31日

编制单位：深圳市建星项目管理顾问有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末金额	年初金额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	60,296,635.58	39,909,568.31
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2	30,282,259.01	30,103,292.68
预付款项	3	60,000.00	60,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4	5,040,331.94	4,410,455.24
存货			
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
<b>流动资产合计</b>		<b>95,679,226.53</b>	<b>74,483,316.23</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5	3,115,000.00	3,115,000.00
投资性房地产			
固定资产原价	6	34,062,717.91	34,062,717.91
减：累计折旧	6	6,462,497.53	5,008,155.24
固定资产净值	6	27,600,220.38	29,054,562.67
减：固定资产减值准备	6		
固定资产净额	6	27,600,220.38	29,054,562.67
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
<b>非流动资产合计</b>		<b>30,715,220.38</b>	<b>32,169,562.67</b>
<b>资产总计</b>		<b>126,394,446.91</b>	<b>106,652,878.90</b>







**资产负债表（续）**  
2022年12月31日

编制单位：深圳市建星项目管理顾问有限公司 金额单位：人民币元

项 目	附注	年末金额	年初金额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	7	54,000.00	54,000.00
其中：应付工资	7	18,126,300.34	18,612,682.69
应付福利费	7	18,126,300.34	18,612,682.69
其中：职工奖励及福利基金	7		
应交税费	8	3,274,989.64	2,648,371.13
其中：应交税金	8	3,274,989.64	2,648,371.13
应付利息			
应付股利			
其他应付款	9	73,573,630.92	49,651,991.49
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>95,028,920.90</b>	<b>70,967,046.31</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	10		91,016.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
<b>非流动负债合计</b>			<b>91,016.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>95,028,920.90</b>	<b>71,058,061.31</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（股本）	11	20,000,000.00	20,000,000.00
国有资本			
其中：国有法人资本			
集体资本			
民营资本	11	20,000,000.00	20,000,000.00
其中：个人资本	11	20,000,000.00	20,000,000.00
外商资本			
减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额	11	20,000,000.00	20,000,000.00
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			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	12	3,296,182.30	2,800,097.55
其中：法定公积金	12	3,296,182.30	2,800,097.55
任意公积金			
一般风险准备			
未分配利润	13	8,069,343.71	12,794,720.04
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>31,365,526.01</b>	<b>35,594,817.59</b>
少数股东权益			
<b>所有者权益合计</b>		<b>31,365,526.01</b>	<b>35,594,817.59</b>
<b>负债及所有者权益总计</b>		<b>126,394,446.91</b>	<b>106,652,878.90</b>





利润表

2022年度

编制单位：深圳市建星项目管理顾问有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		142,976,128.00	150,679,165.25
其中：营业收入	14	142,976,128.00	150,679,165.25
二、营业总成本		136,695,000.55	143,658,501.70
其中：营业成本	14	66,629,871.47	68,346,317.92
税金及附加		938,243.70	841,101.86
销售费用		49,566,185.56	52,961,109.14
管理费用		19,949,689.14	21,731,270.34
其中：研究与开发费			
财务费用	15	-295,225.73	-221,297.56
其中：利息支出	15		
利息收入	15	-454,465.05	-454,465.05
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	15		
其他		-94,063.59	
三、营业毛利（亏损以“-”号填列）		6,281,127.45	7,020,663.55
加：其他收益	16	93,960.90	136,961.34
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
四、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,375,088.35	7,157,624.89
加：营业外收入	17	279,375.00	500.00
其中：非流动资产毁损报废利得	17		
非货币性资产交换利得	17		
政府补助	17	278,375.00	500.00
债务重组利得	17		
减：营业外支出	18	40,000.00	153,894.00
其中：非流动资产毁损报废损失	18		
非货币性资产交换损失	18		
债务重组损失	18		
五、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,614,463.35	7,004,230.89
减：所得税费用		1,653,615.84	1,751,057.72
六、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,960,847.51	5,253,173.17
归属于母公司所有者的净利润		4,960,847.51	5,253,173.17
少数股东损益			
七、其他综合收益的税后净额			
（一）以后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净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
八、综合收益总额		4,960,847.51	5,253,173.17
归属于母公司所有者的综合收益总额		4,960,847.51	5,253,173.17
*归属于少数股东的综合收益总额			
九、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			





# 现金流量表

2022年度

编制单位：深圳市建星项目管理顾问有限公司

金额单位：人民币元

项目	本年金额	上年金额
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	151,386,069.33	159,900,775.66
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	24,119,563.68	13,402,078.74
经营活动现金流入小计	175,505,633.01	173,302,854.40
购买商品、接受劳务支付的现金	48,260,466.38	68,861,636.13
支付给职工以及为职工支付的现金	56,869,908.56	46,384,384.27
支付的各项税费	14,279,719.46	14,813,322.10
支付其他与经营活动有关的现金	32,708,471.34	34,358,347.01
经营活动现金流出小计	152,118,555.74	164,417,689.51
经营活动产生的现金流量净额	23,387,067.27	8,885,164.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
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所收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,507,905.69
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		1,507,905.69
投资活动产生的现金流量净额		-1,507,905.69
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务所支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	3,000,000.00	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	3,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	-3,000,000.00	
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	20,387,067.27	7,377,259.20
加：期初现金及现金等价物余额	39,909,568.31	32,532,309.11
六、期末现金及现金等价物余额	60,296,635.58	39,909,568.31







## 所有者权益变动表

2022年度

行次	项目	本年金额										所有者权益合计	
		归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本	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	一般风险准备	未分配利润	其他		
1	一、上年年末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	2,800,097.55	-	12,794,720.04	-	35,594,817.59	35,594,817.59
2	加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	二、本年年初余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	2,800,097.55	-	12,794,720.04	-	35,594,817.59	35,594,817.59
6	三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	496,084.75	-	-4,725,376.33	-	-4,229,291.58	-4,229,291.58
7	（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	4,960,847.51	-	4,960,847.51	4,960,847.51
8	（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	1、所有者投入普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	3、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	1、提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	2、使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	496,084.75	-	-9,686,223.84	-	-9,190,139.09	-9,190,139.09
18	其中：法定盈余公积	-	-	-	-	-	-	496,084.75	-	-9,686,223.84	-	-9,190,139.09	-9,190,139.09
19	任意盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	3、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	1、资本公积转增资本（股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	2、盈余公积转增资本（股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30	4、利润分配转增资本（股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31	5、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32	四、本年年末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	3,296,182.30	-	8,069,343.71	-	31,365,526.01	31,365,526.01







所有者权益变动表

2022年度

项目	上年金额										单位：人民币元	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一、上年年末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	2,274,780.23	-	10,925,493.06	-	33,200,273.29	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	2,274,780.23	-	10,925,493.06	-	33,200,273.29	-
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	524,317.32	-	1,869,236.08	-	2,394,544.30	-
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	524,317.32	-	524,317.32	-
1、所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	524,317.32	-	-3,853,946.19	-	-2,858,628.87	-
其中：法定盈余公积	-	-	-	-	-	-	524,317.32	-	-524,317.32	-	-	-
任意盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利润归还投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,858,628.87	-	-2,858,628.87	-
1、资本公积转增资本（股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、结转重分类调整期初资产负债表资产项目	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	20,000,000.00	-	-	-	-	-	2,800,097.55	-	12,794,770.04	-	35,594,817.59	-

8





## 深圳市建星项目管理顾问有限公司 财务报表附注

2022 年度

(除特别说明, 以人民币元表述)

### 一、公司基本情况

本公司于 1998 年 4 月 17 日取得深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》, 经营期限 50 年。

经营地址: 深圳市福田区振兴路 3 号建艺大厦 14 楼东

统一社会信用代码: 914403002795437735

注册资金: 人民币 2000 万元

法定代表人: 赵阳

企业类型: 有限责任公司

经营范围: 工程造价咨询; 工程招标代理; 工程监理; 工程咨询; 政府采购代理; 中央投资项目招标代理资格; 环境监理; 建筑业工程施工总承包(三级; 证书编号 D344177648); 前期项目管理、全过程项目管理、全过程工程咨询; 规划咨询; 项目投资咨询; 医院投资(具体项目另行申报); 档案扫描、整理、代存(经档案行政管理部门备案后方可经营); 环境影响咨询、水土保持方案编制。(工程类应凭资质证书经营; 以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营)

### 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照新修订的企业会计准则, 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。本公司编制的财务报表除现金流量表按照收付实现制原则编制外, 其余均按照权责发生制原则编制。

### 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的说明

#### 1、会计制度

本公司执行企业会计准则。



## 2、会计年度

本公司采用公历制，每年1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

## 3、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，资产以历史成本为计价原则。

## 4、记账本位币

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

## 5、现金及现金等价物的确定标准

(1) 现金为本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

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

## 6、坏账核算方法

对全部的应收款项、预付款项采用备抵法核算坏账损失。

(1) 年终按个别认定法计提减值准备。

① 债务人发生严重的财务困难。

② 债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）。

③ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组。

④ 其他表明应收款项发生减值的客观依据。

坏账准备根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提。

## 7、投资核算方法

(1) 投资成本的确定

本公司的长期股权投资，在取得时以初始投资成本计价。

(2) 长期股权投资核算方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资和不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，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。

(3) 收益确定方法

采用成本法核算的长期股权投资，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益；采用权益法核算的长期股权投资，在每个会计年度末按分享或分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资损益，并调整长期股权投资的账面价值。



## 8、固定资产核算方法

### 1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

### 2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

### 3. 固定资产后续计量及处置

#### (1) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。固定资产预计使用年限及年折旧率列表如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	35	5	2.71
运输工具	4、5	5	19、23.75
电子设备	3、5	5	19、31.67

#### (2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。





### (3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### 9、收入确认原则

提供劳务收入：交易结果能可靠估计时，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量，确认收入实现；交易结果不能可靠估计时，于决算日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并将已经发生的成本计入当年损益。产品或商品已经发出，价款已经收讫或者已经取得收取价款的权利，即作为销售收入实现。

### 五、会计政策和会计估计变更的说明，以及会计差错更正的说明

无。

### 六、主要税费

税 项	计税基础	税 率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	当期销项税额抵减可以抵扣的进项税额后的余额	6%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%
个人所得税	应税工资	3-45%

### 七、企业合并及合并财务报表

本公司无子公司，无需进行企业合并及编制合并财务报表。

### 八、财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据，“年末”系指 2022 年 12 月 31 日，“年初”系指 2021 年 1 月 1 日，“本年”系指 2022 年度，“上年”系指 2021 年度。



1、货币资金

项目	年初余额	年末余额
现金	127,095.96	339,755.79
其中：人民币	127,095.96	339,755.79
银行存款	39,762,202.35	59,956,879.79
其中：人民币	39,762,202.35	59,956,879.79
其他货币资金	20,270.00	
合计	39,909,568.31	60,296,635.58

2、应收账款

账 龄	年初数		年末数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	25,181,946.32	83.65	24,560,344.34	81.10
1-2 年	2,482,563.32	8.25	1,886,694.76	6.23
2-3 年	865,896.32	2.88	569,339.67	1.88
3 年以上	1,574,652.79	5.22	3,267,646.31	10.79
合 计	30,105,058.75	100.00	30,284,025.08	100.00
坏账准备	1,766.07		1,766.07	
净 额	30,103,292.68		30,282,259.01	

3、预付账款

账 龄	年初数		年末数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内				
1-2 年				
2-3 年				
3 年以上	60,000.00	100.00	60,000.00	100.00
合 计	60,000.00	100.00	60,000.00	100.00
坏账准备				
净 额	60,000.00		60,000.00	



4、其他应收款

账 龄	年初数		年末数	
	金额		金额	
1 年以内	2964658.53	67.22	3,646,680.16	72.35
1-2 年	156,983.23	3.56	129,032.50	2.56
2-3 年				
3 年以上	1,288,813.48	29.22	1,264,619.28	25.09
合 计	4,410,455.24	100.00	3,646,680.16	100
坏账准备				
净 额	4,410,455.24		5,040,331.94	

5、长期股权投资

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
深圳市建星建设监理有限公司	115,000.00			115,000.00
雷州惠民村镇银行股份有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
合 计	3,115,000.00			3,115,000.00

6、固定资产

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、固定资产原值合计	34,062,717.91			34,062,717.91
房屋建筑物	28,891,674.82			28,891,674.82
运输工具	4,476,315.17			4,476,315.17
电子及其他设备	694,727.92			694,727.92
二、累计折旧合计	5,008,155.24	1,454,342.29		6,462,497.53
房屋建筑物	2,276,322.26	881,694.60		3,158,016.86
运输工具	2,215,680.12	508,522.44		2,724,202.56
电子及其他设备	516,152.86	64,125.25		580,278.11
三、固定资产账面净值合计	29,054,562.67			27,600,220.38
房屋建筑物	26,615,352.56			25,733,657.96
运输工具	2,260,635.05			1,752,112.61



电子及其他设备	178,575.06			114,449.81
四、固定资产减值准备				
房屋建筑物				
运输工具				
电子及其他设备				
五、固定资产账面价值合计	29,054,562.67			27,600,220.38
房屋建筑物	26,615,352.56			25,733,657.96
运输工具	2,260,635.05			1,752,112.61
电子及其他设备	178,575.06			114,449.81

#### 7、应付职工薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	18,612,682.69	4,6118,088.75	46,604,471.10	18,126,300.34
二、职工福利费		3,315,980.00	3,315,980.00	
三、社会保险费、住房公积金		6,776,348.97	6,776,348.97	
四、工会经费和职工教育经费		33,542.45	33,542.45	
五、非货币性福利				
六、辞退福利及内退补偿				
其中：1、因解除劳动关系给予的补偿				
2、预计内退人员支出				
七、其他		139,566.04	139,566.04	
其中：以现金结算的股份支付				
合计	18,612,682.69	56,383,526.21	56,869,908.56	18,126,300.34





#### 8、应交税费

项目	年初余额	本期应交	本期已交	其他变动	年末余额
增值税	834,337.54	7,818,697.54	7,205,379.90		1,447,655.18
企业所得税	1,651,057.72	5,954,611.63	5,952,053.51		1,653,615.84
城建税	58,403.63	547,308.83	504,376.60		101,335.86
教育费附加	41,716.88	390,934.87	360,268.99		72,382.76
个人所得税	62,855.36		62,855.36		
土地使用税		536.76	536.76		
房产税		14,685.33	14,685.33		
政府性基金		139,566.04	139,566.04		
车船税		2,760.00	2,760.00		
印花税		37,236.97	37,236.97		
合计	2,648,371.13	14,906,337.97	14,279,719.46		3,274,989.64

#### 9、其他应付款

##### (1) 账龄分析

账 龄	年初余额	年末余额
1 年以内	45,635,832.30	68,579,832.00
1-2 年	1,564,235.00	2,879,683.33
2-3 年	981,785.65	1,254,879.63
3 年以上	1,470,138.54	859,235.96
合 计	49,651,991.49	73,573,630.92

##### (2) 年末余额前十位的其他应付款明细

序号	单位名称	年末余额
1	赵国健	5,591,542.84
2	廖耀武	1,697,259.00
3	投标保证金	30,381,284.11
4	赵阳	2,000,000.00
5	刘章林	303,503.00
6	贺万民	1,247,500.00
7	安徽分公司(王恩)	130,000.00
8	叶云锦	3,000,000.00
9	叶建锁	500,000.00
10	文晓峰	1,000,000.00
合 计		45,851,088.95



10、长期借款

(1) 帐龄分析

账 龄	年初余额	年末余额
1 年以内	91,016.00	
1-2 年		
2-3 年		
3 年以上		
合 计	91,016.00	

11、实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
赵国健	6,780,000.00	33.90			6,780,000.00	33.90
贺万民	3,680,000.00	18.40			3,680,000.00	18.40
廖耀武	4,480,000.00	22.40			4,480,000.00	22.40
赵阳	4,800,000.00	24.00			4,800,000.00	24.00
宁娟	260,000.00	1.30			260,000.00	1.30
合 计	20,000,000.00	100.00			20,000,000.00	100.00

12、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	2,800,097.55	496,084.75		3,296,182.30
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
利润归还投资				
其他				
合 计	2,800,097.55	496,084.75		3,296,182.30



13、未分配利润

项 目	上年发生额	本年发生额
上年年末余额	10,925,493.06	12,794,720.04
加：年初未分配利润调整额		
本年初余额	10,925,493.06	12,794,720.04
本年增加额	5,253,173.17	4,960,847.51
其中：本年净利润转入	5,253,173.17	4,866,783.92
其他		
本年减少额	525,317.32	9,686,223.84
其中：本年提取盈余公积额	525,317.32	496,084.75
本年分配现金股利额		3,000,000.00
其他	2,858,628.87	6,190,139.09
本年年末余额	12,794,720.04	8,069,343.71

14、营业收入、营业成本

项 目	上年发生额		本年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1.主营业务小计	150,679,165.25	68,346,317.92	142,976,128.00	66,629,871.47
其中：审核费	3,044,624.87		924,847.80	1,411,553.45
编制费	58,277,957.94	25,738,261.20	65,185,597.28	30,273,149.30
招 标 代 理	22,439,555.59	8,084,606.89	21,016,056.78	13,742,304.80
监理费	49,952,759.32	26,972,472.33	40,010,518.12	13,984,870.47
工 程 咨 询	16,964,267.53	7,550,977.50	15,839,108.02	7,217,993.45
其他				
2.其他业务小计				
其中：其他				
合 计	150,679,165.2	68,346,317.92	142,976,128.00	66,629,871.47



15、财务费用

项目	上年发生额	本年发生额
利息支出		
减：利息收入	454,465.05	377,158.87
利息净支出	-454,465.05	-377,158.87
汇兑损失		
减：汇兑收益		
汇兑净损失		
银行手续费	230,807.49	81,373.14
其他	2,360.00	560.00
合 计	-221,297.56	-295,225.73

16、其他收益

项目	上年发生金额	本年发生金额
1、稳岗补贴等	16,961.34	65,361.92
2、减免税费款		13,798.98
3、党员活动经费	120,000.00	14,800.00
合计	136,961.34	93,960.90

17、营业外收入

项 目	上年发生额	本年发生额
非流动资产毁损报废合计		
其中：固定资产毁损报废利得		
无形资产毁损报废利得		
债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
政府补助		278,375.00
盘盈得利		
违约赔偿收入	500.00	1,000.00
其他		
合 计	500.00	279,375.00





18、营业外支出

项 目	上年发生额	本年发生额
非流动资产毁损报废损失合计		
其中：固定资产毁损报废损失		
无形资产毁损报废损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠		30,000.00
罚款支出	153,894.00	10,000.00
赔偿金、违约金及滞纳金		
其他		
合 计	153,894.00	40,000.00

九、现金流量表

1、采用间接法编制的经营活动现金流量

补充资料	上年金额	本年金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	5,253,173.17	4,960,847.51
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	1,235,865.33	1,454,342.29
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）		
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）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	847,661.81	-808,843.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,407,093.45	24,061,875.59
其他	-2,858,628.87	-6,281,155.09
经营活动产生的现金流量净额	8,885,164.89	23,387,067.27
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况		



补充资料	上年金额	本年金额
现金的期末余额	39,909,568.31	60,296,635.58
减：现金的期初余额	32,532,309.11	39,909,568.31
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	7,377,259.20	20,387,067.27

## 2、现金和现金等价物的构成

项 目	上年余额	本年金额
一、现金	39,909,568.31	60,296,635.58
其中：库存现金	127,095.96	339,755.79
可随时用于支付的银行存款	39,762,202.35	59,956,879.79
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	39,909,568.31	60,296,635.58
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## 十、或有事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

## 十一、资产负债表日后事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

## 十二、有助于理解和分析财务报表需要说明的其他事项

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要说明的其他事项。

## 十三、财务报表的批准

2022 年度财务报表经管理层批准对外发布。

法定代表人：赵阳

主管会计工作负责人：赵阳

会计机构负责人：胡丽琍

公司名称：深圳市建星项目管理顾问有限公司

2023 年 2 月 20 日



证书序号: 0005997

## 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：深圳市财政委员会

二〇一八年七月 日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书



名称：深圳永德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：汪建良

主任会计师：

经营场所：深圳市宝安区宝城宝民路广场大厦9楼910室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470056

批准执业文号：深财会[2005]1号

批准执业日期：2005年01月06日



# 营 业 执 照

统一社会信用代码 914403007703385266

名 称 深圳承德会计师事务所  
主 体 类 型 合伙企业  
经 营 场 所 深圳市宝安区宝城宝民路广场大厦9楼910室  
(办公场所)  
执行事务合伙人 汪建良  
成 立 日 期 2005年01月14日

重  
要  
提  
示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日~6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信用信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登 记 机 关

2017 年 05 月 10 日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





## 2、2023 年



利安达会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

### 深圳市建星项目管理顾问有限公司

### 审计报告

2023 年度

#### 目 录

	页次
一、 审计报告	1-3
二、 资产负债表	4-5
三、 利润表	6
四、 现金流量表	7
五、 股东权益变动表	8-9
六、 财务报表附注	10-27

委托单位：深圳市建星项目管理顾问有限公司

审计单位：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

联系电话：（0755）83753703

传真号码：（0755）83753955

网 址：<http://www.Reanda.com>

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





## 审计报告

利安达审字[2024]粤A 0015号

深圳市建星项目管理顾问有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了深圳市建星项目管理顾问有限公司（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、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

### 二、形成审计意见的基础

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

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获





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

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

（一）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。

（二）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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）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。

（四）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。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，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。





(本页无正文)

利安达会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·深圳

中国注册会计师:

石卫红

中国注册会计师:



2024年2月4日







资产负债表  
2023年12月31日

编制单位：深圳市建星项目管理顾问有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	58,707,434.56	60,296,635.58
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	28,768,453.73	30,282,259.01
应收款项融资			
预付款项	六、3	60,000.00	60,000.00
其他应收款	六、4	5,739,401.49	5,040,331.94
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、5		
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6		
流动资产合计		93,275,289.78	95,679,226.53
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	六、5	3,115,000.00	3,115,000.00
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	六、6	26,526,795.46	27,600,220.38
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		29,641,795.46	30,715,220.38
资产总计		122,917,085.24	126,394,446.91

(转下页)





(承上页)

资产负债表(续)

2023年12月31日

编制单位: 深圳市建星项目管理顾问有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	2023年12月31日	2022年12月31日
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			
预收款项		54,000.00	54,000.00
合同负债			
应付职工薪酬	六、7	17,570,404.11	18,126,300.34
应交税费	六、8	1,981,530.89	3,274,989.64
其他应付款	六、9	72,096,859.92	73,573,630.92
其中: 应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		91,702,794.92	95,028,920.90
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		91,702,794.92	95,028,920.90
股东权益:			
股本	六、10	20,000,000.00	20,000,000.00
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	六、11	3,767,051.65	3,296,182.30
未分配利润	六、12	7,447,238.67	8,069,343.71
股东权益合计		31,214,290.32	31,365,526.01
负债和股东权益总计		122,917,085.24	126,394,446.91

法定代表人: 赵阳

主管会计工作负责人: 赵阳

会计机构负责人: 胡丽娟





## 利润表

2023年度

编制单位：深圳市建星项目管理顾问有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	六、13	128,315,212.23	142,976,128.00
减：营业成本	六、13	60,354,781.62	66,629,871.47
税金及附加		976,666.13	938,243.70
销售费用		37,850,613.22	49,566,485.56
管理费用		23,451,654.54	19,855,625.55
研发费用			
财务费用	六、14	-618,175.96	-295,225.73
其中：利息费用			
利息收入		681,878.75	377,158.87
加：其他收益	六、15	166,329.53	93,960.90
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			
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）		6,466,002.21	6,375,088.35
加：营业外收入	六、16	6,000.00	279,375.00
减：营业外支出	六、17	249,110.40	40,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,222,891.81	6,614,463.35
减：所得税费用	六、18	1,514,198.30	1,653,615.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,708,693.51	4,960,847.51
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（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			
六、综合收益总额		4,708,693.51	4,960,847.51

法定代表人：赵阳

主管会计工作负责人：赵阳

会计机构负责人：胡丽珊





现金流量表  
2023年度

编制单位：深圳市建星项目管理顾问有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	本年数	上年数
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		129,829,017.51	151,386,069.33
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		46,045,930.81	24,119,563.68
经营活动现金流入小计		175,874,948.32	175,505,633.01
购买商品、接受劳务支付的现金		55,010,211.22	48,260,466.38
支付给职工以及为职工支付的现金		55,645,702.50	56,869,908.56
支付的各项税费		11,249,986.21	14,279,719.46
支付其他与经营活动有关的现金		50,558,249.41	32,708,471.34
经营活动现金流出小计		172,464,149.34	162,118,565.74
经营活动产生的现金流量净额		3,410,798.98	23,387,067.27
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
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			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,000,000.00	3,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		5,000,000.00	3,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-5,000,000.00	-3,000,000.00
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		-1,589,201.02	20,387,067.27
加：期初现金及现金等价物余额		60,296,635.58	39,909,568.31
六、期末现金及现金等价物余额		58,707,434.56	60,296,635.58

法定代表人：赵阳

主管会计工作负责人：赵阳

会计机构负责人：胡丽珊







股东权益变动表

2023年度

项 目		其他权益工具				本年数				金额单位：人民币元	
		股本	其他权益工具	资本公积	专项储备	股本	其他权益工具	资本公积	专项储备	股本	其他权益工具
一、上年年末余额		20,000,000.00				20,000,000.00				3,256,182.30	8,069,343.71
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年末余额		20,000,000.00				20,000,000.00				3,256,182.30	8,069,343.71
三、本年年末余额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
（二）股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对股东的分配											
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、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											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额		20,000,000.00				20,000,000.00				3,757,051.65	7,447,236.67

法定代表人：赵阳

主管会计工作负责人：赵阳

会计机构负责人：胡国瑞





股东权益变动表 (续)  
2023年度

项 目	上年数				资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
	股本	其他权益工具	永续债	其他								
一、上年年末余额	20,000,000.00								2,800,097.55		12,794,720.04	35,594,817.59
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年末余额	20,000,000.00								2,800,097.55		-6,190,139.09	-6,190,139.09
三、本年年末余额 (减少以“-”号填列)									496,084.75		6,604,580.95	29,404,878.50
(一) 综合收益总额									496,084.75		1,464,762.76	1,960,847.51
(二) 股东投入和减少资本											4,960,847.51	4,960,847.51
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
(三) 利润分配												
1、提取盈余公积									496,084.75		-3,496,084.75	-3,000,000.00
2、提取一般风险准备									496,084.75		-496,084.75	
3、对股东的分配											-3,000,000.00	-3,000,000.00
4、其他												
(四) 股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本 (或股本)												
2、盈余公积转增资本 (或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、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												
(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	20,000,000.00								3,296,182.30		8,059,343.71	31,355,526.01

金额单位：人民币元

编制单位：深圳市建星项目管理顾问有限公司

法定代表人：赵阳

主管会计工作负责人：赵阳

会计机构负责人：胡国瑞





深圳市建星项目管理顾问有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

深圳市建星项目管理顾问有限公司(以下简称“本公司”)成立于 1998 年 4 月 17 日,取得深圳市市场监督管理局核发的注册号为 440301103956068 的企业法人营业执照。

住所:深圳市福田区振兴路 3 号建艺大厦 14 楼东

统一社会信用代码: 914403002795437735

注册资金: 人民币 2000 万元

法定代表人: 赵阳

经济性质: 有限责任公司

营业期限: 自 1998-04-17 起至 2048-04-17 止

经营范围: 工程造价咨询; 工程招标代理; 工程监理; 工程咨询; 政府采购代理; 中央投资项目招标代理资格; 环境监理; 建筑业工程施工总承包(三级: 证书编号 D344177648); 前期项目管理、全过程项目管理、全过程工程咨询; 规划咨询; 项目投资咨询; 医院投资(具体项目另行申报); 档案扫描、整理、代存(经档案行政管理部门备案后方可经营); 环境影响咨询、水土保持方案编制。(工程类应凭资质证书经营; 以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营)。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 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”)的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司利用所有可获得信息, 未发现自报告期末起 12 个月内对持续经营能力产生重大怀疑的事项。

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 2023



年 12 月 31 日的财务状况及 2023 年度的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

##### 1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### 2、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

##### 3、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

##### 4、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

##### 1.金融资产

###### （1）分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：A.以摊余成本计量的金融资产；B.以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；C.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

###### ①债务工具

本公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

###### A.以摊余成本计量：

本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权





投资列示为其他流动资产。

B.以公允价值计量且其变动计入其他综合收益:

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标,且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益,但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产主要包括应收款项融资、其他债权投资等。本公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资,列示为一年内到期的非流动资产;取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

C.以公允价值计量且其变动计入当期损益:

本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具,以公允价值计量且其变动计入当期损益,列示为交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的,列示为其他非流动金融资产。

#### ②权益工具

本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益,列示为交易性金融资产;自资产负债表日起预期持有超过一年的,列示为其他非流动金融资产。

此外,本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

#### (2) 减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等,以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息,以发生违约的风险为权重,计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额,确认预期信用损失。

于每个资产负债表日,本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的,处于第一阶段,本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备;金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备;金融工具自初始确认后已经发生信用减值的,处于第三阶段,本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具,本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加,按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款和应收款项



融资，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

### (3) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

### 2.金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

### 3.金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

## 5、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	35	5	2.71



深圳市建星项目管理顾问有限公司

2023 年度财务报表附注

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	4 或 5	5	19 或 23.75
电子设备	3 或 5	5	19 或 31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、12“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

**6、在建工程**

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、12“长期资产减值”。

**7、借款费用**

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息





收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 8、无形资产

### (1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### (2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益。

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在





市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、12“长期资产减值”。

#### 9、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

#### 10、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。



## 11、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

## 12、收入

公司主营收入主要包括商品销售收入、提供劳务收入。主营业务收入以扣除销售折扣后之净额列示。

A、商品销售收入在下列条件均能满足时予以确认：

- (1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；
- (2)公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- (3)收入的金额能够可靠地计量；
- (4)相关的经济利益很可能流入企业；
- (5)相关的已发生或将要发生的成本能够可靠地计量。

B、提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已



经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

### 13、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

### 14、重要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 会计政策变更

无

#### (2) 会计估计变更

无

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

### 2、税收优惠及批文



深圳市建星项目管理顾问有限公司

2023 年度财务报表附注

无。

## 六、财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，“年初”指 2023 年 1 月 1 日，“年末”指 2023 年 12 月 31 日，“本年”指 2023 年，“上年”指 2022 年。

### 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	379,435.27	339,755.79
银行存款	58,327,999.29	59,956,879.79
合 计	58,707,434.56	60,296,635.58

注：本公司不存在因冻结对使用有限制受限制的货币资金。

## 2、应收账款

### (1) 按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	20,076,293.32	24,560,344.34
1-2 年	4,313,097.76	1,886,694.76
2-3 年	1,758,347.10	569,339.67
3 年以上	2,622,481.62	3,267,646.31
合 计	28,770,219.80	30,284,025.08
坏账准备	1,766.07	1,766.07
净额	28,768,453.73	30,282,259.01

### (2) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
房地产项目	3,967,184.54	13.79	
中科华核电技术研究院	1,708,675.00	5.94	
华润项目	1,269,196.72	4.41	
成都项目	1,284,523.53	4.46	
重庆项目	1,168,100.40	4.06	
合 计	9,397,680.19	32.66	

## 3、预付款项





深圳市建星项目管理顾问有限公司

2023 年度财务报表附注

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内				
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上	60,000.00	100.00	60,000.00	100.00
合 计	60,000.00	100.00	60,000.00	100.00
坏账准备				
净 额	60,000.00	100.00	60,000.00	100.00

#### 4、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	5,739,401.49	5,040,331.94
合 计	5,739,401.49	5,040,331.94

#### 其他应收款

##### ①其他应收款按账龄结构列示

账 龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	2,813,203.98	49.02		3,646,680.16	72.35	
1 至 2 年	1,569,984.08	27.35		129,032.50	2.56	
2 至 3 年	129,032.50	2.25				
3 年以上	1,227,180.93	21.38		1,264,619.28	25.09	
合 计	5,739,401.49	100.00		5,040,331.94	100.00	
坏账准备						
净 额	5,739,401.49			5,040,331.94		

##### ②其他应收款按业务内容类别披露

业务内容	年末余额	年初余额
押金和保证金	4,653,249.99	3,988,614.98
往来款	1,086,151.50	1,051,716.96
合 计	5,739,401.49	5,040,331.94



深圳市建星项目管理顾问有限公司

2023 年度财务报表附注

### 5、长期股权投资

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市建星建设监理有限公司	115,000.00			115,000.00
雷州惠民村镇银行股份有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
合 计	3,115,000.00			3,115,000.00

### 6、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	26,526,795.46	27,600,220.38
固定资产清理		
合 计	26,526,795.46	27,600,220.38

#### 固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	34,062,717.91	164,725.80	24,655.00	34,202,788.71
其中：房屋、建筑物	28,891,674.82			28,891,674.82
运输工具	4,476,315.17	164,725.80		4,641,040.97
电子设备及其他设备	694,727.92		24,655.00	670,072.92
二、累计折旧合计	6,462,497.53	1,213,495.72		7,675,993.25
其中：房屋、建筑物	3,158,016.86	339,733.80		3,497,750.66
运输工具	2,724,202.56	817,351.98		3,541,554.54
电子设备及其他设备	580,278.11	56,409.94		636,688.05
三、账面净值合计	27,600,220.38			26,526,795.46
其中：房屋、建筑物	25,733,657.96			25,393,924.16
运输工具	1,752,112.61			1,099,486.43
电子设备及其他设备	114,449.81			33,384.87
四、减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
运输工具				
电子设备及其他设备				
五、账面价值合计	27,600,220.38			26,526,795.46
其中：房屋、建筑物	25,733,657.96			25,393,924.16
运输工具	1,752,112.61			1,099,486.43



深圳市建星项目管理顾问有限公司

2023 年度财务报表附注

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
电子设备及其他设备	114,449.81			33,384.87

#### 7、应付职工薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	18,126,300.34	46,743,000.79	47,298,897.02	17,570,404.11
2、职工福利费		1,685,350.00	1,685,350.00	
3、社会保险费		5,237,351.61	5,237,351.61	
4、住房公积金		1,367,619.00	1,367,619.00	
5、工会经费和职工教育经费		56,484.87	56,484.87	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	18,126,300.34	55,089,806.27	55,645,702.50	17,570,404.11

#### 8、应交税费

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
增值税	1,447,655.18	7,318,368.71	8,011,413.58	754,610.31
企业所得税	1,653,615.84	1,514,198.30	2,028,643.43	1,139,170.71
城市维护建设税	101,335.86	510,650.51	560,798.95	51,187.42
教育费附加和地方教育费附加	72,382.76	364,750.38	400,570.69	36,562.45
残疾人就业保障金		141,469.32	141,469.32	
印花税		86,043.15	86,043.15	
土地使用税		536.76	536.76	
房产税		14,685.33	14,685.33	
车船税		2,760.00	2,760.00	
合 计	3,274,989.64	9,953,462.46	11,246,921.21	1,981,530.89

#### 9、其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	72,096,859.92	73,573,630.92
合 计	72,096,859.92	73,573,630.92

#### 其他应付款按账龄结构列示

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	33,315,542.94	68,579,832.00
1-2 年	34,198,027.36	2,879,683.33



深圳市建星项目管理顾问有限公司

2023 年度财务报表附注

账 龄	年末余额	年初余额
2-3 年	2,530,000.00	1,254,879.63
3 年以上	2,053,289.62	859,235.96
合 计	72,096,859.92	73,573,630.92

#### 10、实收资本（股本）

投资者名称	年末余额		年初余额	
	持股比例(%)	出资金额	持股比例(%)	出资金额
赵国健	33.90	6,780,000.00	33.90	6,780,000.00
贺万民	18.40	3,680,000.00	18.40	3,680,000.00
廖耀武	22.40	4,480,000.00	22.40	4,480,000.00
赵阳	24.00	4,800,000.00	24.00	4,800,000.00
宁娟	1.30	260,000.00	1.30	260,000.00
合 计	100.00	20,000,000.00	100.00	20,000,000.00

#### 11、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	3,296,182.30	470,869.35		3,767,051.65
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	3,296,182.30	470,869.35		3,767,051.65

注：本期新增法定盈余公积系本公司按净利润的10%提取470,869.35元。

#### 12、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	8,069,343.71	12,794,720.04
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	140,070.80	-6,190,139.09
调整后年初未分配利润	8,209,414.51	6,604,580.95
加：本年归属于母公司股东的净利润	4,708,693.51	4,960,847.51
减：提取法定盈余公积	470,869.35	496,084.75
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取一般风险准备		





深圳市建星项目管理顾问有限公司

2023 年度财务报表附注

项 目	本 年	上 年
应付普通股股利	5,000,000.00	3,000,000.00
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	7,447,238.67	8,069,343.71

### 13、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	128,315,212.23	60,354,781.62	142,976,128.00	66,629,871.47
其他业务				
合 计	128,315,212.23	60,354,781.62	142,976,128.00	66,629,871.47

### 14、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	681,878.75	377,158.87
汇兑损益		
银行手续费	62,917.79	81,373.14
其他	785.00	560.00
合 计	-618,175.96	-295,225.73

### 15、其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
代扣个人所得税手续费返还	33,624.99	
深圳市福田区华强北街道办事处 2023 年吸纳脱贫人口就业补贴	8,847.20	
深圳市福田区华强北街道办事处 2023 年吸纳脱贫人口岗位补贴	2,529.33	
深圳市福田区华强北街道办事处 2023 年吸纳脱贫人口社保补贴	1,328.01	
深圳市福田区投资推广和企业服务中心高端服务业综合贡献支持补贴	120,000.00	
稳岗补贴等		65,361.92
减免税费款		13,798.98
党员活动经费		14,800.00
合 计	166,329.53	93,960.90

### 16、营业外收入



深圳市建星项目管理顾问有限公司

2023 年度财务报表附注

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废利得		
债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
政府补助		278,375.00
赔偿收入	6,000.00	1,000.00
其他		
合 计	6,000.00	279,375.00

#### 17、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠		30,000.00
赔偿金、违约金及滞纳金	249,110.40	10,000.00
碳排放权履约		
其他		
合 计	249,110.40	40,000.00

#### 18、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	1,514,198.30	1,653,615.84
递延所得税费用		
合 计	1,514,198.30	1,653,615.84

#### 19、现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	4,708,693.51	4,960,847.51
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	1,213,495.72	1,454,342.29
无形资产摊销		



深圳市建星项目管理顾问有限公司

2023 年度财务报表附注

补充资料	本年金额	上年金额
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）		
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）		
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	814,735.73	-808,843.03
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-3,326,125.98	24,061,875.59
其他		-6,281,155.09
经营活动产生的现金流量净额	3,410,798.98	23,387,067.27
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	58,707,434.56	60,296,635.58
减：现金的年初余额	60,296,635.58	39,909,568.31
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,589,201.02	20,387,067.27
<b>（2）现金及现金等价物的构成</b>		
项 目	年末余额	年初余额
一、现金	58,707,434.56	60,296,635.58
其中：库存现金	379,435.27	339,755.79
可随时用于支付的银行存款	58,327,999.29	59,956,879.79
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		



深圳市建星项目管理顾问有限公司

2023 年度财务报表附注

项 目	年末余额	年初余额
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	58,707,434.56	60,296,635.58
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

七、在其他主体中的权益

无

八、公允价值

无

九、关联方及关联交易

无

十、股份支付

无

十一、承诺及或有事项

无

十二、资产负债表日后事项

无

十三、其他重要事项

无

十四、财务报表的批准

2023年度财务报表经管理层批准报出。

企业法定代表人：赵阳      主管会计工作负责人：赵阳      会计机构负责人：胡丽琍

公司名称：深圳市建星项目管理顾问有限公司

2024年2月4日





# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300670046462E

名称 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

主体类型 合伙企业分支机构

经营场所 深圳市福田区华强北街道深南中路1002号新闻大厦1号楼2701

负责人 黄锦辉

成立日期 2007年12月05日

## 重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年05月19日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



证书序号: 5001648

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 深圳市财政委员会

二〇一八年六月十五日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所分所 执业证书



名称: 利安达会计师事务所(特殊普通合伙) 深圳分所

负责人: 黄锦辉

经营场所: 深圳市福田区华强北街道深南中路1002号新  
闻大厦1号楼2701

分所执业证书编号: 110001544701

批准执业文号: 深财会[2007]84号

批准执业日期: 2007年11月19日



### 3、2024 年



利安达会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所

深圳市建星项目管理顾问有限公司

## 审 计 报 告

2024 年度

### 目 录

	页次
一、 审计报告	1-3
二、 资产负债表	4-5
三、 利润表	6
四、 现金流量表	7
五、 股东权益变动表	8-9
六、 财务报表附注	10-27

委托单位：深圳市建星项目管理顾问有限公司

审计单位：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

联系电话：（0755）83753703

网 址：<http://www.Reanda.com>

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。  
报告编码：粤25LQWQLWK3





## 审计报告

利安达审字[2025]粤 A0078 号

深圳市建星项目管理顾问有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了深圳市建星项目管理顾问有限公司（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、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

### 二、形成审计意见的基础

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

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获







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

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

（一）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。

（二）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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）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。

（四）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。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，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。





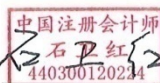
(本页无正文，以下为利安达审字[2025]粤 A0078 号报告签字页)

利安达会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·深圳

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025 年 3 月 31 日





资产负债表

2024年12月31日

编制单位：深圳市建星项目管理顾问有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	62,247,268.30	58,707,434.56
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	32,187,328.03	28,768,453.73
应收款项融资			
预付款项	六、3	60,000.00	60,000.00
其他应收款	六、4	5,955,631.64	5,739,401.49
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		100,450,227.97	93,275,289.78
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	六、5	3,115,000.00	3,115,000.00
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	六、6	26,529,521.76	26,526,795.46
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		29,644,521.76	29,641,795.46
资产总计		130,094,749.73	122,917,085.24





(承上页)

资产负债表(续)

2024年12月31日

金额单位:人民币元

编制单位:深圳市建星项目管理顾问有限公司

项 目	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
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			
预收款项		54,000.00	54,000.00
合同负债			
应付职工薪酬	六、7	14,213,318.64	17,570,404.11
应交税费	六、8	3,219,391.21	1,981,530.89
其他应付款	六、9	86,120,665.48	72,096,859.92
其中:应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		103,607,375.33	91,702,794.92
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中:优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		103,607,375.33	91,702,794.92
股东权益:			
股本	六、10	20,000,000.00	20,000,000.00
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	六、11	4,294,360.06	3,767,051.65
未分配利润	六、12	2,193,014.34	7,447,238.67
股东权益合计		26,487,374.40	31,214,290.32
负债和股东权益总计		130,094,749.73	122,917,085.24

法定代表人:赵阳

主管会计工作负责人:赵阳

会计机构负责人:胡丽珊







利润表  
2024年度

编制单位：深圳市建星项目管理顾问有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	六、13	138,224,498.22	128,315,212.23
减：营业成本	六、13	70,301,740.38	60,354,781.62
税金及附加		957,207.24	976,666.13
销售费用		41,627,676.75	37,850,613.22
管理费用		18,848,316.70	23,451,654.54
研发费用			
财务费用	六、14	-532,093.96	-618,175.96
其中：利息费用			
利息收入		567,428.35	681,878.75
加：其他收益	六、15	82,461.67	166,329.53
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			
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）		7,104,112.78	6,466,002.21
加：营业外收入	六、16	2,000.00	6,000.00
减：营业外支出	六、17	56,500.00	249,110.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,049,612.78	6,222,891.81
减：所得税费用	六、18	1,776,528.70	1,514,198.30
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,273,084.08	4,708,693.51
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（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			
六、综合收益总额		5,273,084.08	4,708,693.51

法定代表人：赵阳

主管会计工作负责人：赵阳

会计机构负责人：胡丽珊





## 现金流量表

2024年度

编制单位：深圳市建星项目管理顾问有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		134,805,623.92	129,829,017.51
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		32,920,107.04	46,045,930.81
经营活动现金流入小计		167,725,730.96	175,874,948.32
购买商品、接受劳务支付的现金		57,121,740.38	55,010,211.22
支付给职工以及为职工支付的现金		52,296,821.67	55,645,702.50
支付的各项税费		9,449,124.49	11,249,986.21
支付其他与经营活动有关的现金		34,001,950.50	50,558,249.41
经营活动现金流出小计		152,869,637.04	172,464,149.34
经营活动产生的现金流量净额		14,856,093.92	3,410,798.98
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,316,260.18	
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		1,316,260.18	
投资活动产生的现金流量净额		-1,316,260.18	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,000,000.00	5,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		10,000,000.00	5,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-10,000,000.00	-5,000,000.00
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		3,539,833.74	-1,589,201.02
加：期初现金及现金等价物余额		58,707,434.56	60,296,635.58
六、期末现金及现金等价物余额		62,247,268.30	58,707,434.56

法定代表人：赵阳

主管会计工作负责人：赵阳

会计机构负责人：胡丽珊





股东权益变动表  
2024年度

项 目	本年数										未分配利润	股东权益合计
	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	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计		
一、上年年末余额	20,000,000.00						3,767,051.65		7,447,238.67	31,214,290.32		
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	20,000,000.00						3,767,051.65		7,447,238.67	31,214,290.32		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							527,308.41		-5,254,224.33	-4,726,915.92		
（一）综合收益总额									5,273,084.08	5,273,084.08		
（二）股东投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配							527,308.41		-10,527,308.41	-10,000,000.00		
1. 提取盈余公积							527,308.41		-527,308.41			
2. 提取一般风险准备												
3. 对股东的分配									-10,000,000.00	-10,000,000.00		
4. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 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												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	20,000,000.00						4,294,360.06		2,193,014.34	26,487,374.40		

法定代表人：赵阳

主管会计工作负责人：赵阳

会计机构负责人：胡国刚





股东权益变动表（续）  
2024年度

编制单位：深圳市建星项目管理顾问有限公司

金额单位：人民币元

项 目	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	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	20,000,000.00								3,296,182.30		8,069,343.71	31,365,526.01
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他											140,070.80	140,070.80
二、本年年初余额	20,000,000.00								3,296,182.30		8,209,414.51	31,505,596.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									470,869.35		-762,175.84	-291,306.49
（一）综合收益总额											4,708,693.51	4,708,693.51
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他									470,869.35		-5,470,869.35	-5,000,000.00
（三）利润分配									470,869.35		-470,869.35	
1、提取盈余公积									470,869.35		-470,869.35	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-5,000,000.00	-5,000,000.00
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、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												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	20,000,000.00								5,767,051.65		7,447,238.67	31,214,290.32

法定代表人：赵阳

主管会计工作负责人：赵阳

会计机构负责人：胡丽刚







## 深圳市建星项目管理顾问有限公司

### 2024 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

#### 一、公司基本情况

深圳市建星项目管理顾问有限公司(以下简称“本公司”)成立于 1998 年 4 月 17 日,取得深圳市市场监督管理局核发的注册号为 440301103956068 的企业法人营业执照。

住所:深圳市福田区振兴路 3 号建艺大厦 14 楼东

统一社会信用代码: 914403002795437735

注册资金: 人民币 2000 万元

法定代表人: 赵阳

经济性质: 有限责任公司

营业期限: 自 1998-04-17 起至 2048-04-17 止

经营范围: 工程造价咨询; 工程招标代理; 工程监理; 工程咨询; 政府采购代理; 中央投资项目招标代理资格; 环境监理; 建筑业工程施工总承包(三级: 证书编号 D344177648); 前期项目管理、全过程项目管理、全过程工程咨询; 规划咨询; 项目投资咨询; 医院投资(具体项目另行申报); 档案扫描、整理、代存(经档案行政管理部门备案后方可经营); 环境影响咨询、水土保持方案编制。(工程类应凭资质证书经营; 以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营)。

#### 二、财务报表的编制基础

##### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 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”)的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

##### 2、持续经营

本公司利用所有可获得信息, 未发现自报告期末起 12 个月内对持续经营能力产生重大怀疑的事项。

#### 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 2024





年 12 月 31 日的财务状况及 2024 年度的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

##### 1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### 2、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

##### 3、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

##### 4、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

##### 1.金融资产

###### （1）分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：A.以摊余成本计量的金融资产；B.以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；C.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

###### ①债务工具

本公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

###### A.以摊余成本计量：

本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权





投资列示为其他流动资产。

B.以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产主要包括应收款项融资、其他债权投资等。本公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

C.以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

②权益工具

本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

(2) 减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款和应收款项





融资，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(3) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

2. 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

3. 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

5、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	35	5	2.71







深圳市建星项目管理顾问有限公司 2024 年度财务报表附注

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	4 或 5	5	19 或 23.75
电子设备	3 或 5	5	19 或 31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、12“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

6、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、12“长期资产减值”。

7、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息





收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 8、无形资产

### （1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### （2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益。

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在





市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、12“长期资产减值”。

#### 9、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

#### 10、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。





## 11、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

## 12、收入

公司主营收入主要包括商品销售收入、提供劳务收入。主营业务收入以扣除销售折扣后之净额列示。

A、商品销售收入在下列条件均能满足时予以确认：

(1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；

(2)公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

(3)收入的金额能够可靠地计量；

(4)相关的经济利益很可能流入企业；

(5)相关的已发生或将要发生的成本能够可靠地计量。

B、提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已







经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

13、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

14、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

2、税收优惠及批文





深圳市建星项目管理顾问有限公司

2024 年度财务报表附注

无。

## 六、财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，“年初”指 2024 年 1 月 1 日，“年末”指 2024 年 12 月 31 日，“本年”指 2024 年，“上年”指 2023 年。

### 1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	217,950.89	379,435.27
银行存款	62,029,317.41	58,327,999.29
合 计	62,247,268.30	58,707,434.56

注：本公司不存在因冻结对使用有限制受限制的货币资金。

### 2、应收账款

#### (1) 按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	18,437,696.17	20,076,293.32
1-2 年	6,016,388.61	4,313,097.76
2-3 年	3,596,881.52	1,758,347.10
3 年以上	4,138,127.80	2,622,481.62
合 计	32,189,094.10	28,770,219.80
坏账准备	1,766.07	1,766.07
净额	32,187,328.03	28,768,453.73

#### (2) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
房地产项目	房地产项目	3,443,813.24	
中科华核电技术研究院	地铁集团	3,154,664.49	
华润项目	贵州项目	2,197,368.54	
成都项目	重庆项目	1,909,683.28	
重庆项目	梅州项目	1,841,406.24	
合 计	合 计	12,546,935.79	

### 3、预付款项





深圳市建星项目管理顾问有限公司

2024 年度财务报表附注

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内				
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上	60,000.00	100.00	60,000.00	100.00
合计	60,000.00	100.00	60,000.00	100.00
坏账准备				
净额	60,000.00	100.00	60,000.00	100.00

#### 4、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	5,955,631.64	5,739,401.49
合 计	5,955,631.64	5,739,401.49

##### 其他应收款

##### ①其他应收款按账龄结构列示

账 龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	834,366.38	14.01		2,813,203.98	49.02	
1 至 2 年	2,808,769.44	47.16		1,569,984.08	27.35	
2 至 3 年	951,847.85	15.98		129,032.50	2.25	
3 年以上	1,360,647.97	22.85		1,227,180.93	21.38	
合计	5,955,631.64	100		5,739,401.49	100.00	
坏账准备						
净额	5,955,631.64			5,739,401.49		

##### ②其他应收款按业务内容类别披露

业务内容	年末余额	年初余额
押金和保证金	4,884,002.14	4,653,249.99
往来款	1,071,629.50	1,086,151.50
合 计	5,955,631.64	5,739,401.49





深圳市建星项目管理顾问有限公司

2024 年度财务报表附注

### 5、长期股权投资

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市建星建设监理有限公司	115,000.00			115,000.00
雷州惠民村镇银行股份有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
合 计	3,115,000.00			3,115,000.00

### 6、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	26,529,521.76	26,526,795.46
固定资产清理		
合 计	26,529,521.76	26,526,795.46

### 固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	34,202,788.71	1,175,929.21		35,378,717.92
其中：房屋、建筑物	28,891,674.82			28,891,674.82
运输工具	4,641,040.97	1,175,929.21		5,816,970.18
电子设备及其他设备	670,072.92			670,072.92
二、累计折旧合计	7,675,993.25	1,173,202.91		8,849,196.16
其中：房屋、建筑物	3,497,750.66	784,202.52		4,281,953.18
运输工具	3,541,554.54	378,152.58		3,919,707.12
电子设备及其他设备	636,688.05	10,847.81		647,535.86
三、账面净值合计	26,526,795.46			26,529,521.76
其中：房屋、建筑物	25,393,924.16			24,609,721.64
运输工具	1,099,486.43			1,897,263.06
电子设备及其他设备	33,384.87			22,537.06
四、减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
运输工具				
电子设备及其他设备				
五、账面价值合计	26,526,795.46			26,529,521.76
其中：房屋、建筑物	25,393,924.16			24,609,721.64
运输工具	1,099,486.43			1,897,263.06







深圳市建星项目管理顾问有限公司

2024 年度财务报表附注

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
电子设备及其他设备	33,384.87			22,537.06

#### 7、应付职工薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	17,570,404.11	39,750,977.57	43,108,063.04	14,213,318.64
2、职工福利费		1,790,900.00	1,790,900.00	
3、社会保险费		6,079,495.23	6,079,495.23	
4、住房公积金		1,304,253.40	1,304,253.40	
5、工会经费和职工教育经费		14,110.00	14,110.00	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	17,570,404.11	48,939,736.20	52,296,821.67	14,213,318.64

#### 8、应交税费

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
增值税	754,610.31	8,292,727.19	7,314,682.86	1,732,654.64
企业所得税	1,139,170.71	1,776,528.70	1,595,421.21	1,320,278.20
城市维护建设税	51,187.42	524,559.07	478,645.77	97,100.72
教育费附加和地方教育费附加	36,562.45	374,685.03	341,889.83	69,357.65
残疾人就业保障金		135,008.16	135,008.16	
印花税		42,741.05	42,741.05	
土地使用税		536.76	536.76	
房产税		14,685.33	14,685.33	
车船税		2,400.00	2,400.00	
合 计	1,981,530.89	11,163,871.29	9,926,010.97	3,219,391.21

#### 9、其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	86,120,665.48	72,096,859.92
合 计	86,120,665.48	72,096,859.92

#### 其他应付款按账龄结构列示

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	13,920,611.36	33,315,542.94
1-2 年	33,468,637.66	34,198,027.36





深圳市建星项目管理顾问有限公司

2024 年度财务报表附注

账 龄	年末余额	年初余额
2-3 年	34,198,027.36	2,530,000.00
3 年以上	4,533,389.10	2,053,289.62
合 计	86,120,665.48	72,096,859.92

#### 10、实收资本（股本）

投资者名称	年末余额		年初余额	
	持股比例(%)	出资金额	持股比例(%)	出资金额
赵国健	33.90	6,780,000.00	33.90	6,780,000.00
贺万民	18.40	3,680,000.00	18.40	3,680,000.00
廖耀武	22.40	4,480,000.00	22.40	4,480,000.00
赵阳	24.00	4,800,000.00	24.00	4,800,000.00
宁娟	1.30	260,000.00	1.30	260,000.00
合 计	100.00	20,000,000.00	100.00	20,000,000.00

#### 11、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	3,767,051.65	527,308.41		4,294,360.06
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	3,767,051.65	527,308.41		4,294,360.06

注：本期新增法定盈余公积系本公司按净利润的10%提取527,308.41元。

#### 12、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	7,447,238.67	8,069,343.71
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		140,070.80
调整后年初未分配利润	7,447,238.67	8,209,414.51
加：本年归属于母公司股东的净利润	5,273,084.08	4,708,693.51
减：提取法定盈余公积	527,308.41	470,869.35
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取一般风险准备		





深圳市建星项目管理顾问有限公司

2024 年度财务报表附注

项 目	本 年	上 年
应付普通股股利	10,000,000.00	5,000,000.00
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	2,193,014.34	7,447,238.67

### 13、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	138,224,498.22	70,301,740.38	128,315,212.23	60,354,781.62
其他业务				
合 计	138,224,498.22	70,301,740.38	128,315,212.23	60,354,781.62

### 14、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	-567,428.35	-681,878.75
汇兑损益		
银行手续费	34,049.40	62,917.79
其他	1,284.99	785.00
合 计	-532,093.96	-618,175.96

### 15、其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
代扣个人所得税手续费返还	42,320.03	33,624.99
深圳市福田区华强北街道办事处 2023 年吸纳脱贫人口就业补贴		8,847.20
深圳市福田区华强北街道办事处 2023 年吸纳脱贫人口岗位补贴		2,529.33
深圳市福田区华强北街道办事处 2023 年吸纳脱贫人口社保补贴		1,328.01
深圳市福田区投资推广和企业服务中心高端服务业综合贡献支持补贴		120,000.00
2024 年一次性扩岗补助	11,000.00	
深圳市福田区华强北街道办事处 2024 年吸纳脱贫人口岗位补贴	3,724.44	
稳岗补贴	25,417.20	
合 计	82,461.67	166,329.53

### 16、营业外收入





深圳市建星项目管理顾问有限公司

2024 年度财务报表附注

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废利得		
债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
政府补助		
赔偿收入	2,000.00	6,000.00
其他		
合 计	2,000.00	6,000.00

#### 17、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠		
赔偿金、违约金及滞纳金	56,500.00	249,110.40
碳排放权履约		
其他		
合 计	56,500.00	249,110.40

#### 18、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	1,776,528.70	1,514,198.30
递延所得税费用		
合 计	1,776,528.70	1,514,198.30

#### 19、现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	5,273,084.08	4,708,693.51
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	1,173,202.91	1,213,495.72
无形资产摊销		







深圳市建星项目管理顾问有限公司

2024 年度财务报表附注

补充资料	本年金额	上年金额
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）		
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）		
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-3,635,104.45	814,735.73
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	12,044,911.38	-3,326,125.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	14,856,093.92	3,410,798.98
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的年末余额	62,247,268.30	58,707,434.56
减：现金的年初余额	58,707,434.56	60,296,635.58
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	3,539,833.74	-1,589,201.02
<b>（2）现金及现金等价物的构成</b>		
项 目	年末余额	年初余额
一、现金	62,247,268.30	58,707,434.56
其中：库存现金	217,950.89	379,435.27
可随时用于支付的银行存款	62,029,317.41	58,327,999.29
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		





深圳市建星项目管理顾问有限公司2024 年度财务报表附注

项 目	年末余额	年初余额
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	62,247,268.30	58,707,434.56
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

七、在其他主体中的权益

无

八、公允价值

无

九、关联方及关联交易

无

十、股份支付

无

十一、承诺及或有事项

无

十二、资产负债表日后事项

无

十三、其他重要事项

无

十四、财务报表的批准

2024年度财务报表经管理层批准报出。

企业法定代表人：赵阳      主管会计工作负责人：赵阳      会计机构负责人：胡丽珊

公司名称：深圳市建星项目管理顾问有限公司

2025年3月31日





# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300670046462E

名称 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所  
主体类型 合伙企业分支机构  
经营场所 深圳市福田区华强北街道深南中路1002号新闻大厦1号楼2701  
负责人 黄锦辉  
成立日期 2007年12月05日

## 重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年05月30日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





证书序号: 5001648

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 深圳市财政委员会

二〇一八年六月十五日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所分所 执业证书



名称: 利安达会计师事务所(特殊普通合伙) 深圳分所

负责人: 黄锦辉

经营场所: 深圳市福田区华强北街道深南中路1002号新闻大厦1号楼2701

分所执业证书编号: 110001544701

批准执业文号: 深财会[2007]84号

批准执业日期: 2007年11月19日







年检历史查询	
年检凭证	
中国注册会计师协会	
石卫红	
会员编号 440300120224	
最后年检时间	年检结果
2024年09月	年检通过
历年记录	
2023年	通过
2023-05-30	
	
石卫红 440300120224	
石卫红	
440300120224	
深圳市注册会计师协会	
440300120224	
证书编号:	4403A0224
No. of Certificate	
批准注册协会:	深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs	
发证日期:	1999 年 10 月 01 日
Date of Issuance	/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	同意调入
Agree the holder to be transferred from	Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs	
转出协会盖章	
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs	
2014 年 8 月 19 日	
/y /m /d	
转入协会盖章	
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs	
2014 年 8 月 19 日	
/y /m /d	



年检历史查询	
年检凭证	
中国注册会计师协会	
余翠霞	
会员编号 410000100045	
最后年检时间	年检结果
2024年09月	年检通过
历年记录	
2023年	通过
2023-06-08	
2022年	通过
2022-07-26	
	
注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA	
同意调出 Agree the holder to be transferred from	
同意调入 Agree the holder to be transferred to	
深圳分所 CPAs	
转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs	
2023年10月23日	
利安达会计师事务所 CPAs	
深圳分所 转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs	
2023年10月23日	

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

余翠霞

会员编号 410000100045

最后年检时间 2024年09月

年检结果 年检通过

| 历年记录

2023年 通过

2023-06-08

2022年 通过

2022-07-26

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

同意调入

Agree the holder to be transferred to

深圳分所

CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2023年10月23日

利安达会计师事务所

CPAs

深圳分所

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2023年10月23日

证书编号:

No. of Certificate

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

发证日期:

Date of Issuance

河南省注册会计师协会

2003 04 24

年/月/日

余翠霞

410000100045

深圳市注册会计师协会

410000100045

2003 04 24

年/月/日

余翠霞

女

1973-05-15

中兴财光华会计师事务所所有

限责任公司深圳分所

42212119730515085X

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.





## 八、投标人的股权架构情况

### 投标人控股及管理关系情况申报情况表

致：深圳市龙岗安居有限公司

我方参加龙岗区坪地街道 05-25-02 地块项目（地块 1）工程监理项目的投标，根据法律法规维护投标公正性的相关规定，特就本单位控股及管理关系情况申报如下，并承担申报不实责任。

申报人名称	深圳市建星项目管理顾问有限公司	
是否民营企业	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
法定代表人/单位负责人	姓名	赵阳
	身份证号	440301198302212916
控股股东/投资人名称及出资比例	赵国健（33.9%）	
非控股股东/投资人名称及出资比例	赵阳（24%）、廖耀武（22.4%）、宁娟、（1.3%）、贺万民（18.4%）	
管理关系单位名称	管理关系单位名称	深圳市住房和建设局
	被管理关系单位名称	深圳市建星项目管理顾问有限公司
备注	无	

注：（1）控股股东/投资人是指出资比例在 50%以上，或者出资比例不足 50%，但享有公司股东会/董事会控制权的投资方（含单位或者个人）。

（2）管理关系单位是指与不具有出资持股关系的其他单位之间存在管理与被管理关系的单位。

（3）本表须附投标人与其全资或控股子公司关系的相关证明材料，否则，造成资格审查或评标时相关情况不被认可后果由投标人自负。

（4）如未有相关情况，请在相应栏填写“无”。

投标人：深圳市建星项目管理顾问有限公司（盖公司公章）

法定代表人或其委托代理人：（签字或盖法人章）

2025 年 12 月 03 日



## 法定代表人证明书

字第 20251203 号

赵阳同志，现任我单位 董事长 职务，为法定代表人。特此证明。

有效日期： 2026 年 4 月 30 日 签发日期： 2025 年 12 月 03 日

单位名称： 深圳市建星项目管理顾问有限公司 (印章)

附：代表人性别： 男 年龄： 42 岁 身份证号码： 440301198302212916

单位《企业法人营业执照》注册号： 914403002795437735







## 法人授权委托书

字第 20251203 号

兹授权 赖素英 同志，为我方签订经济合同及办理其它事务的代理人，其权限是：

签署龙岗区坪地街道[坪西地区]05-25-01 地块项目工程监理 投标文件。

单位名称： 深圳市建星项目管理顾问有限公司 （印章）法定代表人： 李卫

有效日期： 2026 年 04 月 30 日 签发日期： 2025 年 12 月 03 日

附：代理人性别： 男 年龄： 45 岁 职务： 投标员 身份证号码： 360103198010201221

单位《企业法人营业执照》注册号： 914403002795437735

