

标段编号：2511-440305-04-01-166448002001

# 深圳市建设工程监理招标投标 文件

标段名称：华侨城园林公司地块项目（暂定名）工程监理

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市九州建设技术股份有限公司

日期：2026年02月04日

## 目录

一、企业人员储备力量（不评审） .....	3
二、财务情况（不评审） .....	13
（二）2022 年财务审计报告 .....	13
（三）2023 年财务审计报告 .....	32
（四）2024 年财务审计报告 .....	52
三、企业业绩（不评审） .....	81
（一）深圳国展项目一期 .....	82
1. 合同关键页 .....	82
2. 竣工验收证明 .....	89
（二）中洲黄金台项目（A806-0397 地块） .....	112
1. 合同关键页 .....	112
（三）中洲滨海华府二期 .....	117
1. 合同关键页 .....	117
2. 竣工验收证明 .....	122
四、项目总监业绩（不评审） .....	129
（一）深圳机场 T3 站前综合配套保障用房项目工程监理 .....	130
1. 合同关键页 .....	130
2. 竣工验收报告 .....	135
（二）深圳市第十三高级中学项目工程监理 .....	143
1. 合同关键页 .....	143
2. 竣工验收报告 .....	147
（三）辉煌时代大厦 .....	153
1. 合同关键页 .....	153
2. 竣工验收报告 .....	159

# 一、企业人员储备力量（不评审）

注册监理工程师（房屋建筑工程）专业人数：110人

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

### 深圳市九州建设技术股份有限公司

统一社会信用代码	91440300192360878C	企业法定代表人	张印波
企业登记注册类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)	企业注册地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区) 8座17层1701、1710号		

企业资质资格 **注册人员** 工程项目 业经技术标准 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	梁斌	420500196****92	一级注册建造师	粤1442006200913632	建筑工程
17	江波	420500196****34	一级注册建造师	粤1442006201527930	市政公用工程
18	刘勤	520102196****56	一级注册建造师	粤1442007200804697	建筑工程
19	张伟霞	450204197****77	一级注册建造师	粤1442007200806023	建筑工程
20	杨万东	411302197****16	一级注册建造师	粤1442007200914365	建筑工程
21	周国辉	430602197****17	一级注册建造师	粤1442009200914338	建筑工程
22	张光耀	420801197****54	一级注册建造师	粤1442011201219559	建筑工程
23	陈复星	441624198****59	一级注册建造师	粤1442013201425102	建筑工程
24	黎羽	430403197****19	一级注册建造师	粤1442015201531686	建筑工程
25	黎羽	430403197****19	一级注册建造师	粤1442015201531686	市政公用工程
26	赖江洪	520113197****15	一级注册建造师	粤1442017201907535	建筑工程
27	苏克林	440804196****37	注册监理工程师	44000535	房屋建筑工程
28	苏克林	440804196****37	注册监理工程师	44000535	机电安装工程
29	张寿桥	210102196****34	注册监理工程师	44000533	电力工程
30	张寿桥	210102196****34	注册监理工程师	44000533	房屋建筑工程

首页 > 企业数据 > 企业详情 > 手机查看

### 深圳市九州建设技术股份有限公司

统一社会信用代码	91440300192360878C	企业法定代表人	张印波
企业登记注册类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)	企业注册地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区) 8座17层1701、1710号		

企业资质资格 **注册人员** 工程项目 业经技术标准 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	张印波	110101196****59	注册监理工程师	44000536	机电安装工程
32	张印波	110101196****59	注册监理工程师	44000536	市政公用工程
33	廖本生	420111196****14	注册监理工程师	44000534	房屋建筑工程
34	廖本生	420111196****14	注册监理工程师	44000534	公路工程
35	陈峰	420106198****56	注册监理工程师	44012026	房屋建筑工程
36	陈峰	420106198****56	注册监理工程师	44012026	市政公用工程
37	刘勤勤	610103196****12	注册监理工程师	44012202	房屋建筑工程
38	刘勤勤	610103196****12	注册监理工程师	44012202	通信工程
39	王蒙谈	420500197****76	注册监理工程师	44012341	房屋建筑工程
40	王蒙谈	420500197****76	注册监理工程师	44012341	通信工程
41	杨志强	610303196****15	注册监理工程师	44007720	房屋建筑工程
42	杨志强	610303196****15	注册监理工程师	44007720	市政公用工程
43	何天保	452423197****10	注册监理工程师	44010131	电力工程
44	何天保	452423197****10	注册监理工程师	44010131	房屋建筑工程
45	周国辉	430602197****17	注册监理工程师	44010032	房屋建筑工程

共 253 条 < 1 2 3 4 5 6 ... 17 > 前往 3 页

### 深圳市九州建设技术股份有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192360878C	企业法定代表人	张印发
企业登记注册类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)	企业注册地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)8楼17层1701、1710号		



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	黄国峰	430602197*****17	注册监理工程师	44010032	市政公用工程
47	张光耀	420801197*****54	注册监理工程师	44012737	房屋建筑工程
48	张光耀	420801197*****54	注册监理工程师	44012737	市政公用工程
49	王德元	420111196*****59	注册监理工程师	44000128	房屋建筑工程
50	王德元	420111196*****59	注册监理工程师	44000128	市政公用工程
51	张小平	432301196*****19	注册监理工程师	44000129	电力工程
52	张小平	432301196*****19	注册监理工程师	44000129	房屋建筑工程
53	刘惠群	422121196*****14	注册监理工程师	44014569	房屋建筑工程
54	刘惠群	422121196*****14	注册监理工程师	44014569	市政公用工程
55	陈真真	441624198*****59	注册监理工程师	44014746	房屋建筑工程
56	陈真真	441624198*****59	注册监理工程师	44014746	市政公用工程
57	牛小亮	430902198*****1X	注册监理工程师	44015097	房屋建筑工程
58	牛小亮	430902198*****1X	注册监理工程师	44015097	市政公用工程
59	梁斌	321020196*****13	注册监理工程师	44015338	电力工程
60	梁斌	321020196*****13	注册监理工程师	44015338	房屋建筑工程

共 253 条

< 1 2 3 4 5 6 ... 17 > 前往 4 页

通知

没有新通知

1月30日, 星期五  
腊月十二

时钟 1 10:53 今天

2026年1月

一	二	三	四	五	六	日
29 初十	30 十一	31 十二	1 元旦	2 初二	3 初三	4 初四
5 初五	6 初六	7 初七	8 初八	9 初九	10 十	11 十一
12 十二	13 十三	14 十四	15 十五	16 十六	17 十七	18 十八
19 十九	20 二十	21 廿一	22 廿二	23 廿三	24 廿四	25 廿五
26 廿六	27 廿七	28 廿八	29 廿九	30 三十	31 初一	1 初二
2 初三	3 初四	4 初五	5 初六	6 初七	7 初八	8 初九

30 分钟 + 开始专注

### 深圳市九州建设技术股份有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192360878C	企业法定代表人	张印发
企业登记注册类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)	企业注册地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)8楼17层1701、1710号		



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	刘加新	422426197*****32	注册监理工程师	44009915	房屋建筑工程
62	刘加新	422426197*****32	注册监理工程师	44009915	市政公用工程
63	郑斌	510823197*****72	注册监理工程师	44017461	房屋建筑工程
64	郑斌	510823197*****72	注册监理工程师	44017461	市政公用工程
65	郑应龙	441421198*****19	注册监理工程师	44018138	房屋建筑工程
66	郑应龙	441421198*****19	注册监理工程师	44018138	市政公用工程
67	陈源传	352623197*****11	注册监理工程师	44018346	房屋建筑工程
68	陈源传	352623197*****11	注册监理工程师	44018346	市政公用工程
69	吉伟强	440902197*****34	注册监理工程师	44018368	房屋建筑工程
70	吉伟强	440902197*****34	注册监理工程师	44018368	市政公用工程
71	丘耀	441421198*****11	注册监理工程师	44019003	房屋建筑工程
72	丘耀	441421198*****11	注册监理工程师	44019003	市政公用工程
73	廖海明	430426198*****50	注册监理工程师	44019411	房屋建筑工程
74	廖海明	430426198*****50	注册监理工程师	44019411	市政公用工程
75	曾令立	441423197*****5X	注册监理工程师	44019412	房屋建筑工程

共 253 条

< 1 ... 3 4 5 6 7 ... 17 > 前往 5 页

通知

没有新通知

1月30日, 星期五  
腊月十二

时钟 1 10:54 今天

2026年1月

一	二	三	四	五	六	日
29 初十	30 十一	31 十二	1 元旦	2 初二	3 初三	4 初四
5 初五	6 初六	7 初七	8 初八	9 初九	10 十	11 十一
12 十二	13 十三	14 十四	15 十五	16 十六	17 十七	18 十八
19 十九	20 二十	21 廿一	22 廿二	23 廿三	24 廿四	25 廿五
26 廿六	27 廿七	28 廿八	29 廿九	30 三十	31 初一	1 初二
2 初三	3 初四	4 初五	5 初六	6 初七	7 初八	8 初九

30 分钟 + 开始专注

### 深圳市九州建设技术股份有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192360878C	企业法定代表人	张印发
企业登记注册类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座17层1701、1710号		



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	曾令江	441423197*****5X	注册监理工程师	44019412	市政公用工程
77	张林禧	440783198*****10	注册监理工程师	44021271	房屋建筑工程
78	张林禧	440783198*****10	注册监理工程师	44021271	市政公用工程
79	李宏伟	610421196*****1X	注册监理工程师	44021786	房屋建筑工程
80	李宏伟	610421196*****1X	注册监理工程师	44021786	市政公用工程
81	蔡勇	520112198*****12	注册监理工程师	52004366	房屋建筑工程
82	蔡勇	520112198*****12	注册监理工程师	52004366	市政公用工程
83	刘金根	120103197*****14	注册监理工程师	12003735	房屋建筑工程
84	刘金根	120103197*****14	注册监理工程师	12003735	市政公用工程
85	陈英峰	440506198*****14	注册监理工程师	44022741	房屋建筑工程
86	陈英峰	440506198*****14	注册监理工程师	44022741	市政公用工程
87	卢铁魁	445221198*****14	注册监理工程师	44022743	房屋建筑工程
88	卢铁魁	445221198*****14	注册监理工程师	44022743	市政公用工程
89	张军	420923198*****14	注册监理工程师	44022745	房屋建筑工程
90	张军	420923198*****14	注册监理工程师	44022745	市政公用工程

共 253 条

通知

没有新通知

1月30日, 星期五  
腊月十二

时钟 1 10:55 今天

2026年1月

一	二	三	四	五	六	日
29 初十	30 十一	31 十二	1 元旦	2 十四	3 十五	4 十六
5 小寒	6 十八	7 十九	8 二十	9 廿一	10 廿二	11 廿三
12 廿四	13 廿五	14 廿六	15 廿七	16 廿八	17 廿九	18 三十
19 腊月	20 大寒	21 初三	22 初四	23 初五	24 初六	25 初七
26 初八	27 初九	28 初十	29 十一	30 十二	31 十三	1 十四
2 十五	3 十六	4 立春	5 十八	6 十九	7 二十	8 廿一

30分钟 + 开始专注

### 深圳市九州建设技术股份有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192360878C	企业法定代表人	张印发
企业登记注册类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座17层1701、1710号		



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	王军	132801197*****12	注册监理工程师	44023659	房屋建筑工程
92	王军	132801197*****12	注册监理工程师	44023659	市政公用工程
93	黄建伟	432524199*****30	注册监理工程师	44023885	房屋建筑工程
94	黄建伟	432524199*****30	注册监理工程师	44023885	市政公用工程
95	张书云	440281198*****38	注册监理工程师	44025030	房屋建筑工程
96	张书云	440281198*****38	注册监理工程师	44025030	市政公用工程
97	徐深亚	430426199*****18	注册监理工程师	44026071	房屋建筑工程
98	徐深亚	430426199*****18	注册监理工程师	44026071	市政公用工程
99	徐德	511027197*****34	注册监理工程师	44026590	房屋建筑工程
100	徐德	511027197*****34	注册监理工程师	44026590	机电安装工程
101	刘家毅	440981199*****18	注册监理工程师	44027137	房屋建筑工程
102	刘家毅	440981199*****18	注册监理工程师	44027137	市政公用工程
103	曲凤良	231222197*****57	注册监理工程师	44027440	房屋建筑工程
104	曲凤良	231222197*****57	注册监理工程师	44027440	市政公用工程
105	李成智	222402196*****36	注册监理工程师	44008406	房屋建筑工程

共 253 条

通知

没有新通知

1月30日, 星期五  
腊月十二

时钟 1 10:56 今天

2026年1月

一	二	三	四	五	六	日
29 初十	30 十一	31 十二	1 元旦	2 十四	3 十五	4 十六
5 小寒	6 十八	7 十九	8 二十	9 廿一	10 廿二	11 廿三
12 廿四	13 廿五	14 廿六	15 廿七	16 廿八	17 廿九	18 三十
19 腊月	20 大寒	21 初三	22 初四	23 初五	24 初六	25 初七
26 初八	27 初九	28 初十	29 十一	30 十二	31 十三	1 十四
2 十五	3 十六	4 立春	5 十八	6 十九	7 二十	8 廿一

30分钟 + 开始专注

### 深圳市九州建设技术股份有限公司

广东省·深圳市

统一社会信用代码	91440300192360878C	企业法定代表人	张印发
企业登记注册类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)	企业注册地	广东省·深圳市
企业经营地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座17层1701、1710号		



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	李成智	222402196*****36	注册监理工程师	44008406	市政公用工程
107	甘禄权	362204198*****12	注册监理工程师	44027694	房屋建筑工程
108	甘禄权	362204198*****12	注册监理工程师	44027694	通信工程
109	马鉴别	420222196*****10	注册监理工程师	44028771	房屋建筑工程
110	马鉴别	420222196*****10	注册监理工程师	44028771	机电安装工程
111	张海洋	411303199*****35	注册监理工程师	44033648	房屋建筑工程
112	张海洋	411303199*****35	注册监理工程师	44033648	市政公用工程
113	张伟强	450204197*****77	注册监理工程师	44033649	房屋建筑工程
114	张伟强	450204197*****77	注册监理工程师	44033649	市政公用工程
115	黄鹏飞	370827199*****15	注册监理工程师	44033852	房屋建筑工程
116	黄鹏飞	370827199*****15	注册监理工程师	44033852	机电安装工程
117	李秀成	422324197*****5X	注册监理工程师	44034128	房屋建筑工程
118	李秀成	422324197*****5X	注册监理工程师	44034128	市政公用工程
119	王德力	412725198*****16	注册监理工程师	44034393	房屋建筑工程
120	王德力	412725198*****16	注册监理工程师	44034393	市政公用工程

共 253 条

< 1 ... 6 7 8 9 10 ... 17 > 前往 8

通知

没有新通知

1月30日, 星期五  
腊月十二

时钟 1 10:57 今天

2026年1月

一	二	三	四	五	六	日
29 初十	30 十一	31 十二	1 元旦	2 十四	3 十五	4 十六
5 小寒	6 十八	7 十九	8 二十	9 廿一	10 廿二	11 廿三
12 廿四	13 廿五	14 廿六	15 廿七	16 廿八	17 廿九	18 三十
19 腊月	20 大寒	21 初三	22 初四	23 初五	24 初六	25 初七
26 初八	27 初九	28 初十	29 十一	30 十二	31 十三	1 十四
2 十五	3 十六	4 立春	5 十八	6 十九	7 二十	8 廿一

30分钟 + 开始专注

### 深圳市九州建设技术股份有限公司

广东省·深圳市

统一社会信用代码	91440300192360878C	企业法定代表人	张印发
企业登记注册类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)	企业注册地	广东省·深圳市
企业经营地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座17层1701、1710号		



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	任朝莹	511102196*****12	注册监理工程师	44034394	房屋建筑工程
122	任朝莹	511102196*****12	注册监理工程师	44034394	机电安装工程
123	余立平	411381198*****33	注册监理工程师	44034396	房屋建筑工程
124	余立平	411381198*****33	注册监理工程师	44034396	市政公用工程
125	朱伏云	432522198*****16	注册监理工程师	44035995	房屋建筑工程
126	朱伏云	432522198*****16	注册监理工程师	44035995	机电安装工程
127	黄素珍	421127198*****47	注册监理工程师	44036090	房屋建筑工程
128	黄素珍	421127198*****47	注册监理工程师	44036090	市政公用工程
129	谷鑫	440307198*****57	注册监理工程师	44036096	房屋建筑工程
130	谷鑫	440307198*****57	注册监理工程师	44036096	通信工程
131	王排	430626199*****39	注册监理工程师	44036101	房屋建筑工程
132	王排	430626199*****39	注册监理工程师	44036101	市政公用工程
133	蔡馨瑶	421102199*****11	注册监理工程师	44036112	房屋建筑工程
134	蔡馨瑶	421102199*****11	注册监理工程师	44036112	市政公用工程
135	韦添	420881199*****10	注册监理工程师	44036116	房屋建筑工程

共 253 条

< 1 ... 7 8 9 10 11 ... 17 > 前往 9 页

通知

没有新通知

1月30日, 星期五  
腊月十二

时钟 1 10:58 今天

2026年1月

一	二	三	四	五	六	日
29 初十	30 十一	31 十二	1 元旦	2 十四	3 十五	4 十六
5 小寒	6 十八	7 十九	8 二十	9 廿一	10 廿二	11 廿三
12 廿四	13 廿五	14 廿六	15 廿七	16 廿八	17 廿九	18 三十
19 腊月	20 大寒	21 初三	22 初四	23 初五	24 初六	25 初七
26 初八	27 初九	28 初十	29 十一	30 十二	31 十三	1 十四
2 十五	3 十六	4 立春	5 十八	6 十九	7 二十	8 廿一

30分钟 + 开始专注

### 深圳市九州建设技术股份有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192360878C	企业法定代表人	张印发
企业登记注册类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)8座17层1701、1710号		



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	韦涛	420881199*****10	注册监理工程师	44036116	市政公用工程
137	李子立	440781199*****13	注册监理工程师	44036232	房屋建筑工程
138	李子立	440781199*****13	注册监理工程师	44036232	市政公用工程
139	万华英	362202199*****17	注册监理工程师	44036237	房屋建筑工程
140	万华英	362202199*****17	注册监理工程师	44036237	市政公用工程
141	黄奕勤	520202198*****38	注册监理工程师	44036238	房屋建筑工程
142	黄奕勤	520202198*****38	注册监理工程师	44036238	市政公用工程
143	蔡艳萍	432302197*****27	注册监理工程师	44036244	房屋建筑工程
144	蔡艳萍	432302197*****27	注册监理工程师	44036244	市政公用工程
145	庄松营	440582199*****37	注册监理工程师	44036324	房屋建筑工程
146	庄松营	440582199*****37	注册监理工程师	44036324	市政公用工程
147	何耿生	445221199*****97	注册监理工程师	44036346	房屋建筑工程
148	何耿生	445221199*****97	注册监理工程师	44036346	市政公用工程
149	张丽莲	362428198*****5X	注册监理工程师	44036567	房屋建筑工程
150	张丽莲	362428198*****5X	注册监理工程师	44036567	市政公用工程

共 253 条

通知

没有新通知

1月30日, 星期五  
腊月十二

时钟 1 10:58 今天

2026年1月

一	二	三	四	五	六	日
29 初十	30 十一	31 十二	1 元旦	2 初二	3 初三	4 初四
5 初五	6 初六	7 初七	8 初八	9 初九	10 初十	11 十一
12 十二	13 十三	14 十四	15 十五	16 十六	17 十七	18 十八
19 十九	20 二十	21 廿一	22 廿二	23 廿三	24 廿四	25 廿五
26 廿六	27 廿七	28 廿八	29 廿九	30 三十	31 初一	1 初二
2 初三	3 初四	4 初五	5 初六	6 初七	7 初八	8 初九

30 分钟

▶ 开始专注

### 深圳市九州建设技术股份有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192360878C	企业法定代表人	张印发
企业登记注册类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)8座17层1701、1710号		



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	赖逸杰	362502199*****39	注册监理工程师	44037072	房屋建筑工程
152	赖逸杰	362502199*****39	注册监理工程师	44037072	通信工程
153	成妙琼	440781199*****4X	注册监理工程师	44037096	房屋建筑工程
154	成妙琼	440781199*****4X	注册监理工程师	44037096	机电安装工程
155	吴银亮	420984198*****16	注册监理工程师	44037839	房屋建筑工程
156	吴银亮	420984198*****16	注册监理工程师	44037839	市政公用工程
157	黎翠虹	452524197*****82	注册监理工程师	44038627	房屋建筑工程
158	黎翠虹	452524197*****82	注册监理工程师	44038627	市政公用工程
159	叶远航	441481198*****75	注册监理工程师	44038656	房屋建筑工程
160	叶远航	441481198*****75	注册监理工程师	44038656	市政公用工程
161	周伟	420281199*****91	注册监理工程师	44043314	房屋建筑工程
162	周伟	420281199*****91	注册监理工程师	44043314	市政公用工程
163	郑俊龙	440513200*****36	注册监理工程师	44044195	房屋建筑工程
164	郑俊龙	440513200*****36	注册监理工程师	44044195	通信工程
165	赖小凤	429001198*****43	注册监理工程师	44044547	机电安装工程

共 253 条



通知

没有新通知

1月30日, 星期五  
腊月十二

时钟 1 10:59 今天

2026年1月

一	二	三	四	五	六	日
29 初十	30 十一	31 十二	1 元旦	2 初二	3 初三	4 初四
5 初五	6 初六	7 初七	8 初八	9 初九	10 初十	11 十一
12 十二	13 十三	14 十四	15 十五	16 十六	17 十七	18 十八
19 十九	20 二十	21 廿一	22 廿二	23 廿三	24 廿四	25 廿五
26 廿六	27 廿七	28 廿八	29 廿九	30 三十	31 初一	1 初二
2 初三	3 初四	4 初五	5 初六	6 初七	7 初八	8 初九

30 分钟

▶ 开始专注

### 深圳市九州建设技术股份有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192360878C	企业法定代表人	张印波
企业登记注册类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)	企业注册地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区) 8座17层1701、1710号		



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	杨小凤	429001198*****43	注册监理工程师	44044547	通信工程
167	贺秋森	430527198*****28	注册监理工程师	44044769	电力工程
168	贺秋森	430527198*****28	注册监理工程师	44044769	房屋建筑工程
169	程秋超	511304199*****14	注册监理工程师	44045760	房屋建筑工程
170	程秋超	511304199*****14	注册监理工程师	44045760	机电安装工程
171	钟兴琦	445281199*****1X	注册监理工程师	44045801	房屋建筑工程
172	钟兴琦	445281199*****1X	注册监理工程师	44045801	机电安装工程
173	邹家敏	362203199*****10	注册监理工程师	44045932	电力工程
174	邹家敏	362203199*****10	注册监理工程师	44045932	房屋建筑工程
175	张远	372923199*****33	注册监理工程师	44046872	房屋建筑工程
176	张远	372923199*****33	注册监理工程师	44046872	机电安装工程
177	袁次凯	420122196*****78	注册监理工程师	11003461	房屋建筑工程
178	袁次凯	420122196*****78	注册监理工程师	11003461	市政公用工程
179	冯月斌	412301196*****19	注册监理工程师	41001409	房屋建筑工程
180	冯月斌	412301196*****19	注册监理工程师	41001409	通信工程

共 253 条

< 1 ... 10 11 12 13 14 ... 17 > 前往 12 页

通知

没有新通知

1月30日, 星期五  
腊月十二

时钟 1 11:02 今天

2026年1月

一	二	三	四	五	六	日
29 初十	30 十一	31 十二	1 元旦	2 十四	3 十五	4 十六
5 小寒	6 十八	7 十九	8 二十	9 廿一	10 廿二	11 廿三
12 廿四	13 廿五	14 廿六	15 廿七	16 廿八	17 廿九	18 三十
19 腊月	20 大寒	21 初三	22 初四	23 初五	24 初六	25 初七
26 初八	27 初九	28 初十	29 十一	30 十二	31 十三	1 十四
		4 立春	5 十八	6 十九	7 二十	8 廿一

30 分钟 + 开始专注



### 深圳市九州建设技术股份有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192360878C	企业法定代表人	张印波
企业登记注册类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)	企业注册地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区) 8座17层1701、1710号		



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	尤广新	412932197*****33	注册监理工程师	41003416	房屋建筑工程
182	尤广新	412932197*****33	注册监理工程师	41003416	公路工程
183	郑青峰	420202196*****11	注册监理工程师	42000364	房屋建筑工程
184	郑青峰	420202196*****11	注册监理工程师	42000364	市政公用工程
185	王革新	420202196*****16	注册监理工程师	42001327	房屋建筑工程
186	王革新	420202196*****16	注册监理工程师	42001327	市政公用工程
187	魏方东	411302197*****16	注册监理工程师	44001162	房屋建筑工程
188	魏方东	411302197*****16	注册监理工程师	44001162	市政公用工程
189	韩霖	420500197*****33	注册监理工程师	44001412	房屋建筑工程
190	韩霖	420500197*****33	注册监理工程师	44001412	市政公用工程
191	江波	420500196*****34	注册监理工程师	44001413	房屋建筑工程
192	江波	420500196*****34	注册监理工程师	44001413	市政公用工程
193	李广志	440722197*****94	注册监理工程师	44003306	房屋建筑工程
194	李广志	440722197*****94	注册监理工程师	44003306	市政公用工程
195	丁博平	362501196*****15	注册监理工程师	44003307	电力工程

共 253 条

< 1 ... 11 12 13 14 15 ... 17 > 前往 13 页

通知

没有新通知

1月30日, 星期五  
腊月十二

时钟 1 11:03 今天

2026年1月

一	二	三	四	五	六	日
29 初十	30 十一	31 十二	1 元旦	2 十四	3 十五	4 十六
5 小寒	6 十八	7 十九	8 二十	9 廿一	10 廿二	11 廿三
12 廿四	13 廿五	14 廿六	15 廿七	16 廿八	17 廿九	18 三十
19 腊月	20 大寒	21 初三	22 初四	23 初五	24 初六	25 初七
26 初八	27 初九	28 初十	29 十一	30 十二	31 十三	1 十四
		2 十五	3 十六	4 立春	5 十八	6 十九
			7 二十	8 廿一		

30 分钟 + 开始专注

### 深圳市九州建设技术股份有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192360878C	企业法定代表人	张印发
企业登记注册类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)	企业注册地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)8座17层1701、1710号		



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	丁德平	362501196*****15	注册监理工程师	44003307	房屋建筑工程
197	甘东	510212196*****32	注册监理工程师	44003308	电力工程
198	甘东	510212196*****32	注册监理工程师	44003308	房屋建筑工程
199	罗尚	650103196*****12	注册监理工程师	44003309	房屋建筑工程
200	罗尚	650103196*****12	注册监理工程师	44003309	机电安装工程
201	汤朝晖	360403196*****11	注册监理工程师	44003311	房屋建筑工程
202	汤朝晖	360403196*****11	注册监理工程师	44003311	通信工程
203	徐奕号	360102196*****1X	注册监理工程师	44003315	电力工程
204	徐奕号	360102196*****1X	注册监理工程师	44003315	房屋建筑工程
205	赵英才	420700196*****16	注册监理工程师	44003340	房屋建筑工程
206	赵英才	420700196*****16	注册监理工程师	44003340	市政公用工程
207	楼景敏	420500196*****90	注册监理工程师	44004637	房屋建筑工程
208	楼景敏	420500196*****90	注册监理工程师	44004637	市政公用工程
209	陈久英	220203196*****17	注册监理工程师	44006120	电力工程
210	陈久英	220203196*****17	注册监理工程师	44006120	房屋建筑工程

共 253 条

通知

没有新通知

1月30日, 星期五  
腊月十二

时钟 1 11:03 今天

2026年1月

一	二	三	四	五	六	日
29 初十	30 十一	31 十二	1 元旦	2 十四	3 十五	4 十六
5 小寒	6 十八	7 十九	8 二十	9 廿一	10 廿二	11 廿三
12 廿四	13 廿五	14 廿六	15 廿七	16 廿八	17 廿九	18 三十
19 腊月	20 大寒	21 初三	22 初四	23 初五	24 初六	25 初七
26 初八	27 初九	28 初十	29 十一	30 十二	31 十三	1 十四
	3 十六	4 立春	5 十八	6 十九	7 二十	8 廿一

30分钟 + 开始专注

### 深圳市九州建设技术股份有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192360878C	企业法定代表人	张印发
企业登记注册类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)	企业注册地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)8座17层1701、1710号		



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	蒋秋华	430111196*****14	注册监理工程师	44007001	房屋建筑工程
212	蒋秋华	430111196*****14	注册监理工程师	44007001	市政公用工程
213	石亚军	429004196*****36	注册监理工程师	44007221	房屋建筑工程
214	石亚军	429004196*****36	注册监理工程师	44007221	市政公用工程
215	陈波	420500196*****92	注册监理工程师	44008440	房屋建筑工程
216	陈波	420500196*****92	注册监理工程师	44008440	市政公用工程
217	吴冰宇	610321196*****36	注册监理工程师	44011061	机电安装工程
218	吴冰宇	610321196*****36	注册监理工程师	44011061	市政公用工程
219	刘彪	520102196*****56	注册监理工程师	44013418	电力工程
220	刘彪	520102196*****56	注册监理工程师	44013418	房屋建筑工程
221	徐盛云	430626197*****56	注册监理工程师	44013720	房屋建筑工程
222	徐盛云	430626197*****56	注册监理工程师	44013720	市政公用工程
223	张莉	130403197*****22	注册监理工程师	44013735	电力工程
224	张莉	130403197*****22	注册监理工程师	44013735	房屋建筑工程
225	沈贵芬	420106196*****SX	注册监理工程师	44014085	房屋建筑工程

共 253 条

通知

没有新通知

1月30日, 星期五  
腊月十二

时钟 1 11:04 今天

2026年1月

一	二	三	四	五	六	日
29 初十	30 十一	31 十二	1 元旦	2 十四	3 十五	4 十六
5 小寒	6 十八	7 十九	8 二十	9 廿一	10 廿二	11 廿三
12 廿四	13 廿五	14 廿六	15 廿七	16 廿八	17 廿九	18 三十
19 腊月	20 大寒	21 初三	22 初四	23 初五	24 初六	25 初七
26 初八	27 初九	28 初十	29 十一	30 十二	31 十三	1 十四
	2 十五	3 十六	4 立春	5 十八	6 十九	7 二十
						8 廿一

30分钟 + 开始专注



### 深圳市九州建设技术股份有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192360878C	企业法定代表人	张印发
企业登记注册类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)	企业注册地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座17层1701、1710号		



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
226	沈洪基	420106196****5X	注册监理工程师	44014085	通信工程
227	徐强	320522198****15	注册监理工程师	44016043	房屋建筑工程
228	徐强	320522198****15	注册监理工程师	44016043	市政公用工程
229	韦志昂	450221197****79	注册监理工程师	44016748	房屋建筑工程
230	韦志昂	450221197****79	注册监理工程师	44016748	市政公用工程
231	黎朝	430403197****19	注册监理工程师	44020342	房屋建筑工程
232	黎朝	430403197****19	注册监理工程师	44020342	通信工程
233	唐国夏	440510198****17	注册监理工程师	44029399	房屋建筑工程
234	唐国夏	440510198****17	注册监理工程师	44029399	市政公用工程
235	黄尧	430621199****15	注册监理工程师	44031153	房屋建筑工程
236	黄尧	430621199****15	注册监理工程师	44031153	机电安装工程
237	张保宁	652827199****13	注册监理工程师	44037408	房屋建筑工程
238	张保宁	652827199****13	注册监理工程师	44037408	市政公用工程
239	彭发民	420527199****18	注册监理工程师	44044728	房屋建筑工程
240	彭发民	420527199****18	注册监理工程师	44044728	市政公用工程

共 253 条

< 1 ... 12 13 14 15 16 17 > 前往 16

**全国建筑市场监管公共服务平台**

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

### 深圳市九州建设技术股份有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192360878C	企业法定代表人	张印发
企业登记注册类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)	企业注册地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座17层1701、1710号		



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
241	陈鑫云	430682198****34	注册监理工程师	44048090	房屋建筑工程
242	陈鑫云	430682198****34	注册监理工程师	44048090	机电安装工程
243	刘杰	362424198****19	注册监理工程师	44048290	房屋建筑工程
244	刘杰	362424198****19	注册监理工程师	44048290	市政公用工程
245	丘基新	441523199****58	注册监理工程师	44048446	房屋建筑工程
246	丘基新	441523199****58	注册监理工程师	44048446	通信工程
247	张冬梅	430422198****26	注册监理工程师	44050110	房屋建筑工程
248	张冬梅	430422198****26	注册监理工程师	44050110	市政公用工程
249	赖仁涛	520113197****15	注册监理工程师	51008439	房屋建筑工程
250	赖仁涛	520113197****15	注册监理工程师	51008439	市政公用工程
251	黄宇涛	450721199****15	注册监理工程师	51032920	房屋建筑工程
252	黄宇涛	450721199****15	注册监理工程师	51032920	市政公用工程
253	刘劲松	610103196****12	一级注册建造师	4401154-001	--

共 253 条

< 1 ... 12 13 14 15 16 17 > 前往 16

**全国建筑市场监管公共服务平台**

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

通知

没有新通知

1月30日,星期五  
腊月十二

时钟 1 11:04 今天

2026年1月

一	二	三	四	五	六	日
29 初十	30 十一	31 十二	1 元旦	2 初二	3 初三	4 初四
5 初五	6 初六	7 初七	8 初八	9 初九	10 初十	11 十一
12 十二	13 十三	14 十四	15 十五	16 十六	17 十七	18 十八
19 十九	20 二十	21 廿一	22 初二	23 初三	24 初四	25 初五
26 初六	27 初七	28 初八	29 初九	30 十	31 十一	1 十二
2 十三	3 十四	4 十五	5 十六	6 十七	7 十八	8 十九
9 二十	10 廿一	11 初二	12 初三	13 初四	14 初五	15 初六

30分钟

开始专注



通知

没有新通知

1月30日,星期五  
腊月十二

时钟 1 11:05 今天

2026年1月

一	二	三	四	五	六	日
29 初十	30 十一	31 十二	1 元旦	2 初二	3 初三	4 初四
5 初五	6 初六	7 初七	8 初八	9 初九	10 初十	11 十一
12 十二	13 十三	14 十四	15 十五	16 十六	17 十七	18 十八
19 十九	20 二十	21 廿一	22 初二	23 初三	24 初四	25 初五
26 初六	27 初七	28 初八	29 初九	30 十	31 十一	1 十二
2 十三	3 十四	4 十五	5 十六	6 十七	7 十八	8 十九
9 二十	10 廿一	11 初二	12 初三	13 初四	14 初五	15 初六

30分钟

开始专注

注册类总人数 136 人

注册监理工程师：113 人

全国建筑市场监管公共服务平台

人员数据

筛选

人员类别: 注册监理工程师 姓名: 请输入人员姓名 身份证号: 请输入身份证号

注册号: 请输入注册号 注册单位: 深圳市九州建设技术股份有限公司 电子证书: 目前仅支持一级建筑师 查询

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)
1	张海洋	411303*****35	注册监理工程师	44033648
2	叶逸帆	441481*****75	注册监理工程师	44038656
3	黄学涛	450721*****15	注册监理工程师	51032920
4	刘功勋	610103*****12	注册监理工程师	44012202
5	张小平	432301*****19	注册监理工程师	44000129
6	刘加新	422426*****32	注册监理工程师	44009915
7	郑雨峰	420202*****11	注册监理工程师	42000364
8	江波	420500*****34	注册监理工程师	44001413
9	杨江涛	520113*****15	注册监理工程师	51008439
10	廖雪峰	430602*****17	注册监理工程师	44010032
11	张丽莲	362428*****5X	注册监理工程师	44036567
12	韩伟国	450204*****77	注册监理工程师	44033649
13	陈景星	441624*****59	注册监理工程师	44014746
14	潘敬平	430111*****14	注册监理工程师	44007001
15	周月松	412301*****19	注册监理工程师	41001409

共113条

一级注册建筑师：1 人

全国建筑市场监管公共服务平台

人员数据

筛选

人员类别: 一级注册建筑师 姓名: 请输入人员姓名 身份证号: 请输入身份证号

注册号: 请输入注册号 注册单位: 深圳市九州建设技术股份有限公司 电子证书: 目前仅支持一级建筑师 查询

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)
1	刘功勋	610103*****12	一级注册建筑师	4401154-001



## 二、财务情况（不评审）

### （二）2022 年财务审计报告

#### 深圳市九州建设技术股份有限公司

#### 二〇二二年度会计报表审计报告

#### 目 录

<u>项 目</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告	2-3
二、已审会计报表	4-17
1、资产负债表	
2、利润表	
3、股东权益变动表	
4、现金流量表	
5、会计报表附注	
三、本所《执业许可证》及《营业执照》复印件	



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。  
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。  
报告编码：粤233JAUVKP



# 深圳佳和会计师事务所(普通合伙)

SHENZHEN JIAHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)

地址：深圳市福田区上步工业区 22 栋万源大厦 205

电话：(0755) 83329083

传真：(0755) 83328854

机密\*

深佳和会审字[2023]157号

## 审计报告

### 深圳市九州建设技术股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的贵公司的财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的及公司资产负债表，2022 年度的利润表、现金流量表、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 日财务状况以及 2022 年度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其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度总结报告中的涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已针对审计报告日前获取的其他信息执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司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报导致的重大错报。

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。

## 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

深圳佳和会计师事务所



中国 · 深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年三月一日



深圳市九州建设技术股份有限公司

资产负债表

2022年12月31日

单位：元

资 产	附注	年末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1	8,056,552.80	1,685,938.93
交易性金融资产	2	36,000,000.00	57,954,946.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3	36,908,566.31	30,269,589.99
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4	4,134,517.91	1,979,123.13
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			
<b>流动资产合计</b>		<b>85,099,637.02</b>	<b>91,889,598.05</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	5	5,003,539.38	5,583,827.70
固定资产	6	16,532,792.47	17,409,268.61
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			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			25,504.28
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>21,536,331.85</b>	<b>23,018,600.59</b>
<b>资产总计</b>		<b>106,635,968.87</b>	<b>114,908,198.64</b>



深圳市九州建设技术股份有限公司

资产负债表(续)

2022年12月31日

单位:元

负债和所有者权益(或股东权益)	附注	年末数	年初数
流动负债:			
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			
应付票据及应付账款			
预收账款	7	179,009.89	331,222.46
应付职工薪酬	8	8,029,083.75	7,804,958.82
应交税费	9	1,319,229.66	1,787,423.92
应付股利			
其他应付款	10	79,650,909.00	87,296,852.10
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		89,178,232.30	97,220,457.30
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		89,178,232.30	97,220,457.30
所有者权益			
实收资本(或股本)	11	6,000,000.00	6,000,000.00
资本公积			
减:库存股			
专项储备			
盈余公积	12	2,135,695.84	1,675,557.83
未分配利润		9,322,040.73	10,012,183.51
所有者权益(或股东权益)合计		17,457,736.57	17,687,741.34
负债和所有者权益(或股东权益)总计		106,635,968.87	114,908,198.64



深圳市九州建设技术股份有限公司

利润表

2022年度

单位：元

项 目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	13	134,427,328.73	155,829,937.10
减：营业成本	13	112,013,898.05	127,259,924.38
税金及附加	14	1,112,762.53	1,339,083.27
销售费用			
管理费用		13,332,042.99	12,620,735.11
研发费用		4,481,961.21	11,591,283.71
财务费用	15	-16,327.12	133,930.89
其中：利息费用			142,684.97
利息收入		-29,491.72	-25,017.35
加：其他收益	16	1,213,136.18	251,694.38
投资收益(损失以“—”号填列)	17	776,854.19	2,779,555.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
资产减值损失(损失以“—”号填列)			
资产处置收益(损失以“—”号填列)			-12,133.69
其他收益			
二、营业利润		5,492,981.44	5,904,095.51
加：营业外收入	18	500.00	
减：营业外支出	19	88,149.39	500.00
三、利润总额		5,405,332.05	5,903,595.51
减：所得税费用	20	1,000,260.28	1,151,207.83
四、净利润		4,405,071.77	4,752,387.68
(一)持续经营净利润		4,405,071.77	4,752,387.68
(二)终止经营净利润			
五、每股收益：			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			



深圳市九州建设科技股份有限公司  
所有者权益变动表

2022年度 单位:元

项 目	本年年金额				所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	
一、上年年末余额	6,000,000.00			1,675,557.83	17,687,741.34
加:会计政策变更					-
前期差错更正				5,502.37	-135,076.54
二、本年年年初余额	6,000,000.00	-	-	1,681,060.20	17,552,664.80
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	454,635.64	-94,928.23
(一) 净利润	-	-	-	4,405,071.77	4,405,071.77
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失					
1.可供出售金融资产公允价值变动净额					
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响					
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响					
4.其他					
上述(一)和(二)小计	-	-	-	4,405,071.77	4,405,071.77
(三)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本					
2.股份支付计入所有者权益的金额					
3.其他					
(四)利润分配				454,635.64	-4,500,000.00
1.提取盈余公积				454,635.64	-454,635.64
2.对所有者(或股东)的分配				-4,500,000.00	-4,500,000.00
3.其他					
(五)所有者权益内部结转					
1.资本公积转增资本(或股本)					
2.盈余公积转增资本(或股本)					
3.盈余公积弥补亏损					
4.其他					
四、本年年末余额	6,000,000.00	-	-	2,135,695.84	17,457,736.57



深圳市九州建设技术股份有限公司

现金流量表

2022年度

单位：元

项 目	附注	金 额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金		127,636,139.84
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		138,917,120.60
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>266,553,260.44</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		12,520,274.42
支付给职工以及为职工支付的现金		111,634,324.46
支付的各项税费		10,057,345.41
支付其他与经营活动有关的现金		121,686,087.41
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>255,898,031.70</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>10,655,228.74</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资所收到的现金		103,000,000.00
取得投资收益收到的现金		776,854.19
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		
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>103,776,854.19</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		561,469.06
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		124,954,946.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>125,516,415.06</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-21,739,560.87</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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		
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>
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		4,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>4,500,000.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-4,500,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-15,584,332.13</b>
加：期初现金及现金等价物余额		59,640,884.93
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>44,056,552.80</b>



深圳市九州建设技术股份有限公司

现金流量表补充资料

2022 年度

单位：元

补充资料	附注	金 额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润		4,405,071.77
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		2,018,233.52
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		25,504.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用		
投资损失		
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少		
经营性应收项目的减少		8,794,371.16
经营性应付项目的增加		-8,042,225.00
其他		3,454,273.01
经营活动产生的现金流量净额		10,655,228.74
<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>		
现金的期末余额		8,056,552.80
减：现金的期初余额		1,685,938.93
加：现金等价物的期末余额		36,000,000.00
减：现金等价物的期初余额		57,954,946.00
现金及现金等价物净增加额		-15,584,332.13



# 深圳市九州建设技术股份有限公司

## 会计报表附注

二〇二二年度

单位:人民币元

### 一、企业概况:

本公司系经深圳市市场监督管理局批准,于1991年9月19日正式成立的有限责任公司,已领取统一社会信用代码为491440300192360878C的营业执照,经营期限:30年,注册资本人民币600万元。本公司原名为深圳市九州建设监理有限公司,于2017年06月02日在深圳市市场监督管理局办理更名手续,更名后为深圳市九州建设技术股份有限公司。本公司于2018年在深圳市市场监督管理局进行注册资本变更,变更后注册资本为人民币15,000,000.00元,经营期限:永续经营。法定代表人:张印发

地址:深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座17层1701/1710号

经营范围:从事建设工程全过程的技术服务;专业提供工程咨询、工程设计、招标代理、造价咨询、工程监理、项目管理、项目代建、工程质量安全评价、工程检测、物业顾问、项目总承包等业务;工程相关设备软件、硬件的采购、销售,计算机软、硬件、安全信息技术产品、电子产品、通信产品的技术开发、技术服务、成果转让,计算机系统集成;工程相关设备软件、硬件、计算机软、硬件,安全信息技术产品,电子产品,通信产品的批发、零售。(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、主要会计政策:

#### 会计制度

公司会计核算执行《企业会计准则》及其补充规定。

#### 会计年度

会计年度为公历年度即1月1日至12月31日。

#### 记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

#### 记账基础和计价原则

公司采用权责发生制为记账基础,以历史成本为计价原则。

#### 外币业务核算方法

发生外币业务时,采用业务发生时中国人民银行公布的市场汇价,将有关外币金额折算为记账本位币金额,期末按市场汇价,对有关外币业务的货币性账户余额进行调整,除购建固定资产的外币专项借款在固定资产达到预定可使用状态前发生的汇兑损益计入在建工程之外,其余均计入当期财务费用。

#### 外币会计报表的折算方法

外币报表项目分别采用以下汇率折算为记账本位币金额:资产负债表中资产、负债类项目采用年末市场汇率,所有者权益采用历史汇率;损益类项目采用本年平均汇率,上年实际数或期初数均按上年折算后报表列示;由于资产负债表和利润及利润分配表使用汇率不同产生的差异,记入“外币报表折算差额”,在资产负债表中单独列示。

#### 现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，确定现金等价物的标准为公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 坏账核算

##### 1) 坏账确认标准

因债务人破产，依照法律程序清偿后，确定无法收回的应收款项；

因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确定无法收回的应收款项；

因债务人逾期未履行偿还义务，并且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

##### 2) 坏账损失的核算方法

坏账核算采用备抵法。坏账准备计提比例是根据公司以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量的情况以及其他相关信息合理地估计。

#### 存货

存货按取得时的实际成本计价，实际成本包括为生产商品和提供劳务所发生的直接材料、直接人工及直接费用以及按一定比例分配计入的为生产商品和提供劳务所发生的各项间接费用。存货主要分为原材料、在产品和产成品等。

存货发出时，采用加权平均法核算。低值易耗品在领用时一次性摊销。

#### 存货跌价准备

年末存货可变现净值低于成本时提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。可变现净值为公司在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价值。

#### 长期股权投资

##### 1. 长期股权投资初始成本的计价

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

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

#### 固定资产及折旧

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、使用年限超过一个会计年度的有形资产；固定资产以取得时的成本计价，并从其投入使用之次月起，采用直线法提取折旧。估计残值为原值的5%。各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

	折旧年限	年折旧率
房屋建筑物	<u>20</u>	<u>4.75%</u>
电子及其他设备	<u>5</u>	<u>19%</u>
运输设备	<u>5</u>	<u>19%</u>

#### 固定资产减值准备

固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计量，按可收回金额低于账面价值的差额，计提固定资产减值准备。固定资产可收回金额是指固定资产的销售净价与预期从该资产的持续使用和使用年限结束时的处置中产生的预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

#### 在建工程

在建工程按实际工程支出核算。

实际工程成本包括在建期间发生的各项工程支出、与工程有关的符合借款费用资本化条件的专门借款的借款费用、其他相关费用等。在建工程应在达到预定可使用状态后结转为固定资产。在建工程不计提折旧。

对长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；所建项目无论在性能上，还是在技术目已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性的在建工程；或其他有证据表明已发生了减值的在建工程，计提减值准备。

#### **无形资产**

无形资产按取得时的实际成本计价，按预计受益期限采用直线法平均摊销。

#### **无形资产减值准备**

无形资产按照账面价值与可收回金额孰低计量。年末检查各项无形资产预期给企业带来的经济利益的能力，对可收回金额低于账面价值的差额，计提无形资产减值准备。无形资产可收回金额是指无形资产的销售净价与预期从该无形资产的持续使用和使用年限结束时的处置中产生的预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

#### **长期待摊费用**

长期待摊费用按发生时实际支付的价款入账，按受益期平均摊销。

对于长期待摊费用不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### **收入**

商品销售，公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，并不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关收入已取得了收款权利时，确认营业收入的实现。

提供劳务，均为在同一年度内开始并完成的，在完成劳务时，确认营业收入的实现。

他人使用本公司资产，以及与交易相关的经济利益能够流入公司、收入的金额能够可靠地计量时，确认他人使用本公司的资产收入的实现。

#### **税项**

##### **增值税**

按销售收入的6%计算销项税，并按抵扣进项税后的余额缴纳。

##### **城建税**

城建税按应纳流转税额的7%计缴。

##### **教育费附加**

教育费附加按应纳流转税额的3%计缴。

##### **地方教育费附加**

地方教育费附加按应纳流转税额的2%计缴。

##### **所得税**

所得税按应付税款法核算。

计算所得税支出所依据的纳税所得额系根据有关税法规定对本年度会计所得额作出相应调整后得出。

按应纳税所得额的25%计缴。

### 三、会计报表主要项目注释

#### 附注 1、货币资金：

项 目	期末余额
现 金	4,647.06
银行存款	8,051,905.74
合 计	<u>8,056,552.80</u>

#### 附注 2、交易性金融资产：

项 目	期末余额
理财产品	36,000,000.00
合 计	<u>36,000,000.00</u>

#### 附注 3、应收账款：

账 龄	期末余额
一年以内	22,781,804.26
1—2 年	7,959,495.14
2—3 年	2,715,050.86
3 年以上	3,452,216.05
合 计	<u>36,908,566.31</u>

主要欠款单位情况如下：

单 位	期末余额
深圳市华嵘投资控股有限公司	5,090,200.00
深圳市汇海置业有限公司	2,361,368.92
贵州聚众诚水利有限责任公司	1,982,870.00
河源春沐源旅游文化有限公司	1,850,129.01
惠州市上轩投资有限公司	1,212,543.36

#### 附注 4、其他应收款：

账 龄	期末余额
一年以内	2,639,966.12
1—2 年	414,236.00
2—3 年	347,306.25
3 年以上	733,009.54
合 计	<u>4,134,517.91</u>

主要欠款单位情况如下：

单 位	期末余额
投标保证金	525,000.00
履约保证金	522,962.50
工程报销款及备用金	833,539.41
四川欧鹏建筑工程公司	2,000,000.00

**附注 5、投资性房地产：**

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(1) 固定资产原值				
房屋及建筑物	12,216,596.29			12,216,596.29
合 计	<u>12,216,596.29</u>			<u>12,216,596.29</u>
(2) 固定资产折旧				
房屋及建筑物	6,632,768.59	580,288.32		7,213,056.91
合 计	<u>6,632,768.59</u>	<u>580,288.32</u>		<u>7,213,056.91</u>
(3) 投资性房地产净值	<u>5,583,827.70</u>			<u>5,003,539.38</u>

**附注 6、固定资产及其累计折旧：**

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(1) 固定资产原值				
房屋及建筑物	21,130,550.75			21,130,550.75
运输设备	4,951,609.64	561,469.06		5,513,078.70
办公设备	182,876.56			182,876.56
合 计	<u>26,265,036.95</u>	<u>561,469.06</u>		<u>26,826,506.01</u>
(2) 固定资产折旧				
房屋及建筑物	5,185,789.16	1,003,701.12		6,189,490.28
运输设备	3,496,504.57	433,985.95		3,930,490.52
办公设备	173,474.61	258.13		173,732.74
合 计	<u>8,855,768.34</u>	<u>1,437,945.20</u>		<u>10,293,713.54</u>
(3) 固定资产净值	<u>17,409,268.61</u>			<u>16,532,792.47</u>

**附注 7、预收账款：**

账 龄	期末余额
一年以内	177,300.00
3 年以上	1,709.89
合 计	<u>179,009.89</u>
主要单位名称	期末余额
深圳市乐的文化有限公司	96,000.00
黄石市公安局	37,200.00
新余永清环保能源有限公司	44,100.00
广东润扬酒店投资有限公司	1,709.89

**附注 8、应付职工薪酬：**

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末余额
工 资	7,804,958.82	99,518,022.98	99,293,898.05	8,029,083.75
社保费	0.00	9,619,250.63	9,619,250.63	0.00
合 计	<u>7,804,958.82</u>	<u>109,137,273.61</u>	<u>108,913,148.68</u>	<u>8,029,083.75</u>

**附注 9、应交税费：**

税 目	年末未交数
增值税	492,309.16
城市维护建设税	34,268.37
教育费附加	14,686.44
地方教育附加	9,790.96
个人所得税	271,050.84
企业所得税	497,123.89
合 计	<u>1,319,229.66</u>

深圳佳和会计师事务所（普通合伙）注册会计师未对本公司的税项进行专项审计，税金的实际  
 交纳以主管税务机关核定数为准。

**附注 10、其他应付款：**

账 龄	期末余额
一年以内	-7,330,219.93
1—2 年	8,201,473.98
2—3 年	16,419,000.00
3 年以上	62,360,654.95
合 计	<u>79,650,909.00</u>

**附注 11、实收资本：**

投 资 单 位	注 册 金 额		实 收 资 本	
	金额（币种 RMB）	比 例	金额（币种 RMB）	比 例
李恩君	3,600,000.00	24%	1,440,000.00	9.6%
骆日华	1,977,000.00	13.18%	790,800.00	5.272%
陈文富	1,755,000.00	11.70%	702,000.00	4.68%
王吉华	1,365,000.00	9.10%	546,000.00	3.64%
张印发	1,365,000.00	9.10%	546,000.00	3.64%
刘功勋	1,365,000.00	9.10%	546,000.00	3.64%
王俐	1,365,000.00	9.10%	546,000.00	3.64%
谭建东	1,215,000.00	8.10%	486,000.00	3.24%
张海骄	300,000.00	2.00%	120,000.00	0.8%
苏觉林	165,000.00	1.10%	66,000.00	0.44%
刘志文	150,000.00	1.00%	60,000.00	0.4%
赖粤辉	150,000.00	1.00%	60,000.00	0.4%
王宗灏	45,000.00	0.30%	18,000.00	0.12%
潘金妹	42,000.00	0.28%	16,800.00	0.112%
邓伟华	42,000.00	0.28%	16,800.00	0.112%
刘英	42,000.00	0.28%	16,800.00	0.112%
刘小玉	42,000.00	0.28%	16,800.00	0.112%
李广忠	15,000.00	0.10%	6,000.00	0.04%
合 计	<u>15,000,000.00</u>	<u>100%</u>	<u>6,000,000.00</u>	<u>40.00%</u>

上述实收资本业经深圳楚才会计师事务所以深楚验字(2009)第1号《验资报告》审验在案。本公司于2018年在深圳市市场监督管理局进行注册资本变更,变更后注册资本为人民币15,000,000.00元。本公司于2022年11月7日经深圳市市场监督管理局的核准,进行了股权以及章程修正案的变更。

**附注 12、盈余公积:**

<u>项 目</u>	<u>本年累计数</u>
年初法定盈余公积	1,675,557.83
加:前期出错调整	5,502.37
加:计提法定盈余公积金	454,635.64
<b>合 计</b>	<b><u>2,135,695.84</u></b>

**附注 13、营业收入与营业成本:**

<u>项 目</u>	<u>营业收入</u>	<u>营业成本</u>
主营业务	133,724,979.58	111,433,609.73
其他业务	702,349.15	580,288.32
<b>合 计</b>	<b><u>134,427,328.73</u></b>	<b><u>112,013,898.05</u></b>

**附注 14、营业税金及附加:**

<u>项 目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
城市维护建设税	529,581.00	623,359.59
教育费附加	226,963.28	267,154.10
地方教育费附加	151,308.84	178,102.74
房产税	201,566.52	268,755.36
土地税	461.84	615.78
印花税	2,881.05	1,095.70
<b>合 计</b>	<b><u>1,112,762.53</u></b>	<b><u>1,339,083.27</u></b>

**附注 15: 财务费用:**

<u>项 目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
利息支出	0.00	142,684.97
减:利息收入	29,491.72	25,017.35
汇兑损失	0.00	0.00
减:汇兑收益	0.00	0.00
手续费支出	13,164.60	16,263.27
<b>合 计</b>	<b><u>-16,327.12</u></b>	<b><u>133,930.89</u></b>

**附注 16、其他收益：**

<u>项 目</u>	<u>本年累计数</u>
政府补贴收益	1,097,974.96
三代手续费	68,566.34
增值税加计抵扣补贴	46,594.88
<b>合 计</b>	<b><u>1,213,136.18</u></b>

**附注 17、投资收益：**

<u>项 目</u>	<u>本年累计数</u>
理财产品收益	776,854.19
	<b><u>776,854.19</u></b>

**附注 18、营业外收入：**

<u>项 目</u>	<u>本年累计数</u>
东莞市一次性留工补助	500.00
<b>合 计</b>	<b><u>500.00</u></b>

**附注 19、营业外支出：**

<u>项 目</u>	<u>本年累计数</u>
滞纳金	87,149.39
罚款支出	1,000.00
<b>合 计</b>	<b><u>88,149.39</u></b>

**附注 20、所得税费：**

<u>项 目</u>	<u>金 额</u>
利润总额	5,405,332.05
加：纳税调整增加额	1,447,501.19
减：加计扣除	2,851,792.12
纳税调整后所得额	4,001,041.12
所得税税率	25%
应纳所得税税额	<b><u>1,000,260.28</u></b>

上述 2022 年度本公司的会计报表和有关注释，系我们按照《企业会计准则》及有关规定编

证书序号: 0016941

### 说明

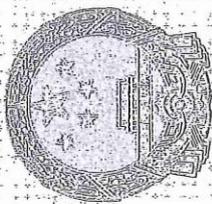
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇二二年十一月十四日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

深圳佳和会计师事务所



(普通合伙)

吴春波

深圳市福田区华强北街道华航社区上步工业  
区22栋万源大厦205

名称:

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

普通合伙

47470096

深财会[2005]11号

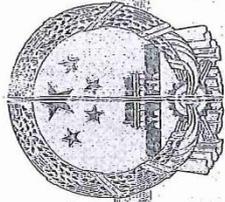
2005年1月31日

组织形式:

执业证书编号:

批准执业文号:

批准执业日期:



# 营业执照



统一社会信用代码  
91440300771616137K



名称 深圳佳和会计师事务所（普通合伙）

名称

类型 合伙企业

执行事务合伙人 吴春波, 汪勤

成立日期 2005年02月02日

主要经营场所 深圳市福田区华强北街道华航社区上步  
工业区22栋万源大厦205

### 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、行政法规规定须经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下方的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方二维码查询。
3. 各类证照主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度前年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2022年10月24日

国家市场监督管理总局监制

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

### (三) 2023 年财务审计报告

## 深圳市九州建设技术股份有限公司 二〇二三年度会计报表审计报告

### 目 录

<u>项 目</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告	2-3
二、已审会计报表	4-18
1、资产负债表	
2、利润表	
3、股东权益变动表	
4、现金流量表	
5、会计报表附注	
三、本所《执业许可证》及《营业执照》复印件	



1 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24HULPKL9F



# 深圳佳和会计师事务所(普通合伙)

SHENZHEN JIAHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)

地址：广东省深圳市福田区振兴路西109号华康大厦1栋307室

电话：(0755) 83329083

传真：(0755) 83328854

机密\*

深佳和会审字[2024]030号

## 审计报告

### 深圳市九州建设技术股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的贵公司的财务报表，包括2023年12月31日的及公司资产负债表，2023年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

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日财务状况以及2023年度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其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度总结报告中的涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已针对审计报告日前获取的其他信息执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司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报导致的重大错报。

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。



## 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

深圳佳和会计师事务所



中国 · 深圳

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年三月二十日



深圳市九州建设技术股份有限公司

资产负债表

2023年12月31日

单位：元

资 产	附注	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	1	7,501,801.32	8,056,552.80
交易性金融资产	2	28,046,432.32	36,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3	32,061,207.58	36,908,566.31
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4	4,034,255.86	4,134,517.91
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			
<b>流动资产合计</b>		<b>71,643,697.08</b>	<b>85,099,637.02</b>
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			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	5	4,423,251.06	5,003,539.38
固定资产	6	16,046,535.32	16,532,792.47
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			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	7	1,194,690.27	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>21,664,476.65</b>	<b>21,536,331.85</b>
<b>资产总计</b>		<b>93,308,173.73</b>	<b>106,635,968.87</b>



深圳市九州建设技术股份有限公司

资产负债表(续)

2023年12月31日

单位:元

负债和所有者权益(或股东权益)	附注	年末数	年初数
流动负债:			
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			
应付票据及应付账款	8	221,238.94	
预收账款	9	228,709.89	179,009.89
应付职工薪酬	10	8,274,783.98	8,029,083.75
应交税费	11	1,239,696.17	1,319,229.66
应付股利			
其他应付款	12	65,456,713.95	79,650,909.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		75,421,142.93	89,178,232.30
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		75,421,142.93	89,178,232.30
所有者权益			
实收资本(或股本)	13	6,000,000.00	6,000,000.00
资本公积			
减:库存股			
专项储备			
盈余公积	14	2,416,655.44	2,135,695.84
未分配利润		9,470,375.36	9,322,040.73
所有者权益(或股东权益)合计		17,887,030.80	17,457,736.57
负债和所有者权益(或股东权益)总计		93,308,173.73	106,635,968.87



深圳市九州建设技术股份有限公司

利润表

2023 年度

单位：元

一、营业收入	15	127,041,272.74	134,427,328.73
减：营业成本	15	102,890,259.88	112,013,898.05
税金及附加	16	1,092,939.15	1,112,762.53
销售费用			
管理费用		14,421,487.61	13,332,042.99
研发费用		3,433,493.96	4,481,961.21
财务费用	17	-8,579.20	-16,327.12
其中：利息费用			
利息收入		-14,672.77	-29,491.72
加：其他收益	18	319,672.71	1,213,136.18
投资收益(损失以“—”号填列)	19	291,013.28	776,854.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
资产减值损失(损失以“—”号填列)	20	-241,204.53	
资产处置收益(损失以“—”号填列)	21	-207,417.77	
其他收益			
二、营业利润		5,373,735.03	5,492,981.44
加：营业外收入			500.00
减：营业外支出	22	402,989.51	88,149.39
三、利润总额		4,970,745.52	5,405,332.05
减：所得税费用	23	839,076.58	1,000,260.28
四、净利润		4,131,668.94	4,405,071.77
（一）持续经营净利润		4,131,668.94	4,405,071.77
（二）终止经营净利润			
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			



深圳市九州建设科技股份有限公司  
所有者权益变动表

2023 年度

单位:元

项 目	本年年末余额					所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库 存股	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	6,000,000.00			2,135,695.84	9,322,040.73	17,457,736.57
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	6,000,000.00			-144,361.35	-1,158,013.36	-1,302,374.71
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)				1,991,334.49	8,164,027.37	16,155,361.86
(一) 净利润				425,320.95	1,306,347.99	1,731,668.94
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失					4,131,668.94	4,131,668.94
1.可供出售金融资产公允价值变动净额						
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4.其他						
上述(一)和(二)小计					4,131,668.94	4,131,668.94
(三)所有者投入和减少资本						
1.所有者投入资本						
2.股份支付计入所有者权益的金额						
3.其他						
(四) 利润分配						
1.提取盈余公积				425,320.95	-2,825,320.95	-2,400,000.00
2.对所有者(或股东)的分配				425,320.95	-425,320.95	
3.其他					-2,400,000.00	-2,400,000.00
(五) 所有者权益内部结转						
1.资本公积转增资本(或股本)						
2.盈余公积转增资本(或股本)						
3.盈余公积弥补亏损						
4.其他						
四、本年年末余额	6,000,000.00			2,416,655.44	9,470,375.36	17,887,030.80



深圳市九州建设技术股份有限公司

现金流量表

2023 年度

单位：元

项 目	附注	金 额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金		132,938,331.47
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		88,361,391.80
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>221,299,723.27</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		5,197,906.95
支付给职工以及为职工支付的现金		107,507,878.51
支付的各项税费		14,755,332.18
支付其他与经营活动有关的现金		89,427,859.76
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>216,888,977.40</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>4,410,745.87</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资所收到的现金		64,819,255.23
取得投资收益收到的现金		291,013.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		135,600.00
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		
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>65,245,868.51</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,701,097.35
投资支付的现金		73,063,836.19
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		
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>75,764,933.54</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-10,519,065.03</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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		
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>
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		2,400,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>2,400,000.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,400,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-8,508,319.16</b>
加：期初现金及现金等价物余额		44,056,552.80
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>35,548,233.64</b>



深圳市九州建设技术股份有限公司

现金流量表补充资料

2023 年度

单位：元

补充资料	附注	金 额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润		4,131,668.94
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		2,024,295.85
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		207,417.77
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用		
投资损失		
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少		
经营性应收项目的减少		4,997,320.78
经营性应付项目的增加		-6,618,939.70
其他		-331,017.77
经营活动产生的现金流量净额		<b>4,410,745.87</b>
<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>		
现金的期末余额		7,501,801.32
减：现金的期初余额		8,056,552.80
加：现金等价物的期末余额		28,046,432.32
减：现金等价物的期初余额		36,000,000.00
现金及现金等价物净增加额		<b>-8,508,319.16</b>



# 深圳市九州建设技术股份有限公司

## 会计报表附注

二〇二三年度

单位:人民币元

### 一、企业概况:

本公司系经深圳市市场监督管理局批准,于1991年9月19日正式成立的有限责任公司,已领取统一社会信用代码为91440300192360878C的营业执照,经营期限:30年,注册资本人民币600万元。本公司原名为深圳市九州建设监理有限公司,于2017年06月02日在深圳市市场监督管理局办理更名手续,更名后为深圳市九州建设技术股份有限公司。本公司于2018年在深圳市市场监督管理局进行注册资本变更,变更后注册资本为人民币15,000,000.00元,经营期限:永续经营。

法定代表人:张印发

地址:深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座17层1701/1710号

经营范围:从事建设工程全过程的技术服务;专业提供工程咨询、工程设计、招标代理、造价咨询、工程监理、项目管理、项目代建、工程质量安全评价、工程检测、物业顾问、项目总承包等业务;工程相关设备软件、硬件的采购、销售,计算机软、硬件、安全信息技术产品、电子产品、通信产品的技术开发、技术服务、成果转让,计算机系统集成;工程相关设备软件、硬件、计算机软、硬件,安全信息技术产品,电子产品,通信产品的批发、零售。(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、主要会计政策:

#### 会计制度

公司会计核算执行《企业会计准则》及其补充规定。

#### 会计年度

会计年度为公历年度即1月1日至12月31日。

#### 记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

#### 记账基础和计价原则

公司采用权责发生制为记账基础,以历史成本为计价原则。

#### 外币业务核算方法

发生外币业务时,采用业务发生时中国人民银行公布的市场汇价,将有关外币金额折算为记账本位币金额,期末按市场汇价,对有关外币业务的货币性账户余额进行调整,除购建固定资产的外币专项借款在固定资产达到预定可使用状态前发生的汇兑损益计入在建工程之外,其余均计入当期财务费用。

#### 外币会计报表的折算方法

外币报表项目分别采用以下汇率折算为记账本位币金额:资产负债表中资产、负债类项目采用年末市场汇率,所有者权益采用历史汇率;损益类项目采用本年平均汇率,上年实际数或期初数均按上年折算后报表列示;由于资产负债表和利润及利润分配表使用汇率不同产生的差异,记入“外币报表折算差额”,在资产负债表中单独列示。

## 现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，确定现金等价物的标准为公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 坏账核算

### 1) 坏账确认标准

因债务人破产，依照法律程序清偿后，确定无法收回的应收款项；

因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确定无法收回的应收款项；

因债务人逾期未履行偿还义务，并且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

### 2) 坏账损失的核算方法

坏账核算采用备抵法。坏账准备计提比例是根据公司以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量的情况以及其他相关信息合理地估计。

## 存货

存货按取得时的实际成本计价，实际成本包括为生产商品和提供劳务所发生的直接材料、直接人工及直接费用以及按一定比例分配计入的为生产商品和提供劳务所发生的各项间接费用。存货主要分为原材料、在产品和产成品等。

存货发出时，采用加权平均法核算。低值易耗品在领用时一次性摊销。

## 存货跌价准备

年末存货可变现净值低于成本时提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。可变现净值为公司在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价值。

## 长期股权投资

### 1. 长期股权投资初始成本的计价

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

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

## 固定资产及折旧

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、使用年限超过一个会计年度的有形资产；固定资产以取得时的成本计价，并从其投入使用之次月起，采用直线法提取折旧。估计残值为原值的 5%。各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

	折旧年限	年折旧率
房屋建筑物	<u>20</u>	<u>4.75%</u>
电子及其他设备	<u>5</u>	<u>19%</u>
运输设备	<u>5</u>	<u>19%</u>

## 固定资产减值准备

固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计量，按可收回金额低于账面价值的差额，计提固定资产减值准备。固定资产可收回金额是指固定资产的销售净价与预期从该资产的持续使用和使用年限结束时的处置中产生的预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

## 在建工程

在建工程按实际工程支出核算。

实际工程成本包括在建期间发生的各项工程支出、与工程有关的符合借款费用资本化条件的专门借款的借款费用、其他相关费用等。在建工程应在达到预定可使用状态后结转为固定资产。在建工程不计提折旧。

对长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；所建项目无论在性能上，还是在技术目已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性的在建工程；或其他有证据表明已发生了减值的在建工程，计提减值准备。

## 无形资产

无形资产按取得时的实际成本计价，按预计受益期限采用直线法平均摊销。

### 无形资产减值准备

无形资产按照账面价值与可收回金额孰低计量。年末检查各项无形资产预期给企业带来的经济利益的能力，对可收回金额低于账面价值的差额，计提无形资产减值准备。无形资产可收回金额是指无形资产的销售净价与预期从该无形资产的持续使用和使用年限结束时的处置中产生的预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

### 长期待摊费用

长期待摊费用按发生时实际支付的价款入账，按受益期平均摊销。

对于长期待摊费用不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 收入

商品销售，公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，并不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关收入已取得了收款权利时，确认营业收入的实现。

提供劳务，均为在同一年度内开始并完成的，在完成劳务时，确认营业收入的实现。

他人使用本公司资产，以与交易相关的经济利益能够流入公司、收入的金额能够可靠地计量时，确认他人使用本公司的资产收入的实现。

## 税项

### 增值税

按销售收入的6%计算销项税，并按抵扣进项税后的余额缴纳。

### 城建税

城建税按应纳流转税额的7%计缴。

### 教育费附加

教育费附加按应纳流转税额的3%计缴。

### 地方教育费附加

地方教育费附加按应纳流转税额的2%计缴。

### 所得税

所得税按应付税款法核算。

计算所得税支出所依据的纳税所得额系根据有关税法规定对本年度会计所得额作出相应调整后得出。

按应纳税所得额的25%计缴。

### 三、会计报表主要项目注释

#### 附注 1、货币资金：

<u>项 目</u>	<u>期末余额</u>
现 金	7,663.06
银行存款	7,494,138.26
合 计	<u>7,501,801.32</u>

#### 附注 2、交易性金融资产：

<u>项 目</u>	<u>期末余额</u>
理财产品	28,046,432.32
合 计	<u>28,046,432.32</u>

#### 附注 3、应收账款：

<u>账 龄</u>	<u>期末余额</u>
一年以内	17,882,555.22
1—2 年	5,926,050.46
2—3 年	3,686,611.16
3 年以上	4,565,990.74
合 计	<u>32,061,207.58</u>

主要欠款单位情况如下：

<u>单 位</u>	<u>期末余额</u>
深圳市华嵘投资控股有限公司	2,911,200.00
深圳市京基房地产股份有限公司	1,558,000.00
惠州市星裕达房地产开发有限公司	1,536,965.45
深圳市汇海置业有限公司	1,205,942.92
惠州市上轩投资有限公司	1,113,154.56

#### 附注 4、其他应收款：

<u>账 龄</u>	<u>期末余额</u>
一年以内	496,559.47
1—2 年	2,399,512.50
2—3 年	263,436.00
3 年以上	874,747.89
合 计	<u>4,034,255.86</u>

主要欠款单位情况如下：

<u>单 位</u>	<u>期末余额</u>
投标保证金	410,000.00
履约保证金	465,512.50
工程报销款及备用金	1,083,667.16
四川欧鹏建筑工程公司	2,000,000.00

**附注 5、投资性房地产：**

<u>项 目</u>	<u>年初余额</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年减少</u>	<u>年末余额</u>
(1) 固定资产原值				
房屋及建筑物	12,216,596.29			12,216,596.29
合 计	<u>12,216,596.29</u>			<u>12,216,596.29</u>
(2) 固定资产折旧				
房屋及建筑物	7,213,056.91	580,288.32		7,793,345.23
合 计	<u>7,213,056.91</u>	<u>580,288.32</u>		<u>7,793,345.23</u>
(3) 投资性房地产净值	<u>5,003,539.38</u>			<u>4,423,251.06</u>

**附注 6、固定资产及其累计折旧：**

<u>项 目</u>	<u>年初余额</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年减少</u>	<u>年末余额</u>
(1) 固定资产原值				
房屋及建筑物	21,130,550.75			21,130,550.75
运输设备	5,513,078.70	1,285,168.14	1,205,945.00	5,592,301.84
办公设备	182,876.56			182,876.56
合 计	<u>26,826,506.01</u>	<u>1,285,168.14</u>	<u>1,205,945.00</u>	<u>26,905,729.15</u>
(2) 固定资产折旧				
房屋及建筑物	6,189,490.28	1,003,701.12		7,193,191.40
运输设备	3,930,490.52	440,306.41	878,527.24	3,492,269.69
办公设备	173,732.74			173,732.74
合 计	<u>10,293,713.54</u>	<u>1,444,007.53</u>	<u>878,527.24</u>	<u>10,859,193.83</u>
(3) 固定资产净值	<u>16,532,792.47</u>			<u>16,046,535.32</u>

**附注 7、长期待摊费用：**

<u>项 目</u>	<u>年初余额</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年减少</u>	<u>年末余额</u>
蓝拓创远易升BPM平台软件	0.00	1,194,690.27		1,194,690.27
合 计	<u>0.00</u>	<u>1,194,690.27</u>		<u>1,194,690.27</u>

**附注 8、应付账款：**

<u>账 龄</u>	<u>期末余额</u>
一年以内	221,238.94
合 计	<u>221,238.94</u>
<u>主要单位名称</u>	<u>期末余额</u>
蓝拓创远易升BPM平台软件	221,238.94

**附注 9、预收账款：**

<u>账 龄</u>	期末余额
一年以内	131,000.00
1-2 年	96,000.00
3 年以上	1,709.89
合 计	<b><u>228,709.89</u></b>
<u>主要单位名称</u>	期末余额
深圳市乐的文化有限公司	96,000.00
前海微众银行	96,000.00
清远市清新区代建项目管理中心	35,000.00
广东润扬酒店投资有限公司	1,709.89

**附注 10、应付职工薪酬：**

<u>项 目</u>	期初数	本期增加	本期减少	期末余额
工 资	8,029,083.75	99,108,043.30	98,862,343.07	8,274,783.98
社保费	0.00	9,180,371.63	9,180,371.63	0.00
合 计	<b><u>8,029,083.75</u></b>	<b><u>108,288,414.93</u></b>	<b><u>108,042,714.70</u></b>	<b><u>8,274,783.98</u></b>

**附注 11、应交税费：**

<u>税 目</u>	年末未交数
增值税	528,334.99
城市维护建设税	36,695.14
教育费附加	15,726.49
地方教育附加	10,484.33
个人所得税	235,547.14
企业所得税	412,908.08
合 计	<b><u>1,239,696.17</u></b>

深圳佳和会计师事务所（普通合伙）注册会计师未对本公司的税项进行专项审计，税金的实际  
 交纳以主管税务机关核定数为准。

**附注 12、其他应付款：**

<u>账 龄</u>	期末余额
一年以内	319,660.23
1—2 年	62,543,710.57
2—3 年	428,000.00
3 年以上	2,165,343.15
合 计	<b><u>65,456,713.95</u></b>

### 附注 13、实收资本：

投资单位	注册金额		实收资本	
	金额(币种RMB)	比例	金额(币种RMB)	比例
李恩君	3,600,000.00	24%	1,440,000.00	9.6%
骆日华	1,977,000.00	13.18%	790,800.00	5.272%
陈文富	1,755,000.00	11.70%	702,000.00	4.68%
王吉华	1,365,000.00	9.10%	546,000.00	3.64%
张印发	1,365,000.00	9.10%	546,000.00	3.64%
刘功勋	1,365,000.00	9.10%	546,000.00	3.64%
王俐	1,365,000.00	9.10%	546,000.00	3.64%
谭建东	1,215,000.00	8.10%	486,000.00	3.24%
张海骄	300,000.00	2.00%	120,000.00	0.8%
苏觉林	165,000.00	1.10%	66,000.00	0.44%
刘志文	150,000.00	1.00%	60,000.00	0.4%
赖粤辉	150,000.00	1.00%	60,000.00	0.4%
王宗灏	45,000.00	0.30%	18,000.00	0.12%
潘金妹	42,000.00	0.28%	16,800.00	0.112%
邓伟华	42,000.00	0.28%	16,800.00	0.112%
刘英	42,000.00	0.28%	16,800.00	0.112%
刘小玉	42,000.00	0.28%	16,800.00	0.112%
李广忠	15,000.00	0.10%	6,000.00	0.04%
<b>合计</b>	<b>15,000,000.00</b>	<b>100%</b>	<b>6,000,000.00</b>	<b>40.00%</b>

上述实收资本业经深圳楚才会计师事务所以深楚验字(2009)第 1 号《验资报告》审验在案。本公司于 2018 年在深圳市市场监督管理局进行注册资本变更，变更后注册资本为人民币 15,000,000.00 元。本公司于 2022 年 11 月 7 日经深圳市市场监督管理局的核准，进行了股权以及章程修正案的变更。

### 附注 14、盈余公积：

项目	本年累计数
年初法定盈余公积	2,135,695.84
加：前期出错调整	-144,361.35
加：计提法定盈余公积金	425,320.95
<b>合计</b>	<b>2,416,655.44</b>

### 附注 15、营业收入与营业成本：

项目	营业收入	营业成本
主营业务	126,337,570.71	102,309,971.56
其他业务	703,702.03	580,288.32
<b>合计</b>	<b>127,041,272.74</b>	<b>102,890,259.88</b>

**附注 16、营业税金及附加：**

<u>项 目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
城市维护建设税	479,452.96	529,581.00
教育费附加	205,479.85	226,963.28
地方教育费附加	136,986.57	151,308.84
房产税	268,755.36	201,566.52
土地税	615.78	461.84
印花税	1,648.63	2,881.05
<b>合 计</b>	<b><u>1,092,939.15</u></b>	<b><u>1,112,762.53</u></b>

**附注 17：财务费用：**

<u>项 目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
利息支出	255.00	0.00
减：利息收入	14,674.10	29,491.72
汇兑损失	0.00	0.00
减：汇兑收益	0.00	0.00
手续费支出	5,839.90	13,164.60
<b>合 计</b>	<b><u>-8,579.20</u></b>	<b><u>-16,327.12</u></b>

**附注 18、其他收益：**

<u>项 目</u>	<u>本年累计数</u>
政府补贴收益	207,250.00
三代手续费	73,021.94
增值税加计抵扣补贴	39,400.77
<b>合 计</b>	<b><u>319,672.71</u></b>

**附注 19、投资收益：**

<u>项 目</u>	<u>本年累计数</u>
理财产品收益	291,013.28
<b>合 计</b>	<b><u>291,013.28</u></b>

**附注 20、资产减值损失：**

<u>项 目</u>	<u>本年累计数</u>
坏账处理	241,204.53
<b>合 计</b>	<b><u>241,204.53</u></b>

**附注 21、资产处置收益：**

<u>项 目</u>	<u>本年累计数</u>
固定资产清理损失	-207,417.77
合 计	<u>-207,417.77</u>

**附注 22、营业外支出：**

<u>项 目</u>	<u>本年累计数</u>
滞纳金	392,989.51
捐赠支出	10,000.00
合 计	<u>402,989.51</u>

**附注 23、所得税费：**

<u>项 目</u>	<u>金 额</u>
利润总额	4,970,745.52
加：纳税调整增加额	1,268,159.79
减：加计扣除	2,882,599.00
纳税调整后所得额	3,356,306.31
所得税税率	25%
应纳所得税税额	<u>839,076.58</u>

上述 2023 年度本公司的会计报表和有关注释，系我们按照《企业会计准则》及有关规定编

证书序号: 0016941

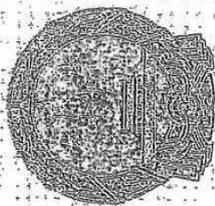
### 说明

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》。



## 会计师事务所 执业证书

名称: 深圳佳和会计师事务所  
(普通合伙)

首席合伙人: 吴春波

主任会计师: 深圳市福田区华强北街道华航社区上步工业区 22 栋万源大厦 205

组织形式: 普通合伙

组织形式: 47470096

执业证书编号: 深财会[2005]11号

批准执业文号: 2005年1月31日

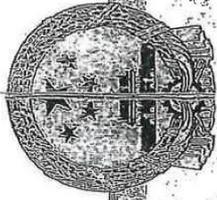
批准执业日期:



发证机关:

二〇〇五年一月二十四日

中华人民共和国财政部制



# 营业执照

统一社会信用代码  
91440300771616137X



名称 深圳佳和会计师事务所（普通合伙）

类型 合伙企业

执行事务合伙人 吴春波, 汪勤

成立日期 2005年02月02日

主要经营场所 深圳市福田区华强北街道华航社区上步  
工业区22栋万源大厦205



**重要提示**  
1. 因事涉体的经营范围由审批确定。经营范围中属于法律、行政法规和国务院决定规定须经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。  
2. 商事主体经营范围和许可审批项目均实行备案制，信息公示系统自发布之日起30日内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按《企业信息公示暂行条例》第十三条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2022年10月28日

## （四）2024 年财务审计报告

### 关于深圳市九州建设技术股份有限公司 二〇二四年度会计报表的 审计报告

<u>目 录</u>	<u>页 次</u>
一、 审计报告	1—2
二、 已审会计报表：	
资产负债表	3—4
利润表	5
现金流量表	6—7
所有者权益变动表	8—9
会计报表附注	10—26
三、 会计师事务所营业执照	
四、 会计师事务所执业证书	

**审计单位：深圳中瑞泰会计师事务所（普通合伙）**

单位地址：深圳市福田区新洲路立交桥西北侧新洲广场华丰大厦1207室

电话：0755-83916456 13424313724

## 深圳中瑞泰会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市福田区新洲路立交桥西北侧新洲广场华丰大厦 1207室

电话：0755-83916456 13424313724

# 审计报告

深中瑞泰审字(2025)第078号

深圳市九州建设技术股份有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了深圳市九州建设技术股份有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括2024年12月31日的资产负债表,2024年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告“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(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

### 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。

1 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。  
报告编号:粤29L8LHNB70



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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



深圳中瑞泰会计师事务所(普通合伙)

中国 深圳



中国注册会计师



中国注册会计师

二〇二五年四月七日





## 资产负债表

2024年12月31日

单位名称: 深圳市九州建设技术股份有限公司

人民币 元

资 产	行次	期末余额	上年年末余额
流动资产:	1		
货币资金	2	4,468,119.00	7,501,801.32
交易性金融资产	3	14,549,510.84	28,046,432.32
衍生金融资产	4	-	-
应收票据	5	-	-
应收账款	6	26,923,490.93	32,061,207.58
应收款项融资	7	-	-
预付款项	8	-	-
其他应收款	9	5,373,392.13	4,034,255.86
其中: 应收利息	10	-	-
应收股利	11	-	-
其他应收款	12	5,373,392.13	4,034,255.86
存货	13	-	-
合同资产	14	-	-
持有待售资产	15	-	-
一年内到期的非流动资产	16	-	-
其他流动资产	17	-	-
流动资产合计	18	51,314,512.90	71,643,697.08
非流动资产:	19		
债权投资	20	-	-
其他债权投资	21	-	-
长期应收款	22	-	-
长期股权投资	23	495,000.00	-
其他权益工具投资	24	-	-
其他非流动金融资产	25	-	-
投资性房地产	26	3,842,962.74	4,423,251.06
固定资产	27	14,709,461.43	16,046,535.32
在建工程	28	-	-
生产性生物资产	29	-	-
油气资产	30	-	-
使用权资产	31	-	-
无形资产	32	-	-
开发支出	33	-	-
商誉	34	-	-
长期待摊费用	35	796,460.19	1,194,690.27
递延所得税资产	36	-	-
其他非流动资产	37	-	-
非流动资产合计	38	19,843,884.36	21,664,476.65
资产总计	39	71,158,397.26	93,308,173.73

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





## 资产负债表（续）

2024年12月31日

单位名称：深圳市九州建设技术股份有限公司

人民币 元

负债及所有者（股东）权益	行次	期末余额	上年年末余额
流动负债：	40		
短期借款	41	-	-
交易性金融负债	42	-	-
衍生金融负债	43	-	-
应付票据	44	-	-
应付账款	45	-	221,238.94
预收款项	46	21,709.89	228,709.89
合同负债	47	-	-
应付职工薪酬	48	5,305,568.69	8,274,783.98
应交税费	49	937,941.25	1,239,696.17
其他应付款	50	45,036,271.95	65,456,713.95
其中：应付利息	51	-	-
应付股利	52	-	-
其他应付款	53	45,036,271.95	65,456,713.95
持有待售负债	54	-	-
一年内到期的非流动负债	55	-	-
其他流动负债	56	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>57</b>	<b>51,301,491.78</b>	<b>75,421,142.93</b>
非流动负债：	58		
长期借款	59	-	-
应付债券	60	-	-
租赁负债	61	-	-
长期应付款	62	-	-
预计负债	63	-	-
递延收益	64	-	-
递延所得税负债	65	-	-
其他非流动负债	66	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>67</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>68</b>	<b>51,301,491.78</b>	<b>75,421,142.93</b>
所有者权益（或股东权益）：	69		
实收资本	70	6,000,000.00	6,000,000.00
其他权益工具	71	-	-
资本公积	72	-	-
减：库存股	73	-	-
其他综合收益	74	-	-
专项储备	75	-	-
盈余公积	76	2,701,581.30	2,416,655.44
未分配利润	77	11,155,324.18	9,470,375.36
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>78</b>	<b>19,856,905.48</b>	<b>17,887,030.80</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>79</b>	<b>71,158,397.26</b>	<b>93,308,173.73</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





## 利润表

2024年度

单位名称：深圳市九州建设技术股份有限公司

人民币 元

项 目	行次	本年金额	上年金额
一、营业收入	1	82,005,820.82	127,041,272.74
减：营业成本	2	64,767,127.81	102,890,259.88
税金及附加	3	846,531.30	1,092,939.15
销售费用	4	-	-
管理费用	5	11,373,975.47	14,421,487.61
研发费用	6	2,428,001.23	3,433,493.96
财务费用	7	-1,830.31	-8,579.20
其中：利息费用	8	-	-
利息收入	9	7,563.04	-14,672.77
加：其他收益	10	371,052.72	319,672.71
投资收益（损失以“-”填列）	11	500,865.55	291,013.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	13	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”填列）	14	-	-
公允价值变动损益（损失以“-”填列）	15	-	-
信用减值损失（损失以“-”填列）	16	-	-
资产减值损失（损失以“-”填列）	17	-	-241,204.53
资产处置收益（损失以“-”填列）	18	-	-207,417.77
二、营业利润	19	3,463,933.59	5,373,735.03
加：营业外收入	20	50.68	-
减：营业外支出	21	4,967.59	402,989.51
三、利润总额	22	3,459,016.68	4,970,745.52
减：所得税费用	23	488,260.31	839,076.58
四、净利润	24	2,970,756.37	4,131,668.94
（一）持续经营净利润	25	-	-
（二）终止经营净利润	26	-	-
五、其他综合收益的税后净额	27	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	28	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额	29	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	30	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动	31	-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动	32	-	-
.....	33	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	34	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	35	-	-
2. 其他债权投资公允价值变动损益	36	-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	37	-	-
4. 其他债权投资信用减值准备	38	-	-
5. 现金流量套期储备	39	-	-
6. 外币财务报表折算差额	40	-	-
.....	41	-	-
六、综合收益总额（四+五）	42	2,970,756.37	4,131,668.94
七、每股收益：	43		
（一）基本每股收益	44	-	-
（二）稀释每股收益	45	-	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





## 现金流量表

2024年度

单位名称：深圳市九州建设技术股份有限公司

人民币 元

项 目	行次	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	91,586,613.62	132,938,331.47
收到的税费返还	3	81,210.44	73,021.94
收到的其他与经营活动有关的现金	4	59,763,109.02	88,288,369.86
<b>现金流入小计</b>	5	<b>151,430,933.08</b>	<b>221,299,723.27</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	6	12,482,789.89	5,197,906.95
支付给职工以及为职工支付的现金	7	81,500,787.81	107,507,878.51
支付的各项税费	8	8,527,861.05	14,755,332.18
支付的其他与经营活动有关的现金	9	77,733,485.16	89,427,859.76
<b>现金流出小计</b>	10	<b>180,244,923.91</b>	<b>216,888,977.40</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	11	<b>-28,813,990.83</b>	<b>4,410,745.87</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>	12		
收回投资所收到的现金	13	69,820,775.19	64,819,255.23
取得投资收益收到的现金	14	500,865.55	291,013.28
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	15	-	135,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	17	-	-
<b>现金流入小计</b>	18	<b>70,321,640.74</b>	<b>65,245,868.51</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	219,400.00	2,701,097.35
投资所支付的现金	20	56,818,853.71	73,063,836.19
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	22	-	-
<b>现金流出小计</b>	23	<b>57,038,253.71</b>	<b>75,764,933.54</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	24	<b>13,283,387.03</b>	<b>-10,519,065.03</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	25		
吸收投资所收到的现金	26	-	-
借款所收到的现金	27	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	28	-	-
<b>现金流入小计</b>	29	<b>-</b>	<b>-</b>
偿还债务所支付的现金	30	-	-
分配股利、利润和偿还利息所支付的现金	31	1,000,000.00	2,400,000.00
支付的其他与筹资活动有关的现金	32	-	-
<b>现金流出小计</b>	33	<b>1,000,000.00</b>	<b>2,400,000.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	34	<b>-1,000,000.00</b>	<b>-2,400,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	35	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	36	<b>-16,530,603.80</b>	<b>-8,508,319.16</b>
加：期初现金及现金等价物余额	37	35,548,233.64	44,056,552.80
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	38	<b>19,017,629.84</b>	<b>35,548,233.64</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





## 现金流量表（续）

2024年度

单位名称：深圳市九州建设技术股份有限公司

人民币 元

补充资料	行次	本年金额	上年金额
<b>1、将净利润调节为经营活动的现金流量：</b>	39		
净利润	40	2,970,756.37	4,131,668.94
加：资产减值准备	41	-	-
信用减值准备	42	-	-
固定资产折旧	43	2,122,079.66	2,024,295.85
无形资产摊销	44	-	-
长期待摊费用摊销	45	398,230.08	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	46	-	207,417.77
固定资产报废损失	47	-	-
净敞口套期损失（减：收益）	48	-	-
公允价值变动损失（减：收益）	49	-	-
财务费用	50	-	-
投资损失（减：收益）	51	-500,865.55	-
递延所得税资产（减：增加）	52	-	-
递延所得税负债（减：减少）	53	-	-
存货的减少（减：增加）	54	-	-
经营性应收项目的减少（减：增加）	55	3,798,580.38	4,997,320.78
经营性应付项目的增加（减：减少）	56	-24,119,651.15	-6,618,939.70
其他	57	-13,483,120.62	-331,017.77
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	58	<b>-28,813,990.83</b>	<b>4,410,745.87</b>
<b>2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：</b>	59		
债务转为资本	60	-	-
一年内到期的可转换公司债券	61	-	-
融资租入固定资产	62	-	-
<b>3、现金及现金等价物净增加情况：</b>	63		
现金的期末余额	64	4,468,119.00	7,501,801.32
减：现金的期初余额	65	7,501,801.32	8,056,552.80
加：现金等价物的期末余额	66	14,549,510.84	28,046,432.32
减：现金等价物的期初余额	67	28,046,432.32	36,000,000.00
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	68	<b>-16,530,603.80</b>	<b>-8,508,319.16</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





### 所有者权益变动表

单位名称：深圳市九州建设技术股份有限公司 2024年度 金额单位：人民币 元

项 目	行次	实收资本(股本)				其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		1	2	3	4	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1	6,000,000.00	-	-	-	-	-	5	6	7	8	9	10	11	
加：会计政策变更	2											2,416,655.44	9,470,375.36	17,887,830.80	
前期差错更正	3											-12,149.78	11,268.09	-881.69	
其他	4														
二、本年初余额	5	6,000,000.00	-	-	-	-	-					2,404,505.66	9,481,645.45	17,886,149.11	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-	-	-	297,075.64	-	-	-	297,075.64	1,673,680.73	1,970,756.37	
(一)综合收益总额	7												2,970,756.37	2,970,756.37	
(二)所有者投入和减少资本	8														
1. 股东投入的普通股	9														
2. 其他权益工具持有者投入资本	10														
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11														
4. 其他	12														
(三)利润分配	13														
1. 提取盈余公积	14											297,075.64	-1,297,075.64	-1,000,000.00	
2. 对所有者(或股东)的分配	15											297,075.64	-297,075.64	-	
3. 其他	16												-1,000,000.00	-1,000,000.00	
(四)所有者权益内部结转	17														
1. 资本公积转增资本(或股本)	18														
2. 盈余公积转增资本(或股本)	19														
3. 盈余公积弥补亏损	20														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21														
5. 其他综合收益结转留存收益	22														
6. 其他	23														
四、本年年末余额	24	6,000,000.00	-	-	-	-	-	2,701,581.30	-	-	-	2,701,581.30	11,155,324.18	19,856,905.48	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





## 所有者权益变动表

单位名称: 深圳市九州建设技术股份有限公司 2024年度

金额单位: 人民币 元

项 目	行次	上 年 金 额										
		实收资本(股本)		其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		1	2	3	4							
一、上年年末余额	*	6,000,000.00								2,135,695.84	9,327,040.73	17,467,736.57
加: 会计政策变更	1											
前期差错更正	2											
其他	3											
二、本年初余额	4											
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	5	6,000,000.00								1,991,334.49	8,164,077.37	16,155,361.86
(一) 综合收益总额	6									425,320.95	1,906,547.99	1,731,668.94
(二) 所有者投入和减少资本	7										4,131,668.94	4,131,668.94
1. 股东投入的普通股	8											
2. 其他权益工具持有者投入资本	9											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	10											
4. 其他	11											
(三) 利润分配	12											
1. 提取盈余公积	13									425,320.95	-2,825,320.95	-2,400,000.00
2. 对所有者(或股东)的分配	14									425,320.95	-425,320.95	
3. 其他	15											
(四) 所有者权益内部结转	16											
1. 资本公积转增资本(或股本)	17											
2. 盈余公积转增资本(或股本)	18											
3. 盈余公积弥补亏损	19											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	20											
5. 其他综合收益结转留存收益	21											
6. 其他	22											
四、本年年末余额	23	6,000,000.00								2,416,655.44	9,470,375.36	17,887,030.80

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



# 深圳市九州建设技术股份有限公司

## 会计报表附注

2024年度

金额单位：人民币 元

### 附注一、企业的基本情况

- |         |                                   |            |                    |
|---------|-----------------------------------|------------|--------------------|
| 1、成立日期： | 1991年9月19日                        | 社会统一信用代码：  | 91440300192360878C |
| 2、经营期限： | 永续经营                              | 认缴注册资本：    | 人民币1500万元          |
| 3、企业类型： | 股份制                               | 实收资本(RMB)： | 人民币600万元           |
| 4、批准单位： | 深圳市市场监督管理局                        | 法定代表人：     | 张印发                |
| 5、经营地址： | 深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B座17层1701/1710号 |            |                    |

6、一般经营项目：从事建设工程全过程的技术服务；专业提供工程咨询、工程设计、招标代理、造价咨询、工程监理、项目管理、项目代建、工程质量安全评价、工程检测、物业顾问、项目总承包等业务；工程相关设备软件、硬件的采购、销售，计算机软、硬件、安全信息技术产品、电子产品、通信产品的技术开发、技术服务、成果转让，计算机系统集成；工程相关设备软件、硬件、计算机软、硬件，安全信息技术产品，电子产品，通信产品的批发、零售。（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）

7、本公司原名为深圳市九州建设监理有限公司，于2017年06月02日在深圳市市场监督管理局办理更名手续，更名后为深圳市九州建设技术股份有限公司。本公司于2018年在深圳市市场监督管理局进行注册资本变更，变更后注册资本为人民币15,000,000.00元，经营期限：永续经营。

### 附注二、企业财务报告的编制基准

- 1、本企业财务报表以持续经营为基础进行编制，根据实际发生的交易和事项进行确认和计量。
- 2、本企业财务核算执行《企业会计准则》体系。

### 附注三、企业遵循企业会计准则的声明

本企业编制的本年度财务报告符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 附注四、主要会计政策、会计估计

- 1、会计制度  
本企业执行《企业会计准则》体系。
- 2、会计期间  
本企业采用公历年度为会计年度，即自1月1日至12月31日为一个会计年度。
- 3、记账本位币  
以人民币为记账本位币。
- 4、记账基础和计量属性



(1) 本企业会计的确认、计量和报告以权责发生制为基础进行。

(2) 本企业在对会计要素进行计量时，计量基础一般应当采用历史成本，如采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，则应当保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。

#### 5、外币业务核算方法

(1) 企业发生外币交易业务的，在初始确认时采用交易日的即期汇率（当日中国人民银行公布的人民币汇率的中间价）将外币金额折算为人民币金额。

(2) 期末或结算货币性项目时，以当日即期汇率进行折算，折算汇兑差额计入当期损益。

(3) 期末处理非货币性项目外币折算

a、对于以历史成本计量的外币非货币性项目，已在交易发生日按当日即期汇率折算，资产负债表日不应改变其原记账本位币金额，不产生汇兑差额。

b、对于以成本与可变现净值孰低计量的存货。如果其可变现净值以外币确定，则在确定存货的期末价值时，应先将可变现净值折算为记账本位币，再与记账本位币反映的存货成本进行比较。

c、对于以公允价值计量的股票、基金等非货币性项目，如果期末的公允价值以外币反映，则应当先将该外币按照公允价值确定当日的即期汇率折算为记账本位币金额，再与原记账本位币金额进行比较，其差额作为公允价值变动损益，记入当期损益。

#### 6、现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备如下条件的投资确定为现金等价物：期限短（指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

#### 7、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融工具或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

##### (一) 金融资产

##### (1) 金融资产的定义

金融资产是指企业持有的现金、其他方的权益工具以及符合下列条件之一的资产：

①从其他地方收取现金或其他金融资产的权利；

②在潜在有利条件下，与其他地方交换金融资产或金融负债的合同权利；

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将收到可变数量的自身权益工具；

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

##### (2) 金融资产的分类

企业应当根据其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，将金融资产划分为以下三类：

①以摊余成本计量的金融资产；

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

##### (二) 金融负债



金融负债，是指企业符合下列条件之一的负债：

(1) 向其他交付现金或其他金融资产的合同义务。

(2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

(3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

(4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

### (三) 衍生工具

衍生工具，是指属于本准则范围并同时具备下列特征的金融工具或其他合同：

(1) 其价值随特定利率、金融工具价格、商品价格、汇率、价格指数、费率指数、信用等级、信用指数或其他变量的变动而变动，变量为非金融变量的，该变量不应与合同的任何一方存在特定关系。

(2) 不要求初始净投资，或者与对市场因素变化预期有类似反应的其他合同相比，要求较少的初始净投资。

(3) 在未来某一日期结算。

常见的衍生工具包括远期合同、期货合同、互换合同和期权合同等。

### (四) 金融工具的计量

#### (1) 初始计量

企业初始确认金融资产或金融负债，应当按照公允价值计量。对于以公允价值且变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用应当直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用应当计入初始确认金额。

#### (2) 金融资产后续计量原则

金融资产的后续计量与金融资产的分类密切相关。企业应当对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益、以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

#### (3) 金融负债后续计量原则

企业应当按照以下原则对金融负债后续计量：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，应当按照公允价值后续计量。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

③不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，企业作为此类金融负债发行方的，应当在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除累计摊销额后的余额孰高进行计量。

④上述金融负债以外的金融负债，应当按摊余成本进行后续计量。

#### (五) 金融工具重分类的原则

企业改变其管理金融资产的业务模式时，应当按照规定对所有受影响的相关金融资产进行重分类。企业对所有金融负债均不得进行重分类。



企业对金融资产进行重分类，应当自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不得对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失和利得）或利息进行追溯调整。重分类日，是指导致企业对金融资产进行重分类的业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天。

#### （六）金融资产减值

以预期信用损失为基础，对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、合同资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收账款以及合同资产，运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本企业考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估应收账款、其他应收款、合同资产的预期信用损失。

当不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，直接减记该金融资产的账面余额。

#### （七）应收款项的坏账准备

应收款项分为含重大融资成分的应收款项和不含重大融资成分的应收款项，含重大融资成分的应收款项按照金融资产减值的测试方法计提减值准备，不含重大融资成分的应收款项按照简化模型考虑信用损失，遵循单项和组合法计提的方式。

### 8、资产减值

对除存货、合同资产、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，将估计其可收回金额，进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 9、存货计价

存货包括原材料、周转材料、在产品、库存商品和发出商品等。

本企业各类存货的购入与入库按实际成本法计价，发出按加权平均法计价；低值易耗品领用按一次性摊销法摊销；存货的盘点采用永续盘存法。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高



于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，原材料按类别计提，产成品按单个存货项目计提。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

#### 10、长期投资核算方法

##### (1) 长期股权投资分类

- a、投资企业能够对被投资单位实施控制的权益性投资，即子公司投资；
- b、投资企业与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制的权益性投资，即对合营企业投资；
- c、投资企业对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

##### (2) 形成同一控制下控股合并的长期股权投资初始计量

a、合并方式以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

b、合并方式以发行权益性证券作为合并对价的，应按发行权益性证券的面值总额作为股本，差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

c、通过多次交换交易，分步取得股权最终形成控股合并的，在个别财务报表中，应当以持股比例计算的合并日享有被合并方账面所有者权益份额，作为初始投资成本，差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

d、在合并中发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益（管理费用）。

##### (3) 形成非同一控制下控股合并的长期股权投资初始计量

a、购买方按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和，差额计入营业外收入（支出）或投资收益，发生直接相关费用计入管理费用。

b、通过多次交换交易，分步取得股权最终形成控股合并的，在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为初始投资成本。

##### (4) 不形成控股合并的长期股权投资初始计量

a、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利或利润，作为应收项目单独核算。

b、以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。但不包括被投资单位已宣告但尚未领取的现金股利或利润。

c、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

d、以非货币资产交换方式取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产



的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

e、以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

#### (5) 长期股权投资的后续计量

本企业对于子公司长期股权投资和其他股权投资采用成本法核算。在编制合并报表时按照权益法对子公司长期股权投资进行调整。

对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资采用权益法核算。

资产负债表日，若对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回。

#### (6) 长期股权投资的收益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认为当期投资收益。

采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

### 11、固定资产核算方法

#### (1) 固定资产标准

固定资产是指同时具备以下特征的有形资产：

- a、为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；
- b、使用期限超过一个会计年度的有形资产。

#### (2) 固定资产的确认条件

- a、该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；
- b、该固定资产的成本能够可靠计量。

#### (3) 固定资产的分类

固定资产分为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他设备。

#### (4) 固定资产的取得计价

一般采用实际成本计价。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实际上具有融资性质的，固定资产的成本



以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性交易换入的固定资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更为可靠；不满足上述前提的非货币性资产交易，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

固定资产的弃置费用按照现值计算确定入账价值。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

#### (5) 固定资产折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计算，并按固定资产的原价和估计使用年限扣除残值确定其折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

已计提减值准备的固定资产计提折旧时，按照固定资产原价减去累计折旧和已计提减值准备的账面净额以及尚可使用年限重新计算确定折旧率，未计提固定资产减值准备前已计提的累计折旧不作调整。

融资租赁方式租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期和租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	使用年限（年）	残值率	年折旧率
房屋建筑物	20	5.00%	4.75%
运输设备	5	5.00%	19.00%
电子及办公设备	5	5.00%	19.00%

#### (6) 固定资产后续支出

固定资产后续支出在同时符合：1) 与该支出有关的经济利益很可能流入企业；2) 该后续支出的成本能可靠地计量，计入固定资产成本，如有替换部分，应扣除其账面价值，不符合上述条件的固定资产后续支出，在发生时计入当期损益。

以经营租赁方式租入固定资产发生的改良支出，予以资本化，作为长期待摊费用，在合理的期间内摊销。

#### 12、在建工程

在建工程是指正在施工中尚未完工和虽已完工但尚未交付使用的工程。在建工程以立项项目分类核算工程发生的实际成本，包括直接建筑及安装成本，以及于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出及外汇汇兑损益，于交付使用之日估价转入固定资产，并计提折旧，待竣工决算办理完毕



之后，按决算数调整原估价和已计折旧。

### 13、无形资产计价和摊销方法

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

#### (1) 无形资产取得计价

无形资产按实际成本进行初始计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足一定条件后至达到预定用途前所发生的支出总额。

#### (2) 无形资产摊销

a、使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用与该无形资产有关经济利益的预期实现方式一致的方法摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

b、使用寿命不确定的无形资产不摊销。

(3) 本企业没有使用寿命不确定的无形资产。

### 14、研究与开发费用的核算方法

#### (1) 研究开发项目研究阶段的支出与开发阶段的支出的划分标准

研究阶段是探索性的，为进一步开发活动进行资料及相关方面的准备，已进行的研究活动将来是否会转入开发、开发后是否会形成无形资产等均具有较大的不确定性。

开发阶段相对于研究阶段而言，开发阶段应当是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

#### (2) 研究开发项目研究阶段的支出与开发阶段的支出的核算

公司内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

企业内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时，确认为无形资产：

a、从技术上来讲，完成该无形资产以使其能够使用或出售具有可行性；

b、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

c、无形资产产生未来经济利益的方式，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时，应当证明其有用性；

d、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；

e、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠计量。

### 15、长期待摊费用的核算方法

#### (1) 开办费摊销方法

在公司开始生产经营并取得收入的当月一次计入损益。

#### (2) 其它长期待摊费用摊销方法

在受益期内平均摊销，其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产符合资本化条件的装修费用，按两次装修期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。



## 16、职工薪酬

本企业的职工薪酬，是指为获得职工提供的报务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括：（1）职工工资、奖金、津贴和补贴；（2）职工福利费；（3）医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；（4）住房公积金；（5）工会经费和职工教育经费；（6）非货币性福利；（7）因解除与职工的劳动关系给予的补偿；（8）其他与获得职工提供的服务相关的支出。

在职工为本企业提供报务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，根据职工提供服务的受益对象，分别计入产品成本、劳务成本、建造固定资产成本、无形资产成本或当期损益。

## 17、合同资产和合同负债

合同资产，是指企业已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

应收款项，是企业无条件收取合同对价的权利，即仅取决于时间流逝，该权利应当作为应收款项单独列示。

合同负债，是指企业已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

## 18、收入的确认

### （1）收入确认原则

企业应当在履行了合同中的履约义务，即客户取得相关商品控制权时确认收入。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济收益。

### （2）收入确认的前提条件

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

- ①企业各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- ②该合同明确了合同各方与所转让商品或提供服务（以下简称‘转让商品’）相关的权利和义务；
- ③该合同有明确的与转让商品相关的支付条款；
- ④该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布和金额；
- ⑤企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日不符合上述规定的合同，企业应当对其进行持续评估，并在满足上述规定时按照上述条件的规定进行会计处理。

对于不符合上述规定的合同，企业只有在不再负有向客户转让商品的剩余义务，且已向客户收取的对价无须退还时，才能将已收取的对价确认收入；否则，应当将已收取的对价作为负债进行会计处理。没有商业实质的非货币性资产交换，不确认收入。

（3）在合同开始日，企业应当对合同进行评估，识别该合同所包含的各项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，然后，在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，企业应当在该段时间内按照履约进度确认收入，但是履约进度不能合理确定的除外。企业应当考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

对于在某一时点内履行的履约义务，企业应当在客户取得相关商品控制权时点确认收入。



19、所得税的核算方法

本企业的所得税费用采用应付税款法核算。

20、关联方

如果本企业有能力直接或间接控制及共同控制另一方或对另一方实施重大影响；或本企业与另一方或多方同受一方控制、共同控制或重大影响，均被视为关联方，关联方可为个人或其他实体。

21、提取盈余公积及利润分配

项 目	计提依据文件	计提基数	计提比例
法定盈余公积	公司章程	税后利润	10%
任意盈余公积	公司章程	税后利润	无

附注五、重要会计政策和会计估计变更以及重大会计差错更正的说明

1、会计政策变更

本报告期内，本企业未发生会计政策变更。

2、会计估计变更

本报告期内，本企业未发生会计估计变更。

3、前期差错变更

本报告期内，本企业未发生前期差错变更。

附注六、税项

1、公司适用的主要税种、税率： 纳税人类型：0

税 项	说 明	计税基础	适用税率
增值税	现代服务	销项税-进项税	6%
增值税	不动产租赁（简易征收）	简易征收计税收入	5%
城市维护建设税	流转税*适用税率	流转税	7%
教育费附加	流转税*适用税率	流转税	3%
地方教育费附加	流转税*适用税率	流转税	2%
企业所得税		应纳税所得额	25%

2、税收优惠：

优惠税项	优惠类型或政策	优惠税率	依据文号
研发费用加计扣除（所得税）	在2024年1月1日至2024年12月31日期间，企业加计扣除比例为100%。	加计扣除100%	财政部 税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（2023年第7号）
无	无	无	



附注七、财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位：为人民币 元；

1、货币资金

项目	期末余额		年初余额	
	金额	占比	金额	占比
现金	7,493.06		7,663.06	
银行存款	4,460,625.94		7,494,138.26	
其他货币资金	-		-	
<b>合计</b>	<b>4,468,119.00</b>		<b>7,501,801.32</b>	

注：期末货币资金不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或有潜在回收风险款项。

2、交易性金融资产

项目	期末余额			年初余额		
	投资成本	公允价值变动	期末价值	投资成本	公允价值变动	年初价值
安鑫按日开放式理财产品	14,549,510.84	-	14,549,510.84	28,046,432.32	-	28,046,432.32
<b>合计</b>	<b>14,549,510.84</b>	<b>-</b>	<b>14,549,510.84</b>	<b>28,046,432.32</b>	<b>-</b>	<b>28,046,432.32</b>

3、应收账款

账龄	期末余额			年初余额		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
1年以内	12,419,835.45	46.13%	-	17,882,555.22	55.78%	-
1-2年	4,258,438.59	15.82%	-	5,926,050.46	18.48%	-
2-3年	3,616,098.25	13.43%	-	3,686,611.16	11.50%	-
3年以上	6,629,118.64	24.62%	-	4,565,990.74	14.24%	-
<b>合计</b>	<b>26,923,490.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>	<b>32,061,207.58</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>
<b>净额</b>	<b>26,923,490.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>	<b>32,061,207.58</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>

其中，主要明细如下：

单位名称或项目	摘要	期末余额	占总额比例
深圳市华嵘投资控股有限公司	监理费	3,102,800.00	11.52%
深圳市京基房地产股份有限公司	监理费	2,413,800.00	8.97%
惠州市贯通房地产开发有限公司	监理费	1,340,548.38	4.98%
惠州市上轩投资有限公司	监理费	1,113,154.56	4.13%
惠州市星裕达房地产开发有限公司	监理费	976,881.19	3.63%
<b>合计</b>		<b>8,947,184.13</b>	<b>33.23%</b>

4、其他应收款

账龄	期末余额			年初余额		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
1年以内	2,370,955.56	44.12%	-	496,559.47	12.31%	-
1-2年	19,700.26	0.37%	-	2,399,512.50	59.48%	-
2-3年	2,050,000.00	38.15%	-	263,436.00	6.53%	-
3年以上	932,736.31	17.36%	-	874,747.89	21.68%	-
<b>合计</b>	<b>5,373,392.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>	<b>4,034,255.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>
<b>净额</b>	<b>5,373,392.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>	<b>4,034,255.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>



其中，主要明细如下：

单位名称或项目	摘要	期末余额	占总额比例
四川欧鹏建筑工程公司	往来款	4,000,000.00	74.44%
中山市公共资源交易中心	投标款	160,000.00	2.98%
深圳融创房地产集团有限公司	投标款	100,000.00	1.86%
深圳裕和投资有限公司	投标款	100,000.00	1.86%
恒景实业	往来款	242,000.00	4.50%
<b>合计</b>		<b>4,602,000.00</b>	<b>85.64%</b>

#### 5、长期股权投资

项目类别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司的投资	-	495,000.00	-	495,000.00
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>495,000.00</b>	<b>-</b>	<b>495,000.00</b>
减：减值准备	-			-
<b>净额</b>	<b>-</b>			<b>495,000.00</b>

其中，股权投资明细情况如下：

被投资单位	投资类别	期末余额		年初余额	
		持股比例	余额	持股比例	余额
深圳市九州建设监理有限公司	现金	95.00%	495,000.00	0.00%	-
<b>合计</b>			<b>495,000.00</b>		<b>-</b>

#### 6、投资性房地产（成本模式计量）

资产类别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(一) 投资性房地产原价：				
(1) 已出租的建筑物	12,216,596.29	-	-	12,216,596.29
<b>小计</b>	<b>12,216,596.29</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12,216,596.29</b>
(二) 投资性房地产累计折旧（摊销）：				
(1) 已出租的建筑物	7,793,345.23	580,288.32	-	8,373,633.55
<b>小计</b>	<b>7,793,345.23</b>	<b>580,288.32</b>	<b>-</b>	<b>8,373,633.55</b>
<b>投资性房地产净值</b>	<b>4,423,251.06</b>			<b>3,842,962.74</b>
(三) 投资性房地产减值准备：				
(1) 已出租的建筑物	-	-	-	-
<b>小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>投资性房地产净额</b>	<b>4,423,251.06</b>			<b>3,842,962.74</b>

#### 7、固定资产

类别	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(一) 固定资产原值：				
房屋建筑物	21,130,550.75	-	-	21,130,550.75
运输工具	5,592,301.84	194,159.29	-	5,786,461.13
电子及办公设备	182,876.56	10,558.16	-	193,434.72
<b>小计</b>	<b>26,905,729.15</b>	<b>204,717.45</b>	<b>-</b>	<b>27,110,446.60</b>



(二) 累计折旧:				
房屋建筑物	7,193,191.40	1,003,701.12		8,196,892.52
运输工具	3,492,269.69	536,975.74		4,029,245.43
电子及办公设备	173,732.74	1,114.48		174,847.22
小 计	10,859,193.83	1,541,791.34		12,400,985.17
<b>固定资产净值</b>	<b>16,046,535.32</b>			<b>14,709,461.43</b>

#### 8、长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期摊销	本期转出	
蓝拓创远易升BPM平台软件	1,194,690.27	-	398,230.08	-	796,460.19
<b>合 计</b>	<b>1,194,690.27</b>	<b>-</b>	<b>398,230.08</b>	<b>-</b>	<b>796,460.19</b>

#### 9、预收账款

账 龄	期 末 余 额		年 初 余 额	
	金 额	占总额比例	金 额	占总额比例
1年以内	20,000.00	92.12%	131,000.00	57.28%
1-2年	-	0.00%	96,000.00	41.97%
2-3年	-	0.00%	-	0.00%
3年以上	1,709.89	7.88%	1,709.89	0.75%
<b>合 计</b>	<b>21,709.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>228,709.89</b>	<b>100.00%</b>

其中，主要明细如下：

单位名称或项目	摘 要	期末余额	占总额比例
贵州省六盘水市盘州市鸡场坪镇白龙洞村村民委员会	监理费	20,000.00	92.12%
广东润扬酒店投资有限公司	监理费	1,709.89	7.88%
<b>合 计</b>		<b>21,709.89</b>	<b>100.00%</b>

#### 10、应付职工薪酬

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	8,274,783.98	70,692,921.42	73,662,136.71	5,305,568.69
辞退福利		969,878.34	969,878.34	
社保及公积金		8,889,971.43	8,889,971.43	
<b>合 计</b>	<b>8,274,783.98</b>	<b>80,552,771.19</b>	<b>83,521,986.48</b>	<b>5,305,568.69</b>

#### 11、应交税费

税 种	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
企业所得税	412,908.08	489,491.59	707,765.57	194,634.10
未交增值税	528,334.99	4,723,787.12	4,736,737.34	515,384.77
城市维护建设税	36,695.14	334,502.41	334,893.12	36,304.43
教育费附加	15,726.49	143,358.17	143,525.62	15,559.04
地方教育附加	10,484.33	95,572.12	95,683.75	10,372.70
个人所得税	235,547.14	2,366,558.83	2,436,419.76	165,686.21
<b>合 计</b>	<b>1,239,696.17</b>	<b>8,153,270.24</b>	<b>8,455,025.16</b>	<b>937,941.25</b>



## 12、其他应付款

项 目	期 末 余 额		年 初 余 额	
	金 额	占 总 额 比 例	金 额	占 总 额 比 例
(1) 应付利息	-		-	
(2) 应付股利	-		-	
(3) 其他应付款	45,036,271.95		65,456,713.95	
<b>合 计</b>	<b>45,036,271.95</b>		<b>65,456,713.95</b>	

(3) 其他应付款

### A、按账龄分类

账 龄	期 末 余 额		年 初 余 额	
	金 额	占 总 额 比 例	金 额	占 总 额 比 例
1年以内	42,786,972.17	95.01%	319,660.23	0.49%
1-2年	46,130.46	0.10%	62,543,710.57	95.55%
2-3年	74,826.17	0.17%	428,000.00	0.65%
3年以上	2,128,343.15	4.73%	2,165,343.15	3.31%
<b>合 计</b>	<b>45,036,271.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>65,456,713.95</b>	<b>100.00%</b>

### B、按款项性质分类

账 龄	期 末 余 额		年 初 余 额	
	金 额	占 总 额 比 例	金 额	占 总 额 比 例
往来款	44,699,854.64	99.25%	64,919,647.39	99.18%
人才房费用	6,417.31	0.01%	27,066.56	0.04%
履约冻结款	50,000.00	0.11%	50,000.00	0.08%
保证金及押金	280,000.00	0.62%	460,000.00	0.70%
未结算费用	-	0.00%	-	0.00%
其他	-	0.00%	-	0.00%
<b>合 计</b>	<b>45,036,271.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>65,456,713.95</b>	<b>100.00%</b>

## 13、注册资金及实收资本

投资主体	认 缴 注 册 资 本		期 末 实 收 资 本 ( 实 缴 )	
	出 资 比 例	原 币 (RMB)	持 股 比 例	本 位 币 (RMB)
李恩君	24.00%	3,600,000.00	24.00%	1,440,000.00
骆日华	13.18%	1,977,000.00	13.18%	790,800.00
陈文富	11.70%	1,755,000.00	11.70%	702,000.00
王吉华	9.10%	1,365,000.00	9.10%	546,000.00
张印发	9.10%	1,365,000.00	9.10%	546,000.00
刘功勋	9.10%	1,365,000.00	9.10%	546,000.00
王俐	9.10%	1,365,000.00	9.10%	546,000.00
谭建东	8.10%	1,215,000.00	8.10%	486,000.00
张海骄	2.00%	300,000.00	2.00%	120,000.00
苏觉林	1.10%	165,000.00	1.10%	66,000.00
刘志文	1.00%	150,000.00	1.00%	60,000.00
赖粤辉	1.00%	150,000.00	1.00%	60,000.00
王宗灏	0.30%	45,000.00	0.30%	18,000.00



潘金妹	0.28%	42,000.00	0.28%	16,800.00
邓伟华	0.28%	42,000.00	0.28%	16,800.00
刘英	0.28%	42,000.00	0.28%	16,800.00
刘小玉	0.28%	42,000.00	0.28%	16,800.00
李广忠	0.10%	15,000.00	0.10%	6,000.00
<b>合 计</b>	<b>100.00%</b>	<b>15,000,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,000,000.00</b>

以上实收资本业经深圳楚才会计师事务所以深楚验字（2009）第1号《验资报告》审验在案。本公司于2018年在深圳市市场监督管理局进行注册资本变更，变更后注册资本为人民币15,000,000.00元。本公司于2022年11月7日经深圳市市场监督管理局的核准，进行了股权以及章程修正案的变更。

#### 14、盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定公积金	2,416,655.44	297,075.64	12,149.78	2,701,581.30
<b>合 计</b>	<b>2,416,655.44</b>	<b>297,075.64</b>	<b>12,149.78</b>	<b>2,701,581.30</b>

#### 15、未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
(1) 调整前上年末未分配利润	9,470,375.36	9,322,040.73
加：调整年初未分配利润（调减以“-”列示）	11,268.09	-1,158,013.36
调整后年初未分配利润	<b>9,481,643.45</b>	<b>8,164,027.37</b>
(2) 加：本期净利润	2,970,756.37	4,131,668.94
(3) 可供分配的利润	<b>12,452,399.82</b>	<b>12,295,696.31</b>
减：提取法定盈余公积	297,075.64	425,320.95
(4) 可供投资者分配的利润	12,155,324.18	11,870,375.36
减：应付普通股股利	1,000,000.00	2,400,000.00
(5) 期末未分配利润	<b>11,155,324.18</b>	<b>9,470,375.36</b>

#### 16、营业收入与成本

业务分类	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 主营业务	<b>81,191,296.49</b>	<b>64,186,839.49</b>	<b>126,337,570.71</b>	<b>102,309,971.56</b>
监理服务收入	81,191,296.49	64,186,839.49	126,337,570.71	102,309,971.56
(2) 其他业务	<b>814,524.33</b>	<b>580,288.32</b>	<b>703,702.03</b>	<b>580,288.32</b>
租金收入	814,524.33	580,288.32	703,702.03	580,288.32
<b>合 计</b>	<b>82,005,820.82</b>	<b>64,767,127.81</b>	<b>127,041,272.74</b>	<b>102,890,259.88</b>

#### 17、税金及附加

税 种	本年发生数	上年发生数
城市维护建设税	334,502.41	479,452.96
教育费附加	143,358.17	205,479.85
地方教育附加	95,572.12	136,986.57
印花税	3,727.46	1,648.63
房产税	268,755.36	268,755.36
城镇土地使用税	615.78	615.78
<b>合 计</b>	<b>846,531.30</b>	<b>1,092,939.15</b>



#### 18、管理费用

主要明细	本年发生数	上年发生数
职工薪酬	5,864,317.27	8,411,141.77
社保住房费	220,823.16	248,903.97
福利费	429,658.87	700,901.58
辞退福利费	969,878.34	465,638.82
招待费	952,714.77	1,259,172.11
房租水电费	219,528.51	275,535.39
办公费	570,615.84	502,409.36
折旧费	1,341,527.78	1,243,743.97
咨询费	458,162.44	313,977.78
培训费	116,532.71	687,081.69
其他	230,215.78	312,981.17
<b>合 计</b>	<b>11,373,975.47</b>	<b>14,421,487.61</b>

#### 19、研发费用

项 目	本年发生数	上年发生数
企业自主研究开发的费用	2,428,001.23	3,433,493.96
委托外部研究开发的费用	-	-
<b>合 计</b>	<b>2,428,001.23</b>	<b>3,433,493.96</b>

其中，本年研发费用明细情况如下：

项目	本年发生额
人员人工费用	2,199,589.18
直接投入费用	-
折旧和摊销费用	200,263.56
其他相关费用	28,148.49
委托外部研发费	-
<b>合 计</b>	<b>2,428,001.23</b>

#### 20、财务费用

项 目	本年发生数	上年发生数
利息支出	-	255.00
利息收入（-）	-7,563.04	-14,674.10
银行手续费	5,732.73	5,839.90
<b>合 计</b>	<b>-1,830.31</b>	<b>-8,579.20</b>

#### 21、其他收益

项 目	本年发生数	上年发生数
政府补贴收益	286,675.44	207,250.00
三代手续费	76,613.62	73,021.94
增值税加计抵扣补提	7,763.66	39,400.77
<b>合 计</b>	<b>371,052.72</b>	<b>319,672.71</b>



## 22、投资收益

项 目	本年发生数	上年发生数
交易性金融资产在持有期间的投资收益	500,865.55	291,013.28
合 计	<b>500,865.55</b>	<b>291,013.28</b>

## 23、营业外收入

项 目	本年发生数	上年发生数
其他	50.68	-
合 计	<b>50.68</b>	-

## 24、营业外支出

项 目	本年发生数	上年发生数
捐赠支出	-	10,000.00
罚款支出	4,618.00	-
滞纳金	349.59	392,989.51
合 计	<b>4,967.59</b>	<b>402,989.51</b>

## 25、所得税费用

项 目	本年发生数	上年发生数
当期所得税费用	488,260.31	839,076.58
合 计	<b>488,260.31</b>	<b>839,076.58</b>

## 附注八、或有事项

截止2024年12月31日，本企业无对生产经营活动有重大影响需特别披露的重大或有事项。

## 附注九、承诺事项

截止2024年12月31日，本企业无对生产经营活动有重大影响需特别披露的重大承诺事项。

## 附注十、资产负债表日后事项

截止本审计报告日，本企业无对生产经营活动有重大影响需特别披露的重大资产负债表日后事项。

## 附注十一、债务重组事项

截止2024年12月31日，本企业无应披露而未披露的重大债务重组事项。

## 附注十二、非货币性交易

截止2024年12月31日，本企业无应披露而未披露的重大非货币性交易事项。

## 附注十三、其他必要披露的事项

截止2024年12月31日，本企业无应披露而未披露的其他重大交易事项。





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300192258005X



名称 深圳中源德会计师事务所(普通合伙)  
类型 普通合伙  
统一社会信用代码 卢英

成立日期 2001年02月26日

主要经营场所 深圳市福田区新洲路立交桥西北侧新洲广场华丰大厦1207

**重要提示**

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。  
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录国家企业信用信息公示系统查询。若未按时公示或公示虚假信息，将面临行政处罚等风险。如有违法，将依法严肃查处。  
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业年度报告。



登记机关

2019年 05月 14日

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0006099

### 说明

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



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书



名称: 深圳中瑞泰会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 卢英

主任会计师:

经营场所: 深圳市福田区新洲路立交桥西北侧新洲广场  
华丰大厦1207

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 44030057

批准执业文号: 深注协字[1997]148号

批准执业日期: 1997年12月31日

### 三、企业业绩（不评审）

#### 近 5 年企业业绩一览表

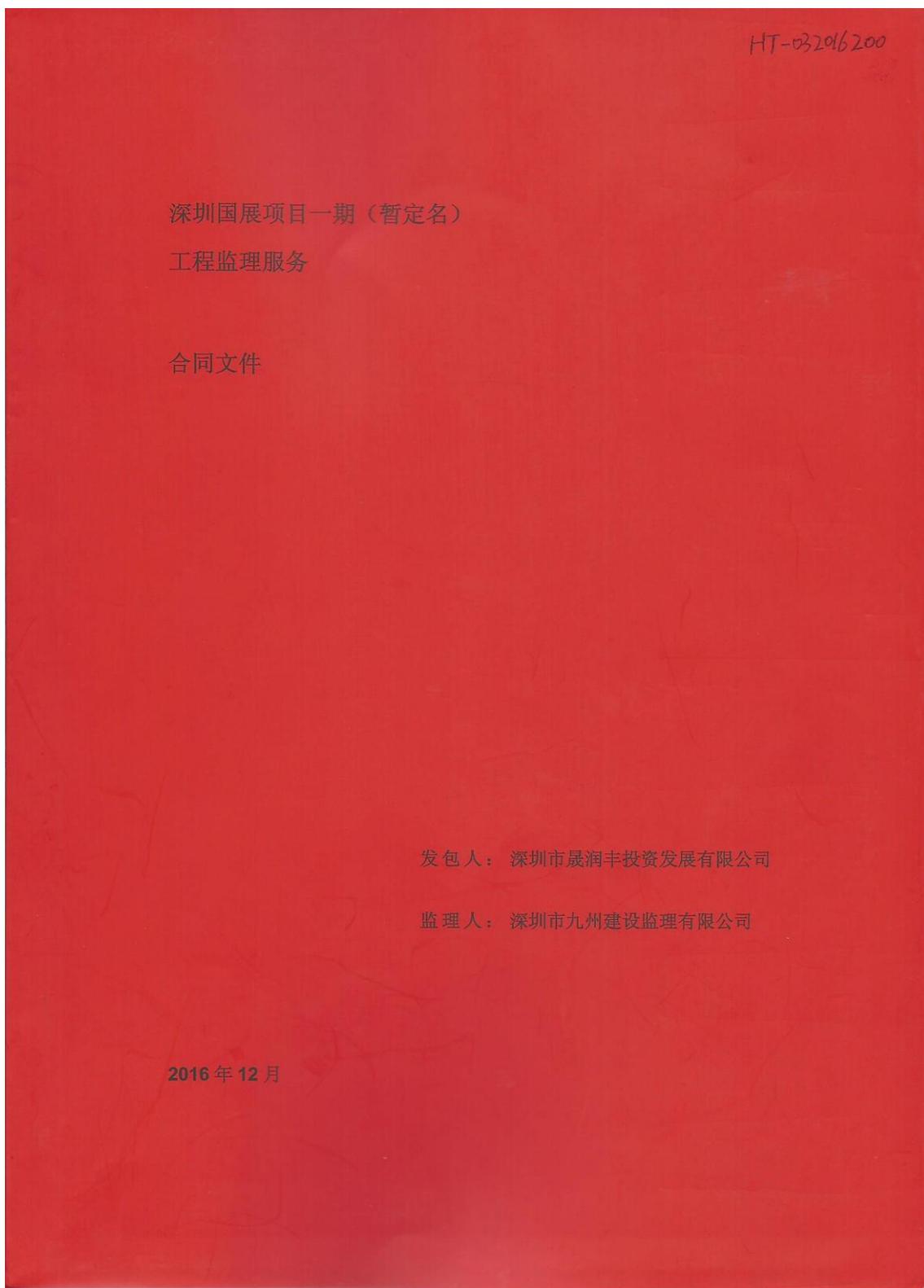
序号	项目名称	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	合同金额 （万元）	合同签订日期 （年、月、日）	竣工日期 （年、月、日）
1	深圳国展项目一期	343000 （一栋 300 米上部办公下部公寓，三栋 200~230 米公寓楼）	838.1832	2016 年 12 月/日	2025 年 01 月 23 日
2	中洲黄金台项目 （A806-0397 地块）	约 231957 （地上由 8 栋 150 米限高的超高层住宅塔楼，底层分布商业及社区配套）	483.20	2022 年 10 月 20 日	在建
3	中洲滨海华府二期	总建筑面积 121371.95。（含住宅、商业、配套设施等，T1 栋 198.65m, T2 栋 199.60m）	522.10	2021 年 05 月 17 日	2025 年 06 月 09 日

注：（1）已完成业绩以竣工验收报告时间在近 5 年内为准，在建工程以合同签订日期在近 5 年内为准。要求提供合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、建筑面积、双方签字盖章等）、竣工验收证明扫描件（如有）。

（2）优先提供项目建筑面积更大的业绩。

## （一）深圳国展项目一期

### 1. 合同关键页



深圳国展项目一期工程监理服务  
合同协议书

本合同协议书于 2016 年 12 月 \_\_\_ 日由深圳市晟润丰投资发展有限公司（以下简称“发包人”）为一方与深圳市九州建设监理有限公司（以下简称“监理人”）为另一方共同签订。

鉴于发包人与监理人已完全确认了本合同文件所有条款内容及监理人为完成其承包范围的一切工作所需的承包金额。

兹特此达成协议如下：

**1. 合同文件**

本合同文件包括：

- (1) 本合同协议书
- (2) 往来函件
- (3) 投标书
- (4) 技术要求
- (5) 前附表及投标须知

**2. 项目概况**

位于深圳市福田区上步路与泥岗路的交汇处，总建筑面积 343000m<sup>2</sup>，地下 5 层，地上含 4 至 5 层商业裙楼和四栋塔楼，塔楼由于一栋高 300 米的上部办公、下部公寓的超高层楼、三栋 200 米-230 米的公寓楼。

注：上述面积指标属规划设计所提供数据，准确指标待最后确定。

**3. 工作内容**

以往来函件及技术要求的内容为准。

**4. 合同金额及付款方式**

- 4.1 本合同的含税合同金额暂定为人民币捌佰叁拾捌万壹仟捌佰叁拾贰元整，小写¥8,381,832.00(以下简称“合同金额”)，其中基本监理费¥7,962,740.40,

监理合作奖励费¥419,091.60。

合同金额包括但不限于：为完成本合同文件及发包人批准的监理大纲规定的服务内容所需的一切人力物力费用；因此而须缴纳的所有税费；因此而发生的所有通讯、交通、邮寄、快递、纸张、复印、装订、现场办公设备、仪器设备及工具等费用；行政管理费用及所有须向政府有关部门或指定部门送审、送检费用及招标文件中规定的已包含在监理人投标报价中的所有费用。合同金额在合同实施期间不再因针对本项目的设计变更、修改和施工内容的增减而调整；最终监理费用的计算，按正式施工图蓝图上注明建筑面积（含核增）进行总价包干。

#### 4.2 付款方式：

4.2.1 本合同无预付款：

4.2.2 合同期内按每二月支付 $[2/(54+6)]$ \*合同额的 90%(其中包含 5%的监理合作奖金，每期监理合作奖金的支付比例与付款一致)，至服务期结束后累计支付至合同金额的 95%；

4.2.3 保修期结束后支付至最终结算金额的 100%，若本项目分期分阶段建设，则发包人可根据上述条款按建筑面积分摊计算支付分期分阶段的监理费用；

4.2.4 付款期：不超过 30 个工作日；付款时监理人需向发包人发出付款申请书，并提供与付款金额对等增值税专用发票（基本监理费与合作奖励费金额之和），否则发包人有权顺延付款时间且不承担任何责任；当工程款付至审定结算额的 95%时，监理人累计增值税专用发票总额必须开足结算额的 100%。

#### 5. 监理期限

5.1 本项目工程监理期限为 54 个月，若工程延期，监理人应免费服务六个月。

该监理期限在发包人发出进驻通知后（不包括通知当天）的第三个日历天开始计算。保修期不包括在上述监理期限内，但监理人应提供保修期阶段服务。

5.2 监理期限的延长：由于发包人或承包人的原因而导致工程延期时，则监理人应将此情况与可能产生的影响及时通知发包人，征得发包人同意后，监理业

国际经济贸易仲裁委员会作最后的裁决，按照申请仲裁时该会有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁裁决是终局的，对协议双方均具有约束力。在仲裁过程中，除双方有争议部分外，本合同应继续履行。

**12. 其他**

本合同协议书一式捌份，发包人执陆份，监理人执贰份，双方签字盖章后生效；双方于深圳市福田区签订。

**13. 本合同协议书附件**

- 1、《监理酬金报价表》
- 2、《监理人员配置表》(若进场时面试不合格，监理人须更换至发包人满意为止)
- 3、《人员进场计划》

兹证明双方签订如下：

发包人：深圳市晟润丰投资发展有限公司



\_\_\_\_\_  
(签署)



\_\_\_\_\_  
(盖章)

监理人：深圳市九州建设监理有限公司



\_\_\_\_\_  
(签署)

\_\_\_\_\_  
(盖章)

在任何时候不能少于2人。

2.3.12 监理单位人员完成工作任务，离场时须经业主书面批准。

2.3.13 因业主原因造成工期延误或暂停,监理单位应积极配合业主的现场管理工作,不能因此在没经业主同意的情况下任意离岗或不履行合同义务。

2.3.14 业主有权选择在期中付款或最终结算时从监理单位的合同价格中扣回上述金额,并不因此而免除监理单位需承担的有关法律责任和义务。

### 三、监理工作范围及工作内容

#### 3.1 工程监理范围:

3.1.1 施工准备阶段工程: 箱涵、水土保持、道路拓宽; 基坑支护的图纸会审; 临时设施搭建及临时水电工程; 主体工程施工等所有的前期准备工作;

3.1.2 建筑工程: 包括土石方工程, 基坑支护工程, 地基基础工程, 主体及围护工程, 钢结构工程, 楼地面工程, 屋面工程, 门窗工程, 公共区域装饰装修工程, 样板房等其他所有精装修工程、所有甲方分包工程等;

3.1.3 精装修工程: 公寓的户内精装修工程包含图纸会审、精装施工、甲供材料、电器安装等工程;

3.1.4 安装工程: 包括给排水、消防、供电、供气、通风、空调、电梯、燃气、厨房电器、通讯及智能化等弱电工程、防雷等工程;

3.1.5 园区配套工程: 室外管线、道路工程、园建绿化、游泳池、供配电系统、停车场、室外安防及导示系统、泛光照明、市政配套的接口等所有园区工程; 填海及沙滩整治;

3.1.6 项目施工范围内甲方委托的其他工程;

监理单位根据合同规定的范围对工程建设过程中的进度、质量、投资、安全、文明施工和协调工作进行管理, 为业主提供咨询意见, 督促承包商按合同要求完成工程任务。

#### 3.3 本合同的主要工作内容:

3.3.1 监理阶段包括: 施工准备阶段、施工阶段、竣工验收、公寓楼户内精装修阶段、入伙准备阶段、缺陷保修阶段;

3.3.2 施工准备阶段工作:

(1) 开工前协助业主落实现场水电、箱涵、水土保持、道路拓宽;、围墙、办

## 变更（备案）通知书

21700370152

深圳市九州建设监理有限公司：

我局已于二〇一七年六月二日对你企业申请的（股东信息、认缴注册资本总额(万元)、一般经营项目、企业类型、名称）变更予以核准；对你企业的（监事信息、其他董事信息、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前监事信息：王吉华（监事），陈文富（监事）

备案后监事信息：谭建东（监事会主席），刘志文（监事），徐德（职工监事）

备案前其他董事信息：张印发（董事），骆日华（董事），王俐（董事），刘功勋（董事）

备案后其他董事信息：骆日华（董事），刘功勋（董事），张印发（董事），王俐（董事），陈文富（董事），王吉华（董事）

### 章程备案

变更前股东信息：

王吉华	：	出资额54.6（万元），	出资比例9.1%
王宗灏	：	出资额1.8（万元），	出资比例0.3%
陈和平	：	出资额1.68（万元），	出资比例0.28%
王俐	：	出资额54.6（万元），	出资比例9.1%
李广忠	：	出资额0.6（万元），	出资比例0.1%
刘小玉	：	出资额1.68（万元），	出资比例0.28%
张海骄	：	出资额12（万元），	出资比例2%
谭建东	：	出资额48.6（万元），	出资比例8.1%
刘功勋	：	出资额54.6（万元），	出资比例9.1%
骆伟廷	：	出资额1.68（万元），	出资比例0.28%
苏觉林	：	出资额6.6（万元），	出资比例1.1%
陈文富	：	出资额70.2（万元），	出资比例11.7%
张印发	：	出资额54.6（万元），	出资比例9.1%
李恩君	：	出资额144（万元），	出资比例24%
刘志文	：	出资额6（万元），	出资比例1%
骆日华	：	出资额77.4（万元），	出资比例12.9%
邓伟华	：	出资额1.68（万元），	出资比例0.28%
赖粤辉	：	出资额6（万元），	出资比例1%
刘英	：	出资额1.68（万元），	出资比例0.28%

变更后股东信息：

陈文富	：	出资额175.5（万元），	出资比例11.7%
李恩君	：	出资额360（万元），	出资比例24%
李广忠	：	出资额1.5（万元），	出资比例0.1%
张海骄	：	出资额30（万元），	出资比例2%
骆日华	：	出资额193.5（万元），	出资比例12.9%
苏觉林	：	出资额16.5（万元），	出资比例1.1%
谭建东	：	出资额121.5（万元），	出资比例8.1%

刘英：出资额4.2（万元），出资比例0.28%  
 张印发：出资额136.5（万元），出资比例9.1%  
 刘小玉：出资额4.2（万元），出资比例0.28%  
 陈和平：出资额4.2（万元），出资比例0.28%  
 王吉华：出资额136.5（万元），出资比例9.1%  
 刘志文：出资额15（万元），出资比例1%  
 骆伟廷：出资额4.2（万元），出资比例0.28%  
 赖粤辉：出资额15（万元），出资比例1%  
 刘功勋：出资额136.5（万元），出资比例9.1%  
 邓伟华：出资额4.2（万元），出资比例0.28%  
 王俐：出资额136.5（万元），出资比例9.1%  
 王宗灏：出资额4.5（万元），出资比例0.3%

变更前认缴注册资本总额(万元): 600

变更后认缴注册资本总额(万元): 1500

变更前一般经营项目: 开展建设工程的技术咨询服务和可行性研究，开展建设工程项目的设计、招标、施工的监理业务。

变更后一般经营项目: 从事建设工程全过程的技术服务；专业提供工程咨询、工程设计、招标代理、造价咨询、工程监理、项目管理、项目代建、工程质量安全评价、工程检测、物业顾问、项目总承包等业务。（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）

变更前企业类型: 有限责任公司

变更后企业类型: 股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

变更前名称: 深圳市九州建设监理有限公司  
 变更后名称: 深圳市九州建设技术股份有限公司

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



## 2. 竣工验收证明

### 深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 68-201700192

深地名许字 FT201710287 号

申请单位	深圳市晟润丰投资发展有限公司		
批准名称	岁宝国展中心	汉语拼音	SUIBAO GUOZHANZHONGXIN
建筑性质	商业用地	用地面积	21945.11 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	福田区园岭街道上步路东面泥岗路南面	土地合同或房地产证	2015-6024 (合)
宗地代码	440304005001GB00112, 40304005001GB00111	宗地号	B310-0017 (2), B310-0017 (1)
命名含义	该项目为晟润丰公司开发的第一个房地产项目, 为国际展览中心的更新单元, 深圳晟润丰投资发展有限公司是属于岁宝旗下的全资房地产开发公司, 故该项目命名为“岁宝国展中心”。		
批 复 意 见	<p>一、经审核, 同意地块编号为 440304005001GB00112, 440304005001GB00111 的土地上的建筑物命名为“岁宝国展中心”, 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“岁宝国展中心”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、“岁宝国展中心”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: 2017-08-28			
注: 使用本批复书复印件时, 请务必同时出示批复书原件。			

02

### 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：\_\_\_\_\_ 岁宝国展中心（二区） \_\_\_\_\_

验收日期：\_\_\_\_\_ 2015年1月23日 \_\_\_\_\_

建设单位（盖章）：\_\_\_\_\_ 深圳市晟润丰投资发展有限公司 \_\_\_\_\_



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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



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

## 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	岁宝国展中心（二区）				
工程地点	深圳市福田区上步路与泥岗路交汇处	建筑面积	160177.29平方米	工程造价	23600万元
结构类型	C座塔楼为部分框支剪力墙结构； D座塔楼为框架—核心筒—外伸臂结构体系	层数	地上： C栋52层， D栋58层 地下： / 层		
施工许可证号	2015-440300-70-03-06405601	监理许可证号	/		
开工日期	2020年 1 月 10 日	验收日期	2025 年 1 月 23 日		
监督单位	福田区建筑工程质量安全监督中心	监督编号	2020-0028		
建设单位	深圳市晟润丰投资发展有限公司				
设计单位	广东省建筑设计研究院集团股份有限公司				
总包单位	中建八局第一建设有限公司				
承建单位（土建）	中建八局第一建设有限公司				
承建单位（设备安装）	中建八局第一建设有限公司				
承建单位（装修）	深圳市广湾建设科技有限公司				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图审查单位	深圳迪远工程审图有限公司				



## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	李继
副组长	褚显敏、王建鹏、许岳松

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	刘彩云	李少博、欧阳智、杨枪、廖树林、吴文凯、吴世利、尤广轩、高进、许典茂、叶瑜、张小千、潘少波、胡晓、黄荣良、潘治文、王美云、匡智雄、张睿、何奇、匡海军、林端洋、田增广、李国栋、田静
建筑设备安装工程	刘昌和	李代山、叶辉、朱志珂、王浩楠、杨刚、万正礼、陈江、方阳、韦钢、谢火华、邹世斌、齐艳、古国成、王小青、李伦、谢雪雪、林燕凯、王彩艳、刘东汉、徐新华、邱金、刘昌和、王康
工程质控资料	何海艳	张琴、姜曼、张睿、张天琦、李永江、万云鹏、李清、陈乔清

### (二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、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、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
4. 验收组实地查验工程质量。
5. 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。



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

### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 <u>  </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项
主体结构	合格	共 <u>15</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>15</u> 项 经核定符合要求 <u>15</u> 项	共 <u>9</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>9</u> 项 实体抽查符合要求 <u>9</u> 项	共 <u>11</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>10</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
建筑装饰装修	合格	共 <u>12</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核定符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>11</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>11</u> 项 实体抽查符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>20</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>15</u> 项 评价为“一般”的 <u>5</u> 项
屋面	合格	共 <u>6</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核定符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>1</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>1</u> 项 实体抽查符合要求 <u>1</u> 项	共 <u>6</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>4</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项
建筑给水、排水及采暖	合格	共 <u>14</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>14</u> 项 经核定符合要求 <u>14</u> 项	共 <u>11</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>11</u> 项 实体抽查符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>15</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>15</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
通风与空调	合格	共 <u>14</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>14</u> 项 经核定符合要求 <u>14</u> 项	共 <u>14</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>14</u> 项 实体抽查符合要求 <u>14</u> 项	共 <u>15</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>15</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑电气	合格	共 <u>19</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>19</u> 项 经核定符合要求 <u>19</u> 项	共 <u>6</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>6</u> 项 实体抽查符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>13</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>13</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
智能建筑	合格	共 <u>15</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>15</u> 项 经核定符合要求 <u>15</u> 项	共 <u>6</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>6</u> 项 实体抽查符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>11</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>11</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑节能	合格	共 <u>16</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>16</u> 项 经核定符合要求 <u>16</u> 项	共 <u>13</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>13</u> 项 实体抽查符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>16</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>13</u> 项 评价为“一般”的 <u>13</u> 项
		共 <u>  </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项
		共 <u>  </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项
		共 <u>  </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项
		共 <u>  </u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>  </u> 项 经核定符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>  </u> 项 实体抽查符合要求 <u>  </u> 项	共 <u>  </u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>  </u> 项 评价为“一般”的 <u>  </u> 项



#### 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	李道	深圳市深源投资发展有限公司	总监		李道
2	王杰	深圳市深源投资发展有限公司			王杰
3	李俊云	深圳市深源投资发展有限公司			李俊云
4	王杰	深圳市深源投资发展有限公司			王杰
5			李道	中级	李道
6	张成	深圳市九州建设技术股份有限公司	总监		张成
7	李清	深圳市九州建设技术股份有限公司	资料员		李清
8	许建东	深圳市九州建设技术股份有限公司	项目总	高级	许建东
9	林建帆	"		高级	林建帆
10	林建帆	"			林建帆
11	王彩松	"		高级	王彩松
12	李俊	"		高级	李俊
13	叶焜	深圳市广源建设科技有限公司	项目经理	中级	叶焜
14	王康	深圳恒安消防工程有限公司	项目经理	中级	王康
15	叶焜	深圳中安消防工程有限公司	项目经理	中级	叶焜
16	李定军	中建一局第一建设有限公司	项目经理	中级	李定军
17	邱金	中建一局第一建设有限公司	技术负责人	中级	邱金
18	洪金志	中建一局第一建设有限公司	技术负责人	中级	洪金志
19	邱金	中铁建工集团第二建设有限公司	技术负责人	中级	邱金
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

### (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

竣工验收结论:

建设单位组织: 设计、监理、施工单位等相关人员参加对岁宝国展中心(二区)工程的竣工验收。该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, 工程档案资料完整。本单位工程质量评定合格, 观感质量评定为好。

<p>建设单位:</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2025年1月23日</p>	<p>监理单位:</p> <p>总监理工程师:</p> <p>2025年1月23日</p>	<p>施工单位:</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2025年1月23日</p>	<p>设计单位:</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2025年1月23日</p>	<p>勘察单位:</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2025年1月23日</p>
--	---	--	--	--

中华人民共和国一级注册建筑师  
姓名: 许岳松  
注册号: 4401373-123  
有效期至: 至2026年4月

中华人民共和国注册监理工程师  
姓名: 稽显敏  
注册号: 44004637  
有效期至: 2025.04.15



# 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: 岁宝国展中心地下室及一区工程

验收日期: 2018年1月23日

建设单位（盖章）: 深圳市晟润丰投资发展有限公司



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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



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

## 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	岁宝国展中心地下室及一区工程				
工程地点	深圳市福田区上步路与泥岗路交汇处	建筑面积	211535平方米	工程造价	49845万元
结构类型	部分框支剪力墙+框架-剪力墙结构	层数	地上： A栋55层，B栋41层，裙楼5层 地下： 5 层		
施工许可证号	440304201613902	监理许可证号	/		
开工日期	2019年 5 月 5 日	验收日期	2025年1月3日		
监督单位	福田区建筑工程质量安全监督中心	监督编号	2018-1387		
建设单位	深圳市晟润丰投资发展有限公司				
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司				
设计单位	广东省建筑设计研究院集团股份有限公司				
总包单位	中建八局第一建设有限公司				
承建单位 (土建)	中建八局第一建设有限公司				
承建单位 (设备安装)	中建安装集团有限公司				
承建单位 (装修)	中铁建工集团第二建设有限公司				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图 审查单位	深圳迪远工程审图有限公司				



## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	李继
组员	褚显敏、王建鹏、许岳松、徐泰松

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	刘彩云	朱振江、欧阳智、杨舵、李少博、叶瑜、张小千、何耀国、罗育杰、周凌云、庞志明、王美云、匡智雄、张睿、何奇、廖树林、李伦、吴文凯、谷新华、尤广轩、高进、许典茂、匡海军、林端洋、李国栋、田静
建筑设备安装工程	古国成	刘东汉、徐新华、储兴龙、周亦涵、王康、文见倬、陈磊、叶辉、朱志珂、王浩楠、杨刚、万正礼、陈江、欧阳效燃、方阳、韦钢、王小青、谢雪雪、林燕凯、王彩艳
工程质控资料	何海艳	张琴、姜曼、张睿、张天琦、李永江、万云鹏、李清、陈乔清

### (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	合格	共 <u>14</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>14</u> 项 经核定符合要求 <u>14</u> 项	共 <u>7</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>5</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>4</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
主体结构	合格	共 <u>14</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>14</u> 项 经核定符合要求 <u>14</u> 项	共 <u>5</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>5</u> 项 实体抽查符合要求 <u>5</u> 项	共 <u>9</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>8</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
建筑装饰装修	合格	共 <u>13</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>13</u> 项 经核定符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>9</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>9</u> 项 实体抽查符合要求 <u>9</u> 项	共 <u>24</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>15</u> 项 评价为“一般”的 <u>9</u> 项
屋面	合格	共 <u>6</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核定符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>1</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>1</u> 项 实体抽查符合要求 <u>1</u> 项	共 <u>6</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>4</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项
建筑给水、排水及采暖	合格	共 <u>12</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核定符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>11</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>11</u> 项 实体抽查符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>15</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>14</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
通风与空调	合格	共 <u>13</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>13</u> 项 经核定符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>8</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>8</u> 项 实体抽查符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>12</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>12</u> 项 评价为“一般”的 <u>12</u> 项
建筑电气	合格	共 <u>13</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>13</u> 项 经核定符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>8</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>8</u> 项 实体抽查符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>15</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>13</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项
智能建筑	合格	共 <u>15</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>15</u> 项 经核定符合要求 <u>15</u> 项	共 <u>6</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>6</u> 项 实体抽查符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>19</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>16</u> 项 评价为“一般”的 <u>3</u> 项
建筑节能	合格	共 <u>17</u> 项, 其中: 经审查符合要求 <u>17</u> 项 经核定符合要求 <u>17</u> 项	共 <u>9</u> 项, 其中: 资料核查符合要求 <u>9</u> 项 实体抽查符合要求 <u>9</u> 项	共 <u>11</u> 项, 其中: 评价为“好”的 <u>7</u> 项 评价为“一般”的 <u>4</u> 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



#### 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	尹进	景润丰	总监		尹进
2	李书敏	九州建设	总监	工程师	李书敏
3	许崇杰	九州建设	项目负责人		许崇杰
4	王建伟	中建一局一公司	项目经理	高级工程师	王健伟
5	齐继	深圳勘察研究院有限公司	勘察		齐继
6	朱振儿	景润丰			
7	何子丹	深圳市设计有限公司	设计师		何子丹
8	莫磊	景润丰	设计		莫磊
9	刘景和	中建一局一公司	工程师		刘景和
10	江怡	中建一局一公司	机电技术		江怡
11	黄良军	中建一局一公司	机电技术		黄良军
12	李红	中建一局一公司	设计		李红
13	李红	中建一局一公司			李红
14	李红	中建一局一公司			李红
15	王林	恒安消防	负责人		王林
16	杨帆	长城楼宇			
17	龙江新	九州建设	总监		龙江新
18	杨浩洋	九州建设	项目经理		杨浩洋
19	白增广	中铁二局			白增广
20	李国栋	中铁二局	项目经理		李国栋
21	李红	中建一局一公司			李红
22	王海	中铁二局	经理		王海
23	王海	中铁二局	项目经理		王海
24	李清	九州建设	资料员		李清
25	张碧	景润丰	资料员		张碧
26	王红	景润丰	工程师		王红
	何海艳	中建一局一公司	资料员		何海艳

#### 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	孔天琦	中建安装	资料员		孔天琦
2	孔天琦	中建安装	资料员		孔天琦
3	孔天琦	中建安装	资料员		孔天琦
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

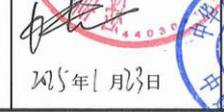
签字

### (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

竣工验收结论：

建设单位组织：设计、监理、勘察、施工单位等相关人员参加对岁宝国展中心地下室及一区工程的竣工验收。该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，工程档案资料完整。本单位工程质量评定合格，观感质量评定为好。

<p>建设单位：</p>  <p>单位(项目)负责人：</p> <p>2025年1月23日</p>	<p>监理单位：</p>  <p>总监理工程师：</p>  <p>2025年1月23日</p>	<p>施工单位：</p>  <p>单位(项目)负责人：</p>  <p>2025年1月23日</p>	<p>设计单位：</p>  <p>姓名：徐黎松</p> <p>注册号：4404678-AY041</p> <p>有效期至：2025年12月</p> <p>单位(项目)负责人：</p>  <p>2025年1月23日</p>
--	---	--	--

\* GD - E1 - 914 / 6 \*

# 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称： 国际展览中心城市更新单元基坑支护、土石方工程

验收日期： 2021年3月9日

建设单位（盖章）： 深圳市晟润丰投资发展有限公司



001

## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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



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

002

## 一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	国际展览中心城市更新单元基坑支护、土石方工程				
工程地点	上步路与泥岗路交汇处	建筑面积	22803平方米 (基坑面积)	工程造价	13092.4202万元
结构类型	咬合桩、灌注桩(桩间旋喷)+四道内支撑	层数	地上:	/	层
			地下:	/	层
施工许可证号	440304201613901	监理许可证号	44004637		
开工日期	2018年10月29日	验收日期	2021年3月9日		
监督单位	深圳市福田区工程质量安全监督站	监督编号	2016-0908		
建设单位	深圳市晟润丰投资发展有限公司				
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司				
设计单位	中国京冶工程技术有限公司				
总包单位	中建八局第一建设有限公司				
承建单位(土建)	中建八局第一建设有限公司				
承建单位(设备安装)	/				
承建单位(装修)	/				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图审查单位	深圳迪远工程审图有限公司				



003

## 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	韩小会
副组长	段龙明
组员	徐泰松(勘察)、黄致兴(设计)、褚显敏(监理)、谷新华(监理)、陈凯希(施工)、高杨(施工)、陈秋荣(施工)

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	韩小会	段龙明、黄致兴、褚显敏、徐泰松
建筑设备安装工程	/	/
工程质控资料	陈凯希	陈秋荣、高杨

### (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 \*

004

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

005

### 四、验收人员签名：

工程名称 国际展览中心城市更新单元基坑支护、土石方工程 GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1					
2					
3					
4					
5	韩日合	深圳市晟润投资发展有限公司	工程经理	中級	韩日合
6	郑龙明	深圳市晟润投资发展有限公司			
7	张帆	深圳市晟润投资发展有限公司	安全员	中级	张帆
8	高物	深圳中研建设技术有限公司	技术负责人	中级工程师	高物
9	高物	中建一局一公司	技术负责人	中级工程师	高物
10	陈秋荣	中建一局一公司	资料员		陈秋荣
11	陈秋荣	中建一局一公司	项目经理	中级工程师	陈秋荣
12	曹秋岩	中国京冶工程技术有限公司	工程师	工程师	曹秋岩
13	马秋岩	深圳市勘察测绘院	工程师	-	马秋岩
14	徐文	深圳市勘察研究设计院	审核	字工	徐文
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

006

### (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本工程已按图纸、合同内容及规范要求施工，验收评定优良，质控质量资料齐全、安全和工程检验（检测）合格，观感质量验收评定为良好，同意竣工验收。

<p>建设单位： 深圳市晨润丰投资发展有限公司 (公章) 单位(项目)负责人： 2021年3月9日</p>	<p>监理单位： 深圳市九州建设技术股份有限公司 (公章) 总监理工程师： 21年3月9日</p>	<p>施工单位： 中建八局第一建设有限公司 (公章) 单位(项目)负责人： 2021年3月9日</p>	<p>设计单位： 中国京冶工程技术有限公司 (公章) 单位(项目)负责人： 2021年3月9日</p>	<p>勘察单位： 深圳市勘察研究院有限公司 (公章) 单位(项目)负责人： 2021年3月9日</p>
---	---	---	---	---

\* GD - E1 - 914 / 6 \*

007

## (二) 中洲黄金台项目 (A806-0397 地块)

### 1. 合同关键页

HT-022022230

合同编号: SZ.HJT.00-ZX-2022-088

## 中洲黄金台项目 (A806-0397 地块) 工程监理合同

项目名称: 中洲黄金台项目 (A806-0397 地块)

工程地点: 深圳市龙华区民治街道

甲 方: 深圳市黄金台项目开发有限公司

乙 方: 深圳市九州建设技术股份有限公司

2022 年 10 月

第 1 页, 共 77 页

## 中洲黄金台项目（A806-0397 地块）工程监理合同

甲方：深圳市黄金台项目开发有限公司

乙方：深圳市九州建设技术股份有限公司

深圳市黄金台项目开发有限公司（以下称甲方）委托深圳市九州建设技术股份有限公司（以下称乙方）作为甲方中洲黄金台项目（A806-0397 地块）（下称“本项目”）的工程监理，为明确甲、乙双方在工程建设监理过程中的权利义务，双方经协商一致，签订本合同，共同遵守。

### 1 工程规模及概况

黄金台项目（A806-0397 地块），位于深圳市龙华区，北邻南园街，西接深远南路，南邻民丰路，东侧龙华大道，总用地面积 39982.02 平方米，总建筑面积约 231957 平方米。其中地上建筑面积约 177143 平方米，包括住宅 159850 平方米，商业 7300 平方米，老年日间照料中心 1500 平方米，社区服务中心 400 平方米，物业管理用房 340 平方米等，规定容积率 4.24。本项目为多功能组合建筑，地上由 8 栋 150 米限高的超高层住宅塔楼，共计 9 个单元；住宅底层分布 1 层的商业及社区配套，局部商业及社区配套为 2 层；地下包括一层和两层地下室，主要功能为车库及设备用房，人防面积约 11900 平方米。

实际建筑技术经济指标以政府获批文件为准。

### 2 监理工作期限

2.1 监理期限：从本项目施工准备阶段开始到工程竣工验收合格、移交物业并配合小业主批量入伙、两年保修期回访、配合项目所有总分包工程结算完成、保修期届满为止全过程全部工程的监理工作，其中施工阶段暂定为 1237 个日历天；计划开工日期为 2022 年 9 月 20 日，计划竣工日期为 2026 年 2 月 7 日。保修期计划开始时间为 2026 年 2 月 8 日，保修期计划完成时间为 2028 年 2 月 7 日。相关开工日期及保修期开始时间以实际动工为准，日期相应调整。如开工后出现停工、缓建等，监理期限相应中止，乙方同意甲方无需就此进行补偿。项目整体工程竣工验收后的保修期回访、配合项目所有总分包工程结算完成、资料归档工作不受此期限限制（即乙方应完成保修期回访、工程结算、资料归档部分所涉及的监理工作，但该等监理工作的时间不计算在监理期限内）。

2.2 监理工作服务进场时间以甲方书面通知为准，退场以工程竣工验收合格并接甲方退场通知为准；若整个项目需分期进行，乙方人员应根据甲方要求分阶段投入。

### 3 监理服务范围

根据《建设工程监理规范》、《深圳市施工监理规程》及经甲方审批同意的《监理大纲》、《监理规划》及《监理实施细则》完成本工程所有项目，从施工准备阶段、施工阶段到配合小业主批量入伙、两年保修期回访、配合项目所有总分包工程结算完成、资料归档、保修期结束全过程全部工程的监理工作，具体要求详见附件二《监理配合工作要求》。《监理大纲》、《监理规划》及《监理实施细则》乙方须在合同签订之日起 15 个日历天内提交甲方审批。

#### 3.1 监理的范围

3.1.1 本合同监理范围为本项目红线范围内除燃气工程、爆破工程外所有的分部分项工程，监理工作的全

部内容，具体包括但不限于下列各项总包、分包工程：

- 3.1.1.1 开工前期准备、临水临电临设工程；
  - 3.1.1.2 土石方及基坑支护工程、桩基础工程，基坑降排水，基坑第三方监测工程；
  - 3.1.1.3 土建工程：基础工程（含抗浮锚杆等）、砼结构、钢结构工程、砌体、抹灰、屋面、外立面装饰、外墙保温、防水工程、地库及走道消防楼梯间装饰等；
  - 3.1.1.4 室内外给排水工程；
  - 3.1.1.5 机电工程；
  - 3.1.1.6 电梯安装工程；
  - 3.1.1.7 门窗工程；
  - 3.1.1.8 电梯厅及大堂装饰工程：涂料工程、瓷片及石材工程、零星土木工程、零星金属工程、玻璃工程等等；
  - 3.1.1.9 阳台栏杆、铁艺工程；
  - 3.1.1.10 弱电系统工程：可视对讲、消防报警、楼宇自控、保安监控、车库收费系统等；
  - 3.1.1.11 防火卷帘、钢制防火门、入户门的供应安装工程；
  - 3.1.1.12 地库地面处理工程；
  - 3.1.1.13 小区道路、小区内市政道路、外网工程（给排水管网、电信管网、有线电视管网等）；
  - 3.1.1.14 小区园林绿化；
  - 3.1.1.15 小区围墙工程；
  - 3.1.1.16 公建建筑工程（包括内外装饰及水电工程等）；
  - 3.1.1.17 所有消防及人防工程；
  - 3.1.1.18 防雷接地工程；
  - 3.1.1.19 小区变配电工程；
  - 3.1.1.20 幕墙工程；
  - 3.1.1.21 泛光照明工程
  - 3.1.1.22 改造工程、整改工程；
  - 3.1.1.23 室内外精装修工程（包括会所、售楼处、样板房装修、商业装修、裙楼装修、户内交楼标准批量精装修等）；
  - 3.1.1.24 白蚁防治、防腐工程；
  - 3.1.1.25 配合工程移交物业及小区入伙工作；
  - 3.1.1.26 配合销售工程：样板层及售楼处装修、室外环境和园林建筑、配合销售等工程及材料设备验收；
  - 3.1.1.27 甲方分包工程、甲供材料设备验收、小区配套工程；
  - 3.1.1.28 工程保修阶段的监理工作；
  - 3.1.1.29 工程竣工验收后，甲方单独委托的与本项目相关的红线范围外的监理工作内容；
  - 3.1.1.30 人防工程；
  - 3.1.1.31 其他。
- 3.2 本合同未明确的其它分包工程，甲方有权决定是否划归监理单位的服务范围，乙方同意无条件执行。

金。

7.6 甲方对于其不满意及考核不合格的监理人员，有权要求乙方在 5 个日历天内予以更换，如乙方未在前述时限内更换为令甲方满意的人员，乙方向甲方支付 2 万元/人次的违约金。

7.7 所有本项目的监理人员在监理期限内不得兼职其它项目的监理工作，若发生兼职其他项目现象，乙方必须及时调整。否则视为乙方违约，甲方可不支付该监理人员当月的监理酬金。

7.8 违约金和罚款甲方有权从当期监理酬金中直接扣除，如当期酬金不足以扣除的，甲方有权从任一笔应支付给乙方的费用中扣除。

7.9 乙方未经甲方书面同意的计划外增加人员，甲方不增加支付该项人员费用。

7.10 监理考勤由甲方认可的地点进行，现场监理人员上下班必须按时打卡。

## 8 监理工作考核

8.1 甲方项目部每月对乙方派驻本项目的监理部和监理人员工作情况进行考评，并据此进行当月监理费结算。甲方考评人员由项目部组成完成，考核结果由甲方项目负责人审批。监理考评要求及表格见附件《监理工作考评表》。

8.2 如考评结果出现有不合格的监理人员时，不合格监理人员下月 10 号前须调离本项目，乙方须无条件接受，且不合格监理人员不计对应的当月考核监理酬金。

8.3 若乙方监理人员当月经甲方考核不合格（甲方考核分数低于 60 分的为不合格，下同）人数占比超过 20%，甲方有权要求乙方支付当月应付监理费用的 5% 作为违约金，甲方可在应付乙方的任何款项中直接扣除。连续三次当月经甲方考核不合格人数占比超过 20%，甲方有权终止本监理合同，应付未付监理费用不予支付，乙方按合同暂定监理酬金的 10% 向甲方支付违约金。

8.4 乙方以下人员，经甲方要求，必须在 24 小时内调离本项目，否则每人次每拖延一天乙方向甲方支付违约金 2000 元；同时乙方应在 3 个日历天内报送拟调任人员给甲方，得到甲方批准后，拟调任人员须在 2 个日历天内到任：

① 甲方确认无法胜任工作者，包括：对项目工程施工进度及质量安全达不到合同要求负有责任的监理人员、不熟悉本专业工作的监理人员、工作责任心不强的监理人员等；

② 不能积极配合甲方正常工作（包括销售配合工作）者；

③ 职业道德不良者。

## 9 监理酬金及承包方式、结算原则

9.1 本项目监理酬金（为含税价，于本合同中亦称“监理费”）暂定为：人民币肆佰捌拾叁万贰仟元整（小写：¥4,832,000.00 元）；其中，不含税金额暂定为：人民币肆佰伍拾伍万捌仟肆佰玖拾元伍角柒分（小写：¥4,558,490.57 元），税金暂定为：人民币贰拾柒万叁仟伍佰零玖元肆角叁分（小写：¥273,509.43 元），增值税税率为 6%（具体组成详见附件一《A806-0397 地块监理人员进场计划及报价清单》）。

9.2 双方以附件一《A806-0397 地块监理人员进场计划及报价清单》中综合单价和实际使用不同人员及其相应人月数量计算每月监理费用和结算监理费用，A806-0396 地块监理人员兼任 A806-0397 地块监理人员时，相应兼任人员的监理费用不再重复计取。

9.3 本合同采用综合单价包干的计价方式。该综合单价综合考虑了乙方每人每月的所有成本、费用、税金及利润，包含人员工资、津贴、奖金、附加工资及已考虑了人工成本涨落的风险，为了完成工程而必须

本协议的内容如需修改，经双方协商一致后，签订补充条款。

19.2 履行本合同过程中发生争议，在不影响工程进度的前提下，首先本着友好态度协商解决，若经协商仍不能解决，甲、乙双方同意以向甲方所在地人民法院起诉的方式解决。

19.3 本合同自双方签署后生效；双方权利义务履行完毕后终止。

19.4 本协议一式捌份，甲方肆份，乙方肆份，均具同等法律效力。

19.5 除另有说明外，本合同中所涉金额均以人民币为币种。

附件一 《A806-0397 地块监理人员进场计划及报价清单》

附件二 《监理配合工作要求》

附件三 《项目监理机构配备人员一览表》

附件四 《监理工作考评及表格》

附件五 《廉洁协议》

附件六 《招标过程文件》

甲方：深圳市黄金台项目开发有限公司

地址：

法定代表人（签章）：

或授权代表：

联系人：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：

签订日期：2022年10月20日

乙方：深圳市九州建设技术股份有限公司

地址：

法定代表人（签章）：

或授权代表：

联系人：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：

### (三) 中洲滨海华府二期

#### 1. 合同关键页

中洲滨海华府二期工程施工监理服务合同

合同编号:GT008.GT-QT-04  
HT-012021123

## 中洲滨海华府二期工程施工监理服务合同

工程名称: 中洲滨海华府二期

工程地点: 深圳市福田区

甲 方: 深圳市汇海置业有限公司

乙 方: 深圳市九州建设技术股份有限公司



## 中洲滨海华府二期工程施工监理服务合同

甲方：深圳市汇海置业有限公司

乙方：深圳市九州建设技术股份有限公司

深圳市汇海置业有限公司（以下称甲方）委托深圳市九州建设技术股份有限公司（以下称乙方）作为甲方中洲滨海华府二期（下称“本项目”或“项目”）的施工监理，为明确甲、乙双方在工程建设监理过程中的权利义务，双方经协商一致，签订本合同，共同遵守。

### 1 工程规模及概况

项目建设用地位于深圳市福田区，北邻02-08地块，西接广场六街，南邻建文路，东侧上沙商业大道，总用地面积11154.06平方米，总建筑面积121371.95平方米。其中总规定建筑面积82480平方米，包括住宅66910平方米，商业3000平方米（含物业服务用房165平方米），邮政所150平方米，社区健康服务中心1000平方米，便民服务站400平方米，社区警务室80平方米，公共厕所120平方米，社区管理用房300平方米，地下商业10520平方米。规定容积率7.39。地上由两栋200米限高的超高层塔楼组成，其中T1栋198.65米高、T2栋199.60米高。T1栋、T2栋四层以上为住宅；裙房两层高，功能为住宅大堂、商业、配套设施；地下共4层地下室，其中B1、B2功能为地下商业，B3~B4为地下车库及设备用房。

### 2 监理工作期限

2.1 监理期限：从本项目施工准备阶段开始到本项目监理范围内所有分部分项工程竣工验收合格、移交甲方委托的物业管理公司并配合小业主批量入伙、两年保修期回访、配合项目所有总分包工程结算完成、资料归档、保修期届满为止全过程全部工程的监理工作，暂定为1340个日历天。项目整体工程竣工验收后的保修期回访、配合项目所有总分包工程结算完成、资料归档工作不受此期限限制（即乙方应完成保修期回访、工程结算、资料归档部分所涉及的监理工作，但该等监理工作的时间不计算在监理期限内）。  
2.2 监理工作服务进场时间以甲方书面通知为准，退场以工程竣工验收合格并接甲方退场通知为准；若整个项目需分期进行，乙方人员应根据甲方要求分阶段投入。

### 3 监理服务范围

根据《建设工程监理规范》、《深圳市施工监理规程》及经甲方审批同意的《监理大纲》、《监理规划》及《监理实施细则》完成本项目监理范围内所有分部分项工程从施工准备阶段、施工阶段到配合小业主批量入伙、两年保修期回访、配合项目所有总分包工程结算完成、资料归档、保修期结束全过程全部工程的监理工作，具体要求详见附件二《监理配合工作要求》。《监理大纲》、《监理规划》及《监理实施细则》乙方须在合同签订之日起15个日历天内提交甲方审批。

#### 3.1 监理的范围

3.1.1 本合同监理范围为中洲滨海华府二期红线范围内除基坑支护工程、桩基础工程、爆破工程、燃气工程外所有的分部分项工程，监理工作的全部内容，具体包括但不限于下列各项总包、分包工程：

3.1.1.1 开工前期准备、临水临电临设工程；

3.1.1.2 土石方；

- 3.1.1.3 土建工程：基础工程（含抗浮锚杆等）、砼结构、钢结构工程、砌体、抹灰、屋面、外立面装饰、外墙保温、防水工程、地库及走道消防楼梯间装饰等；
- 3.1.1.4 室内外给排水工程；
- 3.1.1.5 机电工程；
- 3.1.1.6 电梯安装工程；
- 3.1.1.7 门窗工程；
- 3.1.1.8 电梯厅及大堂装饰工程：涂料工程、瓷片及石材工程、零星土木工程、零星金属工程、玻璃工程；
- 3.1.1.9 阳台栏杆、铁艺工程；
- 3.1.1.10 弱电系统工程：可视对讲、消防报警、楼宇自控、保安监控、车库收费系统等；
- 3.1.1.11 防火卷帘、钢制防火门、入户门的供应安装工程；
- 3.1.1.12 地库地面处理工程；
- 3.1.1.13 小区道路、小区内市政道路、外网工程（给排水管网、电信管网、有线电视管网等）；
- 3.1.1.14 小区园林绿化；
- 3.1.1.15 小区围墙工程；
- 3.1.1.16 公建建筑工程（包括内外装饰及水电工程等）；
- 3.1.1.17 所有消防及人防工程；
- 3.1.1.18 防雷接地工程；
- 3.1.1.19 小区变配电工程；
- 3.1.1.20 幕墙工程；
- 3.1.1.21 泛光照明工程
- 3.1.1.22 改造工程、整改工程；
- 3.1.1.23 室内外精装修工程（包括会所、售楼处、样板房装修、商业装修、裙楼装修、户内交楼标准批量精装修等）；
- 3.1.1.24 白蚁防治、防腐工程；
- 3.1.1.25 配合工程移交物业及小区入伙工作；
- 3.1.1.26 配合销售工程：样板层及售楼处装修、室外环境和园林建筑、配合销售等工程及材料设备验收；
- 3.1.1.27 甲方分包工程、甲供材料设备验收、小区配套工程；
- 3.1.1.28 工程保修阶段的监理工作；
- 3.1.1.29 工程竣工验收后，甲方单独委托的与本项目相关的红线范围外的监理工作内容；
- 3.1.1.30 本项目的其他分部分项工程（基坑支护工程、桩基础工程、爆破工程、燃气工程除外）。

- 3.2 本合同未明确的其它分包工程，甲方有权决定是否划归乙方的服务范围，乙方同意无条件执行。
- 3.3 监理服务内容以甲方确定的内容为准。
- 3.4 拟派的监理人员必须为专职，不能兼职其他项目，需做好现场协调工作，并具备工作的积极性与主动性。人员进场前，必须经甲方审核合格。
- 3.5 监理人员每月出勤时间不小于 26 天，工作作息时间按甲方作息时间要求，且每天不少于 8 小时，监

8.4 乙方以下人员,经甲方要求,必须在 24 小时内调离本项目,否则每人每次每拖延一天乙方向甲方支付违约金 2000 元;同时乙方应在 3 个日历天内报送拟调任人员给甲方,得到甲方批准后,拟调任人员须在 2 个日历天内到任:

① 甲方确认无法胜任工作者,包括:对项目工程施工进度及质量安全达不到合同要求负有责任的监理人员、不熟悉本专业工作的监理人员、工作责任心不强的监理人员等;

② 不能积极配合甲方正常工作(包括销售配合工作)者;

③ 职业道德不良者

## 9 监理酬金及承包方式、结算原则

9.1 本项目监理酬金(为含税价,于本合同中亦称“监理费”)暂定为:人民币伍佰贰拾贰万壹仟元整(小写:¥5,221,000.00 元);其中,不含税金额暂定为:人民币肆佰玖拾贰万伍仟肆佰柒拾壹元柒角(小写:¥4,925,471.70 元),税金暂定为:人民币贰拾玖万伍仟伍佰贰拾捌元叁角(小写:¥295,528.30 元),增值税税率为 6%。(具体组成详见附件一《中洲滨海华府二期工程施工监理人员进场计划及报价清单》。

9.2 双方以附件一《中洲滨海华府二期工程施工监理人员进场计划及报价清单》中综合单价和实际使用不同人员及其相应人月数量计算每月监理费用和结算监理费用,中洲滨海华府二期监理人员兼任中洲滨海华府三期、中洲滨海华府四期监理人员时,相应兼任人员的监理费用不再重复计取。

9.3 本合同采用综合单价包干的计价方式。该综合单价综合考虑了乙方每人每月的所有成本、费用、税金及利润,包含人员工资、津贴、奖金、附加工资及已考虑了人工成本涨落的风险,为了完成工程而必须的加班费、赶工费,监理工程过程中投入仪器、机械及设备等的使用费、折旧费,补贴费,书报费、通讯费、网络费、办公使用费、住宿费、生活费、交通费、水电费、外部协调费、综合管理费、利润、保险、税费等一切乙方为提供本合同监理服务所需的全部费用,并已综合考虑了合同期内各种可预见及不可预见的因素,因此结算时乙方不得对综合单价提出调整的要求(如政府行政管理部门发布增值税税率调整规定,则本合同约定的不含税综合单价维持不变,含税综合单价相应调整)。

9.4 监理人员岗位月酬金费用在监理期限内按附件一中的固定综合单价包干,每月监理费用按实际到岗人员数量、岗位酬金标准、实际服务时间、考核情况计算。如遇甲方原因导致项目开发计划调整,或导致项目工期发生重大变化,致使监理期限延长的,则综合单价不因此调整,监理酬金的支付方式,按照经甲方确认的监理人员配置数量、岗位酬金标准、实际服务时间、考核情况计算。

9.5 人月数量计算:以甲方项目部考勤为依据(考勤方案甲乙双方另行商定)。各岗位监理人员的酬金为满足每月工作时间最低不少于 26 日历天的包干综合单价(不得另行计取其它任何费用,包括但不限于加班费用等),此包干综合单价在完成本项目的全部监理工作期间不予调整。监理费用每月结算一次。每月监理酬金结算价=∑各岗位监理人员的酬金综合单价×经甲方审核的实际服务时间(不足一个月按以下公式进行换算:相应岗位监理人员的监理酬金/26 天×经甲方审核的实际监理服务时间(天))。遇到国家规定的法定节日可休息,不扣除监理酬金;如法定节日由于工作需要加班,则由乙方在不影响工程施工的情况下可自行安排调休,但须提前征得甲方同意。

9.6 附件中监理人员进场计划和各阶段人员配置数量已达到保证开展正常监理工作的要求,因工程临时赶工需要增加人手,乙方配合提供免费服务。

9.7 乙方各岗位监理人员的酬金与其岗位及所持执业证书等资质挂钩,如乙方监理人员岗位与所持执业证

第3点举报途径向甲方进行举报。

第四条、违约责任

甲方发现乙方违反本协议约定或者采用其他不正当的手段行贿甲方工作人员，甲方有权视后果严重程度要求乙方按照监理合同结算金额的10-20%向甲方支付违约金，且甲方有权终止或解除监理合同，将乙方列入“黑名单”，由此给甲方造成的损失均由乙方承担。

第五条、本协议作为合同/协议的附件，与合同/协议具有同等法律效力。

第六条、本协议自双方签公章后生效。

第七条、本协议一式捌份，由甲乙双方各执肆份。

甲方：(公章)  
  
通讯地址：  
法定代表人：  
(或授权签约人)：

乙方：(公章)  
  
通讯地址：  
法定代表人：  
(或授权签约人)：

签约时间： 2021年 5月 17日  
签约地点： 深圳市 福田区

## 2. 竣工验收证明

### 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称： 中洲滨海华府二期主体工程

验收日期： 2025年6月9日

建设单位(盖章)： 深圳市上沙实业股份有限公司, 深圳市汇海置业有限公司

  
\*GD-E1-914\*

## 单位（子单位）竣工验收报告说明

GD-E1-914/1

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



## 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	中洲滨海华府二期主体工程				
工程地点	福田区沙头建文路以北，上沙商业大道以西	建筑面积	120180平方米	工程造价	141086.8万元
结构类型	框支剪力墙	层数	地上： T1栋54层/T2栋61层		层
	框架剪力墙		地下： 4		层
施工许可证号	2021-0431	监理许可证号	440301103809822		
开工日期	2021年4月1日	验收日期	2025年6月9日		
监督单位	深圳市福田区建设工程质量安全中心	监督编号	2021042		
建设单位	深圳市上沙实业股份有限公司, 深圳市汇海置业有限公司				
勘察单位	中国有色金属工业西安勘察设计研究院有限公司				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
总包单位	中航建筑工程有限公司				
承建单位(土建)	中航建筑工程有限公司				
承建单位(设备安装)	深圳恒安消防工程有限公司、中工国建城市建设(深圳)有限公司、深圳市浩瑞通机电设备有限公司、深圳市诚利德电力工程有限公司、深圳市利达旺电梯有限公司、深圳市红杉智慧服务人居有限公司				
承建单位(装修)	中航建筑工程有限公司				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图审查单位	广东广玉源工程技术设计咨询有限公司				



\*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	黄进金
副组长	吴卫华、卢晓聪
组员	王重新、陈远驰、罗海平、温洁辉、陈树诚、黄进辉、高志坤、秦婷丽、蒋小明、王勃、梁土新、陈瑜、徐庆棠、徐芦健、龚少越、李让

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	王重新	陈树诚、罗海平、黄进辉、温洁辉、徐庆棠、王勃
建筑设备安装工程	陈远驰	吴野、王心文、王鑫洪、刘金、赵双源、吴林声、邓梓文、徐芦健
通讯、电视、燃气等专业工程	高志坤	邓凡初、卢青青、周仁文
工程质控资料	秦婷丽	梁土新、黄宇珩

### (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
主体结构	合格	共 19 项,其中: 经审查符合要求 19 项 经核定符合要求 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 23 项,其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 14 项
建筑装饰装修	合格	共 15 项,其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 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 9 项,其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 6 项
屋面	合格	共 10 项,其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 3 项,其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 7 项,其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 4 项
建筑给水、排水及采暖	合格	共 25 项,其中: 经审查符合要求 25 项 经核定符合要求 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 14 项,其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 8 项
通风与空调	合格	共 25 项,其中: 经审查符合要求 25 项 经核定符合要求 25 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 9 项,其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 5 项
建筑电气	合格	共 25 项,其中: 经审查符合要求 25 项 经核定符合要求 25 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 14 项,其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 9 项
智能建筑	合格	共 15 项,其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 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 2 项 评价为“一般”的 4 项
建筑节能	合格	共 16 项,其中: 经审查符合要求 16 项 经核定符合要求 16 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 14 项,其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 8 项
室外工程	合格	共 6 项,其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 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 2 项 评价为“一般”的 4 项



(四) 验收人员签名

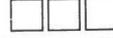
GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	黄进金	深圳市汇海置业有限公司	项目负责人	/	黄进金
2	吴卫华	中航建筑工程有限公司	项目经理	一级建造师	吴卫华
3	卢晓聪	深圳市九州建设技术股份有限公司	总监理工程师	注册监理工程师	卢晓聪
4	龚少越	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	项目负责人	一级注册建筑师	龚少越
5	李让	中国有色金属工业西安勘察设计研究院有限公司	项目负责人	注册土木工程师(岩土)	李让
6	王重新	深圳市汇海置业有限公司	技术总工	/	王重新
7	陈远驰	深圳市汇海置业有限公司	机电总监	/	陈远驰
8	罗海平	深圳市汇海置业有限公司	幕墙总监	/	罗海平
9	温洁辉	深圳市汇海置业有限公司	精装总监	/	温洁辉
10	陈树城	深圳市汇海置业有限公司	项目经理	/	陈树城
11	黄进辉	深圳市汇海置业有限公司	工程师	/	黄进辉
12	高志坤	深圳市汇海置业有限公司	工程师	/	高志坤
13	秦婷丽	深圳市汇海置业有限公司	资料员	/	秦婷丽
14	梁土新	中航建筑工程有限公司	资料员	/	梁土新
15	陈瑜	中航建筑工程有限公司	项目副经理	/	陈瑜
15	蒋小明	中航建筑工程有限公司	项目技术负责人	中级职称	蒋小明
17	徐庆棠	深圳市九州建设技术股份有限公司	土建监理工程师	中级职称	徐庆棠
18	徐芦健	深圳市九州建设技术股份有限公司	给排水监理工程师	中级职称	徐芦健
19					
20					
21					
22					
23					

\*GD-E1-914/5\*

### (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6



已完成设计图纸和合同约定的各项内容;工程质量符合国家法律、法规、规范及工程建设强制性标准;质量合格、工程档案资料完善;经甲方组织参建各方进行竣工验收,一致评定单位工程质量合格,观感质量为一  
般。

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)  
姓名: 吴卫华  
注册号: 6101233-AY026  
有效期: 至2026年12月

中华人民共和国一级注册建造师执业印章  
吴卫华  
湘1322005200802419(00)  
建筑  
2027.03.21  
中航建筑工程有限公司



<p>建设单位: 监理单位: 卢晓聪 注册号44022743 有效期2027.05.13 深圳市九州建设技术股份有限公司</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人: [Signature] 2025年6月9日</p>	<p>施工单位: 中航建筑工程有限公司</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人: [Signature] 2025年6月9日</p>	<p>设计单位: [Signature]</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人: [Signature] 2025年6月9日</p>	<p>勘察单位: [Signature]</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人: [Signature] 2025年6月9日</p>
--	---	--	--



姓名: 龚少越  
注册号: 4401870-118  
有效期: 至2025年11月

#### 四、项目总监业绩（不评审）

近 10 年项目总监业绩情况一览表

<u>姓名</u>	袁龙凯	<u>性别</u>	男	<u>年龄</u>	58
<u>职务</u>	总监理工程师	<u>职称</u>	工程师	<u>学历</u>	本科
<u>项目总监资格证书编号</u>			NO. 0033599（注册号 11003461）		
<u>近 10 年项目总监业绩情况</u>					
<u>序号</u>	<u>项目名称</u>	<u>工程规模与工程特征</u>	<u>合同金额（万元）</u>	<u>竣工日期（年、月）</u>	<u>工程所在地</u>
1	深圳机场 T3 站前综合配套保障用房项目工程监理	总建筑面积约 99758 平方米，含值班用房、业务用房、配套设施	812.0676	2025 年 08 月	深圳市宝安区
2	深圳市第十三高级中学项目工程监理	总建筑面积 100600 平方米	872.2957	2022 年 08 月	深圳市宝安区
3	辉煌时代大厦	总建筑面积 104750 平方米，1#楼 42 层，高度 150 米，2#楼 A 座 29 层 B 座 39 层，高度 120 米	532.0728	2020 年 04 月	深圳市福田区

注：（1）业绩为竣工业绩。要求提供合同关键页（含项目名称、合同范围、合同金额、建筑面积、双方签字盖章等）扫描件、竣工验收证明、项目总监的任职证明文件。业绩时间以竣工验收证明时间为准。

（2）优先提供项目建筑面积更大的业绩。

## (一) 深圳机场 T3 站前综合配套保障用房项目工程监理

### 1. 合同关键页

HT-012022269

合同编号：深机城合同[2022]482 号-T3BZ-8 号-前期 4 号

深圳机场 T3 站前综合配套保障用房项目  
( 监理 ) 合同

工程名称：深圳机场 T3 站前综合配套保障用房项目工程  
监理

工程地点：领航三路以西，领航四路以东，规划道路空港  
三道和空港四道之间

委托人：深圳市机场（集团）有限公司

监理人：深圳市九州建设技术股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《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：深圳机场 T3 站前综合配套保障用房项目
2. 工程地点：本项目处于机场控制区内部的 T3 站前综合服务区，东侧靠近领航三路，西侧靠近领航四路，南侧空港四路，周边用地现状多为机场发展备用地。
3. 工程规模：本项目处于机场控制区内部的 T3 站前综合服务区，东侧靠近领航三路，西侧靠近领航四路，南侧空港四路，周边用地现状多为机场发展备用地。项目用地性质为区域交通用地，占地面积为 40,593 m<sup>2</sup>，项目总用地面积约为 40,593 m<sup>2</sup>，总建筑面积约为 99,758 m<sup>2</sup>，其中项目计容建筑面积为 78,329 m<sup>2</sup>。

#### 二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条款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. 专用条款；
5. 通用条款；
6. 补充条款
7. 合同附件；
8. 招标文件；
9. 双方依法签订的补充协议。

#### 四、项目负责人（总监）

项目负责人（总监理工程师）姓名：袁龙凯，身份证号码：420122196710280078，注册号：11003461。

#### 五、签约酬金

5.1 按照第三部分《专用条款》第 5.1 条约定计取，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（含税）：8120676.00 元（大写：捌佰壹拾贰万零陆佰柒拾陆元整），不含税 7661015.09 元，税金 459660.91 元，增值税税率为 6%。该签约合同价为本工程监理费用的上限。

本合同增值税额按照中标日适行的增值税率计算，合同履行中如国家政策调整导致增值税率变化的，未付款项部分的增值税额相应调整。

5.2 监理价款的结算：见专用条款 5.1。

5.3 监理价款的支付方式：见补充条款。

5.4 乙方应于每次收款前，向甲方开具等额合规的增值税专用发票。如由于乙方原因，包括但不限于未正常纳税、未按期提供发票、提供发票不合规等，导致甲方所取得增值税发票无法抵扣的，乙方应承担由此给甲方造成的一切损失（包括但不限于未抵扣金额、滞纳金等）。

5.5 乙方收款信息见协议书首页，乙方如需变更前述收款账户的，应至少提前7个工作日书面通知甲方，否则由此导致的损失全部由乙方承担。

## 六、工作期限

工程监理与相关服务期限自开工日期暂定为2022年12月20日（具体以甲方通知为准），竣工日期暂定为2025年9月30日，总计1016日历天（实际起算时间以开工令发出之日起计），其中：

施工阶段：自2022年12月20日起至2025年9月30日止，共1016日历天；（实际起算时间以开工令发出之日起计）；

保修阶段：自2025年10月1日起至2027年9月30日止，共730日历天；（实际起算时间以竣工备案完成之日起计）。

## 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：2022年12月13日。
2. 订立地点：深圳市宝安区。
3. 本合同一式拾贰份，具有同等法律效力，甲方执捌份，乙方执肆份。



(以下无正文)

委托人: 深圳市机场(集团)有限公司

住所: 深圳市宝安区福永街道机场道1011号

邮编: 518128

法定代表人或其授权代理人: \_\_\_\_\_ (签章)

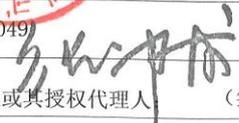
传真: 

电子邮箱: \_\_\_\_\_

监理人: 深圳市九州建设技术股份有限公司

住所: 深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座17层1701、1710号

邮编: 518049

法定代表人或其授权代理人:  (签章)

传真: \_\_\_\_\_

电子邮箱: \_\_\_\_\_

## 第三部分 专用条款

### 1 定义与解释

#### 1.2 解释

1.2.1 本合同文件除使用中文外，还可用/。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：

- ①双方依法签订的补充协议；
- ②协议书；
- ③中标通知书；
- ④补充条款
- ⑤专用条款；
- ⑥合同附件；
- ⑦通用条款；
- ⑧招标文件；
- ⑨投标文件；

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

### 2 监理人义务

#### 2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：工程监理范围包括但不限于：基坑支护及土石方工程（含石方爆破）、地基与基础工程、主体工程、人防工程、建筑节能、屋面及防水工程、幕墙、门窗、室内外给排水（包括市政管道改造）、电气、智能化、通风空调、消防、防排烟、电梯、变配电工程、设备及安装、建筑泛光照明、装饰及精装修（内外）、软装、施工保洁、标识标牌、室外工程、景观绿化及其他配套设施工程等所有工程的施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段、工程质量保修阶段。

2.1.2 监理工作内容还包括：

- (1) 协助委托人与承包商编写开工报告，协助委托人办理开工手续。
- (2) 协助审核确认承包商选择的分包商。
- (3) 工程开工前协助委托人进行图纸会审工作并以书面形式提交委托人备案，有责任提出合理化建议及措施，参加施工图会审。
- (4) 审查承包商提出的施工组织设计、施工技术方案、施工进度计划、施工质量保证体系和施工安全保证体系。
- (5) 督促、检查承包商严格执行工程承包合同和国家工程技术规范、标准，协调委托人和承包商之间的关系。
- (6) 审核承包商或业主提供的材料、构配件和设备的数量及质量。
- (7) 审批承包商报送的施工进度计划、审批承包商编制的年、季、月度施工计划、分阶

## 2. 竣工验收报告

### 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: \_\_\_\_\_ 机场综合配套保障楼总承包工程 \_\_\_\_\_

验收日期: \_\_\_\_\_ 2025 年 07 月 15 日 \_\_\_\_\_

建设单位（盖章）: \_\_\_\_\_ 深圳市机场（集团）有限公司 \_\_\_\_\_



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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



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

## 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	机场综合配套保障楼总承包工程				
工程地点	领航三路以西，领航四路以东，规划道路空港三道和空港四道之间	建筑面积	104143.31m <sup>2</sup>	工程造价	95006万元
结构类型	框架结构	层数	地上：	10	层
	框架-剪力墙结构		地下：	1	层
施工许可证号	S-2022-G56-50515802	监理许可证号	/		
开工日期	2023年10月24日	验收日期	2025年8月15日		
监督单位	深圳市宝安区住房和建设事务中心-监督二部	监督编号	Q44030120220151-02		
建设单位	深圳市机场（集团）有限公司				
勘察单位	深圳市工勘岩土集团有限公司				
主体设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
精装修设计单位	深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司				
总包单位	中建八局南方建设有限公司, 中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位(土建)	中建八局南方建设有限公司, 中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位(设备安装)	中建八局南方建设有限公司, 中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位(装修)	中建不二幕墙装饰有限公司/中国建筑第八工程局有限公司				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图审查单位	深圳市华森建筑工程咨询有限公司				



## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

### (一) 验收组织

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

#### 1. 验收组

组长	杨洋
副组长	袁龙凯、杨超、谌贻涛
组员	曾志强、胡丽丽、苏洪明、梁垚、高锐斌、冯永健、胡浪、黄春新、林兴、王子涵、唐亚锋、王煜、梁王义、张峰、李林隆、孙泽、于颜祥、胡文峰、朱文志、廖岗、吴文刚、张坤、杨俊伟、张玄、王军、王旭、高茂林

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	杨洋	冯永建、梁垚、袁龙凯、谌贻涛、李新元、杨超、胡浪、王煜、梁王义、孙泽、李家祥、张峰
建筑设备安装工程	曾志强	胡丽丽、黄春新、胡文峰、朱文志、廖岗、吴文刚、张坤、杨俊伟、于颜祥、李林隆、张玄
工程质控资料	胡浪	王子涵

### (二) 验收程序

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



### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

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	验收合格	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	验收合格	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 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 10 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	验收合格	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 4 项	共 11 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	验收合格	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 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 5 项，其中： 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	验收合格	共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核定符合要求 24 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 17 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	验收合格	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核定符合要求 16 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 7 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	验收合格	共 24 项，其中： 经审查符合要求 24 项 经核定符合要求 24 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	验收合格	共 18 项，其中： 经审查符合要求 18 项 经核定符合要求 18 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 12 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	验收合格	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 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 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	验收合格	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 14 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
		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



#### 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	郑滨	深圳市机场（集团）有限公司	副指挥长	高工	
2	王宏聪	深圳市机场（集团）有限公司	副部长	中级	
3	杨洋	深圳市机场（集团）有限公司	项目经理	建造师	
4	梁丹	深圳市机场（集团）有限公司	造价管理负责人	经济师	
5	袁龙凯	深圳市九州建设技术股份有限公司	总监理工程师	中级	
6	张锋	深圳市燃气工程监理有限公司	总监理工程师 燃气	高级工程师	
7	谌贻涛	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	项目负责人 设计院	高工	
8	李新元	深圳市工勘岩土集团有限公司	项目负责人 勘察设计	高工	
9	孙剑	深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	项目负责人 精装修设计	高工	
10	何玲	深圳市新西林园林景观有限公司	项目负责人 园林设计	1	
11	杨超	中建八局南方建设有限公司, 中国建筑第八工程局有限公司	项目负责人	高工	
12	王子涵	中建八局南方建设有限公司, 中国建筑第八工程局有限公司	技术负责人	工程师	
13	张相近	中建八局南方建设有限公司	项目负责人	工程师	
14	李稳	中建八局南方建设有限公司	技术负责人	工程师	
15	钟恩	中国建筑第八工程局有限公司	项目负责人 精装修工程	中级	
16	孙泽	中建不二幕墙装饰有限公司	项目负责人 精装修工程	高工	
17	梁王义	深圳广田集团股份有限公司	项目负责人 幕墙工程	梁高工	
18	隆海	深圳市凝齐工程设备有限公司	项目经理 人防工程	1	
19	张玄	蒂升电梯有限公司深圳分公司	项目经理 电梯工程	1	
20	卞海宝	上海园林（集团）有限公司	项目经理 园林工程	工程师	
21	吴文刚	深圳永科建设工程有限公司	项目经理 消防工程	1	
22	张坤	中通服建设有限公司	项目经理 智能化工程	工程师	
23	邓思思	深圳市广安工程有限公司	项目经理 燃气工程	1	
24	廖岗	深圳鹏安达智能工程有限公司	项目经理 常规水电工程	1	
25	郭永军	深圳市鸿业建设工程有限公司	项目负责人	1	
26	郭永军	深圳市九州建设技术股份有限公司	总代表	中级	
27	闫国栋	深圳市机场（集团）有限公司	电气工程	中级	

#### 四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

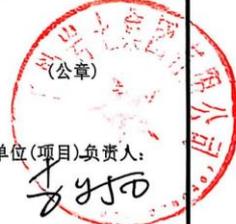
序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
28	汪奇备	深圳市机场（集团）有限公司	设计负责人	高级	汪奇备
29	席金桥	深圳市机场（集团）有限公司	机电负责人	中级	席金桥
30	冯永建	深圳市机场（集团）有限公司	土建负责人	工程师	冯永建
31	王越	深圳市机场（集团）有限公司	装修工程师	中级	王越
32	苏洪明	深圳市机场（集团）有限公司	园林工程师	中级	苏洪明
33	曾志强	深圳市机场（集团）有限公司	智能化工程师	中级	曾志强
34	胡丽丽	深圳市机场（集团）有限公司	给排水工程师	中级	胡丽丽
35	高锐斌	深圳市机场（集团）有限公司	结构工程师	中级	高锐斌
36	文建	深圳市机场（集团）有限公司	土建工程师	中级	文建
37	陈灏	深圳市机场（集团）有限公司	给排水工程师	工程师	陈灏
38	梁垚	深圳市机场（集团）有限公司	建筑设计师	中级	梁垚
39	李嘉楠	深圳市机场（集团）有限公司	电气设计师	高级	李嘉楠
40	张燕	深圳市机场（集团）有限公司	暖通设计师	中级	张燕
41	姚淑萍	深圳市机场（集团）有限公司	园林设计师	中级	姚淑萍
42	王秉亮	深圳市机场（集团）有限公司	土建造价工程师	中级	王秉亮
43	肖刚强	深圳市机场（集团）有限公司	机电造价工程师	造价师	肖刚强
44	管木叔	深圳市机场（集团）有限公司	土建工程师	中级	管木叔
45	高正峰	深圳市机场（集团）有限公司	造价工程师	中级	高正峰
46	党同杰	深圳市机场（集团）有限公司	土建工程师	中级	党同杰

### 五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本工程项目各分项、分部工程已按照设计及合同完成了工作内容，各项指标符合国家和行业规范标准，所含分部工程的质量均验收合格，质量控制资料齐全完整；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，主要施工功能的抽查结果符合相关专业验收规范的规定，观感质量好，本工程质量评定为合格。

同意本工程竣工验收。

				
建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
单位(项目)负责人:	总监理工程师:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:
2025年8月5日	2025年8月1日	2025年8月5日	2025年8月5日	2025年8月5日

  
 \* GD - E1 - 914 / 6 \*

## (二) 深圳市第十三高级中学项目工程监理

### 1. 合同关键页

	<p style="text-align: right;"><b>副本</b></p> <p style="text-align: right;">HT-012019291</p> <p style="text-align: right;">合同编号: <u>SZSSa-02-2019</u></p>
<h1>深圳市住宅工程管理站 合同协议书</h1>	
<p>项目名称: <u>深圳市第十三高级中学项目</u></p> <p>合同名称: <u>深圳市第十三高级中学项目工程监理合同</u></p> <p>承包方: <u>深圳市九州建设技术股份有限公司</u></p> <p>日期: <u>二〇一九年十二月</u></p>	



# 合同协议书

委托人(全称): 深圳市住宅工程管理站

监理人(全称): 深圳市九州建设技术股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》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: 深圳市第十三高级中学项目工程监理;
2. 工程地点: 深圳市宝安区燕罗街道燕川社区广田路;
3. 工程规模: 占地面积 85852.81 平方米, 总建筑面积 100600 平方米;
4. 工程概算投资额或建筑安装工程费: 50027.60 万元。

## 二、词语限定

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. 合同附件

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: 王志勇, 身份证号码: 231002196901072030, 注册号: 44006152。

## 五、签约酬金

签约酬金(大写): 捌佰柒拾贰万贰仟玖佰伍拾柒元 (¥872.2957 万元)。包括:

酬金名称	酬金细目名称	占比	签约金额(万元)	是否为固定价格
前期阶段(C)	/	/	24.230438	/
施工阶段监理酬金(A)	小计(A)	/	807.681275	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	施工阶段监理基本酬金(A1)	80%	646.14502	/
	施工阶段监理绩效酬金(A2)	20%	161.536255	/
保修阶段服务酬金(B)	/	/	40.384064	/

说明: 签约酬金=A+B+C, A1=A\*80%, A2=A\*20%, B=A\*5%\*保修工程量调整系数, C=A\*3%。

注：合同暂定 872.2957 万元，监理费结算时以概算批复中的建安费为取费基数，以《建设工程监理与相关服务收费标准》等规定进行计价，且结算价均以批复概算的监理费为控制上限。

#### 六、期限

1. 施工阶段监理期限：预计 35 个月，自 2019 年 11 月 1 日始，至 2022 年 9 月 30 日止。
2. 保修阶段服务期限：按国家《建设工程质量管理条例》规定的保修期限。

#### 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房屋、资料、设备，支付酬金。

#### 八、合同份数

本合同一式拾陆份，正本肆份，委托人贰份，监理人贰份；副本拾贰份，委托人拾份，监理人贰份。

#### 九、合同生效

合同订立时间：2019 年 2 月 12 日

合同订立地点：

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

委 托 人：(公章)

住 所：福田区侨香路侨香村 1 栋  
裙楼三层

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开户银行：

帐 号：

邮政编码：

监 理 人：(公章)

住 所：福田区卓越梅林中心广场南区 B  
座 17 层 1701

法定代表人：

委托代理人：

电 话：0755-83119917

传 真：

开户银行：

帐 号：

邮政编码

当前位置: 首页 > 工程建设服务 > 施工许可

<input type="checkbox"/> 深圳市建筑工务署教育工程管理中心 <span style="float: right;">【返回】</span>			
工程名称:	深圳市第十三高级中学主体工程		
工程编号:	2018-440300-83-01-70677803	发证机关:	深圳市住房和建设局
发证日期:	2021-09-24	证书序列号:	2021-1458
建设单位:	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	建设规模:	109996平方米
建设地址:	深圳市宝安区燕罗街道广田路		
设计单位:	深圳市建筑设计研究总院有限公司		
施工单位:	中建科工集团有限公司	监理单位:	深圳市九州建设技术股份有限公司
合同开工日期:	2021-03-01	合同竣工日期:	2022-04-30
项目经理:	许通	项目总监:	袁龙凯
施工单位质量主任:	暂无相关信息	施工单位安全主任:	暂无相关信息
建设单位质量主任:	暂无相关信息	建设单位安全主任:	暂无相关信息
范围:	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;消防工程;室外工程;燃气工程;经核, 工程规划许可证信息显示, 该项目用地处于地质灾害易发区, 应根据地质灾害危险评估结论采取相应的防治措施, 配套防治工程应与项目主体工程同步设计、施工、验收和交付使用。另该用地项目处于高压110KV线路危险区域, 建设单位应与电力部门协调研究解决方案, 确保学校项目各项活动安全。;		
变更登记:	1、*** 2021-10-09项目总监由王志勇(0008603)变更为袁龙凯(00191098)		

## 2. 竣工验收报告

### 单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：\_\_\_\_\_ 深圳市第十三高级中学工程总承包(EPC)

验收日期：\_\_\_\_\_ 2022年02月21日

建设单位(盖章)：\_\_\_\_\_ 深圳市建筑工务署教育工程管理中心



# 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	深圳市第十三高级中学工程总承包（EPC）		
工程地点	深圳市宝安区燕罗街道广田路	建筑面积	109996平方米
		工程造价	79611.02万元
结构类型	框架剪力墙结构	层数	地上：1层 至 14 层
	钢结构		地下：2层 至 / 层
施工许可证号	2018-440300-83-01-70677801、2018-440300-83-01-70677802 2018-440300-83-01-70677803	监理许可证号	
开工日期	2021年1月1日	验收日期	2022年8月31日
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120210016-03
建设单位	深圳市建筑工务署教育工程管理中心		
勘察单位	江西省勘察设计研究院		
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司		
总包单位	中建科工集团有限公司		
承建单位（土建）	中建科工集团有限公司		
承建单位（设备安装）	广东省工业设备安装有限公司、深圳市融昌建设工程有限公司、广东富盈建设有限公司、深圳市超业电力科技有限公司、深圳市华泽天投资有限公司、深圳市和一实业有限公司、深圳市兆原峰建筑工程有限公司		
承建单位（装修）	广州原点建设工程有限公司、深圳鹏城建科集团有限公司、深圳纵横幕墙科技有限公司、深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司		
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司		
施工图审查单位			



## 二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

### (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	陈新江
副组长	许通、袁龙凯
组员	李明成、潘红波、刘鹏盛、郑思鹏、廉大鹏、鲍明喜、盛小龙、侯方明、严铁良、苏平江、尹建平、杨润浩、刘辉煌、封朝明、李威航、李建桥、李可、阮桂添、袁敏、查文中、刘春生、杨浩、何华、陈高辉、李力、李开树、王宜

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	陈新江	李明成、郑思鹏、廉大鹏、鲍明喜、盛小龙、袁龙凯、严铁良、苏平江、刘辉煌、封朝明、李可、阮桂添、袁敏、查文中、刘春生
建筑设备安装工程	许通	潘红波、尹建平、刘鹏盛、李威航、杨浩、何华、陈高辉、李力、李开树、王宜
工程质控资料	余凯宏	李佳云、李建桥

### (二) 验收程序

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



### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4      

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	共 14 项,其中: 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 14 项	共 9 项,其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 4 项	共 7 项,其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	同意验收	共 10 项,其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 6 项,其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 1 项	共 8 项,其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	同意验收	共 1148 项,其中: 经审查符合要求 1148 项 经核定符合要求 1148 项	共 111 项,其中: 资料核查符合要求 111 项 实体抽查符合要求 111 项	共 414 项,其中: 评价为“好”的 413 项 评价为“一般”的 1 项
屋面	同意验收	共 4 项,其中: 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 4 项	共 2 项,其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 / 项	共 7 项,其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	共 156 项,其中: 经审查符合要求 156 项 经核定符合要求 156 项	共 68 项,其中: 资料核查符合要求 68 项 实体抽查符合要求 68 项	共 141 项,其中: 评价为“好”的 140 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	同意验收	共 220 项,其中: 经审查符合要求 220 项 经核定符合要求 220 项	共 58 项,其中: 资料核查符合要求 58 项 实体抽查符合要求 58 项	共 95 项,其中: 评价为“好”的 75 项 评价为“一般”的 2 项
建筑电气	同意验收	共 157 项,其中: 经审查符合要求 157 项 经核定符合要求 157 项	共 54 项,其中: 资料核查符合要求 54 项 实体抽查符合要求 54 项	共 148 项,其中: 评价为“好”的 147 项 评价为“一般”的 1 项
智能建筑	同意验收	共 192 项,其中: 经审查符合要求 192 项 经核定符合要求 192 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 192 项,其中: 评价为“好”的 190 项 评价为“一般”的 2 项
建筑节能	同意验收	共 519 项,其中: 经审查符合要求 519 项 经核定符合要求 519 项	共 68 项,其中: 资料核查符合要求 68 项 实体抽查符合要求 68 项	共 642 项,其中: 评价为“好”的 641 项 评价为“一般”的 1 项
电梯	同意验收	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
室外工程	同意验收	共 14 项,其中: 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 14 项	共 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 1 项,其中: 评价为“好”的 0 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



## 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	陈新江	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	项目主任	工程师	
2	李明成	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	土建	工程师	
3	潘红波	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	电气	工程师	
4	刘鹏盛	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	暖通	工程师	
5	郑思鹏	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	土建	工程师	
6	余凯宏	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	资料员	/	
7	廉大鹏	深圳市建筑设计研究总院有限公司	建筑	高级工程师	
8	鲍明喜	深圳市建筑设计研究总院有限公司	结构	高级工程师	
9	戚小龙	江西省勘察设计研究院	项目负责人	土木工程师	
10	袁龙凯	深圳市九州建设技术股份有限公司	总监	工程师	
11	侯方明	深圳市九州建设技术股份有限公司	总监代表	工程师	
12	严铁良	深圳市九州建设技术股份有限公司	专业监理工程师	工程师	
13	苏平江	深圳市九州建设技术股份有限公司	专业监理工程师	工程师	
14	尹建平	深圳市九州建设技术股份有限公司	专业监理工程师	工程师	
15	李佳云	深圳市九州建设技术股份有限公司	资料员	/	
16	许通	中建科工集团有限公司	项目负责人	工程师	
17	杨润浩	中建科工集团有限公司	执行经理	工程师	
18	刘辉煌	中建科工集团有限公司	技术总工	工程师	
19	封朝明	中建科工集团有限公司	质量总监	/	
20	李建桥	中建科工集团有限公司	资料员	助理工程师	
21	李可	梅州市建筑工程有限公司	专业分包项目经理	工程师	
22	阮桂添	广州原点建设工程有限公司	专业分包项目经理	工程师	
23	袁敏	深圳鹏城建科集团有限公司	专业分包项目经理	工程师	
24	查文中	深圳纵横幕墙科技有限公司	专业分包项目经理	工程师	
25	刘春生	深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司	专业分包项目经理	工程师	
26	杨浩	广东省工业设备安装有限公司	专业分包项目经理	工程师	
27	何华	深圳市融昌建设工程有限公司	专业分包项目经理	工程师	
28	陈高辉	广东富盈建设有限公司	专业分包项目经理	工程师	
29	李力	深圳市超业电力科技有限公司	专业分包项目经理	工程师	
30	李开树	深圳市华泽天投资有限公司	专业分包项目经理	工程师	
31	王宜	深圳市和一实业有限公司	专业分包项目经理	工程师	



## 五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

竣工验收结论:

在整个施工过程中,各参建单位均能认真履行工程合同,严格执行工程建设相关标准和强制性规范要求。该工程共分为地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、建筑给水、排水及采暖、通风与空调、建筑电气工程、智能建筑、建筑节能、室外工程、电梯工程共11个分部,每个分部评定为合格,质量控制资料核查、安全和主要功能核查、资料符合要求,观感质量为良好;深圳市第十三高级中学主体工程竣工验收为合格工程。



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:
2022年8月31日	2022年8月29日	2022年8月29日	2022年8月30日	2022年8月30日



### (三) 辉煌时代大厦

#### 1. 合同关键页

工程编号 : \_\_\_\_\_  
合同编号 : \_\_\_\_\_

**深圳市工程监理与相关服务合同**

工程名称 : 辉煌时代大厦

工程地点 : 深圳市福田区上梅林大围坊村

委 托 人 : 深圳市上梅林实业股份有限公司  
深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司

监 理 人 : 深圳市九州建设监理有限公司

2015 年 7 月版



## 第一部分 协议书

委托人（全称）： 深圳市上梅林实业股份有限公司

深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司

监理人（全称）： 深圳市九州建设监理有限公司

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： 辉煌时代大厦
2. 工程地点： 深圳市福田区上梅林大围坊村，中康北路西侧
3. 工程规模： 总建筑面积 104750 m<sup>2</sup>。 1#楼 42 层，高度为 150m，2#楼 A 座 29 层 B 座 39 层，高度为 120m，
4. 工程类别： 房屋建筑工程 工程等级： 一级
5. 投资性质： 自行筹建
6. 工程概算投资额： 约 30000 万元 招标部分工程概算投资额： /
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：包括但不限于：土石方工程、基础承台及地下室工程、主体结构工程、内外装饰工程、天棚吊顶、铝合金门窗及幕墙、防火门及木制门、不锈钢及钢铁栏杆及制品、防水工程、给排水工程、电力照明工程、通风、空调及机电设备安装、防雷接地工程、消防安装、室外总平及管网工程、各专业预留预埋工程、电梯安装、高低压配电工程、通讯及数字化工程、有线电视安装、防盗对讲监控系统安装、绿化景观等专业工程及委托人提供的设计图纸内所包括的所有工程项目的监理服务。

2. 市政公用工程: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

3. 其他工程: \_\_\_\_\_ 项目用地范围内甲方委托的其他工程

#### 五、工程监理服务期限

1. 施工阶段自 2017 年 3 月 9 日起至 2018 年 5 月 30 日止, 共 4390 日历天; (15 个月)
2. 保修阶段自 2018 年 6 月 1 日起至 2019 年 5 月 30 日止, 共 360 日历天; (12 个月)
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, 本工程各阶段监理服务酬金合计总金额为 (大写): 伍佰叁拾贰万零柒佰贰拾捌元整 (小写¥ 5320728 元)。

#### 七、总监理工程师

总监理工程师姓名: 袁龙凯, 身份证号码: 420122671028007, 注册号: 11003461

#### 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, 按照本合同约定提供相应的办公场所, 并按本合同约定支付工程监理与相关服务酬金。

九、其他

本合同正本一式二份，双方各执一份，副本陆份，双方各执叁份，均具有同等法律效力。

委托人:  (盖章) 监理单位: 深圳市九州建设监理有限公司 (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)

建行深圳皇岗支行

开户银行: \_\_\_\_\_ 开户银行: \_\_\_\_\_

账号: \_\_\_\_\_ 账号: 44201564000050001745

住所: \_\_\_\_\_ 住所: 深圳市福田区新洲北路满京华投资大厦 601

邮编: \_\_\_\_\_ 邮编: 518049

电话: \_\_\_\_\_ 电话: 83115267

传真: \_\_\_\_\_ 传真: 83119917

电子邮箱: \_\_\_\_\_ 电子邮箱: jiuzhoujl@163.com

合同订立时间: 2017年 3 月 9 日

原与深圳市创建设计工程顾问有限公司签订合同未收回，给予作废。最终以本合同备案为准。

   
2017.3.20

## 变更（备案）通知书

21700370152

深圳市九州建设监理有限公司：

我局已于二〇一七年六月二日对你企业申请的（股东信息、认缴注册资本总额(万元)、一般经营项目、企业类型、名称）变更予以核准；对你企业的（监事信息、其他董事信息、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前监事信息：王吉华（监事），陈文富（监事）

备案后监事信息：谭建东（监事会主席），刘志文（监事），徐德（职工监事）

备案前其他董事信息：张印发（董事），骆日华（董事），王俐（董事），刘功勋（董事）

备案后其他董事信息：骆日华（董事），刘功勋（董事），张印发（董事），王俐（董事），陈文富（董事），王吉华（董事）

### 章程备案

变更前的股东信息：

王吉华	： 出资额54.6（万元）， 出资比例9.1%
王宗灏	： 出资额1.8（万元）， 出资比例0.3%
陈和平	： 出资额1.68（万元）， 出资比例0.28%
王俐	： 出资额54.6（万元）， 出资比例9.1%
李广忠	： 出资额0.6（万元）， 出资比例0.1%
刘小玉	： 出资额1.68（万元）， 出资比例0.28%
张海骄	： 出资额12（万元）， 出资比例2%
谭建东	： 出资额48.6（万元）， 出资比例8.1%
刘功勋	： 出资额54.6（万元）， 出资比例9.1%
骆伟廷	： 出资额1.68（万元）， 出资比例0.28%
苏觉林	： 出资额6.6（万元）， 出资比例1.1%
陈文富	： 出资额70.2（万元）， 出资比例11.7%
张印发	： 出资额54.6（万元）， 出资比例9.1%
李恩君	： 出资额144（万元）， 出资比例24%
刘志文	： 出资额6（万元）， 出资比例1%
骆日华	： 出资额77.4（万元）， 出资比例12.9%
邓伟华	： 出资额1.68（万元）， 出资比例0.28%
赖粤辉	： 出资额6（万元）， 出资比例1%
刘英	： 出资额1.68（万元）， 出资比例0.28%

变更后的股东信息：

陈文富	： 出资额175.5（万元）， 出资比例11.7%
李恩君	： 出资额360（万元）， 出资比例24%
李广忠	： 出资额1.5（万元）， 出资比例0.1%
张海骄	： 出资额30（万元）， 出资比例2%
骆日华	： 出资额193.5（万元）， 出资比例12.9%
苏觉林	： 出资额16.5（万元）， 出资比例1.1%
谭建东	： 出资额121.5（万元）， 出资比例8.1%

<https://app03.szmqs.gov.cn/aicmerout/jsp/gcloud/giapbase/industry/aicmer/wenshu/bgt...> 2018/3/21

刘英：出资额4.2（万元），出资比例0.28%  
 张印发：出资额136.5（万元），出资比例9.1%  
 刘小玉：出资额4.2（万元），出资比例0.28%  
 陈和平：出资额4.2（万元），出资比例0.28%  
 王吉华：出资额136.5（万元），出资比例9.1%  
 刘志文：出资额15（万元），出资比例1%  
 骆伟廷：出资额4.2（万元），出资比例0.28%  
 赖粤辉：出资额15（万元），出资比例1%  
 刘功勋：出资额136.5（万元），出资比例9.1%  
 邓伟华：出资额4.2（万元），出资比例0.28%  
 王俐：出资额136.5（万元），出资比例9.1%  
 王宗灏：出资额4.5（万元），出资比例0.3%

变更前认缴注册资本总额(万元): 600

变更后认缴注册资本总额(万元): 1500

变更前一般经营项目: 开展建设工程的技术咨询服务和可行性研究, 开展建设工程项目的设计、招标、施工的监理业务。

变更后一般经营项目: 从事建设工程全过程的技术服务; 专业提供工程咨询、工程设计、招标代理、造价咨询、工程监理、项目管理、项目代建、工程质量安全评价、工程检测、物业顾问、项目总承包等业务。(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)

变更前企业类型: 有限责任公司

变更后企业类型: 股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

变更前名称: 深圳市九州建设监理有限公司  
 变更后名称: 深圳市九州建设技术股份有限公司

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



## 2. 竣工验收报告

原件

### 单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914



工程名称：辉煌时代大厦

验收日期：2020年4月23日

建设单位(盖章)：

深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司

深圳市上梅林实业股份有限公司



## 单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1□□□

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



GD-E1-914/1

# 一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称		辉煌时代大厦				
工程地点	深圳市福田区上梅林街道中康路园区		建筑面积	106506.01平方米	工程造价	约70118.73万元
结构类型	框支剪力墙	层数	地上:	2~40	层	
	框架		地下:	3~4	层	
施工许可证号	440304201506702	监理许可证号	E144011541-4/1			
开工日期	2017-01-01	验收日期	2020年4月23日			
监督单位	深圳市福田区建设工程质量监督站	监督编号	2017006			
建设单位	深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司、深圳市上梅林实业股份有限公司					
勘察单位	中国有色金属工业西安勘察设计研究院					
设计单位	中国建筑科学研究院					
总包单位	中建二局第二建筑工程有限公司					
承建单位(土建)	中建二局第二建筑工程有限公司					
承建单位(设备安装)	中建二局第二建筑工程有限公司					
承建单位(装修)	中建二局第二建筑工程有限公司					
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司					
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司					



## 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	林维奖
副组长	袁龙凯、刘通文、李让、朱玉婕
组员	赖志友、谢福忠、李剑伟、曾毅、卢晓聪、刘通文、王丹宁、李让、朱玉婕、殷俊涛、冯家强、吴瀚、左文斌、余通凯、杨传雷、龙双、厉建军、闫秀芹、裴传应、李建胜、高军、胡鹏兵、夏火生、王立菁、冯文、赵汉朝、吴壮展、林成立、胡金华、陈燕丹、黄奕明、乔玲轶、陈海明

#### 2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	赖志友	曾毅、卢晓聪、刘通文、王丹宁、李让、朱玉婕、殷俊涛、冯家强、吴瀚、左文斌、余通凯
建筑设备安装工程	谢福忠	杨传雷、厉建军、闫秀芹、李建胜、高军、裴传应、冯文、赵汉朝、吴壮展、夏火生、林成立、龙双、胡鹏兵、胡金华、王立菁
工程质控资料	李剑伟	陈燕丹、黄奕明、乔玲轶、陈海明

### (二) 验收程序

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



### 三、工程质量评定

GD-E1-914/4

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 12 项,其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 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 4 项 评价为“一般”的 2 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 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 10 项,其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 3 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 11 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 24 项,其中: 评价为“好”的 22 项 评价为“一般”的 2 项
屋面	符合要求	共 7 项,其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 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 23 项,其中: 经审查符合要求 23 项 经核定符合要求 23 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 12 项,其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 17 项,其中: 经审查符合要求 17 项 经核定符合要求 17 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 10 项 评价为“一般”的 3 项
建筑电气	符合要求	共 22 项,其中: 经审查符合要求 22 项 经核定符合要求 22 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 12 项,其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	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 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 2 项,其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 1 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 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 18 项,其中: 评价为“好”的 17 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
		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



## 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	林维奖	深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司	建设单位项目负责人	工程师	
2	赖志友	深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司	项目专业工程师	工程师	
3	谢福忠	深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司	项目专业工程师	工程师	
4	李剑伟	深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司	项目专业工程师	工程师	
5	杨传雷	深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司	项目专业工程师	工程师	
6	龙双	深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司	项目专业工程师	工程师	
7	陈燕丹	深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司	建设单位资料员	/	
8	刘通文	中国建筑科学研究院	项目负责人	注册建筑师	
9	王丹宁	中国建筑科学研究院	结构专业负责人	注册结构工程师	
10	厉建军	中国建筑科学研究院	给排水专业工程师	高级工程师	
11	冯文	中国建筑科学研究院	电气专业工程师	高级工程师	
12	胡鹏兵	中国建筑科学研究院	暖通专业工程师	工程师	
13	袁龙凯	深圳市九州建设技术股份有限公司	总监理工程师	中级工程师	
14	曾毅	深圳市九州建设技术股份有限公司	专业监理工程师	中级工程师	
15	卢晓聪	深圳市九州建设技术股份有限公司	专业监理工程师	中级工程师	
16	闫秀芹	深圳市九州建设技术股份有限公司	专业监理工程师	中级工程师	
17	裴传应	深圳市九州建设技术股份有限公司	专业监理工程师	中级工程师	
18	顾本生	深圳市九州建设技术股份有限公司	专业监理工程师	中级工程师	
19	凌康伟	深圳市九州建设技术股份有限公司	监理员	助理工程师	
20	骆晓霖	深圳市九州建设技术股份有限公司	监理员	/	
21	朱玉婕	中建二局第二建筑工程有限公司	项目负责人	高级工程师	
22	殷俊涛	中建二局第二建筑工程有限公司	项目副经理	工程师	
23	冯家强	中建二局第二建筑工程有限公司	项目技术负责人	工程师	
24	余通凯	中建二局第二建筑工程有限公司	项目质量负责人	工程师	
25	李建胜	中建二局第二建筑工程有限公司	项目安装负责人	工程师	
26	胡金华	中建二局第二建筑工程有限公司	项目安装工程师	工程师	

\* GD - E1 - 914 / 5 \*



### (五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

已完成设计图纸和合同约定的各项内容，工程质量符合国家有关法律、法规及工程建设强制性的标准，质量合格，工程档案资料齐全，经深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司组织，勘察、设计、监理、施工单位进行验收，一致评定该单位工程观感质量一般，质量合格。

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)

姓名: 李让

注册号: 6101233-AY026

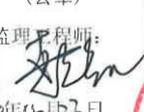
有效期: 至2020年12月

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名: 刘通文

注册号: 1100357-080

有效期: 至2020年12月

建设单位: 	监理单位: 	总承包施工单位: 	勘察单位: 
单位(项目)负责人:  2020年6月23日	总监理工程师:  2020年4月23日	单位(项目)负责人:  2020年4月23日	单位(项目)负责人:  2020年4月23日



GD-E1-914