

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：深圳现代建设监理有限公司

日期：2026年01月30日

工程编号：2511-440305-04-01-166448002001

深圳市建设工程监理类招标 投标文件

工程名称：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：深圳现代建设监理有限公司



日期：2026年01月30日

目 录

第一章 合作意向书	1
第二章 企业人员储备力量	2
1、 企业简介	2
2、 企业营业执照	3
3、 企业注册资本（500 万元）	4
4、 企业资质证书	5
5、 企业管理体系认证证书	10
6、 企业人员储备力量	13
7、 企业信用信息	26
8、 企业服务便利度	37
9、 2022-2023 年监理 AAA 级信用企业证书	43
10、 2020 年度广东省守合同重信用奖牌	43
11、 2021 年度深圳市守信工程监理企业	44
12、 入会情况	45
13、 信用情况	50
第三章 财务情况	56
1、 2022 年财务审计报告	56
2、 2023 年财务审计报告	70
3、 2024 年财务审计报告	82
第四章 企业业绩	94
业绩一 深圳市罗湖区笋岗街道笋岗仓储冷库更新单元项目工程监理	95
业绩二 深圳市金地工业区城市更新单元项目 01 地块工程监理	110
业绩三 龙华区 A808-0025 宗地项目全过程工程咨询	119
业绩四 仁恒梦创广场工程监理	129
业绩五 深圳市南山区桃源街道珠光村城市更新单元一期 A 项目工程监理	141
第五章 项目总监业绩	151
1、 近 10 年项目总监业绩情况一览表	151
2、 拟派项目总监刘汝才证件	153
3、 拟派项目总监刘汝才社保证明	155
4、 拟派项目总监刘汝才获奖证书	156
业绩一 深圳市“B107-0009 地块”项目（博今商务广场）	157
业绩二 太子湾 DY01-06 地块工程监理（太子湾领航大厦）	164
业绩三 深圳湾创新科技中心 AB 座人才公寓及架空层装修工程（监理）	171
业绩四 华南城铁东物流区监理工程（2-8 栋、11-14 栋、10-11 栋）	183

第一章 合作意向书

华侨城华南投资有限公司：

深圳现代建设监理有限公司成立于1985年5月，1993年10月由建设部核定为首批甲级监理单位，具有房屋建筑工程、市政公用工程监理甲级资质，机电安装工程、电力工程、通信工程监理乙级资质、建筑装饰装修工程专业承包二级资质等多项资质。

公司隶属于中建三局城投公司全资子公司，100%国有企业。公司与特区共同成长四十余载，连续多年平均纳税额近400万元，近五年纳税总额已超1700万元。

累计完成监理工程1000余项，近8000万m²，所监理的工程项目先后获得**鲁班奖5项，詹天佑奖1项，国优银奖1项，全国装饰工程奖1项，中国钢结构金奖工程1项，中国安装工程优质奖1项**，省优良样板工程200余项，其他奖项400余项，赢得了社会各届的认可和业主的高度信赖。**公司始终坚持所有项目自营，无一项目挂靠。**

公司近年来承接的类似项目主要有：

1、招华红山6979商业中心：【总建筑面积约27万m²，由招商、华侨城两大央企联袂打造的地标建筑。项目集横纵双轴绿色景观、四馆高端人文艺术配套，体验式商业街区规划于一身的人文艺术生活体。】；

2、华侨城创想大厦：【总建筑面积约22万m²，一栋超高层甲级办公楼约200m，一栋超高层公寓约150m，荣获“深圳市安全生产文明施工优良工地”。】；

3、龙光玖钻商务中心：【总建筑面积约78万m²，建筑高度约200m，超高层大型综合体项目，**含装配式钢结构连廊。**】；

4、龙光玖龙台：【总建筑面积约45万m²，建筑高度约200m，包含住宅、写字楼、酒店公寓、大型商超、建议性道路，超高层大型综合体项目，**装配式住宅项目。**】；

5、华润万象广场：【总建筑面积约45万m²，建筑高度200m，包含住宅、写字楼、公寓酒店、大型商超及公共配套设施，荣获“广东省安全文明施工示范工地奖”。】；

6、金地环湾商务大厦：【总建筑面积约35.5万m²，建筑高度约300m，包含住宅、办公楼、公寓酒店及公共配套设施，超高层大型综合体项目。】；

7、仁恒梦公寓、梦创广场：【总建筑面积约50万m²，建筑高度约200m，包含住宅、公寓、产业研发用房、商业配套等。荣获“广东省建设工程金匠奖”。】；

8、中建壹品鹏宸云筑：【总建筑面积约31万m²，建筑高度150m，拟建多栋超高层高端住宅，1栋配套幼儿园及其他公共配套设施，**装配式住宅项目。**】；

9、广州华侨城石滩镇郑田村项目（华侨城云邸、云尚）：【总建筑面积45万m²，拟建多栋高层、超高层装配式住宅，配套商业、物管用房等。荣获“广东省安全文明施工示范工地奖”，**装配式住宅项目。**】。

深圳现代建设监理有限公司作为深圳特区成立最早的国有监理企业，近日欣闻贵司招标**华侨城园林公司地块项目（暂定名）工程监理项目**，我司认真组织编写投标文件，十分珍视与贵司的合作机缘。期望贵司能给予我司合作机会，为贵司及深圳特区的发展建设贡献我司最大的力量。

我们期待能为贵司的项目建设提供专业服务，相信通过我们的服务，贵我双方会缔结更加牢固的合作关系。我司有意愿、也有能力集中力量将**华侨城园林公司地块项目（暂定名）工程监理项目**做得更好。

在此，我司承诺，如贵我双方合作，我司将把贵司的所有项目作为公司的标杆项目，公司领导亲自挂帅指挥，组建专业的团队，在资源配置上予以倾斜，为贵司提供优质的服务。

顺祝商祺！

深圳现代建设监理有限公司



第二章 企业人员储备力量

1、企业简介

深圳现代建设监理有限公司成立于 1985 年 5 月，**隶属于中建三局城投公司全资子公司，100%国资企业。**1993 年 10 月由建设部核定为首批甲级监理单位，具有住建部门批准核定的房屋建筑工程监理甲级、市政公用工程监理甲级、机电安装工程监理乙级、电力工程监理乙级、通信工程监理乙级资质；人防工程监理丙级资质；建筑装修装饰工程专业承包二级等多项资质。公司 1999 年通过 ISO9001：2000 质量体系认证，2013 年通过 ISO14001 环境及 OHSAS18001 职业健康安全管理体系认证。公司是中国建设监理协会和广东省监理协会、武汉市监理协会、深圳市监理协会、深圳市建筑产业化协会等的会员单位。

公司成立至今，监理业务遍及华南、华中、华东、西北、西南、东北等十五省市，现已完成各种类型工程项目的监理任务 1000 余项，所监理的工程项目先后获得鲁班奖 5 项，国家优质工程银奖 1 项，全国建筑工程装饰奖 1 项，詹天佑奖 1 项，中国钢结构金奖工程 1 项，中国安装优质工程奖 1 项，省优良样板工程 200 余项及其他奖项 400 余项，赢得了社会的认可和业主的高度信赖。

近四十年工程监理经验的积累和知识的沉淀，造就了一大批业务素质高、实践经验丰富、协调能力强，监理行为规范、工作责任心强的优秀人才，公司现有专业技术及管理人员约 260 余人，中高级职称占职工人数的 45%。目前有注册监理工程师、注册造价工程师、注册建造师、注册安全工程师等 80 余人，公司全员持证上岗，人员的专业、知识和年龄结构科学，专业配套齐全。公司组织机构严密，管理层次清晰，制度完善，上有团结精干的公司领导班子，下设高效办事部门和认真负责的监理机构，为企业的正常运转提供了可靠的组织保证。

公司配置电子式全站仪、经纬仪、激光测距仪等一批高精度测量检测仪器，拥有回弹仪、检测包、卡尺、万用表等一系列的常规检测设备，为项目配有电脑、打印机、扫描仪等办公设备。这些检测办公设备功能齐全、配有专门的检测保管人员，为工程基础阶段、主体施工阶段、安装阶段、装修阶段的日常检测复核提供了技术保障。

公司发扬“开拓创新、求实争先”的企业精神，竭力为建设单位提供科学、公正、热情、优质、高效的监理服务。

2、 企业营业执照



统一社会信用代码
9144030061929003X4

营业执照

名称 深圳现代建设监理有限公司
类型 有限责任公司（法人独资）
法定代表人 王新辉

成立日期 1985年05月24日
住所 深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创元路133号华贸商厦8202、8203室

重要提示

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

登记机关 
2024年10月10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



统一社会信用代码
9144030061929003X4

营业执照

(副本)

名称 深圳现代建设监理有限公司
类型 有限责任公司（法人独资）
法定代表人 王新辉

成立日期 1985年05月24日
住所 深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创元路133号华贸商厦8202、8203室

重要提示

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

登记机关 
2024年10月10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

3、 企业注册资本（500 万元）



国家企业信用信息公示系统
National Enterprise Credit Information Publicity System

企业信用信息 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号



深圳现代建设监理有限公司 存续（在营、开业、在册）

统一社会信用代码： 9144030061929003X4

注册号：

法定代表人： 廖向东

登记机关： 深圳市市场监督管理局深汕监管局

成立日期： 1985年05月24日

发送报告

信息共享

信息打印

基础信息
行政许可信息
行政处罚信息
列入经营异常名录信息
列入严重违法失信名单（黑名单）信息
公告信息

营业执照信息

- 统一社会信用代码： 9144030061929003X4
- 注册号：
- 类型： 有限责任公司(自然人投资或控股)
- **注册资本： 500.000000万人民币**
- 登记机关： 深圳市市场监督管理局深汕监管局
- 住所： 深圳市深汕特别合作区碧湾镇创元路133号华筑大厦8202、8203室
- 经营范围： 建设工程；工程监理；工程招标代理及咨询、工程项目管理、技术咨询、技术服务；城市及道路照明工程、采暖通风空调工程、建筑装饰装修工程、智能化工程、建筑幕墙工程、机电设备安装工程、钢结构工程施工、环境保护工程、市政工程、园林绿化工程设计与施工、建筑工程施工、装饰装修工程（以上取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可经营）；电气设备安装、管道和设备上门安装。（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）^ 劳务派遣、工程造价咨询业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

提示：根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则，按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照照面事项的通知》要求，国家企业信用信息公示系统将营业执照照面公示内容作相应调整，详见https://www.samr.gov.cn/zw/zfxgk/fdzdgnkr/djzcj/art/2023/art_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html

营业期限信息

- 营业期限自： 1985年05月24日
- 营业期限至：





深圳市市场监督管理局

商事登记簿查询（商事主体登记及备案信息查询）

深圳现代建设监理有限公司 2024年07月18日 的变更信息 信息打印

变更前投资人（包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等）	中国建筑第三工程有限公司 600.0（万元）
变更后投资人（包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等）	中建三局城市投资运营有限公司 600.0（万元）
变更前章程或章程修正案通过日期	2023-12-04
变更后章程或章程修正案通过日期	2024-07-16

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳现代建设监理有限公司股东信息

股东名称	出资额(万元)	股东属性	股东类别
中建三局城市投资运营有限公司	500	其他投资者	企业法人

打印时间： 2024年07月18日9:29:37

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

4、企业资质证书
(1) 房屋建筑工程、市政公用工程监理甲级资质





证 书 延 期	企 业 变 更 栏
有效期延至_____年_____月_____日 <div style="text-align: right;">核准机关(章) 年 月 日</div>	法定代表人变更为: 王新辉。 企业负责人变更为: 王新辉。 经济类型变更为: 有限责任公司(法人独资)。 ***** <div style="text-align: right;">  变更核准机关(章) 2024年 月 20日 </div>
有效期延至_____年_____月_____日 <div style="text-align: right;">核准机关(章) 年 月 日</div>	<div style="text-align: right;">变更核准机关(章) 年 月 日</div>
有效期延至_____年_____月_____日 <div style="text-align: right;">核准机关(章) 年 月 日</div>	<div style="text-align: right;">  变更核准机关(章) 年 月 日 </div>

(2) 机电安装工程、电力工程、通信工程监理乙级资质证书



工程监理资质证书

证书编号: E244066216

企业名称: 深圳现代建设监理有限公司

统一社会信用代码: 9144030061929003X4

法定代表人: 王新辉

注册地址: 深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创元路133号华贸商厦8202、8203室

有效期: 至2029年12月30日
(请扫码查看各项资质有效期)

资质等级: 机电安装工程监理乙级
电力工程监理乙级
通信工程监理乙级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办事”扫码查验




发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2024年12月30日

全国建筑市场监管公共服务平台查询网址: <http://jzsc.mohurd.gov.cn>
广东省建设行业数据开放平台查询网址: <https://skyp.t.gdcic.net>

(3) 建筑装饰装修工程专业二级资质证书


建筑业企业资质证书

证书编号: D344451159

企业名称: 深圳现代建设监理有限公司

统一社会信用代码: 9144030061929003X4

法定代表人: 王新辉

注册地址: 深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创元路133号华贸商厦8202、8203室

有效期: 至2026年03月04日
(请扫码查看各项资质有效期)

资质等级: 建筑装饰装修工程专业承包二级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办事”扫码查验




发证机关: 深圳市住房和建设局
发证日期: 2024年11月26日

全国建筑市场监管公共服务平台查询网址: <http://jzsc.mohurd.gov.cn>
广东省建设行业数据开放平台查询网址: <https://skypd.gdic.net>

(4) 安全生产许可证



统一社会信用代码：9144030061929003X4



安全生产许可证

编号：（粤）JZ安许证字[2021]025155

企业名称：深圳现代建设监理有限公司

法定代表人：廖向东

单位地址：深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创元路133号华贸商厦8202、8203室

经济类型：有限责任公司

许可范围：建筑施工

有效期：2024年05月27日 至 2027年05月27日

发证机关：广东省住房和城乡建设厅
发证日期：2024年05月27日





5、 企业管理体系认证证书
(1) 质量管理体系认证证书



深圳市环通认证中心有限公司
质量管理体系认证证书

编号：02425Q32010852R7M 

兹证明

深圳现代建设监理有限公司
(统一社会信用代码：9144030061929003X4)
(注册地址：深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创元路 133 号华商厦 8202、8203 室)
(通讯/经营地址：深圳市福田区深南中路与广深高速公路交界东南金运世纪大厦 19A、19B、19C、19D)

质量管理体系符合标准：
GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015

质量管理体系覆盖范围：
***资质范围内的房屋建筑工程监理，市政公用工程监理，机电
安装工程监理，电力工程监理，通信工程监理***

发证日期：2025-06-11 证书有效期至：2028-06-10
初始获证日期：2002-07-21

(本证书有效期内每年需进行监督审核，证书是否继续有效以是否加贴监督合格标志为准。)



签发(主任)：



第一次监督
合格标志加贴处

第二次监督
合格标志加贴处



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C024-M

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网 (www.ucccert.com)，或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询
认证机构联系电话：(+86 755)83355888 地址：深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)
UCC telephone number: (+86 755)83355888
Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiang'an Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China



(2) 环境管理体系认证证书



深圳市环通认证中心有限公司
环境管理体系认证证书

编号：02425E32010544R4M



兹证明

深圳现代建设监理有限公司

(统一社会信用代码：9144030061929003X4)

(注册地址：深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创元路 133 号华贸商厦 8202、8203 室)

(通讯/经营地址：深圳市福田区深南中路与广深高速公路交界东南金运世纪大厦 19A、19B、19C、19D)

环境管理体系符合标准：

GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015

环境管理体系覆盖范围：

***资质范围内的房屋建筑工程监理，市政公用工程监理，
机电安装工程监理，电力工程监理，通信工程监理及相关
管理活动***

发证日期：2025-06-11

证书有效期至：2028-06-10

初始获证日期：2013-07-23

(本证书有效期内每年需进行监督审核，证书是否继续有效以是否加贴监督合格标志为准。)

机构印章：



签发(主任)：




第一次监督
合格标志加贴处

第二次监督
合格标志加贴处



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEMS
CNAS C024-M

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网 (www.ucccert.com)，或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询
认证机构联系电话：(+86 755)83355888 地址：深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)
UCC telephone numbers: (+86 755)83355888
Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiang'an Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China



(3) 职业健康安全管理体系认证证书



深圳市环通认证中心有限公司
职业健康安全管理体系认证证书

编号：02425S32010497R4M 

兹证明

深圳现代建设监理有限公司
(统一社会信用代码：9144030061929003X4)
(注册地址：深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创元路 133 号华贸商厦 8202、8203 室)
(通讯/经营地址：深圳市福田区深南中路与广深高速公路交界东南金运世纪大厦 19A、19B、19C、19D)

职业健康安全管理体系符合标准：

GB/T45001-2020/ISO 45001:2018

职业健康安全管理体系覆盖范围：

资质范围内的房屋建筑工程监理，市政公用工程监理，机电安装工程监理，电力工程监理，通信工程监理及相关管理活动

发证日期：2025-06-11

证书有效期至：2028-06-10

初始获证日期：2013-07-23

(本证书有效期内每年需进行监督审核，证书是否继续有效以是否加贴监督合格标志为准。)

机构印章：



签发(主任)：




第一次监督合格标志加贴处

第二次监督合格标志加贴处



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C024-M

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网 (www.ucccert.com)，或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询
认证机构联系电话：(+86 755)83355888 地址：深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)
UCC telephone number: (+86 755)83355888
Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiangnan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China



6、企业人员储备力量

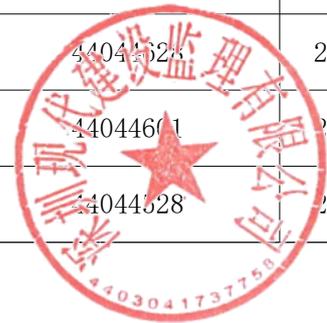
(1) 企业国家工程建设类执业工程师注册一览表

序号	姓名	工程建设类执业 注册工程师类别	注册/登记专业		注册/登记号码	注册有效期
			专业①	专业②		
注册监理工程师 (69 人)						
1	汪仁钢	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	电力工程	44030180	2028-09-08
2	张风鹏	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44013947	2028-09-21
3	黄玉莹	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44030866	2028-10-16
4	莫天雁	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	机电安装工程	45003661	2028-11-12
5	田本生	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44020462	2028-11-12
6	刘春	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	机电安装工程	44020463	2028-11-12
7	陈浩	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44020821	2028-12-30
8	方丽	国家注册监理工程师	通信工程	市政公用工程	44032520	2026-03-22
9	郭成	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44032622	2026-03-22
10	鄂海	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44014678	2026-04-29
11	王国华	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	电力工程	44017381	2026-07-19
12	龚云	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	电力工程	44012184	2026-07-31
13	孙灏	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	电力工程	23002952	2026-07-31
14	何武	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	机电安装工程	44014987	2026-09-04
15	李飞翔	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44036374	2026-09-18
16	蒋飞	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	电力工程	44036378	2026-09-18
17	冯杨	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	通信工程	44036566	2026-09-18
18	谭堂满	国家注册监理工程师	电力工程	机电安装工程	44036567	2026-09-18
19	廖志武	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44036381	2027-09-18
20	郭平	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	电力工程	44036366	2026-09-18





序号	姓名	工程建设类执业 注册工程师类别	注册/登记专业		注册/登记号码	注册有效期
			专业①	专业②		
21	邓先龙	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44036547	2026-09-18
22	陈超贤	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44036627	2026-09-18
23	黄旺	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	机电安装工程	44036379	2026-09-18
24	王强	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44009652	2026-10-21
25	许功春	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44039971	2026-10-24
26	韩波	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	机电安装工程	44009275	2026-11-14
27	于林杰	国家注册监理工程师	通信工程	市政公用工程	62002043	2026-12-19
28	李雪峰	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44018075	2027-04-09
29	张俊	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44018099	2027-04-09
30	王小敏	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	通信工程	42008486	2027-04-09
31	孙桂如	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44022807	2027-05-13
32	蔡洪滨	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44022805	2027-05-13
33	周鹏	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44022808	2027-05-13
34	张烁	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44025113	2027-08-19
35	杨起洋	国家注册监理工程师	机电安装工程	电力工程	44044680	2027-09-04
36	范建航	国家注册监理工程师	通信工程	电力工程	44044677	2027-09-04
37	张玉华	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44044661	2027-09-04
38	吕凤	国家注册监理工程师	机电安装工程	通信工程	44044656	2027-09-04
39	李永长	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44044649	2027-09-04
40	周后禄	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44044623	2027-09-04
41	王勇	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	通信工程	44044601	2027-09-04
42	李欢	国家注册监理工程师	机电安装工程	通信工程	44044528	2027-09-04



序号	姓名	工程建设类执业 注册工程师类别	注册/登记专业		注册/登记号码	注册有效期
			专业①	专业②		
43	周海波	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	机电安装工程	44044696	2027-09-04
44	王晨	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	机电安装工程	44044688	2027-09-04
45	唐嘉敏	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44044693	2027-09-04
46	尹义和	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44044660	2027-09-04
47	吴杰	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44044617	2027-09-04
48	刘汝才	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44012728	2027-09-17
49	陈晓君	国家注册监理工程师	电力工程	市政公用工程	44026185	2027-11-10
50	张小波	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	通信工程	44026188	2027-11-10
51	姜叶梅	国家注册监理工程师	电力工程	机电安装工程	44026186	2027-11-10
52	史宏亮	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44047730	2027-12-23
53	余奇鑫	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	通信工程	42007520	2027-12-31
54	辜新敏	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44000582	2028-01-04
55	袁军	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	通信工程	44019391	2028-01-23
56	李亚旭	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44019392	2028-01-23
57	辜弃疾	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44001025	2028-01-25
58	陈忠秋	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	电力工程	42012567	2028-01-25
59	谢明星	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	通信工程	44019608	2028-02-24
60	黄鹏	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	通信工程	44015913	2028-02-24
61	杨稳	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	通信工程	44048460	2028-03-25
62	毛国栋	国家注册监理工程师	市政公用工程	房屋建筑工程	44003800	2028-04-14
63	邓思琼	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44020048	2028-06-10
64	凌建	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	44007587	2028-06-13





序号	姓名	工程建设类执业注册工程师类别	注册/登记专业		注册/登记号码	注册有效期
			专业①	专业②		
65	刘勇	国家注册监理工程师	房屋建筑工程	市政公用工程	42006292	2028-07-08
66	唐新平	国家注册监理工程师	机电安装工程	通信工程	44050120	2028-09-11
67	张成子	国家注册监理工程师	电力工程	通信工程	44050040	2028-09-11
68	周楠龙	国家注册监理工程师	电力工程	通信工程	44050041	2028-09-11
69	耿跃	国家注册监理工程师	电力工程	通信工程	44050042	2028-09-11
一级造价工程师 (3人)						
1	蔡美琴	一级注册造价工程师	土建	/	B11024400018705	2026-12-31
2	王晓勤	一级注册造价工程师	土建	/	B11024447000383	2028-12-31
3	陈晓君	一级注册造价工程师	土建	/	B11244400031048	2028-05-14
注册安全工程师 (1人)						
1	耿跃	中级注册安全工程师	建筑施工安全	/	19240360457	2029-03-15
注册建造师 (18人)						
1	刘汝才	一级注册建造师	建筑工程	/	粤 1422006200802144	2028-08-24
2	陈忠秋	一级注册建造师	建筑工程	/	粤 1422020202103215	2026-04-17
3	张炼	一级注册建造师	建筑工程	/	粤 1442019202109332	2028-07-29
4	王国华	一级注册建造师	建筑工程	/	粤 1442020202110904	2028-12-05
5	陈晓君	一级注册建造师	建筑工程	/	粤 1442022202301339	2026-05-13
6	于林杰	一级注册建造师	建筑工程	/	粤 1622006200901067	2026-07-12
7	李想	二级注册建造师	建筑工程	市政公用工程	粤 2442011201304889	2028-12-22
8	邓思琼	二级注册建造师	建筑工程	/	粤 2442013201401131	2028-12-22
9	周鹏	二级注册建造师	建筑工程	/	粤 2442013201700019	2027-01-19
10	李雪峰	二级注册建造师	建筑工程	/	粤 244201322006141	2026-12-22





序号	姓名	工程建设类执业 注册工程师类别	注册/登记专业		注册/登记号码	注册有效期
			专业①	专业②		
11	吴杰轩	二级注册建造师	建筑工程	/	粤 2442021202126172	2028-12-20
12	钟杰昌	二级注册建造师	建筑工程	/	粤 2442021202126265	2028-12-20
13	甘利业	二级注册建造师	建筑工程	/	粤 2442021202216025	2028-07-31
14	唐嘉敏	二级注册建造师	建筑工程	/	粤 2442022202218763	2028-10-24
15	李飞翔	二级注册建造师	建筑工程	/	粤 2442022202219038	2028-10-24
16	邓先龙	二级注册建造师	建筑工程	/	粤 2442022202221484	2028-10-30
17	郭杰	二级注册建造师	建筑工程	/	粤 2442023202323793	2026-11-15
18	万彩婷	二级注册建造师	建筑工程	/	粤 2442022202219811	2028-10-25
人防监理工程师 (4人)						
1	辜新敏	人防监理工程师	建筑学	/	国人防建监资字 第 132213 号	/
2	辜弃疾	人防监理工程师	工程管理	/	国人防建监资字 第 132214 号	/
3	韩波	人防监理工程师	给排水	/	国人防建监资字 第 132217 号	/
4	刘汝才	人防监理工程师	土木工程	/	国人防建监资字 第 132215 号	/



(2) 全国建筑市场监管公共服务平台截图

https://jzsc.mohurd.gov.cn/data/company/detail?id=002105291248669476



中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn



建设工程企业
从业人员
建设项目
诚信记录

请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码 搜索

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

首页 > 企业数据 > 企业详情 > 手机查看 

深圳现代建设监理有限公司

统一社会信用代码	9144030061929003X4	企业法定代表人	王新辉
企业登记注册类型	有限责任公司(法人独资)	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创元路133号华贸商厦8202、8203室		

广东省-深圳市



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)	
1	蔡美琴	420800196*****0X	一级注册造价工程师	B11024400018705	
2	王晓勤	420122196*****67	一级注册造价工程师	B11024447000383	
3	陈晓君	411523199*****84	一级注册造价工程师	B11244400031048	
4	李想	410223198*****10	二级注册建造师	粤2442011201304889	建筑工程
5	李想	410223198*****10	二级注册建造师	粤2442011201304889	市政公用工程
6	邓思琼	421023198*****96	二级注册建造师	粤2442013201409132	建筑工程
7	周鹏	432502198*****39	二级注册建造师	粤2442016201700049	建筑工程
8	李雪峰	130321198*****32	二级注册建造师	粤2442016202006441	建筑工程
9	吴杰杆	450803199*****7X	二级注册建造师	粤2442021202126172	建筑工程
10	钟杰昌	450603199*****13	二级注册建造师	粤2442021202126265	建筑工程
11	唐嘉敏	441622199*****76	二级注册建造师	粤2442022202218763	建筑工程
12	李飞翔	430522199*****90	二级注册建造师	粤2442022202219038	建筑工程
13	万彩婷	441424199*****23	二级注册建造师	粤2442022202219811	建筑工程
14	邓先龙	430481199*****32	二级注册建造师	粤2442022202221484	建筑工程
15	谭旭	430423200*****11	二级注册建造师	粤2442024202502461	建筑工程





16	刘汝才	420802196*****55	一级注册建造师	粤1422006200802144	建筑工程
17	陈忠秋	420822199*****16	一级注册建造师	粤1422020202103215	建筑工程
18	张烁	421083198*****18	一级注册建造师	粤1442019202109332	建筑工程
19	王国华	420602197*****17	一级注册建造师	粤1442020202110904	建筑工程
20	陈晓君	411523199*****84	一级注册建造师	粤1442022202301339	建筑工程
21	于林杰	620402196*****31	一级注册建造师	粤1622006200901067	建筑工程
22	孙灏	230206196*****12	注册监理工程师	23002952	电力工程
23	孙灏	230206196*****12	注册监理工程师	23002952	房屋建筑工程
24	王强	420802197*****39	注册监理工程师	44009652	房屋建筑工程
25	王强	420802197*****39	注册监理工程师	44009652	市政公用工程
26	辜弃疾	362501197*****31	注册监理工程师	44001025	房屋建筑工程
27	辜弃疾	362501197*****31	注册监理工程师	44001025	市政公用工程
28	龚云	420803197*****16	注册监理工程师	44012184	电力工程
29	龚云	420803197*****16	注册监理工程师	44012184	房屋建筑工程
30	韩波	429004197*****10	注册监理工程师	44009275	房屋建筑工程
31	韩波	429004197*****10	注册监理工程师	44009275	机电安装工程
32	辜新敏	510212197*****13	注册监理工程师	44000582	房屋建筑工程
33	辜新敏	510212197*****13	注册监理工程师	44000582	市政公用工程
34	鄂海	420602196*****12	注册监理工程师	44014678	房屋建筑工程
35	鄂海	420602196*****12	注册监理工程师	44014678	市政公用工程
36	何武	440225196*****13	注册监理工程师	44014987	房屋建筑工程
37	何武	440225196*****13	注册监理工程师	44014987	机电安装工程
38	刘汝才	420802196*****55	注册监理工程师	44012728	房屋建筑工程
39	刘汝才	420802196*****55	注册监理工程师	44012728	市政公用工程
40	黄鹏	411524198*****18	注册监理工程师	44015913	房屋建筑工程
41	黄鹏	411524198*****18	注册监理工程师	44015913	通信工程
42	王国华	420602197*****17	注册监理工程师	44017381	电力工程
43	王国华	420602197*****17	注册监理工程师	44017381	房屋建筑工程
44	王小敏	420111197*****06	注册监理工程师	42008486	房屋建筑工程
45	王小敏	420111197*****06	注册监理工程师	42008486	通信工程





46	李雪峰	130321198*****32	注册监理工程师	44018075	房屋建筑工程
47	李雪峰	130321198*****32	注册监理工程师	44018075	市政公用工程
48	张俊	362531198*****17	注册监理工程师	44018099	房屋建筑工程
49	张俊	362531198*****17	注册监理工程师	44018099	市政公用工程
50	袁军	420115198*****99	注册监理工程师	44019391	房屋建筑工程
51	袁军	420115198*****99	注册监理工程师	44019391	通信工程
52	李亚旭	410402196*****16	注册监理工程师	44019392	房屋建筑工程
53	李亚旭	410402196*****16	注册监理工程师	44019392	市政公用工程
54	谢明星	421122199*****18	注册监理工程师	44019608	房屋建筑工程
55	谢明星	421122199*****18	注册监理工程师	44019608	通信工程
56	莫天雁	452423197*****37	注册监理工程师	45003661	房屋建筑工程
57	莫天雁	452423197*****37	注册监理工程师	45003661	机电安装工程
58	陈浩	420281198*****19	注册监理工程师	44020821	房屋建筑工程
59	陈浩	420281198*****19	注册监理工程师	44020821	市政公用工程
60	蔡洪滨	429005198*****57	注册监理工程师	44022805	房屋建筑工程
61	蔡洪滨	429005198*****57	注册监理工程师	44022805	市政公用工程
62	孙桂如	432321196*****9X	注册监理工程师	44022807	房屋建筑工程
63	孙桂如	432321196*****9X	注册监理工程师	44022807	市政公用工程
64	周鹏	432502198*****39	注册监理工程师	44022808	房屋建筑工程
65	周鹏	432502198*****39	注册监理工程师	44022808	市政公用工程
66	张烁	421083198*****18	注册监理工程师	44025113	房屋建筑工程
67	张烁	421083198*****18	注册监理工程师	44025113	市政公用工程
68	陈晓君	411523199*****84	注册监理工程师	44026185	电力工程
69	陈晓君	411523199*****84	注册监理工程师	44026185	市政公用工程
70	姜叶梅	430581198*****43	注册监理工程师	44026186	电力工程
71	姜叶梅	430581198*****43	注册监理工程师	44026186	机电安装工程
72	张小波	430522198*****97	注册监理工程师	44026188	房屋建筑工程
73	张小波	430522198*****97	注册监理工程师	44026188	通信工程
74	陈忠秋	420822199*****16	注册监理工程师	42012567	电力工程
75	陈忠秋	420822199*****16	注册监理工程师	42012567	房屋建筑工程





76	方丽	420902199*****28	注册监理工程师	44032520	市政公用工程
77	方丽	420902199*****28	注册监理工程师	44032520	通信工程
78	郭成	421022199*****11	注册监理工程师	44032622	房屋建筑工程
79	郭成	421022199*****11	注册监理工程师	44032622	市政公用工程
80	郭平	362427199*****15	注册监理工程师	44036366	电力工程
81	郭平	362427199*****15	注册监理工程师	44036366	房屋建筑工程
82	李飞翔	430522199*****90	注册监理工程师	44036374	房屋建筑工程
83	李飞翔	430522199*****90	注册监理工程师	44036374	市政公用工程
84	蒋飞	430723197*****1X	注册监理工程师	44036378	电力工程
85	蒋飞	430723197*****1X	注册监理工程师	44036378	房屋建筑工程
86	黄旺	429004199*****11	注册监理工程师	44036379	房屋建筑工程
87	黄旺	429004199*****11	注册监理工程师	44036379	机电安装工程
88	邓先龙	430481199*****32	注册监理工程师	44036547	房屋建筑工程
89	邓先龙	430481199*****32	注册监理工程师	44036547	市政公用工程
90	廖志武	430624199*****17	注册监理工程师	44036561	房屋建筑工程
91	廖志武	430624199*****17	注册监理工程师	44036561	市政公用工程
92	谭堂清	440232198*****16	注册监理工程师	44036564	电力工程
93	谭堂清	440232198*****16	注册监理工程师	44036564	机电安装工程
94	冯杨	511621198*****78	注册监理工程师	44036566	房屋建筑工程
95	冯杨	511621198*****78	注册监理工程师	44036566	通信工程
96	陈超贤	440982199*****90	注册监理工程师	44036627	房屋建筑工程
97	陈超贤	440982199*****90	注册监理工程师	44036627	市政公用工程
98	许功春	513023199*****1X	注册监理工程师	44039971	房屋建筑工程
99	许功春	513023199*****1X	注册监理工程师	44039971	市政公用工程
100	李欢	610431199*****47	注册监理工程师	44044528	机电安装工程
101	李欢	610431199*****47	注册监理工程师	44044528	通信工程
102	王勇	412932199*****19	注册监理工程师	44044601	房屋建筑工程
103	王勇	412932199*****19	注册监理工程师	44044601	通信工程
104	吴杰	430481199*****35	注册监理工程师	44044617	房屋建筑工程
105	吴杰	430481199*****35	注册监理工程师	44044617	市政公用工程





106	周后祿	430481198*****5X	注册监理工程师	44044628	房屋建筑工程
107	周后祿	430481198*****5X	注册监理工程师	44044628	市政公用工程
108	李永长	510922199*****90	注册监理工程师	44044649	房屋建筑工程
109	李永长	510922199*****90	注册监理工程师	44044649	市政公用工程
110	吕凤	420115199*****26	注册监理工程师	44044656	机电安装工程
111	吕凤	420115199*****26	注册监理工程师	44044656	通信工程
112	尹义和	431124199*****53	注册监理工程师	44044660	房屋建筑工程
113	尹义和	431124199*****53	注册监理工程师	44044660	市政公用工程
114	张玉华	422425197*****30	注册监理工程师	44044661	房屋建筑工程
115	张玉华	422425197*****30	注册监理工程师	44044661	市政公用工程
116	范建航	441523199*****99	注册监理工程师	44044677	电力工程
117	范建航	441523199*****99	注册监理工程师	44044677	通信工程
118	杨起洋	430527199*****1X	注册监理工程师	44044680	电力工程
119	杨起洋	430527199*****1X	注册监理工程师	44044680	机电安装工程
120	王晨	420117199*****10	注册监理工程师	44044688	房屋建筑工程
121	王晨	420117199*****10	注册监理工程师	44044688	机电安装工程
122	唐嘉敏	441622199*****76	注册监理工程师	44044693	房屋建筑工程
123	唐嘉敏	441622199*****76	注册监理工程师	44044693	市政公用工程
124	周海波	430723199*****54	注册监理工程师	44044696	房屋建筑工程
125	周海波	430723199*****54	注册监理工程师	44044696	机电安装工程
126	史宏亮	230106198*****17	注册监理工程师	44047730	房屋建筑工程
127	史宏亮	230106198*****17	注册监理工程师	44047730	市政公用工程
128	凌建	430421198*****36	注册监理工程师	13007687	房屋建筑工程
129	凌建	430421198*****36	注册监理工程师	13007687	市政公用工程
130	刘勇	422825197*****32	注册监理工程师	42006292	房屋建筑工程
131	刘勇	422825197*****32	注册监理工程师	42006292	市政公用工程
132	余奇鑫	422429196*****56	注册监理工程师	42007520	房屋建筑工程
133	余奇鑫	422429196*****56	注册监理工程师	42007520	通信工程
134	毛国栋	510224196*****1X	注册监理工程师	44003800	房屋建筑工程
135	毛国栋	510224196*****1X	注册监理工程师	44003800	市政公用工程





136	张凤鹏	430522197*****7X	注册监理工程师	44013947	房屋建筑工程
137	张凤鹏	430522197*****7X	注册监理工程师	44013947	市政公用工程
138	邓思琼	421023198*****96	注册监理工程师	44020048	房屋建筑工程
139	邓思琼	421023198*****96	注册监理工程师	44020048	市政公用工程
140	田本生	411302198*****53	注册监理工程师	44020462	房屋建筑工程
141	田本生	411302198*****53	注册监理工程师	44020462	市政公用工程
142	刘睿	420800197*****30	注册监理工程师	44020463	房屋建筑工程
143	刘睿	420800197*****30	注册监理工程师	44020463	机电安装工程
144	汪仁纲	360281198*****78	注册监理工程师	44030180	电力工程
145	汪仁纲	360281198*****78	注册监理工程师	44030180	房屋建筑工程
146	黄玉莹	622628199*****52	注册监理工程师	44030866	房屋建筑工程
147	黄玉莹	622628199*****52	注册监理工程师	44030866	市政公用工程
148	杨绿	360123199*****50	注册监理工程师	44048460	房屋建筑工程
149	杨绿	360123199*****50	注册监理工程师	44048460	房屋建筑工程
150	张成子	421181200*****12	注册监理工程师	44050040	电力工程
151	张成子	421181200*****12	注册监理工程师	44050040	通信工程
152	周楠龙	421182199*****18	注册监理工程师	44050041	电力工程
153	周楠龙	421182199*****18	注册监理工程师	44050041	通信工程
154	耿跃	411381198*****70	注册监理工程师	44050042	电力工程
155	耿跃	411381198*****70	注册监理工程师	44050042	通信工程
156	唐新平	430481199*****92	注册监理工程师	44050120	机电安装工程
157	唐新平	430481199*****92	注册监理工程师	44050120	通信工程
158	于林杰	620402196*****31	注册监理工程师	62002043	市政公用工程
159	于林杰	620402196*****31	注册监理工程师	62002043	通信工程



(3) 其他注册人员证件

使用有效期: 2025年08月01日
- 2025年10月30日


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

姓名: 王晓勤
性别: 女
出生日期: 1960年10月24日
专业: 土木工程
证书编号: 建[造]11024447000383
有效期: 2025年01月01日-2028年12月31日
聘用单位: 深圳现代建设监理有限公司



个人签名: 
签名日期: _____

发证日期: 2025年10月30日


使用有效期: 2025年08月01日
- 2025年10月30日


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

姓名: 陈晓君
性别: 女
出生日期: 1993年10月03日
专业: 土木工程
证书编号: 建[造]11244400031048
有效期: 2024年05月15日-2028年05月14日
聘用单位: 深圳现代建设监理有限公司



个人签名: _____
签名日期: _____

发证日期: 2025年10月30日


使用有效期: 2025年08月01日
- 2025年10月30日


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

姓名: 蔡美琴
性别: 女
出生日期: 1963年04月16日
专业: 土木工程
证书编号: 建[造]11024400018705
有效期: 2023年01月01日-2026年12月31日
聘用单位: 深圳现代建设监理有限公司



个人签名: 
签名日期: _____

发证日期: 2025年10月30日




190-0422



姓名 耿跃

性别 男

证件号码 411381198310163170

级别 中管级

执业证号 19240300457

发证日期 2024年11月5日

本人签名 _____

职业资格证书管理号 20231004644000002119




姓名 孙靳歆

性别 男

出生年月 1971年07月

工作单位 深圳现代建设监理有限公司

专业 建筑学

职称 高级工程师

资格证书编号: 建监字第132413号

发证日期: 2013年12月10日




姓名 孙靳歆

性别 男

出生年月 1971年07月

工作单位 深圳现代建设监理有限公司

专业 工程管理

职称 高级工程师

资格证书编号: 建监字第132414号

发证日期: 2013年12月10日




姓名 韩波

性别 男

出生年月 1978年09月

工作单位 深圳现代建设监理有限公司

专业 给排水

职称 高级工程师

资格证书编号: 建监字第132417号

发证日期: 2013年12月10日




姓名 刘汝才

性别 男

出生年月 1967年05月

工作单位 深圳现代建设监理有限公司

专业 土木工程

职称 工程师

资格证书编号: 建监字第132415号

发证日期: 2013年12月10日



7、企业信用信息

(1) “信用中国”查询截图

欢迎来到信用中国
通知公告 网站声明

信用中国

WWW.CREDITCHINA.GOV.CN

信用信息
统一社会信用代码
站内文章

搜索

首页

信用动态

政策法规

信息公示

信用服务

信用研究

诚信文化

信用承诺

信易+

联合奖惩

个人信用

行业信用

城市信用

网站导航

深圳现代建设监理有限公司

存续

守信激励对象

统一社会信用代码: 9144030061929003X4

重要提示:

- 1.如认为所展示信息存在错误、遗漏、公开期限不符合规定以及其他侵犯信息主体合法权益的,可按照信用信息异议申诉指南提出异议申诉;如需对相关行政处罚信息进行信用修复,可按照行政处罚信用信息信用修复流程指引提出信用修复申请。
- 2.本查询结果仅依现有数据展示相关信息,供社会参考使用。使用相关信息的单位和个人应对信息使用行为的合法性负责。
- 3.“信用中国”网站公示信息与认定单位公示信息不一致的,以认定单位相关系统公示信息为准。
- 4.因篇幅有限,单类数据仅按更新程度展示前10000条信息。

异议申诉
下载信用信息报告

基础信息

法定代表人/负责人/ 执行事务合伙人	王新辉	企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
成立日期	1985-05-24	住所	深圳市深汕特别合作区鵝埠镇创元路133号 华贸商厦8202、8203室

信用中国

WWW.CREDITCHINA.GOV.CN

信用信息
统一社会信用代码
站内文章

搜索

首页

信用动态

政策法规

信息公示

信用服务

信用研究

诚信文化

信用承诺

信易+

联合奖惩

个人信用

行业信用

城市信用

网站导航

严重失信主体名单查询

查询

查询结果

很抱歉,没有找到您搜索的数据

- 首页
- 信用动态
- 政策法规
- 信息公示
- 信用服务
- 信用研究
- 诚信文化
- 信用承诺
- 信易+
- 联合奖惩
- 个人信用
- 行业信用
- 城市信用
- 网站导航

您所在的位置：首页 > 信用服务 > 经营（活动）异常名录信息查询

经营（活动）异常名录信息查询

深圳现代建设监理有限公司 查询

查询结果



很抱歉，没有找到您搜索的数据

- 首页
- 信用动态
- 政策法规
- 信息公示
- 信用服务
- 信用研究
- 诚信文化
- 信用承诺
- 信易+
- 联合奖惩
- 个人信用
- 行业信用
- 城市信用
- 网站导航

您所在的位置：首页 > 信用服务 > 政府采购严重违法失信行为记录名单

政府采购严重违法失信行为记录名单

深圳现代建设监理有限公司 查询

查询结果



很抱歉，没有找到您搜索的数据

- 首页
- 信用动态
- 政策法规
- 信息公示
- 信用服务
- 信用研究
- 诚信文化
- 信用承诺
- 信易+
- 联合奖惩
- 个人信用
- 行业信用
- 城市信用
- 网站导航

您所在的位置：首页 > 信用服务 > 重大税收违法失信主体

重大税收违法失信主体

深圳现代建设监理有限公司 查询

查询结果



很抱歉，没有找到您搜索的数据

- 首页
- 信用动态
- 政策法规
- 信息公示
- 信用服务
- 信用研究
- 诚信文化
- 信用承诺
- 信易+
- 联合奖惩
- 个人信用
- 行业信用
- 城市信用
- 网站导航

您所在的位置：首页 > 信用服务 > 安全生产严重失信主体名单

安全生产严重失信主体名单

深圳现代建设监理有限公司 查询

查询结果



很抱歉，没有找到您搜索的数据



失信将受到信用惩戒!



失信被执行人(自然人)公布

姓名/名称	证件号码
毕国军	1326231967****2016
郑树	5102021973****0919
钟来平	5129211973****3853
雍先全	5129011961****2911
张雷飞	1302811988****005X

失信被执行人(法人或其他组织)公布

姓名/名称	证件号码
北京远翰国际教育咨询有限责任公司	55140080-1
北京远翰国际教育咨询有限责任公司	55140080-1
北京远翰国际教育咨询有限责任公司	55140080-1
河池市弘农加油站	9145120159****977J
河池市弘农加油站	9145120159****977J

查询条件

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

省份:

验证码: 

查询结果

在全国范围内没有找到 深圳现代建设监理有限公司相关的结果。



被执行人信息查询

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码: 

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 深圳现代建设监理有限公司相关的结果。

(2) “国家企业信用信息公示系统” 查询截图



国家企业信用信息公示系统
National Enterprise Credit Information Publicity System

企业信用信息 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号



深圳现代建设监理有限公司 存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 9144030061929003X4

注册号:

法定代表人: 王新辉

登记机关: 深圳市市场监督管理局

成立日期: 1985年05月24日

发送报告

信息分享

信息打印

基础信息

行政许可信息

行政处罚信息

列入经营异常名录信息

列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息

公告信息

营业执照信息

- 统一社会信用代码: 9144030061929003X4
- 注册号:
- 类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
- 注册资本: 500.000000万人民币
- 登记机关: 深圳市市场监督管理局
- 住所: 深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创元路133号华贸商厦8202、8203室
- 经营范围: 建设工程; 建筑工程监理; 工程招标代理及咨询; 工程项目管理、技术咨询、技术服务; 城市及道路照明工程、采暖通风空调工程、建筑装饰装修工程、智能化工程、建筑幕墙工程、机电设备安装工程、钢结构工程施工, 环境保护工程、市政工程、园林绿化工程设计与施工、建筑工程施工、装饰装修工程 (以上取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可经营); 电气设备上门安装; 管道和设备上门安装。(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) ^ 劳务派遣、工程造价咨询业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

提示: 根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则, 按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照照面事项的通知》要求, 国家企业信用信息公示系统将营业执照照面公示内容作相应调整, 详见https://www.samr.gov.cn/zw/zfxgk/fdzdgnr/djzc/art/2023/art_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html

营业期限信息

- 营业期限自: 1985年05月24日
- 营业期限至:

股东及出资信息

序号	股东名称	股东类型	证照/证件类型	证照/证件号码	详情
1	中建三局城市投资运营有限公司	企业法人	非公示项	非公示项	查看



国家企业信用信息公示系统
National Enterprise Credit Information Publicity System

企业信用信息 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号



深圳现代建设监理有限公司 存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 9144030061929003X4

注册号:

法定代表人: 王新辉

登记机关: 深圳市市场监督管理局

成立日期: 1985年05月24日

发送报告

信息分享

信息打印

基础信息

行政许可信息

行政处罚信息

列入经营异常名录信息

列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息

公告信息

行政处罚信息

序号	决定书文号	违法行为类型	行政处罚内容	决定机关名称	处罚决定日期	公示日期	详情
暂无行政处罚信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

[首页](#)
[« 上一页](#)
[下一页 »](#)
[末页](#)

深圳现代建设监理有限公司 存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 9144030061929003X4
注册号:
法定代表人: 王新辉
登记机关: 深圳市市场监督管理局
成立日期: 1985年05月24日

发送报告
信息分享
信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | **列入经营异常名录信息** | 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息 | 公告信息

■ 列入经营异常名录信息

序号	列入经营异常名录原因	列入日期	作出决定机关 (列入)	移出经营异常名录原因	移出日期	作出决定机关 (移出)
暂无列入经营异常名录信息						

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 < 上一页 下一页 > 末页

深圳现代建设监理有限公司 存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 9144030061929003X4
注册号:
法定代表人: 王新辉
登记机关: 深圳市市场监督管理局
成立日期: 1985年05月24日

发送报告
信息分享
信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | **列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息** | 公告信息

■ 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息

序号	类别	列入严重违法失信名单 (黑名单) 原因	列入日期	作出决定机关 (列入)	移出严重违法失信名单 (黑名单) 原因	移出日期	作出决定机关 (移出)
暂无列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 < 上一页 下一页 > 末页

(3) “全国建筑市场监管公共服务平台” 查询截图



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



建设工程企业 从业人员 建设项目 诚信记录

请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码 搜索

首页 监管动态 数据服务 信用建设 建筑工人 政策法规 电子证照 问题解答 网站动态

首页 > 企业数据 > 企业详情 > 手机查看 

深圳现代建设监理有限公司

统一社会信用代码	9144030061929003X4	企业法定代表人	王新辉
企业登记注册类型	有限责任公司(法人独资)	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创元路133号华贸商厦8202、8203室		

广东省-深圳市



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	资质类别	资质证书号	资质名称	发证日期	发证有效期	发证机关	预览
1	建筑业企业资质	D344451159	建筑装饰装修工程专业承包二级	2024-03-25	2026-03-04	深圳市住房和建设局	证书信息
2	监理资质	E144010451	工程监理房屋建筑工程专业甲级	2024-06-25	2029-06-25	住房和城乡建设部	证书信息
3			工程监理市政公用工程专业甲级				
4		E244066216	工程监理机电安装工程专业乙级	2024-11-14	2026-03-15	广东省住房和城乡建设厅	证书信息
5			工程监理电力工程专业乙级				



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



建设工程企业 从业人员 建设项目 诚信记录

请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码 搜索

首页 监管动态 数据服务 信用建设 建筑工人 政策法规 电子证照 问题解答 网站动态

首页 > 企业数据 > 企业详情 > 手机查看 

深圳现代建设监理有限公司

统一社会信用代码	9144030061929003X4	企业法定代表人	王新辉
企业登记注册类型	有限责任公司(法人独资)	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创元路133号华贸商厦8202、8203室		

广东省-深圳市



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

诚信记录主体及编号	决定内容	实施部门	决定日期与有效期	操作
 暂无数据				



深圳现代建设监理有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	9144030061929003X4	企业法定代表人	王新辉
企业登记注册类型	有限责任公司(法人独资)	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创元路133号华贸商厦8202、8203室		



黑名单记录主体及编号 黑名单认定依据 认定部门 决定日期与有效期



暂无数据



深圳现代建设监理有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	9144030061929003X4	企业法定代表人	王新辉
企业登记注册类型	有限责任公司(法人独资)	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创元路133号华贸商厦8202、8203室		



失信记录编号 失信联合惩戒记录主体 法人姓名 列入名单事由 认定部门 列入日期



暂无数据

(4) “广东省住房和城乡建设厅建设行业数据开放平台” 查询截图

广东省建设行业 **数据开放平台**

行业大数据 企业信息 人员信息 项目信息 诚信信息

深圳现代建设监理有限公司

基本信息
企业资质
注册人员
工程项目
不良行为
欠薪行为
重大变更

基本信息

统一社会信用代码	注册资金 (万元)	注册类型	法定代表人
9144030061929003X4	500	有限责任公司	王新辉

安全生产许可证

证书编号	发证机关	有效期	证书状态
(粤)JZ安许证字[2021]025155	广东省住房和城乡建设厅	2027-05-27	有效

基本信息
企业资质
注册人员
工程项目
不良行为
欠薪行为
重大变更

不良行为

项目名称	处罚文件编号	处罚机关	处罚时间
暂无数据			

欠薪行为

项目名称	欠薪人数	欠薪金额 (万)	发生时间
暂无数据			

重大变更

变更年份	变更类型	变更前值	变更后值	变更内容	变更批准日期
2024	法定代表人更换	廖向东	王新辉	法定代表人变更	2024-10-10
2020	法定代表人更换	张志新	廖向东		2020-10-27 15:48:48

广东省建设行业
数据开放平台

行业大数据 企业信息 人员信息 项目信息 **诚信信息**


企业不良行为


企业欠薪投诉


人员不良行为


企业黑名单


人员黑名单

企业名称	项目名称	处罚机构	处罚时间
 暂无数据			

广东省建设行业
数据开放平台

行业大数据 企业信息 人员信息 项目信息 **诚信信息**


企业不良行为


企业欠薪投诉


人员不良行为


企业黑名单


人员黑名单

企业名称	工程项目名称	欠薪涉及人数	欠薪金额 (万元)	发生时间
 暂无数据				

广东省建设行业
数据开放平台

行业大数据 企业信息 人员信息 项目信息 **诚信信息**


企业不良行为


企业欠薪投诉


人员不良行为


企业黑名单


人员黑名单

企业名称	黑名单类型	认定单位	认定时间
 暂无数据			

(5) “深圳市住房和建设局”网站查询截图

深圳市住房和建设局 首页 信息公开 政务服务 互动交流

当前位置: 首页 > 信息公开 > 专题专栏 > 信用信息双公示

深圳市住房和建设局信用信息双公示专栏

行政处罚 行政许可 行政处罚信用修复流程

深圳现代建设监理有限公司

[异议申请](#) [查看事项目录](#) [数据下载: 行政处罚基本信息.xls](#)

案件名称 (行政相对人)	处罚决定日期	发布日期
没有找到你要查询的记录		

显示 1 到 0 共 0 记录

深圳市住房和建设局 首页 信息公开 政务服务 互动交流

当前位置: 首页 > 工程建设服务 > 其他信息查询 > 红色警示 [返回主题](#)

红色警示

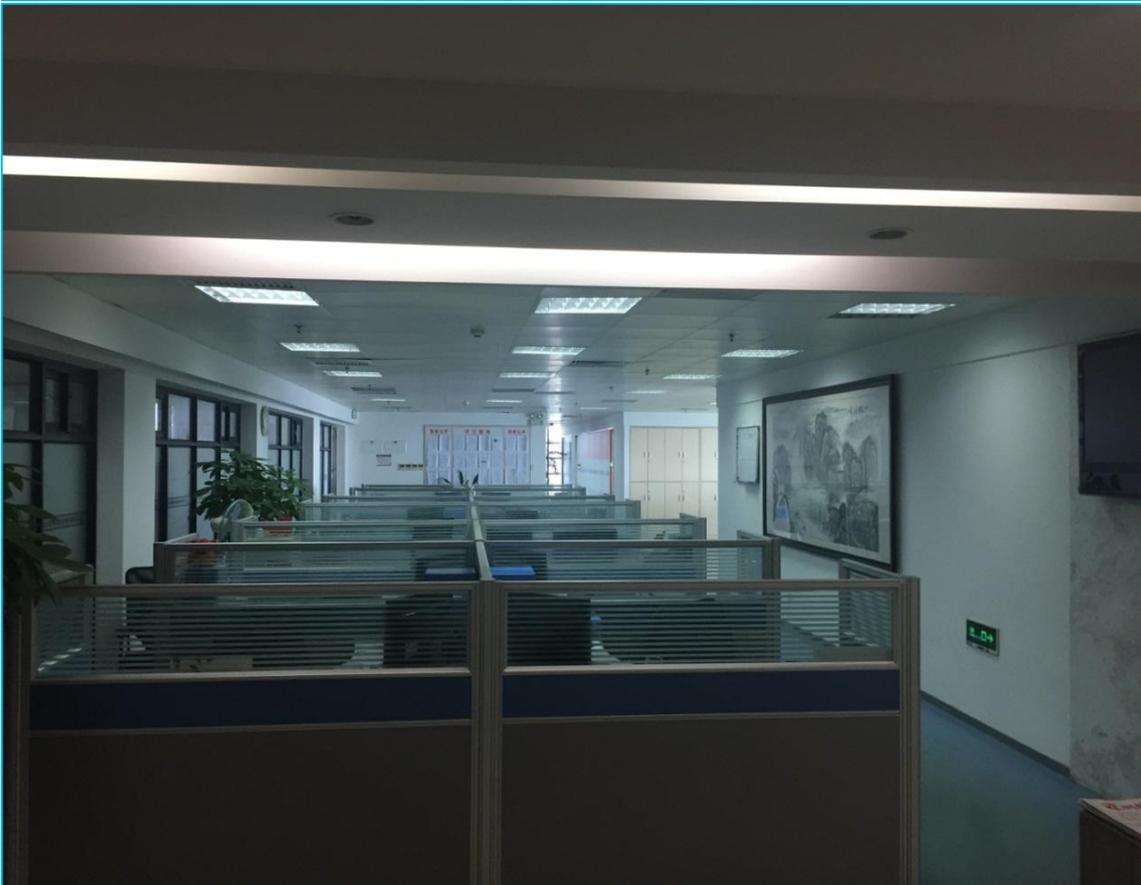
企业名称: 深圳现代建设监理有限公司

[导出xls](#) [导出json](#) [导出xml](#)

序号	责任主体	警示期限	警示事由	警示部门
没有找到你要查询的记录				

显示 1 到 0 共 0 记录

8、 企业服务便利度
(1) 企业办公环境





(2) 办公地房屋租赁合同(深圳市福田区)

深圳市房屋租赁

合同书
(非住宅)

深圳市住房和城乡建设局制
二〇一九年十一月

房屋租赁合同

出租人(甲方): 深圳兴辽实业有限公司
证件类型: 居民身份证/护照 统一社会信用代码/其他
证件号码: 91440300192252877D
房屋信息编码卡号码:
通讯地址: 福田区福虹路世界贸易广场A座32层南侧03、04
联系电话:
委托代理人/法定代表人:
证件类型: 居民身份证/护照 统一社会信用代码/其他
证件号码:
通讯地址:
联系电话:

承租人(乙方): 深圳现代建设监理有限公司
证件类型: 居民身份证/护照 统一社会信用代码/其他
证件号码: 914403006192900334
通讯地址: 福田区深南中路与广深高速公路交界东南金运世纪大厦19A-D
联系电话:
委托代理人/法定代表人:
证件类型: 居民身份证/护照 统一社会信用代码/其他
证件号码:
通讯地址:
联系电话:

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》《深圳市人民政府印发<关于规范产业用房租市场稳定租赁价格若干措施(试行)>的通知》等相关法律法规文件的规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的基础上,就房屋租赁相关事宜协商一致,共同订立本合同。

2

第一条 租赁房屋基本情况

1.1 甲方出租给乙方的房屋坐落于深圳市福田区深南中路与广深高速公路交界东南金运世纪大厦大厦(工业区) 栋 19层 A、B、C、D号,租赁形式: 整租/部分出租,房屋建筑面积: 597.14平方米,使用面积: 平方米,公摊面积: 平方米(详见附件二房屋平面图),房屋租赁用途: 商业性办公,房屋编码: 。

1.2 房屋权属状况:
不动产权利人或合法使用人为 深圳兴辽实业有限公司,甲方持有: (房屋所有权证或不动产权证书/房屋买卖合同/其他房屋来源证明文件),房屋所有权证或不动产权证书编号: 深房地字第 3000605608、3000605609、3000605610、3000605611号,房屋 是 / 否) 设定了抵押。

1.3 房屋装修情况: (装修具体情况可由甲、乙双方在本合同附件二中补充列明)。

1.4 房屋内附属设施情况:
房屋内无任何设施设备,是空房。
房屋内安装有设施设备,详见附件三《房屋交付确认书》。

第二条 租赁期限

2.1 乙方租赁房屋的期限自 2025年 5月 1日至 2027年 4月 30日止,共计 贰 年 个月(不得超过法律、法规规定的最长期限,单个产业用房租租赁合同期限原则上不得少于1年)。

2.2 免租期:
乙方享有 月/日的免租期(含在租期内),具体时间为 年 月 日至 年 月 日。在该期间,乙方无需向甲方支付租金,但需承担除租金外的水、电、燃气、物业管理费等所有费用。免租期满,不论乙方是否使用租赁房屋,均应当按照合同约定支付租金。
乙方不享有免租期,自甲方交付房屋之日起开始计算租金、管理费及其他各项费用。

第三条 租金

3.1 租赁房屋按 套内建筑面积/建筑面积计算租金,月租金总额为人民币 88376.72元(大写:捌万捌仟叁佰柒拾陆元柒角七分)。

3.2 租金支付时间:租金按月支付,乙方应当于每月 20 日前向甲方支付租金,遇节假日

其他地址 深圳福田区福虹路世界贸易广场A座3203
电子信箱/微信号/手机号
乙方送达地址: 同首部通讯地址
其他地址 深圳福田区深南中路与广深高速公路交界东南金运世纪大厦19A-D
电子信箱/微信号/手机号

上述地址如有变更,应当书面通知对方,否则仍视上述地址为有效地址,一方给另一方的通知或文件以邮寄方式发出的,以收件人签收日为送达日,如按上述地址邮寄文件被退回的,退回之日视为送达日;以电子邮件、微信或短信方式发出的,发出之日视为送达日。

14.2 如通过上述方式无法送达的,在乙方退租前,甲方向本合同租赁房屋所在地发送的通知应当视为有效送达。

第十五条 争议解决

15.1 本合同在履行过程中发生的争议,由双方当事人协商解决;协商不成的,可以请求相关行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解,或者:
向深圳国际仲裁院申请仲裁。

向租赁房屋所在地人民法院起诉。

15.2 合同有关争议解决的条款独立存在,合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

第十六条 合同的变更

非经双方协商一致,任何一方不得单方变更本合同约定内容。双方可就本合同的变更另行签订补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十七条 合同签署、登记备案

17.1 本合同自双方签署之日起生效,一式 3 份,甲方执 1 份,乙方执 1 份,房屋租赁管理部门执 1 份,具有同等法律效力。

17.2 本合同附件为本合同的有效组成部分,与本合同具有同等法律效力。

17.3 本合同签署后 10 日内,双方当事人应当及时到房屋租赁管理部门办理登记备案手续(房屋租赁登记备案提交的材料见后附《房屋租赁登记备案须知》)。

甲方(签字): 乙方(签字):
委托代理人(签字): 委托代理人(签字):
签订日期 2025年 4月 8日 签订日期 2025年 4月 8日

3

9



提示

- 1、此凭证是当事人到有关部门办理相关手续的有效证件。
- 2、此凭证由持证人自行保管，如有遗失，须到发证机关补办。

房屋
租赁
凭证

深圳市住房和建设局

房屋租赁合同备案凭证

登记备案号：深房租福田 2025019136

房屋坐落地址	深圳市福田区深南中路与广深高速公路交界东南金运世纪大厦 19A、19B、9C、19D
房屋编码	4403040040100700001000069;4403040040100700001000146;4403040040100700001000147(具体房屋编码信息以房屋租赁系统后台数据为准)
出租人	深圳兴辽实业有限公司
承租人	深圳现代建设监理有限公司
租赁面积(m ²)	597.14
租赁用途	商业性办公
租赁期限	自 2025 年 05 月 01 日至 2027 年 04 月 30 日

该房屋已按规定办理房屋租赁合同备案手续，特发此证。

签发人(签章)：刘叶

登记备案机关(盖章)：

初始发证日期：() 年 () 月 () 日

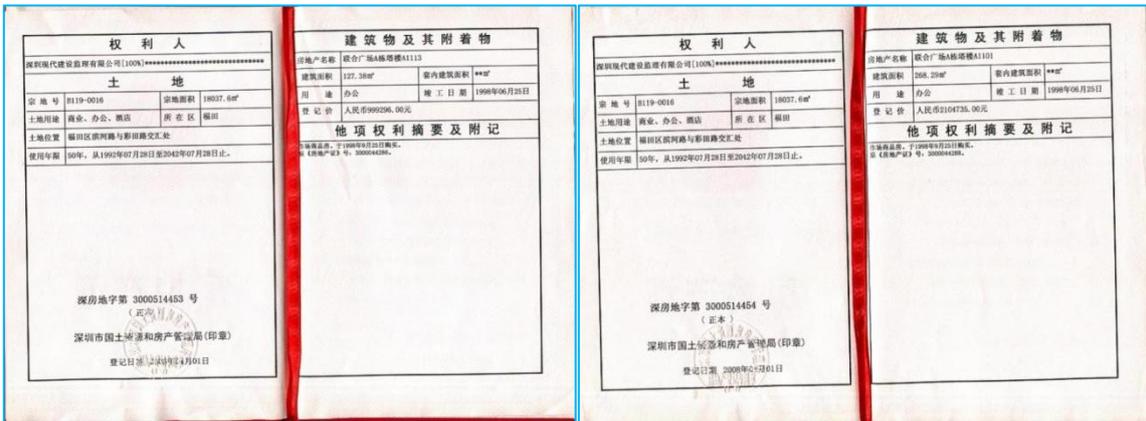
持证人：深圳现代建设监理有限公司

他项权利摘要及附记

(3) 注册地房屋租赁合同

<p>合同编号：SSHM-ZC-BG-JT20231216</p> <h2 style="text-align: center;">深圳市房屋租赁</h2> <h1 style="text-align: center;">合 同 书</h1> <p style="text-align: center;">(写字楼)</p>	<h3 style="text-align: center;">房屋租赁合同</h3> <p>出租方(甲方): <u>华贸物业发展(深圳)有限公司</u></p> <p>营业执照号码或有效证件号码: <u>91440300MA569T1K9G</u></p> <p>联系地址: <u>深圳市深汕特别合作区鹤埗镇产业路1号乾泰工业园2栋201</u></p> <p>法定代表人: <u>颜伦泽</u> 委托代理人: <u>/</u></p> <p>联系电话: <u>18927994665</u> 传真: <u>/</u></p> <p>承租方(乙方): <u>深圳现代建设监理有限公司</u></p> <p>营业执照号码或有效证件号码: <u>9144030061929003X4</u></p> <p>联系地址: <u>深圳市福田区深南中路与广深高速公路交界东南金运世纪大厦19A</u></p> <p>法定代表人: <u>廖向东</u> 委托代理人: <u>/</u></p> <p>联系电话: <u>18926585548</u> 传真: <u>/</u></p> <p>依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全</p>
<p>责任的决定》等相关法律法规规定,甲乙双方本着诚实信用的原则在平等、自愿的基础上,经甲、乙双方协商一致,订立本合同。</p> <p>本合同第一条至第七条为对租赁房屋基本情况、租赁期限、租金、租赁保证金及首月租金缴纳、租金及费用逾期支付的相关约定,具体如下:</p> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px;"> <p>第一条 甲方将位于深圳市深汕特别合作区鹤埗镇创元路133号海达金画围药业有限公司1栋深汕华贸商厦8202、8203室的房屋(以下简称租赁房屋)出租给乙方使用。计租面积<u>91</u>平方米,房屋所有权证或不动产权证书编号:<u>粤(2021)深汕特别合作区不动产权第0001153号</u>,具体位置详见附件图纸(附件1:租赁房屋平面图)。</p> <p>甲方将租赁房屋按现状(包括租赁房屋实物现状、房屋用途、设备设施等)出租,乙方已到现场查看房屋状况,对租赁房屋现状并无异议。</p> <p>第二条 租赁房屋用途: <u>办公</u>。</p> </div> <p>未经甲方书面同意乙方不得将租赁房屋用于其他用途,乙方未征得甲方书面同意不得擅自改变上述任一用途(包括但不限于品牌名称、经营内容等),否则视为违约。</p> <p>第三条 租赁年度:本合同第四条约定的租赁起始日至次年当年当日的上一日为第一个租赁年度,其他租赁年度均依此类推。</p> <p>1.乙方缴纳的月租金为计租面积乘以每平方米单价67元/m²/月,合同期内租金不递增。</p> <p>2.物业管理费标准为6元/m²/月,物业管理含安保、公共区域保</p>	<p>甲方(盖章): </p> <p>法定代表人: <u>颜伦泽</u></p> <p>联系电话: <u>18927994665</u></p> <p>委托代理人: _____年____月____日</p> <p>乙方(盖章): </p> <p>法定代表人: <u>廖向东</u></p> <p>联系电话: _____</p> <p>委托代理人: _____年____月____日</p>

(4) 深圳市福田区联合广场房产证 (房产面积为 395.67 m²)



9、2022-2023 年监理 AAA 级信用企业证书



10、2020 年度广东省守合同重信用奖牌



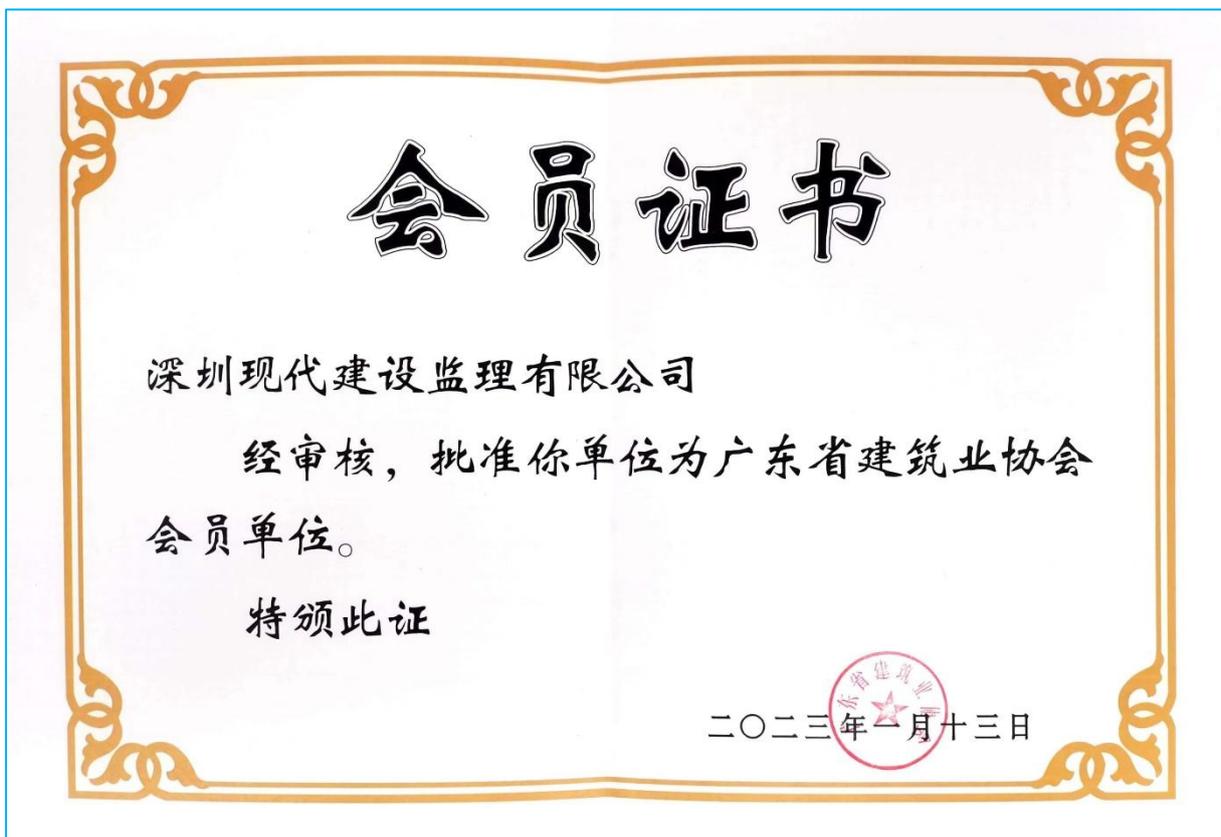
11、2021 年度深圳市守信工程监理企业



(3) 广东省建筑安全协会会员证



(4) 广东省建筑业协会会员证



(5) 浙江省全过程工程咨询与监理管理协会会员证



(6) 广州市建设监理协会会员证



(7) 深圳市监理工程师协会理事会员证



(8) 深圳市建筑产业化(装配式)协会会员证



(9) 武汉建设监理协会会员证

会员证书		会费交纳记录		
会员名称	深圳现代建设监理有限公司	年度	会费标准额	交费时间
详细地址		2017年度	甲级	2017.07.27
资质等级	甲级	2018年度	会员	2018.03.09
入会时间		2019年度	会员	2019.04.15
协会任职	会员单位	2020年度	会员	杨婷玉 2020.5.20
会员证号	110号	2021年度	会员	2021.4.07
		2022年度	会员	2022.01.20
		2023年度	会员	2023.01.20
		2024年度	会员	2024.01.20



13、信用情况

(1) 2023 年监理企业信用评分为 100 分

深圳市监理工程师协会文件

深监协〔2024〕4号

2023 年监理企业信用评价结果报告

各有关单位：

按照《深圳市监理企业自律信用评价管理办法》的有关规定，经评价并经评价结果公示，现公告 2023 年行业信用评价总分为 70 分及以上的监理企业名单（见附件）。

附件：2023 年监理企业信用评价结果公告表

深圳市监理工程师协会

2024 年 11 月 12 日

抄送：市住房和城乡建设局。

深圳市监理工程师协会

2024 年 11 月 12 日印发

- 1 -

2023 年监理企业信用评价结果公告表

序号	监 理 企 业 名 称	评价总 分 值
1	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	100
2	深圳市中行建设工程顾问有限公司	100
3	深圳现代建设监理有限公司	100
4	深圳华西建设工程管理有限公司	100
5	深圳科宇工程顾问有限公司	100

(2) 2022 年监理企业信用评分为 97 分

深圳市监理工程师协会文件

深监协〔2023〕12 号

2022 年监理企业信用评价结果公告

各有关单位：

按照《深圳市监理企业自律信用评价管理办法》的有关规定，经评价并经评价结果公示，现公告 2022 年行业信用评价总分为 70 分及以上的监理企业名单（见附件）。

附件：2022 年监理企业信用评价结果公告表

深圳市监理工程师协会

2023 年 8 月 24 日

抄报：市住房和城乡建设局

深圳市监理工程师协会秘书处

2023 年 8 月 24 日印发

- 1 -

附件

2022 年监理企业信用评价结果公告表

序号	监 理 企 业 名 称	评价总分值
1	广东中弘策工程顾问有限公司	100
2	深圳科宇工程顾问有限公司	100
3	深圳市英来工程咨询有限公司	100
4	云基智慧工程股份有限公司	100
5	深圳市祺骏建设工程顾问有限公司	100
6	深圳市合创建设工程顾问有限公司	100
7	深圳市龙城建设监理有限公司	99
8	深圳市九州建设技术股份有限公司	99
9	深圳市首嘉工程顾问有限公司	99
10	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	98
11	深圳市华建工程项目管理有限公司	98
12	深圳市深水兆业工程顾问有限公司	97
13	深圳现代建设监理有限公司	97

(3) 2021 年监理企业信用评分为 100 分

深圳市监理工程师协会文件

深监协〔2022〕19 号

2021 年监理企业信用评价结果公告

各有关单位：

按照《深圳市监理企业自律信用评价管理办法》的有关规定，经评价并经评价结果公示，现公告 2021 年行业信用评价总分为 70 分及以上的监理企业名单（见附件）。

附件：2021 年监理企业信用评价结果公告表

深圳市监理工程师协会

2022 年 12 月 2 日

抄报：市住房和城乡建设局

深圳市监理工程师协会秘书处

2022 年 12 月 2 日印发

- 1 -

附件

2021 年监理企业信用评价结果公告表

序号	监 理 企 业 名 称	评价总分值
1	深圳市九州建设技术股份有限公司	100
2	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	100
3	深圳市半岛工程管理有限公司	100
4	深圳现代建设监理有限公司	100
5	深圳市中行建设工程顾问有限公司	100
6	深圳市合创建设工程顾问有限公司	100
7	浙江江南工程管理股份有限公司深圳分公司	100
8	深圳市东鹏工程建设监理有限公司	99

(4) 2020 年监理企业信用评分为 92 分

深圳市监理工程师协会文件

深监协〔2021〕6 号

2020 年监理企业信用评价结果公告

各有关单位：

按照《深圳市监理企业自律信用评价管理办法》的有关规定，经评价并经评价结果公示，现公告 2020 年行业信用评价总分为 80 分及以上的监理企业名单（见附件）。

附件：2020 年监理企业信用评价结果公告表

深圳市监理工程师协会
2021 年 11 月 16 日

抄报：市住房和城乡建设局

深圳市监理工程师协会秘书处

2021 年 11 月 16 日印发

- 1 -

序号	监 理 企 业 名 称	评价总分值
20	深圳市国银建设工程项目管理有限公司	92
21	深圳现代建设监理有限公司	92
22	深圳市栋森工程项目管理有限公司	91
23	深圳科字工程顾问有限公司	91
24	浙江五洲工程项目管理有限公司	91
25	深圳市招商工程项目管理有限公司	91
26	建艺国际工程管理集团有限公司	91
27	铁科院（北京）工程咨询有限公司深圳分公司	90

(5) 2018 年监理企业信用评分为 AA 级

深圳市监理工程师协会文件

深监协（2019）2 号

2018 年下半年监理企业信用评级公告

各有关单位：

按照《深圳市工程监理企业信用管理办法》的有关规定，经评价并经评价结果公示，现公告 2018 年下半年行业信用评级结果为 AA 级、A 级、B 级、C 级的监理企业名单（见附件）。

附件：2018 年下半年监理企业信用评级结果



深圳市监理工程师协会秘书处

2019 年 1 月 9 日印发

- 1 -

2018 年下半年监理企业信用评级结果（105 家）

序号	监理企业名称	评级
18	深圳现代建设监理有限公司	AA

(6) 企业信用评估结果公示总分为 88.3 分

广东省建设监理协会文件

中国建设监理协会会员单位（广东省） 信用评估结果公示

各会员单位：

根据中国建设监理协会《关于开展单位会员信用评估的通知》（中建监协〔2020〕12号）和《关于单位会员信用评估相关事项的说明》（中建监协秘〔2020〕6号）的要求，我协会组织本省内属于中国建设监理协会会员单位的监理企业开展信用评估工作。截止至2020年11月27日，参与信用评估工作的会员单位共有80家企业，已按要求提交了《企业法定代表人声明》并在中国建设监理协会会员系统上进行填报。现根据中建监协规定，将会员系统导出的参评单位会员诚信评价信息予以公示，公示时间：2020年11月30日至2020年12月4日。

在公示期内，如对公示内容有异议的，有关单位及个人可通过书面材料举证，并按我协会指定的联系渠道如实反映情况。属

单位反映情况的，需法人代表签署并加盖公章；个人反映情况须签署个人真实姓名，以及联系电话、地址和身份证号等身份信息。

公示后，我协会将按照中国建设监理协会的要求，将有关信息予以上报。

附件：中国建设监理协会会员系统单位会员诚信评价表



（联系人：黎美凝；联系电话：020-83568955；地址：广州市东风中路437号越秀城市广场南塔1301单元行业发展部；邮箱：121897362@qq.com）



- 1 -

- 2 -

中国建设监理协会会员系统单位会员诚信评价表

序号	所属省份	企业名称	基本信息得分	优良信息得分	不良信息得分	不良信息中质量安全生产情况得分	总分
1	广东省	广东峻昇工程咨询有限公司	98	100	98	25	98.60
2	广东省	广州建筑工程有限公司	95	100	100	25	98.50
3	广东省	广东工程建设监理有限公司	95	100	100	25	98.50
4	广东省	广东城华工程咨询有限公司	93	100	100	25	97.90
5	广东省	广州市恒达建设监理有限公司	100	92	100	25	97.60
6	广东省	广州珠江工程建设监理有限公司	91	100	100	25	97.30
7	广东省	广州市广州工程建设项目管理有限公司	91	100	100	25	97.30
8	广东省	广东鼎耀工程技术有限公司	96	95	100	25	97.30
9	广东省	广东天安项目管理咨询有限公司	100	90	100	25	97.00
10	广东省	广东建设监理咨询有限公司	98	90	100	25	96.40
11	广东省	深圳市威盛达电力工程管理有限公司	98	90	100	25	96.40
12	广东省	深圳市恒通建设工程管理有限公司	98	90	100	25	96.40
13	广东省	中海监理有限公司	98	100	90	15	95.40
14	广东省	广东宏茂建设管理有限公司	98	84	100	25	94.60
15	广东省	广州穗科建设管理有限公司	98	84	100	25	94.60
16	广东省	深圳市大众工程管理有限公司	98	84	100	25	94.60
17	广东省	广东城建项目管理咨询有限公司	96	85	100	25	94.30
18	广东省	广东力达建设工程项目管理咨询有限公司	100	85	97	22	94.30
19	广东省	广东省国际工程咨询有限公司	93	88	100	25	94.30
20	广东省	深圳市林森工程管理有限公司	91	90	100	25	94.30
21	广东省	广东特信建设管理有限公司	96	85	100	25	94.30
22	广东省	广州市东建工程建设监理有限公司	91	87	100	25	93.40
23	广东省	广东省轻工建设监理有限公司	93	84	100	25	93.10
24	广东省	广东广工工程咨询有限公司	96	80	100	25	92.90
25	广东省	中地安城市咨询有限公司	91	85	100	25	92.90
26	广东省	广州市城市建设工程监理有限公司	91	85	100	25	92.80
27	广东省	广东创南工程管理有限公司	100	75	100	25	92.50
28	广东省	广东立德建设监理有限公司	95	80	100	25	92.50

第 1 页，共 3 页

序号	所属省份	企业名称	基本信息得分	优良信息得分	不良信息得分	不良信息中质量安全生产情况得分	总分
29	广东省	广州高新工程顾问有限公司	98	75	100	25	91.90
30	广东省	广州轨道交通建设监理有限公司	93	80	100	25	91.90
31	广东省	公诚管理咨询有限公司	86	85	100	25	91.30
32	广东省	深圳市英泰建设监理有限公司	100	70	100	25	91.00
33	广东省	深圳市睿新建设监理有限公司	100	70	100	25	91.00
34	广东省	中铁一局集团南方工程咨询有限公司	100	70	100	25	91.00
35	广东省	广州龙达工程管理有限公司	88	95	90	15	90.90
36	广东省	广东省建筑工程监理有限公司	84	85	100	25	90.70
37	广东省	广东建设工程管理有限公司	84	85	100	25	90.70
38	广东省	深圳市燃气工程监理有限公司	93	75	100	25	90.40
39	广东省	广东创成建设监理咨询有限公司	93	75	100	25	90.40
40	广东省	珠海兴地建设项目管理有限公司	84	83	100	25	90.10
41	广东省	广东中山建设监理咨询有限公司	86	80	100	25	89.80
42	广东省	广州宏达工程顾问集团有限公司	91	75	100	25	89.80
43	广东省	珠海市工程管理有限公司	79	93	95	20	89.60
44	广东省	深圳市九州建设技术股份有限公司	89	75	100	25	89.20
45	广东省	广东惠工建设监理有限公司	93	70	100	25	88.90
46	广东省	广东粤康工程管理有限公司	86	90	90	15	88.80
47	广东省	深圳现代建设监理有限公司	94	67	100	25	88.30
48	广东省	深圳市合创建设工程顾问有限公司	80	81	100	25	88.30
49	广东省	广东宏艺工程建设监理有限公司	100	65	95	20	87.50
50	广东省	广州市德施工程管理有限公司	88	70	100	25	87.40
51	广东省	广州市市政工程监理有限公司	98	85	80	15	86.90
52	广东省	广东省城规建设监理有限公司	98	65	95	20	86.90
53	广东省	广东财智建设工程顾问有限公司	98	90	76	15	86.60
54	广东省	广东天衡工程建设咨询有限公司	84	85	90	15	86.70
55	广东省	深圳市京理工程咨询有限公司	95	60	100	25	86.50
56	广东省	深圳华西建设工程管理有限公司	91	68	97	22	86.50
57	广东省	珠海市城市建设监理有限公司	94	61	100	25	86.50

第 2 页，共 3 页

第三章 财务情况

1、 2022 年财务审计报告

<p>深圳现代建设监理有限公司</p> <p>已审财务报表</p> <p>2022年度</p> <p>Ernst & Young Hua Ming LLP Level 17, Ernst & Young Tower Oriental Plaza, 1 East Chung An Avenue Dongcheng District Beijing, China 100738</p> <p>安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙) 中国北京东长安街1号 东方广场安永大楼17层 邮编: 100738</p> <p>Tel: +86 10 5815 3000 Fax: +86 10 8518 8298 ey.com</p> <p>即可用手机“扫一扫”或进入 “注册会计师行业”监管平台 “注册会计师行业”监管平台 “注册会计师行业”监管平台 “注册会计师行业”监管平台</p> 	<p>深圳现代建设监理有限公司</p> <p>目 录</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>页 次</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一、 审计报告</td> <td>1 - 3</td> </tr> <tr> <td>二、 已审财务报表</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 资产负债表</td> <td>4 - 5</td> </tr> <tr> <td> 利润表</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td> 所有者权益变动表</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td> 现金流量表</td> <td>8 - 9</td> </tr> <tr> <td> 财务报表附注</td> <td>10 - 49</td> </tr> </tbody> </table> 		页 次	一、 审计报告	1 - 3	二、 已审财务报表		资产负债表	4 - 5	利润表	6	所有者权益变动表	7	现金流量表	8 - 9	财务报表附注	10 - 49
	页 次																
一、 审计报告	1 - 3																
二、 已审财务报表																	
资产负债表	4 - 5																
利润表	6																
所有者权益变动表	7																
现金流量表	8 - 9																
财务报表附注	10 - 49																
<p>EY 安永</p> <p>审计报告</p> <p>安永华明 (2023) 审字第61398485_H11号 深圳现代建设监理有限公司</p> <p>深圳现代建设监理有限公司董事会:</p> <p>一、 审计意见</p> <p>我们审计了深圳现代建设监理有限公司的财务报表,包括2022年12月31日的资产负债表,2022年度的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。</p> <p>我们认为,后附的深圳现代建设监理有限公司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,公允反映了深圳现代建设监理有限公司2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量。</p> <p>二、 形成审计意见的基础</p> <p>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,我们独立于深圳现代建设监理有限公司,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。</p> <p>三、 管理层对财务报表的责任</p> <p>深圳现代建设监理有限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误导致的重大错报。</p> <p>在编制财务报表时,管理层负责评估深圳现代建设监理有限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,除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。</p> <p>1</p> 	<p>EY 安永</p> <p>审计报告 (续)</p> <p>安永华明 (2023) 审字第61398485_H11号 深圳现代建设监理有限公司</p> <p>四、 注册会计师对财务报表审计的责任</p> <p>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。</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> (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,就可能对深圳现代建设监理有限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深圳现代建设监理有限公司不能持续经营。 (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、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。 <p>我们与管理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。</p> <p>2</p> 																



审计报告 (续)

安永华明 (2023) 审字第61398485_H11号
深圳现代建设监理有限公司

(本页无正文)



安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师: 李剑光

中国注册会计师: 胡蝶

中国 北京

2023年04月28日

3



深圳现代建设监理有限公司
资产负债表
2022年12月31日

单位: 人民币元

资产	附注五	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金	1	7,314,354.27	10,397,316.54
应收票据	2	401,977.10	1,220,581.82
应收账款	3	14,540,176.52	10,234,710.48
其他应收款	4	8,340,344.46	8,561,422.84
一年内到期的非流动资产		25,122.00	149,728.71
流动资产合计		30,621,974.35	30,554,760.39
非流动资产			
长期应收款	5	191,348.85	12,080.00
固定资产	6	2,469,427.62	2,661,609.47
使用权资产	7	2,547,996.14	406,236.06
递延所得税资产	8	376,206.11	236,725.42
非流动资产合计		5,584,978.72	3,316,630.95
资产总计		36,206,953.07	33,871,391.34

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

4



深圳现代建设监理有限公司
资产负债表 (续)
2022年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注五	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债			
应付职工薪酬	10	7,463,533.66	9,450,189.06
应交税费	11	979,826.65	475,440.50
其他应付款	12	120,037.33	73,766.48
一年内到期的非流动负债	13	1,873,909.99	1,308,654.14
流动负债合计		10,437,907.63	11,308,050.18
非流动负债			
租赁负债	14	1,513,644.74	-
长期应付款	15	130,000.00	30,000.00
长期应付职工薪酬	16	390,000.00	480,000.00
非流动负债合计		2,033,644.74	520,000.00
负债合计		12,471,552.37	11,828,050.18
所有者权益			
实收资本	17	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	18	4,573,093.85	4,573,093.85
其他综合收益	19	1,190,000.00	1,130,000.00
盈余公积	20	1,755,369.33	1,587,163.38
未分配利润	21	11,216,937.52	9,753,083.93
所有者权益合计		23,735,400.70	22,043,341.16
负债和所有者权益总计		36,206,953.07	33,871,391.34

本财务报表由以下人士签署:

法定代表人: 胡向东 主管会计工作负责人: 李剑光 会计机构负责人: 胡蝶

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

5



深圳现代建设监理有限公司
利润表
2022年度

人民币元

	附注五	2022年	2021年
营业收入	22	50,267,831.02	58,229,981.50
减: 营业成本		39,869,165.50	48,215,372.44
税金及附加		395,274.38	446,890.11
管理费用		7,261,299.16	7,532,732.56
财务费用	23	114,574.48	49,855.50
其中: 利息费用	23	108,676.85	64,652.84
利息收入	23	24,474.17	22,449.84
加: 其他收益	24	12,876.86	14,307.00
信用减值损失	25	(626,788.20)	(37,756.29)
营业利润		2,013,606.16	1,961,681.60
加: 营业外收入	26	306,226.68	33,567.13
减: 营业外支出	27	53,000.00	79,475.33
利润总额		2,286,832.84	1,915,773.40
减: 所得税费用	29	604,773.30	534,912.13
净利润		1,682,059.54	1,380,861.27
其中: 持续经营净利润		1,682,059.54	1,380,861.27
其他综合收益的税后净额		60,000.00	(310,000.00)
不能重分类进损益的其他综合收益			
重新计量设定受益计划的变动额		60,000.00	(310,000.00)
综合收益总额		1,742,059.54	1,070,861.27

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

6



人民币元

深圳现代建设监理有限公司 所有者权益变动表 2022年度		2022年度		2021年度		
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	未分配利润	所有者权益合计
一、	5,000,000.00	4,573,053.85	1,130,000.00	-	8,753,053.85	22,643,341.16
(一)						
1.			60,000.00		1,683,693.64	1,742,693.64
(二)					(166,205.95)	(166,205.95)
1.					(60,000.00)	(60,000.00)
(三)				3,958.15	-	3,958.15
2.				(3,958.10)	-	(3,958.10)
二、	5,000,000.00	4,573,053.85	1,190,000.00	-	11,216,053.25	23,735,005.20
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.			0.00		1,368,861.27	1,368,861.27
2.					(138,066.13)	(138,066.13)
3.					(60,000.00)	(60,000.00)
4.					-	-
5.					20,337.00	20,337.00
6.					(63,337.25)	(63,337.25)
二、	5,000,000.00	4,573,053.85	1,130,000.00	-	1,587,103.33	11,280,157.18
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						
三、						
(一)						
1.						
(二)						
1.						
2.						

<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2022年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>3. 现金及现金等价物</p> <p>现金,是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款;现金等价物,是指本公司的期限短、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。</p> <p>4. 金融工具</p> <p>金融工具,是指形成一个企业的金融资产,并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。</p> <p>金融工具的确认和终止确认</p> <p>本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。</p> <p>满足下列条件的,终止确认金融资产(或金融资产的一部分,或一组类似金融资产的一部分),即从其账户和资产负债表内予以转销:</p> <p>(1) 收取金融资产现金流量的权利届满;</p> <p>(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利,或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务;并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但放弃了对该金融资产的控制。</p> <p>如果金融负债的责任已履行、撤销或届满,则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代,或现有负债的条款几乎全部被实质性修改,则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理,差额计入当期损益。</p> <p>以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产,是指按照合同条款的约定,在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日,是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。</p> <p>金融资产分类和计量</p> <p>本公司的金融资产于初始确认时根据本公司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分类为: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金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时,才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。</p> <p>金融资产在初始确认时以公允价值计量,但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的,按照交易价格进行初始计量。</p>	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2022年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>4. 金融工具(续)</p> <p>金融资产分类和计量(续)</p> <p>金融资产的后续计量取决于其分类:(续)</p> <p>对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益,其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。</p> <p>金融资产的后续计量取决于其分类:</p> <p>以摊余成本计量的债务工具投资</p> <p>金融资产同时符合下列条件的,分类为以摊余成本计量的金融资产:管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标,该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入,其终止确认、修改或减值产生的利得或损失,均计入当期损益。</p> <p>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</p> <p>金融资产同时符合下列条件的,分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标;该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入,除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外,其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出,计入当期损益。</p> <p>以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资</p> <p>本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益,公允价值的后续变动计入其他综合收益,不需计提减值准备。当金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出,计入留存收益。</p> <p>以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产</p> <p>上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产,分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产,采用公允价值进行后续计量,所有公允价值变动计入当期损益。</p> <p>金融负债分类和计量</p> <p>本公司的金融负债于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关交易费用直接计入当期损益,以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。</p>
--	--



<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2022年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>4. 金融工具(续)</p> <p>金融负债分类和计量(续)</p> <p>金融负债的后续计量取决于其分类:</p> <p>以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债</p> <p>以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时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。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具),按照公允价值进行后续计量,所有公允价值变动均计入当期损益。对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,按照公允价值进行后续计量,除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外,其他公允价值变动计入当期损益;如果由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配,本公司将所有公允价值变动(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。</p> <p>以摊余成本计量的金融负债</p> <p>对于此类金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。</p> <p>金融工具减值</p> <p>本公司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。</p> <p>对于不含重大融资成分的应收款项及合同资产,本公司运用简化计量方法,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。</p> <p>除上述采用简化计量方法以外的金融资产,本公司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,本公司按照相当于未来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,处于第二阶段,本公司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,本公司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。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具,本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。</p> <p>本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征,以账龄为基础评估应收款项及合同资产的预期信用损失。</p>	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2022年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>4. 金融工具(续)</p> <p>金融工具减值(续)</p> <p>当单项应收账款和合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征将应收账款和合同资产划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:</p> <table border="1"> <tr> <td>应收账款组合1</td> <td>应收政府部门及中央企业客户</td> </tr> <tr> <td>应收账款组合2</td> <td>应收海外企业客户</td> </tr> <tr> <td>应收账款组合3</td> <td>应收其他客户</td> </tr> </table> <p>对于划分为组合的应收账款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失。</p> <p>对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的长期应收款中的BT项目款、土地一级开发及征拆款以及其他基建项目款等,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。对于其他长期应收款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。</p> <p>当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:</p> <table border="1"> <tr> <td>其他应收款组合1</td> <td>应收保证金、押金及备用金</td> </tr> <tr> <td>其他应收款组合2</td> <td>应收代垫款</td> </tr> <tr> <td>其他应收款组合3</td> <td>应收其他款项</td> </tr> </table> <p>对于划分为组合的其他应收款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。</p> <p>关于本公司对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义及披露参见附注六、2。</p> <p>本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括:通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值,以及在资产负债表日无须支付不合理的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。</p> <p>当本公司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,本公司直接减记该金融资产的账面余额。</p>	应收账款组合1	应收政府部门及中央企业客户	应收账款组合2	应收海外企业客户	应收账款组合3	应收其他客户	其他应收款组合1	应收保证金、押金及备用金	其他应收款组合2	应收代垫款	其他应收款组合3	应收其他款项
应收账款组合1	应收政府部门及中央企业客户												
应收账款组合2	应收海外企业客户												
应收账款组合3	应收其他客户												
其他应收款组合1	应收保证金、押金及备用金												
其他应收款组合2	应收代垫款												
其他应收款组合3	应收其他款项												



<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2022年度 人民币元</p> <p>三、 重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>4. 金融工具(续)</p> <p>金融工具抵消</p> <p>同时满足下列条件的,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。</p> <p>金融资产转移</p> <p>本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产。</p> <p>本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,分别下列情况处理:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;未放弃对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。</p> <p>通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的,按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者,确认继续涉入形成的资产。财务担保金额,是指所收到的对价中,将被要求偿还的最高金额。</p> <p>5. 固定资产</p> <p>固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出,符合该确认条件的,计入固定资产成本,并终止确认被替换部分的账面价值;否则,在发生时计入当期损益。</p> <p>固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。除使用提取的安全生产费形成的之外,固定资产的折旧采用年限平均法计提,各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>使用寿命</th> <th>预计净残值率</th> <th>年折旧率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>房屋及建筑物</td> <td>35年</td> <td>5%</td> <td>2.71%</td> </tr> <tr> <td>运输工具</td> <td>9年</td> <td>5%</td> <td>10.56%</td> </tr> <tr> <td>办公设备</td> <td>3-5年</td> <td>0%-5%</td> <td>19.00%-31.67%</td> </tr> </tbody> </table> <p>本公司至少于每年年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,必要时进行调整。</p> <p style="text-align: right;">15</p> 		使用寿命	预计净残值率	年折旧率	房屋及建筑物	35年	5%	2.71%	运输工具	9年	5%	10.56%	办公设备	3-5年	0%-5%	19.00%-31.67%	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2022年度 人民币元</p> <p>三、 重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>6. 使用权资产</p> <p>在租赁期开始日,本公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产,按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括:租赁负债的初始计量金额;在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司因租赁付款额变动重新计量租赁负债的,相应调整使用权资产的账面价值。本公司后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。</p> <p>7. 资产减值</p> <p>对除递延所得税、金融资产外的资产减值,按以下方法确定:</p> <p>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,本公司将估计其可收回金额,进行减值测试;对使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,至少于每年末进行减值测试。</p> <p>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。本公司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。</p> <p>当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时,本公司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。</p> <p>上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。</p> <p>8. 职工薪酬</p> <p>职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。</p> <p>短期薪酬</p> <p>在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。</p> <p style="text-align: right;">16</p> 
	使用寿命	预计净残值率	年折旧率														
房屋及建筑物	35年	5%	2.71%														
运输工具	9年	5%	10.56%														
办公设备	3-5年	0%-5%	19.00%-31.67%														

<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2022年度 人民币元</p> <p>三、 重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>8. 职工薪酬(续)</p> <p>离职后福利(设定提存计划)</p> <p>本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险,还参加了企业年金,相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。</p> <p>离职后福利(设定受益计划)</p> <p>本公司运作一项设定受益退休金计划,该计划要求向独立管理的基金缴存费用。该计划未注入资金,设定受益计划下提供该福利的成本采用预期累积福利单位法。</p> <p>设定受益退休金计划引起的重新计量,包括精算利得或损失,资产上限影响的变动(扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额)和计划资产回报(扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额),均在资产负债表日立即确认,并在其发生期间通过其他综合收益计入所有者权益,后续期间不转入损益。</p> <p>在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用:修改设定受益计划时;本公司确认相关重组费用或辞退福利时。</p> <p>利息净额由设定受益计划净负债或净资产乘以折现率计算而得。本公司在利润表的管理费用、财务费用中确认设定受益计划净义务的如下变动:服务成本,包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失;利息净额,包括计划资产的利息收益、计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。</p> <p>9. 租赁负债</p> <p>在租赁期开始日,本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债,短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额,取决于指数或比率的可变租赁付款额,根据担保余值预计应支付的款项,还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项;前提是本公司合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权。</p> <p>在计算租赁付款额的现值时,本公司采用租赁内含利率作为折现率;无法确定租赁内含利率的,采用承租人增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益,但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益,但另有规定计入相关资产成本的除外。</p> <p style="text-align: right;">17</p> 	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2022年度 人民币元</p> <p>三、 重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>9. 租赁负债(续)</p> <p>租赁期开始日后,本公司确认利息时增加租赁负债的账面金额,支付租赁付款额时减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动,担保余值预计的应付金额发生变化,用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动,购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时,本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。</p> <p>10. 预计负债</p> <p>除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外,当与或有事项相关的义务同时符合以下条件,本公司将其确认为预计负债:</p> <p>(1) 该义务是本公司承担的现时义务;</p> <p>(2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司;</p> <p>(3) 该义务的金额能够可靠地计量。</p> <p>预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计计数的,按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。</p> <p>11. 与客户之间的合同产生的收入</p> <p>本公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权,是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。</p> <p>提供劳务收入</p> <p>提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金額能够可靠估计、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量),确认提供劳务的收入;提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的,若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿,按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本;若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认劳务收入。</p> <p style="text-align: right;">18</p> 
--	--

<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2022年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计（续）</p> <p>12. 合同负债</p> <p>本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。</p> <p>合同资产</p> <p>合同资产是指已向客户转让商品或服务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。</p> <p>合同负债</p> <p>合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。</p> <p>13. 与合同成本有关的资产</p> <p>本公司与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。根据其流动性，分别列报在存货、其他流动资产和其他非流动资产中。</p> <p>本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，除非该资产摊销期限不超过一年。</p> <p>本公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围，且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：</p> <p>(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；</p> <p>(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；</p> <p>(3) 该成本预期能够收回。</p> <p>本公司对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。</p> <p>与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：</p> <p>(1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；</p> <p>(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。</p>	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2022年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计（续）</p> <p>18. 重大会计判断和估计</p> <p>编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能对未来的资产或负债的账面金额进行重大调整。</p> <p>判断</p> <p>在应用本公司的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：</p> <p>业务模式</p> <p>金融资产于初始确认时的分类取决于本公司管理金融资产的业务模式。在判断业务模式时，本公司考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本公司需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行判断。</p> <p>合同现金流量特征</p> <p>金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征。需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异、对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。</p> <p>估计的不确定性</p> <p>以下为资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能导致未来会计期间资产和负债的账面金额重大调整。</p> <p>金融工具和合同资产减值</p> <p>本公司采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估。应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息。在做出这些判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。</p>
---	--



<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2022年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计（续）</p> <p>14. 政府补助</p> <p>政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。</p> <p>政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他形式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。</p> <p>本公司采用总额法核算政府补助。</p> <p>与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。</p> <p>与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益(但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益)，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。</p> <p>15. 递延所得税</p> <p>本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。</p> <p>各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：</p> <p>(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；</p> <p>(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。</p> <p>对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：</p> <p>(1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；</p> <p>(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。</p>	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2022年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计（续）</p> <p>15. 递延所得税（续）</p> <p>本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。</p> <p>于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。</p> <p>同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。</p> <p>16. 租赁</p> <p>在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。</p> <p>作为承租人</p> <p>除了短期租赁和低价值资产租赁，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，会计处理见附注三、6和附注三、9。</p> <p>合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。</p> <p>17. 安全生产费</p> <p>按照规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时计入专项储备；使用时区分是否形成固定资产分别进行处理：属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，归集所发生的支出，于达到预定可使用状态时确认固定资产，同时冲减专项储备并确认等值累计折旧。</p>
---	---



<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2022年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计（续）</p> <p>14. 政府补助</p> <p>政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。</p> <p>政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他形式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。</p> <p>本公司采用总额法核算政府补助。</p> <p>与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。</p> <p>与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益(但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益)，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。</p> <p>15. 递延所得税</p> <p>本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。</p> <p>各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：</p> <p>(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；</p> <p>(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。</p> <p>对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：</p> <p>(1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；</p> <p>(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。</p>	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2022年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计（续）</p> <p>15. 递延所得税（续）</p> <p>本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。</p> <p>于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。</p> <p>同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。</p> <p>16. 租赁</p> <p>在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。</p> <p>作为承租人</p> <p>除了短期租赁和低价值资产租赁，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，会计处理见附注三、6和附注三、9。</p> <p>合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。</p> <p>17. 安全生产费</p> <p>按照规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时计入专项储备；使用时区分是否形成固定资产分别进行处理：属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，归集所发生的支出，于达到预定可使用状态时确认固定资产，同时冲减专项储备并确认等值累计折旧。</p>
---	---



<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2022年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计（续）</p> <p>14. 政府补助</p> <p>政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。</p> <p>政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他形式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。</p> <p>本公司采用总额法核算政府补助。</p> <p>与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。</p> <p>与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益(但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益)，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。</p> <p>15. 递延所得税</p> <p>本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。</p> <p>各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：</p> <p>(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；</p> <p>(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。</p> <p>对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：</p> <p>(1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；</p> <p>(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。</p>	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2022年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计（续）</p> <p>15. 递延所得税（续）</p> <p>本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。</p> <p>于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。</p> <p>同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。</p> <p>16. 租赁</p> <p>在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。</p> <p>作为承租人</p> <p>除了短期租赁和低价值资产租赁，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，会计处理见附注三、6和附注三、9。</p> <p>合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。</p> <p>17. 安全生产费</p> <p>按照规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时计入专项储备；使用时区分是否形成固定资产分别进行处理：属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，归集所发生的支出，于达到预定可使用状态时确认固定资产，同时冲减专项储备并确认等值累计折旧。</p>
---	---



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2022年度 人民币元

三、重要会计政策和会计估计(续)

18. 重大会计判断和估计(续)

估计的不确定性(续)

除金融资产之外的非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产,除每年进行的减值测试外,当其存在减值迹象时,也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产,当存在迹象表明其账面金额不可收回时,进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额,即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者,表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额,参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格,减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时,管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量,并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内,应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额,结合纳税筹划策略,以决定应确认的递延所得税资产的金额。

四、税项

本公司本年度主要税项及其税率列示如下:

增值税 - 应税收入按相应的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。本公司本年度适用税率或征收率包括6%。

城市维护建设税 - 按实际缴纳的流转税的7%计缴。

企业所得税 - 本公司的企业所得税按应纳税所得额的25%计缴

23



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2022年度 人民币元

五、财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2022年12月31日	2021年12月31日
银行存款	4,821,116.56	7,904,078.83
其他货币资金	2,493,237.71	2,493,237.71
合计	7,314,354.27	10,397,316.54

于2022年12月31日,本公司的所有权受到限制的货币资金为人民币2,493,237.71元(2021年12月31日:人民币2,493,237.71元),参见附注五、9。

2. 应收票据

	2022年12月31日	2021年12月31日
商业承兑汇票	403,591.47	1,225,483.74
减:应收票据坏账准备	1,614.37	4,901.92
合计	401,977.10	1,220,581.82

应收票据坏账准备的变动如下:

2022年

年初余额	本年计提	本年收回或转回	本年核销	其他增减变动	年末余额
4,901.92	-	(3,287.55)	-	-	1,614.37

2021年

年初余额	本年计提	本年收回或转回	本年核销	其他增减变动	年末余额
-	4,901.92	-	-	-	4,901.92

应收票据及坏账准备按类别披露:

	2022年12月31日			
	账面余额 金额	比例(%)	坏账准备 金额	计提比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备	403,591.47	100	(1,614.37)	0.40

24



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2022年度 人民币元

五、财务报表主要项目注释(续)

2. 应收票据(续)

	2022年12月31日			
	账面余额 金额	比例(%)	坏账准备 金额	计提比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,225,483.74	100	(4,901.92)	0.40

于2022年12月31日及2021年12月31日,本公司无应收票据所有权受到限制的情况。

3. 应收账款

(1) 应收账款的账龄分析如下:

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	10,969,916.36	7,470,012.56
1年至2年	3,083,664.82	2,335,383.31
2年至3年	907,853.78	1,214,644.14
3年至4年	861,647.13	1,738.14
4年至5年	-	-
5年以上	95,486.21	95,486.21
小计	15,918,568.30	11,117,264.36
减:应收账款坏账准备	1,378,391.78	882,553.88
合计	14,540,176.52	10,234,710.48

(2) 应收账款坏账准备的变动如下:

2022年

年初余额	本年计提	本年收回或转回	本年核销	其他增减变动	年末余额
882,553.88	2,242,839.41	(1,616,056.12)	(130,935.39)	-	1,378,391.78

2021年

年初余额	本年计提	本年收回或转回	本年核销	其他增减变动	年末余额
725,576.48	1,023,958.19	(866,980.79)	-	-	882,553.88

25



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2022年度 人民币元

五、财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款(续)

(2) 应收账款坏账准备的变动如下:(续)

应收账款及坏账准备按类别披露:

	2022年12月31日			
	账面余额 金额	比例(%)	坏账准备 金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	216,641.17	1.36	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	15,701,927.13	98.64	(1,378,391.78)	8.78
合计	15,918,568.30	100.00	(1,378,391.78)	8.66

	2021年12月31日			
	账面余额 金额	比例(%)	坏账准备 金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	132,200.19	1.19	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	10,985,064.17	98.81	(882,553.88)	8.03
合计	11,117,264.36	100.00	(882,553.88)	7.94

于2022年12月31日,单项计提坏账准备的应收账款分析如下:

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
单位1	69,890.60	-	-	应收集团内款项
单位2	132,200.00	-	-	应收集团内款项
单位3	14,550.57	-	-	应收集团内款项
合计	216,641.17	-	-	

于2021年12月31日,单项计提坏账准备的应收账款分析如下:

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
单位1	132,200.00	-	-	应收集团内款项
单位2	0.19	-	-	应收集团内款项
合计	132,200.19	-	-	

26



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2022年度 人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款(续)

(2) 应收账款坏账准备的变动如下:(续)

本公司采用组合计提坏账准备的应收账款情况如下:

组合1:

	2022年12月31日			2021年12月31日		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失
1年以内	305,626.02	2.00	(7,917.62)	426,050.95	2.00	(8,513.01)

组合2: 无;

组合3:

	2022年12月31日			2021年12月31日		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失
1年以内	10,489,590.33	4.50	(472,031.98)	7,001,161.61	4.50	(315,052.27)
1年至2年	3,040,494.82	10.00	(304,049.50)	2,293,983.12	10.00	(229,398.31)
2年至3年	868,453.59	20.00	(173,690.72)	1,167,044.14	20.00	(233,408.82)
3年至4年	814,047.13	40.00	(325,618.85)	1,738.14	40.00	(695.26)
4年至5年	-	-	-	-	-	-
5年以上	95,488.21	100.00	(95,488.21)	95,488.21	100.00	(95,488.21)
合计	15,308,051.08	-	(1,370,474.26)	10,596,413.22	-	(874,040.87)

于2022年12月31日及2021年12月31日,本公司无将应收账款向银行质押作为取得借款之担保的情况。

27

深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2022年度 人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下:

	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	1,366,934.00	1,568,817.00
1年至2年	-	6,872,000.48
2年至3年	6,872,000.48	150,000.00
3年至4年	140,000.00	-
小计	8,378,934.48	8,590,817.48
减:其他应收款坏账准备	38,590.02	29,394.64
合计	8,340,344.46	8,561,422.84

其他应收款按照未来12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下:

2022年

	第一阶段 未来12个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失	第三阶段 已发生信用减值 金融资产 (整个存续期预期 信用损失)	合计
年初余额	29,394.64	-	-	29,394.64
本年计提	37,370.92	-	-	37,370.92
本年转回	(28,175.54)	-	-	(28,175.54)
年末余额	38,590.02	-	-	38,590.02

2021年

	第一阶段 未来12个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失	第三阶段 已发生信用减值 金融资产 (整个存续期预期 信用损失)	合计
年初余额	21,348.96	-	-	21,348.96
本年计提	34,995.70	-	-	34,995.70
本年转回	(26,950.02)	-	-	(26,950.02)
年末余额	29,394.64	-	-	29,394.64

28

深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2022年度 人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款(续)

注:根据《企业会计准则解释第15号》规定,对于本公司纳入集团资金集中管理的,通过资金结算中心归集至集团母公司账户的资金,本公司仍在资产负债表“其他应收款”项目中列示,未单独增设“应收资金集中管理款”项目单独列示。

5. 长期应收款

	2022年12月31日	2021年12月31日
押金及工程质量保证金	229,110.01	171,320.79
减:长期应收款坏账准备	12,639.16	18,532.08
小计	216,470.85	152,788.71
减:一年内到期的长期应收款	25,122.00	140,728.71
合计	191,348.85	12,060.00

29

深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2022年度 人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

6. 固定资产

2022年

	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
年初余额	4,166,400.00	1,163,888.66	34,873.45	5,365,162.11
购置	-	-	10,784.78	10,784.78
年末余额	4,166,400.00	1,163,888.66	45,658.23	5,375,946.89
累计折旧				
年初余额	1,861,566.25	819,610.39	10,856.84	2,692,033.48
计提	126,422.93	68,168.73	8,374.97	202,966.63
年末余额	1,987,989.18	887,779.12	19,231.81	2,895,000.11
减值准备				
年末及年初余额	-	11,519.16	-	11,519.16
账面价值				
年末	2,178,410.82	264,590.38	26,426.42	2,469,427.62
年初	2,304,833.75	332,759.11	24,016.61	2,661,609.47

30

深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注（续）
2022年度 人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

6. 固定资产（续）

2021年	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
年初余额	4,166,400.00	1,163,888.66	21,238.94	5,351,527.60
购置	-	-	19,475.22	19,475.22
处置或报废	-	-	(5,840.71)	(5,840.71)
年末余额	4,166,400.00	1,163,888.66	34,873.45	5,365,162.11
累计折旧				
年初余额	1,735,143.31	751,441.68	2,101.77	2,488,686.76
计提	126,422.94	68,168.71	11,221.15	205,812.80
处置或报废	-	-	(2,466.08)	(2,466.08)
年末余额	1,861,566.25	819,610.39	10,856.84	2,692,033.48
减值准备				
年末及年初余额	-	11,519.16	-	11,519.16
账面价值				
年末	2,304,833.75	332,759.11	24,016.61	2,661,609.47
年初	2,431,256.69	400,927.82	19,137.17	2,851,321.68

31



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注（续）
2022年度 人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

7. 使用权资产

2022年	房屋及建筑物
成本	
年初余额	1,651,562.84
本年增加	3,275,995.02
本年减少	(1,651,562.84)
年末余额	3,275,995.02
累计折旧	
年初余额	1,245,326.78
本年增加	1,134,234.94
本年减少	(1,651,562.84)
年末余额	727,998.88
账面价值	
年末	2,547,996.14
年初	406,236.06
2021年	房屋及建筑物
成本	
年初余额	-
本年增加	1,651,562.84
年末余额	1,651,562.84
累计折旧	
年初余额	-
本年增加	1,245,326.78
年末余额	1,245,326.78
账面价值	
年末	406,236.06
年初	-

32



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注（续）
2022年度 人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

8. 递延所得税资产/负债

本公司在资产负债表中将某些已确认的递延所得税资产和已确认的递延所得税负债以抵销后的净额列示，于2022年12月31日，抵销金额为人民币636,999.04元（2021年12月31日：无）。

未经抵销的递延所得税资产：

	2022年12月31日	2021年12月31日
资产减值准备	360,688.63	236,725.42
长期应收款折现	5,595.99	-
租赁负债税费差异	646,929.53	-
合计	1,013,205.15	236,725.42

未经抵销的递延所得税负债：

	2022年12月31日	2021年12月31日
使用权资产税费差异	636,999.04	-

9. 所有权受到限制的资产

	2022年12月31日	2021年12月31日	注1
货币资金	2,493,237.71	2,493,237.71	

注1：所有权受到限制的货币资金主要为保函保证金。于2022年12月31日，受到限制的货币资金余额为人民币2,493,237.71元（2021年12月31日：人民币2,493,237.71元）。

33



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注（续）
2022年度 人民币元

五、 财务报表主要项目注释（续）

10. 应付职工薪酬

	2022年 应付金额	2022年末 未付金额	2021年 应付金额	2021年末 未付金额
工资、奖金、津贴和补贴	38,677,756.27	5,621,873.74	45,377,202.19	8,004,165.10
职工福利费	437,971.51	-	1,934,738.31	-
社会保险费	812,178.70	-	721,236.11	-
其中：医疗保险费	717,329.04	-	647,116.84	-
工伤保险费	14,847.59	-	10,252.64	-
生育保险费	62,926.07	-	63,857.13	-
补充医疗保险	17,074.00	-	19,081.00	-
住房公积金	674,334.90	-	680,001.70	-
工会经费和职工教育经费	1,309,017.00	1,798,212.52	1,159,371.65	1,402,576.96
合计	41,858,258.38	7,420,086.26	49,892,430.96	9,406,741.96
设定提存计划	2,036,261.70	43,447.40	2,034,773.61	43,447.40
其中：基本养老保险费	1,994,658.14	-	1,960,574.79	-
失业保险费	71,603.56	-	74,198.82	-
企业年金缴费	-	43,447.40	-	43,447.40
合计	43,894,520.08	7,463,533.66	51,927,204.57	9,450,189.06

11. 应交税费

	2022年12月31日	2021年12月31日
企业所得税	634,170.18	222,525.17
增值税	141,685.60	218,379.39
个人所得税	186,767.90	8,329.74
城市维护建设税	9,918.43	15,286.96
教育费附加	4,250.73	6,551.55
其他	2,833.81	4,367.69
合计	979,626.65	475,440.50

12. 其他应付款

	2022年12月31日	2021年12月31日
应付员工代收代付款	76,081.54	48,172.31
应付代收及施工奖励金	5,562.75	5,562.75
其他	39,203.04	20,041.42
合计	120,837.33	73,765.48

34



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2022年度			人民币元		
五、 财务报表主要项目注释(续)					
13. 一年内到期的非流动负债					
	2022年12月31日		2021年12月31日		
一年内到期的租赁负债	1,074,073.37		423,247.92		
应付保证金、押金	799,836.62		885,406.22		
合计	1,873,909.99		1,308,654.14		
14. 租赁负债					
		2022年12月31日			
房屋及建筑物		2,587,718.11			
减: 一年内到期的租赁负债		1,074,073.37			
合计		1,513,644.74			
15. 长期应付款					
	2022年12月31日		2021年12月31日		
应付工程质量保证金	849,836.62		885,406.22		
应付关联方款项(附注八、4(3))	80,000.00		30,000.00		
小计	929,836.62		915,406.22		
减: 一年内到期的长期应付款	799,836.62		885,406.22		
合计	130,000.00		30,000.00		
16. 长期应付职工薪酬					
	2022年12月31日		2021年12月31日		
设定受益计划净负债	390,000.00		490,000.00		
减: 一年内到期的辞退福利	-		-		
合计	390,000.00		490,000.00		

35



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2022年度			人民币元		
五、 财务报表主要项目注释(续)					
16. 长期应付职工薪酬(续)					
(a) 设定受益计划净负债					
对于2007年3月31日前退休的职工,除国家规定的保险制度外,本公司还提供了补充退休福利,该类补充退休福利属于设定受益计划。设定受益计划义务现值每年由外部独立精算师韬睿惠悦咨询公司基于与该义务期限和币种相似的面债利率,采用预期累积福利单位法计算。					
下表为资产负债表日所使用的主要精算假设:					
	2022年12月31日		2021年12月31日		
折现率	3.25%		3.25%		
通货膨胀率	4.50%		4.50%		
平均医疗费用增长率	8.00%		8.00%		
离退休人员补充养老福利增长率	0.00%		0.00%		
	中国人寿保险业经验生命表(2010-2013)养老业务男/女表		中国人寿保险业经验生命表(2010-2013)养老业务男/女表		
	后平移三年		后平移三年		
死亡率					
在损益中确认的有关计划如下:					
	2022年		2021年		
利息净额	10,000.00		10,000.00		
离职后福利成本净额	10,000.00		10,000.00		
计入财务费用	10,000.00		10,000.00		
合计	10,000.00		10,000.00		

36



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2022年度			人民币元		
五、 财务报表主要项目注释(续)					
16. 长期应付职工薪酬(续)					
(a) 设定受益计划净负债(续)					
设定受益计划义务现值变动如下:					
	2022年		2021年		
年初余额	490,000.00		230,000.00		
计入当期损益					
利息净额	10,000.00		10,000.00		
计入其他综合收益					
精算利得或损失	(60,000.00)		310,000.00		
其他变动					
已支付的福利	(50,000.00)		(60,000.00)		
年末余额	390,000.00		490,000.00		
17. 实收资本					
注册资本及实收资本					
	2022年12月31日		2021年12月31日		
	人民币	比例	人民币	比例	
	(%)		(%)		
中国建筑第三工程局有限公司	5,000,000.00	100.00	5,000,000.00	100.00	
18. 资本公积					
2022年					其他
年初及年末余额			4,573,093.85		
2021年					其他
年初及年末余额			4,573,093.85		

37



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2022年度			人民币元		
五、 财务报表主要项目注释(续)					
19. 其他综合收益					
2022年	2022年1月1日	增减变动	2022年12月31日		
重新计量设定受益计划变动额	1,130,000.00	60,000.00	1,190,000.00		
2021年	2021年1月1日	增减变动	2021年12月31日		
重新计量设定受益计划变动额	1,440,000.00	(310,000.00)	1,130,000.00		
20. 盈余公积					
2022年	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	
法定盈余公积	1,587,163.38	168,205.95	-	1,755,369.33	
2021年	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	
法定盈余公积	1,449,077.25	138,086.13	-	1,587,163.38	
根据公司法、本公司章程的规定,本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的,可不再提取。					
21. 未分配利润					
	2022年		2021年		
年初未分配利润	9,753,083.93		8,570,308.79		
净利润	1,682,059.54		1,380,861.27		
设定受益计划变动额转入	(50,000.00)		(60,000.00)		
减: 提取法定盈余公积(附注五、20)	168,205.95		138,086.13		
年末未分配利润	11,216,937.52		9,753,083.93		

38



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2022年度				人民币元	
五、 财务报表主要项目注释（续）					
22. 营业收入					
营业收入列示如下：					
	2022年		2021年		
主营业务收入	49,867,743.08		57,858,303.15		
其他业务收入	400,087.94		371,678.35		
合计	50,267,831.02		58,229,981.50		
	2022年		2021年		
与客户之间的合同产生的收入	50,267,831.02		58,229,981.50		
与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：					
2022年					
	监理收入	其他	合计		
主营业务收入	49,867,743.08	-	49,867,743.08		
在某一时段内确认收入	49,867,743.08	-	49,867,743.08		
其他业务收入	-	400,087.94	400,087.94		
合计	49,867,743.08	400,087.94	50,267,831.02		
2021年					
	监理收入	其他	合计		
主营业务收入	57,858,303.15	-	57,858,303.15		
在某一时段内确认收入	57,858,303.15	-	57,858,303.15		
其他业务收入	-	371,678.35	371,678.35		
合计	57,858,303.15	371,678.35	58,229,981.50		

39



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2022年度				人民币元	
五、 财务报表主要项目注释（续）					
23. 财务费用					
	2022年		2021年		
利息支出	108,678.85		64,682.84		
减：利息收入	24,474.17		22,449.84		
手续费支出	8,021.86		7,622.50		
往来折现	22,347.94		-		
合计	114,574.48		49,855.50		
24. 其他收益					
	2022年		2021年		
与日常活动相关的政府补助	12,876.86		14,307.00		
与日常活动相关的政府补助如下：					
	2022年		2021年		
增值税加计抵减	12,876.86		14,307.00		
25. 信用减值损失					
	2022年		2021年		
应收账款坏账损失	(626,773.29)		(156,977.40)		
应收票据坏账转回/（损失）	3,287.65		(4,901.92)		
其他应收款坏账损失	(9,195.38)		(8,045.68)		
长期应收款坏账损失	(3,021.16)		(1,340.00)		
一年内到期的非流动资产减值转回	8,914.08		133,508.71		
合计	(626,788.20)		(37,756.29)		

40



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2022年度				人民币元	
五、 财务报表主要项目注释（续）					
26. 营业外收入					
	2022年		2021年		
与日常活动无关的政府补助	305,264.04		-		
其他	962.64		33,567.13		
合计	306,226.68		33,567.13		
政府补助明细如下：					
	2022年		2021年		
与收益相关的政府补助					
收到社保局一次性岗前培训补助	180,875.00		-		
其他政府补助	124,389.04		-		
合计	305,264.04		-		
27. 营业外支出					
	2022年		2021年		
罚没损失	33,000.00		66,000.00		
公益性捐赠支出	-		10,000.00		
非流动资产毁损报废损失	-		3,475.33		
合计	33,000.00		79,475.33		
28. 费用按性质分类					
本公司营业成本和管理费用按照性质分类的补充资料如下：					
	2022年		2021年		
职工薪酬	43,894,520.08		51,927,204.57		
折旧及摊销费用	1,337,201.57		1,451,139.58		
其他施工成本	1,219,149.75		1,575,113.24		
其他	679,593.26		794,647.61		
合计	47,130,464.66		55,748,105.00		

41



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2022年度				人民币元	
五、 财务报表主要项目注释（续）					
29. 所得税费用					
	2022年		2021年		
当期所得税费用	744,253.99		544,351.20		
递延所得税费用	(139,480.69)		(9,439.07)		
合计	604,773.30		534,912.13		
所得税费用与利润总额的关系列示如下：					
	2022年		2021年		
利润总额	2,286,832.84		1,915,773.40		
按适用税率计算的所得税费用	571,708.20		478,943.35		
不可抵扣的费用	33,065.10		55,968.78		
按本公司实际税率计算的所得税费用	604,773.30		534,912.13		
30. 经营活动现金流量					
将净利润调节为经营活动现金流量：					
	2022年		2021年		
净利润	1,682,059.54		1,380,861.27		
加：信用减值损失	626,788.20		37,756.29		
固定资产折旧	202,966.63		205,812.80		
使用权资产折旧	1,134,234.94		1,245,328.78		
固定资产报废损失	-		3,475.33		
财务费用	98,678.85		-		
递延所得税资产增加	(139,480.69)		(9,439.07)		
受限资金的减少	-		848,862.29		
经营性应收项目的（增加）/减少	(4,006,253.28)		824,937.79		
经营性应付项目的（减少）/增加	(1,462,370.02)		1,656,051.49		
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	(1,863,375.83)		6,193,644.97		

42



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2022年度 人民币元

六、 金融工具及其风险(续)

1. 金融工具分类(续)

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下:(续)

2022年12月31日(续)

金融负债	以摊余成本计量的 金融负债
其他应付款	120,837.33
一年内到期的非流动负债	1,873,009.99
租赁负债	1,513,644.74
长期应付款	130,000.00
合计	3,638,392.06

2021年12月31日

金融资产	以摊余成本计量的 金融资产
货币资金	10,397,316.54
应收票据	1,220,581.82
应收账款	10,234,710.48
其他应收款	8,561,422.84
一年内到期的非流动资产	140,728.71
长期应收款	12,080.00
合计	30,566,820.39

金融负债	以摊余成本计量的 金融负债
其他应付款	73,766.48
一年内到期的非流动负债	1,308,654.14
长期应付款	30,000.00
合计	1,412,420.62

44



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2022年度 人民币元

六、 金融工具及其风险(续)

2. 金融工具风险

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险。本公司对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

按照本公司的政策,需在接受新客户时评价信用风险,并对单个客户信用风险敞口设定限额,在本公司内不存在重大信用风险集中。

本公司各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面金额。本公司在每一资产负债表日面临的最大信用风险敞口为向客户收取的总金额减去减值准备后的金额。

信用风险敞口

于2022年12月31日及2021年12月31日,应收票据、应收账款、其他应收款及长期应收款风险敞口信息参见附注五、2、3、4及5。

流动性风险

本公司的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。本公司通过经营和借款产生的资金为经营融资。

下表概括了金融负债及其他负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析:

2022年12月31日

	1年以内	1年至2年	合计
其他应付款	120,837.33	-	120,837.33
一年内到期的非流动负债	1,973,643.26	-	1,973,643.26
租赁负债	-	1,565,075.52	1,565,075.52
长期应付款	-	130,000.00	130,000.00
合计	2,094,480.59	1,695,075.52	3,789,556.11

2021年12月31日

	1年以内	1年至2年	合计
其他应付款	73,766.48	-	73,766.48
一年内到期的非流动负债	885,406.22	-	885,406.22
长期应付款	-	30,000.00	30,000.00
合计	959,172.70	30,000.00	989,172.70

45



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2022年度 人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

31. 现金及现金等价物

	2022年	2021年
现金		
其中:可随时用于支付的银行存款	4,821,116.56	7,904,078.83
现金及现金等价物余额	4,821,116.56	7,904,078.83

	2022年	2021年
现金的年末余额	4,821,116.56	7,904,078.83
减:现金的年初余额	7,904,078.83	3,073,451.46
现金及现金等价物净(减少)/增加额	(3,082,962.27)	4,830,627.37

六、 金融工具及其风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下:

2022年12月31日

金融资产	以摊余成本计量的 金融资产
货币资金	7,314,354.27
应收票据	401,977.10
应收账款	14,540,176.52
其他应收款	8,340,344.46
一年内到期的非流动资产	25,122.00
长期应收款	191,348.85
合计	30,813,323.20

43



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2022年度 人民币元

六、 金融工具及其风险(续)

3. 资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力,为所有者提供回报,并保持最佳资本结构以降低资本成本。

本公司根据经济形势管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构,本公司可以调整对所有者的利润分配、向所有者归还资本、或发行新股或出售资产以减少负债。2022年度和2021年度,资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本公司采用资产负债率管理资本,资产负债率是指资产负债表中列示总负债除以总资产。本公司于资产负债表日的资产负债率列示如下:

	2022年12月31日	2021年12月31日
资产负债率	34.45%	34.92%

七、 公允价值

本公司以摊余成本计量的金融资产和负债主要包括:应收账款、其他应收款和其他应付款等。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值差异很小。

46



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2022年度 人民币元

八、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响,以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制,构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方:

- (1) 本公司的母公司;
- (2) 本公司的子公司;
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业;
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方;
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方;
- (6) 本公司的合营企业;
- (7) 本公司的联营企业;
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员;
- (9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员,以及与其关系密切的家庭成员;
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业;
- (11) 本公司所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业;
- (12) 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业;
- (13) 对本公司施加重大影响的企业的合营企业。

上述所指的合营企业包括合营企业及其子公司,联营企业包括联营企业及其子公司。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业,不构成关联方。

2. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例(%)	对本公司表决权比例(%)	注册资本
中国建筑第三工程局有限公司	武汉市	土木工程建筑业	100.00	100.00	人民币503,986.60万元

本公司的最终控制方为中国建筑集团有限公司。

47 

深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2022年度 人民币元

八、 关联方关系及其交易(续)

3. 其他关联方

关联方关系

中建三局武汉光谷投资发展有限公司	与本公司同受母公司控制
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	与本公司同受母公司控制
广州宏跃房地产开发有限公司	与本公司同受母公司控制
中建三局集团有限公司	与本公司同受母公司控制
中建三局投资发展有限公司	与本公司同受母公司控制
中建三局第一建设工程有限责任公司	与本公司同受母公司控制
中国建筑第三工程局有限公司	与本公司同受母公司控制

4. 关联方应收应付款项余额

(1) 应收账款

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中建三局武汉光谷投资发展有限公司	132,200.00	-	132,200.00	-
武汉中建壹品澜荟置业有限公司	69,890.60	-	0.19	-
广州宏跃房地产开发有限公司	14,550.57	-	-	-
合计	216,641.17	-	132,200.19	-

(2) 其他应收款

	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中国建筑第三工程局有限公司	6,942,500.48	-	-	-
中建三局集团有限公司	1,030,000.00	-	7,862,476.48	-
中建三局第一建设工程有限责任公司	3,000.00	-	-	-
中建三局投资发展有限公司	-	-	10,000.00	-
合计	7,875,500.48	-	7,872,476.48	-

48 

深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2022年度 人民币元

八、 关联方关系及其交易(续)

4. 关联方应收应付款项余额(续)

(3) 长期应付款

	2022年12月31日	2021年12月31日
中国建筑第三工程局有限公司	80,000.00	30,000.00

九、 租赁

1. 作为承租人

	2022年	2022年
租赁负债利息费用	98,678.85	54,682.84
与租赁相关的总现金流出	1,168,005.76	1,347,147.60

本公司承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物,房屋及建筑物和机器设备的租赁期为3年。租赁合同通常约定本公司不能将租赁资产进行转租。部分租赁合同要求本公司财务指标保持在一定水平。

其他租赁信息

使用权资产,参见附注五、7;租赁负债,参见附注五、14。

十、 承诺及或有事项

本公司并无需作披露的承诺及或有事项。

十一、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2023年04月28日决议批准报出。

49 

营业执照 (副本) (8-1)

统一社会信用代码: 91110000651421396A

名称: 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

类型: 特殊普通合伙

经营范围: 审计服务; 注册会计师服务; 代理记账; 资产评估; 税务咨询; 企业重组; 破产清算; 法律事务; 其他会计、税务、审计、资产评估、法律、税务咨询、企业重组、破产清算、法律事务等。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

出资额: 10000万元

成立日期: 2012年08月01日

主要经营场所: 北京市朝阳区东长安街1号东厂厂房东塔楼17层01-12室

登记机关: 北京市市场监督管理局
2023年03月31日

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

会计师事务所执业证书

证书序号: 0004095

说明:

- 《会计师事务所执业证书》是证明持有人员经财政部门《会计师事务所执业证书》注册从事注册会计师业务的凭证。
- 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变更的,应当向财政部门申请变更。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 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》。

名称: 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 毛贻宁

主任会计师: 毛贻宁

经营场所: 北京市朝阳区东长安街1号东厂厂房东塔楼17层

组织形式: 特殊的普通合伙企业

执业证书编号: 11000243

批准执业文号: 财会函(2012)35号

批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

注册税务师协会
Registration of Change of Working Unit by CPA

注册会计师协会
Registration of Change of Working Unit by CMA

税务师职业资格证书
Tax Practitioner Qualification Certificate

注册会计师职业资格证书
Certified Public Accountant Qualification Certificate

姓名: 胡虹
性别: 女
出生日期: 1991-09-29
身份证号: 23022219910929429

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110002431869

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

发证日期: 2019年06月02日

姓名: 胡虹
性别: 女
出生日期: 1991-09-29
身份证号: 23022219910929429

2、 2023 年财务审计报告

深圳现代建设监理有限公司		深圳现代建设监理有限公司	
已审财务报表		目 录	
2023年度			
		页 次	
一、 审计报告		1 - 3	
二、 已审财务报表			
资产负债表		4 - 5	
利润表		6	
所有者权益变动表		7 - 8	
现金流量表		9	
财务报表附注		10 - 41	

<p>EY 安永</p> <p>Ernst & Young Hua Ming LLP Shenzhen Branch 21/F, China Resources Building 5001 Shenzhen Dong Road Shenzhen, China 518001</p> <p>安永华明会计师事务所(特殊普通合伙) 深圳分所 中国深圳市深南路 5001 号 909 室 21 楼 邮政编码 518001</p> <p>Tel: +86 755 2502 6268 Fax: +86 755 2502 6188 ey.com</p> <p>本分所已获安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)总所授权执行业务</p> <p>1</p>	<p>EY 安永</p> <p>安永华明(2024)审字第70048147_H06号 深圳现代建设监理有限公司</p> <p>审计报告</p> <p>深圳现代建设监理有限公司董事会:</p> <p>一、 审计意见</p> <p>我们审计了深圳现代建设监理有限公司的财务报表,包括2023年12月31日的资产负债表,2023年度的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。</p> <p>我们认为,后附的深圳现代建设监理有限公司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,公允反映了深圳现代建设监理有限公司2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。</p> <p>二、 形成审计意见的基础</p> <p>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,我们独立于深圳现代建设监理有限公司,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。</p> <p>三、 管理层对财务报表的责任</p> <p>深圳现代建设监理有限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误导致的重大错报。</p> <p>在编制财务报表时,管理层负责评估深圳现代建设监理有限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,除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。</p> <p>本分所已获安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)总所授权执行业务</p> <p>2</p>
---	--



审计报告 (续)

安永华明 (2024) 审字第70048147_H06号
深圳现代建设监理有限公司

(本页无正文)

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙) 深圳分所

中国注册会计师: 李剑光

中国注册会计师: 胡蝶

中国 深圳

2024年4月30日

本分析已按安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)总所授权执行业务

3

A member firm of Ernst & Young Global Limited



深圳现代建设监理有限公司
资产负债表
2023年12月31日

人民币元

资产	附注五	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金	1	8,499,346.87	7,314,354.27
应收票据	2	-	401,977.10
应收账款	3	16,865,781.97	14,540,176.52
其他应收款	4	8,213,603.93	8,340,344.46
一年内到期的非流动资产		12,348.00	25,122.00
流动资产合计		33,591,080.77	30,621,974.35
非流动资产			
长期应收款	5	208,115.68	191,348.85
固定资产	6	2,281,573.30	2,499,427.62
使用权资产	7	1,654,673.57	2,547,396.14
递延所得税资产	8	590,402.79	376,206.11
非流动资产合计		4,734,765.34	5,584,978.72
资产总计		38,325,846.11	36,206,953.07

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

4



深圳现代建设监理有限公司
资产负债表(续)
2023年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注五	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债			
应付职工薪酬	10	8,453,229.84	7,463,533.66
应交税费	11	1,353,758.41	979,626.65
其他应付款	12	137,182.18	120,837.33
一年内到期的非流动负债		1,969,955.55	1,873,909.99
流动负债合计		11,914,125.98	10,437,907.63
非流动负债			
租赁负债	13	521,211.60	1,513,644.74
长期应付款	14	185,393.80	130,000.00
长期应付职工薪酬	15	230,000.00	390,000.00
非流动负债合计		936,605.40	2,033,644.74
负债合计		12,850,731.38	12,471,552.37
所有者权益			
实收资本	16	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	17	4,573,093.85	4,573,093.85
其他综合收益	18	1,310,000.00	1,190,000.00
盈余公积	19	1,922,340.73	1,755,369.33
未分配利润	20	12,669,680.15	11,216,937.52
所有者权益合计		25,475,114.73	23,735,400.70
负债和所有者权益总计		38,325,846.11	36,206,953.07

本财务报表由以下人士签署:

法定代表人: 何向东 主管会计工作负责人: 何向东 会计机构负责人: 何向东

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

5



深圳现代建设监理有限公司
利润表
2023年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
营业收入	21	51,466,870.90	50,287,831.02
减: 营业成本		40,293,161.72	39,869,165.50
税金及附加		401,882.46	395,274.38
管理费用		7,558,452.93	7,261,299.16
财务费用	22	91,286.55	114,574.48
其中: 利息费用		110,541.54	108,678.85
利息收入		18,805.78	24,474.17
加: 其他收益	23	6,352.64	12,876.86
信用减值损失	24	(846,739.45)	(626,788.20)
营业利润		2,281,700.43	2,013,606.16
加: 营业外收入	25	23,402.59	306,226.88
减: 营业外支出	26	30,599.73	33,000.00
利润总额		2,274,503.29	2,286,832.84
减: 所得税费用	28	604,789.26	604,773.30
净利润		1,669,714.03	1,682,059.54
其中: 持续经营净利润		1,669,714.03	1,682,059.54
其他综合收益的税后净额	18	120,000.00	60,000.00
不能重分类进损益的其他综合收益			
重新计量设定受益计划的变动额		120,000.00	60,000.00
综合收益总额		1,789,714.03	1,742,059.54

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

6



人民币元

深圳现代建设监理有限公司 所有者权益变动表 2023年度		人民币元				
2023年度	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	5,000,000.00	4,573,093.95	1,180,000.00	-	11,218,937.52	23,972,031.47
(一) 综合收益变动净额	-	-	120,000.00	-	1,889,714.03	1,769,714.03
1. 损益类科目	-	-	-	-	(198,971.40)	(198,971.40)
2. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	(60,000.00)	(60,000.00)
(二) 专项储备	-	-	-	17,185.50	-	17,185.50
1. 本年计提	-	-	-	(17,185.50)	-	(17,185.50)
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-
三、本年年末余额	5,000,000.00	4,573,093.95	1,310,000.00	-	12,898,650.15	23,771,744.10

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

人民币元

深圳现代建设监理有限公司 所有者权益变动表 (续) 2023年度		人民币元				
2022年度	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	5,000,000.00	4,673,093.95	1,130,000.00	-	9,753,033.03	20,556,126.98
(一) 综合收益变动净额	-	-	60,000.00	-	1,682,050.54	1,742,050.54
1. 损益类科目	-	-	-	-	(168,206.96)	(168,206.96)
2. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	(60,000.00)	(60,000.00)
(二) 专项储备	-	-	-	3,864.15	-	3,864.15
1. 本年计提	-	-	-	(3,864.15)	-	(3,864.15)
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-
三、本年年末余额	5,000,000.00	4,573,093.95	1,190,000.00	-	11,218,937.52	23,972,031.47

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

人民币元

深圳现代建设监理有限公司 现金流量表 2023年度		人民币元	
附注五	2023年	2022年	
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	51,833,304.71	49,186,794.94	
收到其他与经营活动有关的现金	100,092.95	494,742.34	
经营活动现金流入小计	51,933,477.66	49,681,537.28	
购买商品、接受劳务支付的现金	1,414,551.89	1,347,918.38	
支付给职工以及为职工支付的现金	43,284,578.43	45,702,737.32	
支付的各项税费	4,099,083.43	3,715,724.75	
支付其他与经营活动有关的现金	781,922.03	779,532.69	
经营活动现金流出小计	49,580,135.78	51,544,913.11	
经营活动产生(使用)的现金流量净额	29	2,353,341.88	(1,863,375.83)
二、投资活动产生的现金流量：			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	9,382.76	
投资活动现金流出小计	-	9,382.76	
投资活动使用的现金流量净额	-	-	(9,382.76)
三、筹资活动产生的现金流量：			
支付其他与筹资活动有关的现金	1,172,830.28	1,210,203.68	
筹资活动现金流出小计	1,172,830.28	1,210,203.68	
筹资活动使用的现金流量净额	(1,172,830.28)	(1,210,203.68)	
四、汇率变动对现金及现金等价物净增加(减少)额	30	1,180,511.80	(3,082,962.27)
加：年初现金及现金等价物余额		4,821,116.56	7,904,078.83
五、年末现金及现金等价物余额	30	6,001,628.16	4,821,116.56

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

人民币元

一、基本情况

深圳现代建设监理有限公司(“本公司”)创建于1985年,于深圳市市场监督管理局注册,注册地址为广东省深圳市,注册资本为500.00万元。本公司总部位于广东省深圳市。

本公司主要从事:房屋建筑工程监理甲级、市政公用工程监理甲级(可以开展相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等业务)(凭E244066216工程监理资质证书经营,有效期至2026年03月31日)。

本公司的母公司为于中国成立的中国建筑第三工程局有限公司,本公司的最终母公司为于中国成立的中国建筑集团有限公司。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时,除某些金融工具外,均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司于2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

三、重要会计政策和会计估计

本公司2023年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本公司会计年度采用公历年度,即每年自1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外,均以人民币元为单位表示。

<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>3. 现金及现金等价物</p> <p>现金,是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款;现金等价物,是指本公司持有的期限短、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。</p> <p>4. 金融工具</p> <p>金融工具,是指形成一个企业的金融资产,并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。</p> <p>金融工具的确认和终止确认</p> <p>本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。</p> <p>满足下列条件的,终止确认金融资产(或金融资产的一部分,或一组类似金融资产的-部分),即从其账户和资产负债表内予以转销:</p> <p>(1) 收取金融资产现金流量的权利届满;</p> <p>(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利,或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务;并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但放弃了对该金融资产的控制。</p> <p>如果金融负债的责任已履行、撤销或届满,则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代,或现有负债的条款几乎全部被实质性修改,则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理,差额计入当期损益。</p> <p>以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产,是指按照合同条款的约定,在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日,是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。</p> <p>金融资产分类和计量</p> <p>本公司的金融资产于初始确认时根据本公司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分类为: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金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时,才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。</p> <p>金融资产在初始确认时以公允价值计量,但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的,按照交易价格进行初始计量。</p>	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>4. 金融工具(续)</p> <p>金融资产分类和计量(续)</p> <p>对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益,其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。</p> <p>金融资产的后续计量取决于其分类:</p> <p>以摊余成本计量的债务工具投资</p> <p>金融资产同时符合下列条件的,分类为以摊余成本计量的金融资产:管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标,该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付,此类金融资产采用实际利率法确认利息收入,其终止确认、修改或减值产生的利得或损失,均计入当期损益。</p> <p>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</p> <p>金融资产同时符合下列条件的,分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标;该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付,此类金融资产采用实际利率法确认利息收入,除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外,其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出,计入当期损益。</p> <p>以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资</p> <p>本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益,公允价值的后续变动计入其他综合收益,不需计提减值准备。当金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出,计入留存收益。</p> <p>以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产</p> <p>上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产,分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产,采用公允价值进行后续计量,所有公允价值变动计入当期损益。</p> <p>金融负债分类和计量</p> <p>本公司的金融负债于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关交易费用直接计入当期损益,以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。</p>
--	---

11



<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>4. 金融工具(续)</p> <p>金融工具减值(续)</p> <p>当单项应收账款和合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征将应收账款和合同资产划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:</p> <table border="0"> <tr> <td>应收账款组合 1</td> <td>应收政府部门及中央企业客户</td> </tr> <tr> <td>应收账款组合 2</td> <td>应收海外企业客户</td> </tr> <tr> <td>应收账款组合 3</td> <td>应收其他客户</td> </tr> </table> <p>对于划分为组合的应收账款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失。</p> <p>对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的长期应收款中的BT项目款、土地一级开发及征拆款以及其他基建项目款等,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。对于其他长期应收款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。</p> <p>当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:</p> <table border="0"> <tr> <td>其他应收款组合 1</td> <td>应收保证金、押金及备用金</td> </tr> <tr> <td>其他应收款组合 2</td> <td>应收代垫款</td> </tr> <tr> <td>其他应收款组合 3</td> <td>应收其他款项</td> </tr> </table> <p>对于划分为组合的其他应收款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。</p> <p>本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括:通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值,以及在资产负债表日无须支付不重要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。</p> <p>当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时,该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。</p> <p>当本公司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,本公司直接减记该金融资产的账面余额。</p>	应收账款组合 1	应收政府部门及中央企业客户	应收账款组合 2	应收海外企业客户	应收账款组合 3	应收其他客户	其他应收款组合 1	应收保证金、押金及备用金	其他应收款组合 2	应收代垫款	其他应收款组合 3	应收其他款项	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>4. 金融工具(续)</p> <p>金融工具减值(续)</p> <p>当单项应收账款和合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征将应收账款和合同资产划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:</p> <table border="0"> <tr> <td>应收账款组合 1</td> <td>应收政府部门及中央企业客户</td> </tr> <tr> <td>应收账款组合 2</td> <td>应收海外企业客户</td> </tr> <tr> <td>应收账款组合 3</td> <td>应收其他客户</td> </tr> </table> <p>对于划分为组合的应收账款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失。</p> <p>对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的长期应收款中的BT项目款、土地一级开发及征拆款以及其他基建项目款等,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。对于其他长期应收款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。</p> <p>当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:</p> <table border="0"> <tr> <td>其他应收款组合 1</td> <td>应收保证金、押金及备用金</td> </tr> <tr> <td>其他应收款组合 2</td> <td>应收代垫款</td> </tr> <tr> <td>其他应收款组合 3</td> <td>应收其他款项</td> </tr> </table> <p>对于划分为组合的其他应收款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。</p> <p>本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括:通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值,以及在资产负债表日无须支付不重要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。</p> <p>当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时,该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。</p> <p>当本公司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,本公司直接减记该金融资产的账面余额。</p>	应收账款组合 1	应收政府部门及中央企业客户	应收账款组合 2	应收海外企业客户	应收账款组合 3	应收其他客户	其他应收款组合 1	应收保证金、押金及备用金	其他应收款组合 2	应收代垫款	其他应收款组合 3	应收其他款项
应收账款组合 1	应收政府部门及中央企业客户																								
应收账款组合 2	应收海外企业客户																								
应收账款组合 3	应收其他客户																								
其他应收款组合 1	应收保证金、押金及备用金																								
其他应收款组合 2	应收代垫款																								
其他应收款组合 3	应收其他款项																								
应收账款组合 1	应收政府部门及中央企业客户																								
应收账款组合 2	应收海外企业客户																								
应收账款组合 3	应收其他客户																								
其他应收款组合 1	应收保证金、押金及备用金																								
其他应收款组合 2	应收代垫款																								
其他应收款组合 3	应收其他款项																								

12



<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>4. 金融工具(续)</p> <p>金融负债分类和计量(续)</p> <p>金融负债的后续计量取决于其分类:</p> <p>以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债</p> <p>以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时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。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具),按照公允价值进行后续计量,所有公允价值变动均计入当期损益。对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,按照公允价值进行后续计量,除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外,其他公允价值变动计入当期损益;如果由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配,本公司将所有公允价值变动(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。</p> <p>以摊余成本计量的金融负债</p> <p>对于此类金融负债,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。</p> <p>金融工具减值</p> <p>本公司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。</p> <p>对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产,本公司运用简化计量方法,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。</p> <p>除上述采用简化计量方法以外的金融资产,本公司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,本公司按照相当于未来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,本公司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,本公司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。对于资产负债表日具有较低信用风险的金融工具,本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。</p> <p>本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征,以账龄为基础评估应收款项及合同资产的预期信用损失。</p>	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>4. 金融工具(续)</p> <p>金融工具减值(续)</p> <p>当单项应收账款和合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征将应收账款和合同资产划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:</p> <table border="0"> <tr> <td>应收账款组合 1</td> <td>应收政府部门及中央企业客户</td> </tr> <tr> <td>应收账款组合 2</td> <td>应收海外企业客户</td> </tr> <tr> <td>应收账款组合 3</td> <td>应收其他客户</td> </tr> </table> <p>对于划分为组合的应收账款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失。</p> <p>对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的长期应收款中的BT项目款、土地一级开发及征拆款以及其他基建项目款等,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。对于其他长期应收款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。</p> <p>当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:</p> <table border="0"> <tr> <td>其他应收款组合 1</td> <td>应收保证金、押金及备用金</td> </tr> <tr> <td>其他应收款组合 2</td> <td>应收代垫款</td> </tr> <tr> <td>其他应收款组合 3</td> <td>应收其他款项</td> </tr> </table> <p>对于划分为组合的其他应收款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。</p> <p>本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括:通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值,以及在资产负债表日无须支付不重要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。</p> <p>当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时,该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。</p> <p>当本公司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,本公司直接减记该金融资产的账面余额。</p>	应收账款组合 1	应收政府部门及中央企业客户	应收账款组合 2	应收海外企业客户	应收账款组合 3	应收其他客户	其他应收款组合 1	应收保证金、押金及备用金	其他应收款组合 2	应收代垫款	其他应收款组合 3	应收其他款项
应收账款组合 1	应收政府部门及中央企业客户												
应收账款组合 2	应收海外企业客户												
应收账款组合 3	应收其他客户												
其他应收款组合 1	应收保证金、押金及备用金												
其他应收款组合 2	应收代垫款												
其他应收款组合 3	应收其他款项												

13



<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>4. 金融工具(续)</p> <p>金融工具减值(续)</p> <p>当单项应收账款和合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征将应收账款和合同资产划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:</p> <table border="0"> <tr> <td>应收账款组合 1</td> <td>应收政府部门及中央企业客户</td> </tr> <tr> <td>应收账款组合 2</td> <td>应收海外企业客户</td> </tr> <tr> <td>应收账款组合 3</td> <td>应收其他客户</td> </tr> </table> <p>对于划分为组合的应收账款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失。</p> <p>对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的长期应收款中的BT项目款、土地一级开发及征拆款以及其他基建项目款等,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。对于其他长期应收款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。</p> <p>当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:</p> <table border="0"> <tr> <td>其他应收款组合 1</td> <td>应收保证金、押金及备用金</td> </tr> <tr> <td>其他应收款组合 2</td> <td>应收代垫款</td> </tr> <tr> <td>其他应收款组合 3</td> <td>应收其他款项</td> </tr> </table> <p>对于划分为组合的其他应收款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。</p> <p>本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括:通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值,以及在资产负债表日无须支付不重要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。</p> <p>当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时,该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。</p> <p>当本公司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,本公司直接减记该金融资产的账面余额。</p>	应收账款组合 1	应收政府部门及中央企业客户	应收账款组合 2	应收海外企业客户	应收账款组合 3	应收其他客户	其他应收款组合 1	应收保证金、押金及备用金	其他应收款组合 2	应收代垫款	其他应收款组合 3	应收其他款项	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>4. 金融工具(续)</p> <p>金融工具减值(续)</p> <p>当单项应收账款和合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征将应收账款和合同资产划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:</p> <table border="0"> <tr> <td>应收账款组合 1</td> <td>应收政府部门及中央企业客户</td> </tr> <tr> <td>应收账款组合 2</td> <td>应收海外企业客户</td> </tr> <tr> <td>应收账款组合 3</td> <td>应收其他客户</td> </tr> </table> <p>对于划分为组合的应收账款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失。</p> <p>对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的长期应收款中的BT项目款、土地一级开发及征拆款以及其他基建项目款等,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。对于其他长期应收款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。</p> <p>当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:</p> <table border="0"> <tr> <td>其他应收款组合 1</td> <td>应收保证金、押金及备用金</td> </tr> <tr> <td>其他应收款组合 2</td> <td>应收代垫款</td> </tr> <tr> <td>其他应收款组合 3</td> <td>应收其他款项</td> </tr> </table> <p>对于划分为组合的其他应收款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。</p> <p>本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括:通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值,以及在资产负债表日无须支付不重要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。</p> <p>当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时,该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。</p> <p>当本公司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,本公司直接减记该金融资产的账面余额。</p>	应收账款组合 1	应收政府部门及中央企业客户	应收账款组合 2	应收海外企业客户	应收账款组合 3	应收其他客户	其他应收款组合 1	应收保证金、押金及备用金	其他应收款组合 2	应收代垫款	其他应收款组合 3	应收其他款项
应收账款组合 1	应收政府部门及中央企业客户																								
应收账款组合 2	应收海外企业客户																								
应收账款组合 3	应收其他客户																								
其他应收款组合 1	应收保证金、押金及备用金																								
其他应收款组合 2	应收代垫款																								
其他应收款组合 3	应收其他款项																								
应收账款组合 1	应收政府部门及中央企业客户																								
应收账款组合 2	应收海外企业客户																								
应收账款组合 3	应收其他客户																								
其他应收款组合 1	应收保证金、押金及备用金																								
其他应收款组合 2	应收代垫款																								
其他应收款组合 3	应收其他款项																								

14



<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>4. 金融工具(续)</p> <p>金融工具减值</p> <p>同时满足下列条件的,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。</p> <p>金融资产转移</p> <p>本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产。</p> <p>本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,分别下列情况处理:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;未放弃对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。</p> <p>通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的,按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者,确认继续涉入形成的资产。财务担保金额,是指所收到的对价中,将被要求偿还的最高金额。</p> <p>5. 固定资产</p> <p>固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出,符合该确认条件的,计入固定资产成本,并终止确认被替换部分的账面价值;否则,在发生时计入当期损益。</p> <p>固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。除使用寿命有限的无形资产外,固定资产的折旧采用年限平均法计提,各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下:</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>使用寿命</th> <th>预计净残值率</th> <th>年折旧率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>房屋及建筑物</td> <td>35年</td> <td>5%</td> <td>2.71%</td> </tr> <tr> <td>运输工具</td> <td>8年</td> <td>5%</td> <td>10.56%</td> </tr> <tr> <td>办公设备</td> <td>3-5年</td> <td>0%-5%</td> <td>19.00%-31.67%</td> </tr> </tbody> </table> <p>本公司至少于每年年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,必要时进行调整。</p> <p style="text-align: right;">15</p> 		使用寿命	预计净残值率	年折旧率	房屋及建筑物	35年	5%	2.71%	运输工具	8年	5%	10.56%	办公设备	3-5年	0%-5%	19.00%-31.67%	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>6. 使用权资产</p> <p>在租赁期开始日,本公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产,按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括:租赁负债的初始计量金额;在租赁期开始日之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;承租人为发生的初始直接费用;承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。</p> <p>7. 资产减值</p> <p>对除递延所得税、金融资产外的资产减值,按以下方法确定:</p> <p>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,本公司将估计其可收回金额,进行减值测试;对使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,至少于每年末进行减值测试。</p> <p>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。本公司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。</p> <p>当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时,本公司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。</p> <p>上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。</p> <p>8. 职工薪酬</p> <p>职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。</p> <p>短期薪酬</p> <p>在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。</p> <p style="text-align: right;">16</p> 
	使用寿命	预计净残值率	年折旧率														
房屋及建筑物	35年	5%	2.71%														
运输工具	8年	5%	10.56%														
办公设备	3-5年	0%-5%	19.00%-31.67%														

<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>8. 职工薪酬(续)</p> <p>离职后福利(设定提存计划)</p> <p>本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险,还参加了企业年金,相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。</p> <p>离职后福利(设定受益计划)</p> <p>本公司运作一项设定受益退休金计划,该计划要求向独立管理的基金缴存费用。该计划未注入资金,设定受益计划下提供该福利的成本采用预期累积福利单位法。</p> <p>设定受益退休金计划引起的重新计量,包括精算利得或损失、资产上限影响的变动(扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额)和计划资产回报(扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额),均在资产负债表中立即确认,并在其发生期间通过其他综合收益计入所有者权益,后续期间不转回至损益。</p> <p>在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用:修改设定受益计划时;本公司确认相关重组费用或辞退福利时。</p> <p>利息净额由设定受益计划净负债或净资产乘以折现率计算而得。本公司在利润表的管理费用、财务费用中确认设定受益计划净义务的如下变动:服务成本,包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失;利息净额,包括计划资产的利息收益、计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。</p> <p>9. 租赁负债</p> <p>在租赁期开始日,本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债,短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额,取决于指数或比率的可变租赁付款额,根据担保余值预计应支付的款项,还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权支付的款项,前提是本公司合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权。</p> <p>在计算租赁付款额的现值时,本公司采用租赁内含利率作为折现率;无法确定租赁内含利率的,采用承租人增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益,但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益,但另有规定计入相关资产成本的除外。</p> <p>租赁期开始日后,本公司确认利息时增加租赁负债的账面金额。支付租赁付款额时减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时,本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。</p> <p style="text-align: right;">17</p> 	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>10. 预计负债</p> <p>除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外,当与或有事项相关的义务同时符合以下条件,本公司将其确认为预计负债:</p> <p>(1)该义务是本公司承担的现时义务;</p> <p>(2)该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司;</p> <p>(3)该义务的金额能够可靠地计量。</p> <p>预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的,按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。</p> <p>11. 与客户之间的合同产生的收入</p> <p>本公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权,是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。</p> <p>提供劳务收入</p> <p>提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量),确认提供劳务的收入;提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的,若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿,按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本;若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认劳务收入。</p> <p>12. 政府补助</p> <p>政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时,予以确认。政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。</p> <p>政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的,作为与资产相关的政府补助;政府文件不明确的,以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断,以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助,除此之外的作为与收益相关的政府补助。</p> <p>本公司采用总额法核算政府补助。</p> <p style="text-align: right;">18</p> 
--	---

深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度 人民币元
<p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>12. 政府补助(续)</p> <p>与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益;用于补偿已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益。</p> <p>与资产相关的政府补助,确认为递延收益,在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益(但按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益),相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。</p> <p>13. 递延所得税</p> <p>本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异,以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异,采用资产负债表债务法计提递延所得税。</p> <p>各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债,除非:</p> <p>(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的:商誉的初始确认,或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认:该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损,且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异;</p> <p>(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异,该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。</p> <p>对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认由此产生的递延所得税资产,除非:</p> <p>(1) 可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的:该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损,且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异;</p> <p>(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,同时满足下列条件的,确认相应的递延所得税资产:暂时性差异在可预见的未来很可能转回,且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。</p> <p>本公司于资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,依据税法规定,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算,并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。</p>
19

深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度 人民币元
<p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>13. 递延所得税(续)</p> <p>于资产负债表日,本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日,本公司重新评估未确认的递延所得税资产,在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内,确认递延所得税资产。</p> <p>同时满足下列条件时,递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利;递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。</p> <p>14. 租赁</p> <p>在合同开始日,本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁,如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价,则该合同为租赁或者包含租赁。</p> <p>作为承租人</p> <p>除了短期租赁和低价值资产租赁,本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债,会计处理见附注三、6和附注三、9。</p> <p>合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本公司按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。</p> <p>15. 安全生产费</p> <p>按照规定提取的安全生产费,计入相关产品的成本或当期损益,同时计入专项储备;使用时区分是形成固定资产还是无形资产分别进行处理:属于费用性支出的,直接冲减专项储备;形成固定资产的,归集并发生支出,于达到预定可使用状态时确认固定资产,同时冲减专项储备并确认等值累计折旧。</p> <p>16. 重大会计判断和估计</p> <p>编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设,这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露,以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。</p>
20

深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度 人民币元
<p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>16. 重大会计判断和估计(续)</p> <p>判断</p> <p>在应用本公司的会计政策的过程中,管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断:</p> <p>业务模式</p> <p>金融资产于初始确认时的分类取决于本公司管理金融资产的业务模式,在判断业务模式时,本公司考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时,本公司需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行判断。</p> <p>合同现金流量特征</p> <p>金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征,需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时,包含对货币时间价值的修正进行评估时,需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异,对包含提前还款特征的金融资产,需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。</p> <p>估计的不确定性</p> <p>以下为资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源,可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。</p> <p>金融工具和合同资产减值</p> <p>本公司采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估,应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计,考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息。在做出这些判断和估计时,本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提,已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。</p> <p>除金融资产之外的非流动资产减值</p> <p>本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产,除每年进行的减值测试外,当其存在减值迹象时,也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产,当存在迹象表明其账面价值不可收回时,进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额,即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者,表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额,参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格,减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时,管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量,并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。</p>
21

深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度 人民币元																														
<p>三、重要会计政策和会计估计(续)</p> <p>16. 重大会计判断和估计(续)</p> <p>估计的不确定性(续)</p> <p>递延所得税资产</p> <p>在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内,应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额,结合纳税筹划策略,以决定应确认的递延所得税资产的金额。</p> <p>四、税项</p> <p>本公司本年度主要税项及其税率列示如下:</p> <table border="1"> <tr> <td>增值税</td> <td>- 应税收入按相应的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税;本公司本年度适用税率或征收率包括6%。</td> </tr> <tr> <td>城市维护建设税</td> <td>- 按实际缴纳的流转税的7%计缴。</td> </tr> <tr> <td>企业所得税</td> <td>- 本公司的企业所得税按应纳税所得额的25%计缴</td> </tr> </table> <p>五、财务报表主要项目注释</p> <p>1. 货币资金</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">2023年12月31日</td> <td style="text-align: right;">2022年12月31日</td> </tr> <tr> <td>银行存款</td> <td style="text-align: right;">6,001,628.16</td> <td style="text-align: right;">4,821,116.56</td> </tr> <tr> <td>其他货币资金</td> <td style="text-align: right;">2,497,718.71</td> <td style="text-align: right;">2,493,237.71</td> </tr> <tr> <td>合计</td> <td style="text-align: right;">8,499,346.87</td> <td style="text-align: right;">7,314,354.27</td> </tr> </table> <p>于2023年12月31日,本公司的所有权受到限制的货币资金为2,497,718.71元。(2022年12月31日:2,493,237.71元),参见附注五、9。</p> <p>2. 应收票据</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">2023年12月31日</td> <td style="text-align: right;">2022年12月31日</td> </tr> <tr> <td>商业承兑汇票</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">403,591.47</td> </tr> <tr> <td>减:应收票据坏账准备</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">(1,614.37)</td> </tr> <tr> <td>合计</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">401,977.10</td> </tr> </table>	增值税	- 应税收入按相应的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税;本公司本年度适用税率或征收率包括6%。	城市维护建设税	- 按实际缴纳的流转税的7%计缴。	企业所得税	- 本公司的企业所得税按应纳税所得额的25%计缴		2023年12月31日	2022年12月31日	银行存款	6,001,628.16	4,821,116.56	其他货币资金	2,497,718.71	2,493,237.71	合计	8,499,346.87	7,314,354.27		2023年12月31日	2022年12月31日	商业承兑汇票	-	403,591.47	减:应收票据坏账准备	-	(1,614.37)	合计	-	401,977.10
增值税	- 应税收入按相应的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税;本公司本年度适用税率或征收率包括6%。																													
城市维护建设税	- 按实际缴纳的流转税的7%计缴。																													
企业所得税	- 本公司的企业所得税按应纳税所得额的25%计缴																													
	2023年12月31日	2022年12月31日																												
银行存款	6,001,628.16	4,821,116.56																												
其他货币资金	2,497,718.71	2,493,237.71																												
合计	8,499,346.87	7,314,354.27																												
	2023年12月31日	2022年12月31日																												
商业承兑汇票	-	403,591.47																												
减:应收票据坏账准备	-	(1,614.37)																												
合计	-	401,977.10																												
22																														

深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2023年度 人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款

(1) 应收账款的账龄分析如下:

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	10,614,626.20	10,969,916.36
1年至2年	4,425,994.15	3,083,694.82
2年至3年	2,485,263.31	907,853.78
3年至4年	734,186.17	861,647.13
4年至5年	703,247.13	-
5年以上	90,650.00	95,486.21
小计	19,054,966.96	15,918,568.30
减: 应收账款坏账准备	(2,189,184.99)	(1,378,391.78)
合计	16,865,781.97	14,540,176.52

(1) 应收账款坏账准备的变动如下:

年初余额	本年计提	本年收回或转回	本年核销	其他变动	年末余额
1,378,391.78	1,672,456.04	(761,662.83)	-	-	2,189,184.99

(2) 应收账款及坏账准备按类别披露:

	2023年12月31日			
	账面余额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	306,330.73	1.61	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	18,748,636.23	98.39	2,189,184.99	11.68
合计	19,054,966.96	100.00	2,189,184.99	11.49

	2022年12月31日			
	账面余额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	216,641.17	1.36	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	15,701,927.13	98.64	1,378,391.78	8.78
合计	15,918,568.30	100.00	1,378,391.78	8.66

23

深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2023年度 人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

3. 应收账款(续)

(1) 应收账款的账龄分析如下: (续)

(3) 本公司采用组合计提坏账准备的应收账款情况如下:

组合1:

	2023年12月31日			2022年12月31日		
	估计发生违约的账面余额	计提比例(%)	整个存续期预期信用损失	估计发生违约的账面余额	计提比例(%)	整个存续期预期信用损失
1年以内	2,089,203.29	2.00	(41,384.07)	395,876.06	2.00	(7,917.52)
5年以上	50,000.00	100.00	(50,000.00)	-	-	-
合计	2,139,203.29	-	(91,384.07)	395,876.06	-	(7,917.52)

组合2: 无;

组合3:

	2023年12月31日			2022年12月31日		
	估计发生违约的账面余额	计提比例(%)	整个存续期预期信用损失	估计发生违约的账面余额	计提比例(%)	整个存续期预期信用损失
1年以内	8,308,982.78	4.50	(374,150.85)	10,489,599.33	4.50	(472,031.98)
1年至2年	4,357,103.74	10.00	(435,162.38)	3,040,404.82	10.00	(304,040.50)
2年至3年	2,485,263.31	20.00	(497,052.67)	908,453.59	20.00	(177,690.72)
3年至4年	734,186.58	40.00	(293,674.36)	814,047.13	40.00	(325,618.86)
4年至5年	703,247.13	85.00	(487,110.83)	-	-	-
5年以上	49,650.00	100.00	(49,650.00)	95,486.21	100.00	(95,486.21)
合计	16,629,432.94	-	(2,087,802.82)	15,388,051.08	-	(1,370,414.26)

于2023年12月31日及2022年12月31日, 本公司无将应收账款向银行质押为取得借款之担保的情况。

24

深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2023年度 人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下:

	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	345,806.70	1,366,934.00
1年至2年	915,346.50	-
2年至3年	-	6,872,000.48
3年至4年	6,872,000.48	140,000.00
4年至5年	140,000.00	-
小计	8,273,153.68	8,378,934.48
减: 其他应收款坏账准备	(59,549.75)	(38,590.02)
合计	8,213,603.93	8,340,344.46

其他应收款按期末未来12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下:

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产 (整个存续期预期信用损失)	合计
年初余额	38,590.02	-	-	38,590.02
本年计提	39,440.45	-	-	39,440.45
本年转回	(18,480.72)	-	-	(18,480.72)
年末余额	59,549.75	-	-	59,549.75

注: 根据《企业会计准则解释第15号》规定, 对于本公司纳入集团资金集中管理的, 通过资金结算中心归集至集团母公司账户的资金, 本公司仍在资产负债表“其他应收款”项目中列示, 未单独增设“应收资金集中管理款”项目单独列示。

25

深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2023年度 人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

5. 长期应收款

	2023年12月31日	2022年12月31日
押金及工程质量保证金	249,703.72	229,110.01
减: 长期应收款坏账准备	(29,240.04)	(12,639.16)
小计	220,463.68	216,470.85
减: 一年内到期的长期应收款	(12,348.00)	(25,122.00)
合计	208,115.68	191,348.85

6. 固定资产

	房屋及建筑物	运输工具	办公设备、临时设施及其他	合计
原价				
年初余额	4,196,400.00	1,163,888.66	45,658.23	5,375,946.89
年末余额	4,196,400.00	1,163,888.66	45,658.23	5,375,946.89
累计折旧				
年初余额	(1,987,989.18)	(887,779.12)	(19,231.81)	(2,895,000.11)
本年计提	(126,422.85)	(51,182.00)	(10,249.37)	(187,854.22)
年末余额	(2,114,412.13)	(938,961.12)	(29,481.18)	(3,082,854.43)
减值准备				
年初余额	-	(11,519.16)	-	(11,519.16)
年末余额	-	(11,519.16)	-	(11,519.16)
账面价值				
年末	2,081,987.87	213,408.38	16,177.05	2,281,573.30
年初	2,178,410.82	264,500.38	26,426.42	2,469,427.62

26

深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度		人民币元	
五、 财务报表主要项目注释(续)			
7. 使用权资产			
	房屋及建筑物	合计	
成本			
年初余额	3,275,995.02	3,275,995.02	
本年增加	204,194.52	204,194.52	
年末余额	3,480,189.54	3,480,189.54	
累计折旧			
年初余额	(727,998.88)	(727,998.88)	
本年增加	(1,097,517.09)	(1,097,517.09)	
年末余额	(1,825,515.97)	(1,825,515.97)	
账面价值			
年末	1,654,673.57	1,654,673.57	
年初	2,547,996.14	2,547,996.14	
8. 递延所得税资产/负债			
本公司在资产负债表中将某些已确认的递延所得税资产和已确认的递延所得税负债以抵销后的净额列示。于2023年12月31日,抵销金额为[]元(2022年12月31日: 636,999.04元)。			
未经抵销的递延所得税资产:			
	2023年12月31日	2022年12月31日	
资产减值准备	572,373.49	360,688.63	
长期应收款折现	3,560.06	5,586.99	
租赁负债税金差异	426,137.63	946,929.53	
合计	1,004,071.18	1,013,205.15	
未经抵销的递延所得税负债:			
	2023年12月31日	2022年12月31日	
使用权资产税金差异	413,668.39	636,999.04	
合计	413,668.39	636,999.04	

27



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度		人民币元		
五、 财务报表主要项目注释(续)				
9. 所有权受到限制的资产				
	2023年12月31日	2022年12月31日		
货币资金	2,497,718.71	2,493,237.71		
合计	2,497,718.71	2,493,237.71		
注1: 所有权受到限制的货币资金主要为保函保证金。于2023年12月31日,受到限制的货币资金余额为2,497,718.71元(2022年12月31日: 2,493,237.71元)。				
10. 应付职工薪酬				
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	5,621,873.74	38,736,609.21	(38,623,347.57)	5,737,135.38
职工福利费	-	503,497.43	(503,497.43)	-
社会保险费	-	1,018,650.95	(1,018,650.95)	-
其中: 医疗保险费	-	833,350.46	(833,350.46)	-
工伤保险费	-	67,227.87	(67,227.87)	-
生育保险费	-	85,737.47	(85,737.47)	-
补充养老保险	-	32,285.00	(32,285.00)	-
住房公积金	-	807,255.50	(807,255.50)	-
工会经费和职工教育经费	1,708,212.52	(281,462.35)	(417,527.75)	2,672,647.06
合计	7,420,086.26	42,359,425.24	(41,399,725.09)	8,405,762.44
设定提存计划	43,447.40	2,194,928.18	(2,194,928.18)	43,447.40
其中: 基本养老保险费	-	2,033,454.04	(2,033,454.04)	-
失业保险费	-	70,631.14	(70,631.14)	-
企业年金缴费	43,447.40	90,842.40	(90,842.40)	43,447.40
合计	7,463,533.06	44,554,353.42	(43,594,657.24)	8,453,229.84
11. 应交税费				
	2023年12月31日	2022年12月31日		
企业所得税	671,206.62	634,170.18		
增值税	192,591.42	141,685.60		
个人所得税	466,846.71	186,767.90		
城市维护建设税	13,481.84	9,918.43		
教育费附加	5,777.90	4,250.73		
其他	3,951.92	2,833.81		
合计	1,353,756.41	979,626.65		

28



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度		人民币元	
五、 财务报表主要项目注释(续)			
12. 其他应付款			
	2023年12月31日	2022年12月31日	
应付押金	5,400.00	-	
应付代收款及施工奖励金	79,699.34	5,552.75	
应付员工代收代付款	-	76,081.54	
其他	52,082.84	39,203.04	
合计	137,182.18	120,837.33	
13. 租赁负债			
	2023年12月31日	2022年12月31日	
房屋及建筑物	1,712,550.53	2,587,718.11	
减: 一年内到期的租赁负债	(1,191,338.93)	(1,074,073.37)	
合计	521,211.60	1,513,644.74	
14. 长期应付款			
	2023年12月31日	2022年12月31日	
应付工程质量保证金	834,010.42	849,836.62	
应付关联方款项(附注八、4(3))	130,000.00	80,000.00	
小计	964,010.42	929,836.62	
减: 一年内到期的长期应付款	(778,616.62)	(799,836.62)	
合计	185,393.80	130,000.00	
15. 长期应付职工薪酬			
	2023年12月31日	2022年12月31日	
设定受益计划净负债	230,000.00	390,000.00	
减: 一年内到期的辞退福利	-	-	
合计	230,000.00	390,000.00	

29



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度		人民币元	
五、 财务报表主要项目注释(续)			
15. 长期应付职工薪酬(续)			
(a) 设定受益计划净负债			
对于2007年3月31日前退休的职工,除国家规定的保险制度外,本公司还提供了补充退休福利,该类补充退休福利属于设定受益计划。设定受益计划义务现值每年由外部独立精算师韬睿惠悦咨询公司基于与该义务期限和币种相似的国债利率,采用预期累积福利单位法计算。			
下表为资产负债表日所使用的主要精算假设:			
	2023年12月31日	2022年12月31日	
折现率	2.50%	2.75%	
遗属生活费用年增长率	4.50%	4.50%	
平均医疗费用年增长率	8.00%	8.00%	
离退休人员补充养老福利年增长率	0.00%	0.00%	
	中国人寿保险(集团)公司 生命表(2010-2013)寿 老类业务男表/女表向 后平移三年	中国人寿保险(集团)公司 生命表(2010-2013)寿 老类业务男表/女表向 后平移三年	
死亡率			
在损益中确认的有关计划如下:			
	2023年	2022年	
利息净额	10,000.00	10,000.00	
离职后福利成本净额	10,000.00	10,000.00	
计入财务费用	10,000.00	10,000.00	
合计	10,000.00	10,000.00	

30



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度				人民币元	
五、 财务报表主要项目注释(续)					
15. 长期应付职工薪酬(续)					
(a) 设定受益计划净负债(续)					
设定受益计划义务现值变动如下:					
	2023年		2022年		
年初余额	390,000.00		490,000.00		
计入当期损益					
利息净额	10,000.00		10,000.00		
计入其他综合收益					
精算利得或损失	(120,000.00)		(60,000.00)		
其他变动					
已支付的福利	(50,000.00)		(50,000.00)		
年末余额	230,000.00		390,000.00		
16. 实收资本					
注册资本及实收资本					
	2023年12月31日		2022年12月31日		
	人民币	比例	人民币	比例	
		(%)		(%)	
中国建筑第三工程局有限公司	5,000,000.00	100.00	5,000,000.00	100.00	
合计	5,000,000.00	100.00	5,000,000.00	100.00	
17. 资本公积					
其他					
年初余额			4,573,093.85		
年末余额			4,573,093.85		
18. 其他综合收益					
2023年	2023年1月1日	增减变动	2023年12月31日		
重新计量设定受益计划变动额	1,190,000.00	120,000.00	1,310,000.00		
合计	1,190,000.00	120,000.00	1,310,000.00		

31



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度				人民币元	
五、 财务报表主要项目注释(续)					
18. 其他综合收益(续)					
2022年	2022年1月1日	增减变动	2022年12月31日		
重新计量设定受益计划变动额	1,130,000.00	60,000.00	1,190,000.00		
合计	1,130,000.00	60,000.00	1,190,000.00		
19. 盈余公积					
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	
法定盈余公积	1,755,369.33	166,971.40	-	1,922,340.73	
合计	1,755,369.33	166,971.40	-	1,922,340.73	
根据公司法、本公司章程的规定,本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的,可不再提取。					
20. 未分配利润					
	2023年	2022年			
调整前上年年末未分配利润	11,216,937.52	9,753,083.93			
年初未分配利润	11,216,937.52	9,753,083.93			
净利润	1,669,714.03	1,682,059.54			
前期计入其他综合收益本年转入	(50,000.00)	(50,000.00)			
减:提取法定盈余公积(附注五、19)	166,971.40	168,205.95			
年末未分配利润	12,669,680.15	11,216,937.52			
21. 营业收入					
营业收入列示如下:					
	2023年	2022年			
主营业务收入	51,126,721.54	49,867,743.08			
其他业务收入	340,149.36	400,087.94			
合计	51,466,870.90	50,267,831.02			

32



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度				人民币元	
五、 财务报表主要项目注释(续)					
21. 营业收入(续)					
营业收入列示如下(续):					
	2023年	2022年			
与客户之间的合同产生的收入	51,466,870.90	50,267,831.02			
合计	51,466,870.90	50,267,831.02			
与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下:					
2023年	2023年	2022年			
	监理收入	其他	合计		
主营业务收入	51,126,721.54	-	51,126,721.54		
在某一时段内确认收入	51,126,721.54	-	51,126,721.54		
其他业务收入	-	340,149.36	340,149.36		
合计	51,126,721.54	340,149.36	51,466,870.90		
2022年	2022年	2022年			
	监理收入	其他	合计		
主营业务收入	49,867,743.08	-	49,867,743.08		
在某一时段内确认收入	49,867,743.08	-	49,867,743.08		
其他业务收入	-	400,087.94	400,087.94		
合计	49,867,743.08	400,087.94	50,267,831.02		
22. 财务费用					
	2023年	2022年			
利息支出	110,541.54	108,678.85			
减:利息收入	(18,605.76)	(24,474.17)			
手续费支出	7,658.50	8,021.86			
长期应收/应付款折现及其他	(8,107.71)	22,347.94			
合计	91,286.55	114,574.48			

33



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度				人民币元	
五、 财务报表主要项目注释(续)					
23. 其他收益					
	2023年	2022年			
与日常活动相关的政府补助	6,352.64	12,876.86			
合计	6,352.64	12,876.86			
与日常活动相关的政府补助如下:					
	2023年	2022年			
与收益相关的政府补助					
增值税加计抵减	6,352.64	12,876.86			
合计	6,352.64	12,876.86			
24. 信用减值损失					
	2023年	2022年			
应收账款坏账损失	(810,793.21)	(626,773.29)			
应收票据坏账转回	1,614.37	3,287.55			
其他应收款坏账损失	(20,959.73)	(9,195.38)			
长期应收款坏账损失	(4,626.88)	(3,021.10)			
一年内到期的非流动资产减值(损失)/转回	(11,974.00)	8,914.08			
合计	(846,739.45)	(626,788.20)			
25. 营业外收入					
	2023年	2022年			
与日常活动无关的政府补助	23,402.59	305,264.04			
其他	-	962.04			
合计	23,402.59	306,226.88			

34



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度			人民币元		
五、 财务报表主要项目注释(续)					
25. 营业外收入(续)					
政府补助明细如下:					
	2023年	2022年		2023年	2022年
收到社保局一次性留工培训补助	-	180,875.00			
其他政府补助	23,402.59	124,389.04			
合计	23,402.59	305,264.04			
26. 营业外支出					
	2023年	2022年		2023年	2022年
罚没损失	30,000.00	33,000.00			
滞纳金	599.73	-			
合计	30,599.73	33,000.00			
27. 费用按性质分类					
本公司营业成本和管理费用按照性质分类的补充资料如下:					
	2023年	2022年		2023年	2022年
其他施工成本	1,287,498.87	1,219,149.75			
职工薪酬	44,554,353.42	43,894,520.08			
折旧及摊销费用	1,285,371.41	1,337,201.57			
其他	724,390.95	679,593.26			
合计	47,851,614.65	47,130,464.66			
28. 所得税费用					
	2023年	2022年		2023年	2022年
当期所得税费用	818,985.94	744,253.99			
递延所得税费用	(214,196.88)	(139,480.69)			
合计	604,789.26	604,773.30			

35



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度			人民币元		
五、 财务报表主要项目注释(续)					
28. 所得税费用(续)					
所得税费用与利润总额的关系列示如下:					
	2023年	2022年		2023年	2022年
利润总额	2,274,503.29	2,286,832.84			
按适用税率计算的所得税费用	568,625.82	571,708.20			
不可抵扣的费用	39,163.44	33,065.10			
按本公司实际税率计算的所得税费用	604,789.26	604,773.30			
29. 经营活动现金流量					
将净利润调节为经营活动现金流量:					
	2023年	2022年		2023年	2022年
净利润	1,669,714.03	1,682,059.54			
加: 信用减值损失	845,739.45	525,788.20			
固定资产折旧	187,654.32	202,966.63			
使用权资产折旧	1,097,517.09	1,134,234.94			
财务费用	93,468.18	98,678.85			
递延所得税资产增加	(214,196.68)	(139,480.69)			
受限资金的增加	(4,481.00)	-			
经营性应收项目的增加/(减少)	(2,697,620.10)	(4,006,253.28)			
经营性应付项目的增加/(减少)	1,374,346.59	(1,462,370.02)			
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	2,353,341.88	(1,863,375.83)			
30. 现金及现金等价物					
	2023年	2022年		2023年	2022年
现金					
其中: 可随时用于支付的银行存款	6,001,628.16	4,821,116.56			
现金及现金等价物余额	6,001,628.16	4,821,116.56			

36



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度			人民币元		
八、 关联方关系及其交易(续)					
3. 其他关联方					
	关联方关系				
中建三局武汉光谷投资发展有限公司	与本公司同受母公司控制				
武汉中建嘉品湖墅置业有限公司	与本公司同受母公司控制				
广州宏跃房地产开发有限公司	与本公司同受母公司控制				
中建三局集团有限公司	与本公司同受母公司控制				
中建三局投资发展有限公司	与本公司同受母公司控制				
中建三局第一建设工程有限责任公司	与本公司同受母公司控制				
中国建筑第三工程局有限公司	与本公司同受母公司控制				
武汉兴华茂实业有限公司	与本公司同受母公司控制				
4. 关联方应收应付款项余额					
(1) 应收账款					
	2023年12月31日		2022年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
中建三局武汉光谷投资发展有限公司	155,409.92	-	132,200.00	-	
武汉中建嘉品湖墅置业有限公司	69,890.60	-	69,890.60	-	
广州宏跃房地产开发有限公司	42,655.04	-	14,550.57	-	
武汉兴华茂实业有限公司	38,375.17	-	-	-	
合计	306,330.73	-	216,641.17	-	
(2) 其他应收款					
	2023年12月31日		2022年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
中国建筑第三工程局有限公司	6,842,500.48	-	6,842,500.48	-	
中建三局集团有限公司	1,032,800.04	-	1,030,000.00	-	
中建三局第一建设工程有限责任公司	-	-	3,000.00	-	
合计	7,875,300.52	-	7,875,500.48	-	

40



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2023年度			人民币元		
五、 财务报表主要项目注释(续)					
30. 现金及现金等价物(续)					
	2023年	2022年		2023年	2022年
现金的年末余额	6,001,628.16	4,821,116.56			
减: 现金的年初余额	4,821,116.56	7,904,078.83			
现金及现金等价物净增加/(减少)额	1,180,511.60	(3,082,962.27)			
六、 金融工具及其风险					
1. 金融工具分类					
以摊余成本计量的金融资产合计 33,799,196.45 元(2022 年 12 月 31 日: 30,813,323.20 元), 主要列示于货币资金、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产和长期应收款; 以摊余成本计量的金融负债合计 2,292,531.53 元(2022 年 12 月 31 日: 3,038,392.09 元), 主要列示于其他应付款、一年内到期的非流动负债、租赁负债和长期应付款。					
2. 金融工具风险					
本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险。本公司对此的风险管理政策概述如下。					
信用风险					
按照本公司的政策, 需在接受新客户时评价信用风险, 并对单个客户信用风险敞口设定限额。在本公司内不存在重大信用风险集中。					
本公司各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面价值。本公司在每一资产负债表日面临的重大信用风险敞口为向客户收取的总金额减去减值准备后的金额。					
信用风险的敞口					
于2023年12月31日及2022年12月31日, 应收票据、应收账款、其他应收款及长期应收款风险敞口信息参见附注五、2、3、4及5。					
流动性风险					
本公司的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。本公司通过经营和借款等产生的资金为经营融资。					

37



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2023年度 人民币元

六、 金融工具及其风险(续)

2. 金融工具风险(续)

流动性风险(续)

下表概括了金融负债及其他负债按折现的合同现金流量所作的到期期限分析:

2023年12月31日

	1年以内	1年至2年	2年至5年	合计
其他应付款	137,182.18	-	-	137,182.18
长期应付款	-	-	185,393.80	185,393.80
一年内到期的非流动负债	1,969,955.55	-	-	1,969,955.55
租赁负债	-	-	521,211.60	521,211.60
合计	2,107,137.73	-	706,605.40	2,813,743.13

2022年12月31日

	1年以内	1年至2年	合计
其他应付款	120,837.33	-	120,837.33
长期应付款	-	130,000.00	130,000.00
一年内到期的非流动负债	1,973,643.26	-	1,973,643.26
租赁负债	-	1,565,075.52	1,565,075.52
合计	2,094,480.59	1,695,075.52	3,789,556.11

3. 资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力,为所有者提供回报,并保持最佳资本结构以降低资本成本。

本公司根据经济形势管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构,本公司可以调整对所有者的利润分配、向所有者归还资本、或发行新股或出售资产以减少负债。2023年度和2022年度,资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本公司采用资产负债率来管理资本,资产负债率是指资产负债表中所示总负债除以总资产。本公司于资产负债表日的资产负债率列示如下:

	2023年12月31日	2022年12月31日
资产负债率	33.53%	34.45%

38



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2023年度 人民币元

七、 公允价值

本公司以摊余成本计量的金融资产和负债主要包括:应收账款、其他应收款和其他应付款等。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值差异很小。

八、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响,以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制,构成关联方。

下列各方构成本公司的关联方:

- (1) 本公司的母公司;
- (2) 本公司的子公司;
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业;
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方;
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方;
- (6) 本公司的合营企业;
- (7) 本公司的联营企业;
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员;
- (9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员,以及与其关系密切的家庭成员;
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业;
- (11) 本公司所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业;
- (12) 对本公司实施共同控制的企业或合营企业;
- (13) 对本公司施加重大影响的企业或合营企业。

上述所指的合营企业包括合营企业及其子公司,联营企业包括联营企业及其子公司。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业,不构成关联方。

2. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例(%)	对本公司表决权比例(%)	注册资本
中国建筑第三工程局有限公司	武汉市	土木工程建筑业	100.00	100.00	503,986.50万元

本公司的最终母公司为中国建筑集团有限公司。

39



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2023年度 人民币元

八、 关联方关系及其交易(续)

4. 关联方应收应付款项余额(续)

(3) 长期应付款

	2023年12月31日	2022年12月31日
中国建筑第三工程局有限公司	130,000.00	80,000.00
合计	130,000.00	80,000.00

九、 租赁

作为承租人

	2023年	2022年
租赁负债利息费用	100,541.54	98,678.85
与租赁相关的总现金流出	1,238,593.96	1,168,005.76

本公司承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物,房屋及建筑物和机器设备的租赁期为3年。租赁合同通常约定本公司不能将租赁资产进行转租,部分租赁合同要求本公司财务指标保持在一定水平。

其他租赁信息

使用权资产,参见附注五、7;租赁负债,参见附注五、13。

十、 承诺及或有事项

本公司并无需作披露的承诺及或有事项。

十一、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2024年4月30日决议批准报出。

41



3、 2024 年财务审计报告

深圳现代建设监理有限公司		深圳现代建设监理有限公司	
已审财务报表		目 录	
2024年度		页 次	
一、 审计报告	1 - 3	一、 审计报告	1 - 3
二、 已审财务报表		二、 已审财务报表	
资产负债表	4 - 5	资产负债表	4 - 5
利润表	6	利润表	6
所有者权益变动表	7 - 8	所有者权益变动表	7 - 8
现金流量表	9	现金流量表	9
财务报表附注	10 - 41	财务报表附注	10 - 41



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chengde Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)
中国北京市朝阳区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮编: 100738

Tel: +86 10 5815 3000
Fax: +86 10 8518 8298
ey.com



安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)
中国北京市朝阳区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮编: 100738

Tel: +86 10 5815 3000
Fax: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明 (2025) 审字第70593352_A01号
深圳现代建设监理有限公司

深圳现代建设监理有限公司董事会:

一、 审计意见

我们审计了深圳现代建设监理有限公司的财务报表, 包括2024年12月31日的资产负债表, 2024年度的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为, 后附的深圳现代建设监理有限公司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, 公允反映了深圳现代建设监理有限公司2024年12月31日的财务状况以及2024年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层对财务报表的责任

深圳现代建设监理有限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误导致的重大错报。

在编制财务报表时, 管理层负责评估深圳现代建设监理有限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, 除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

1

审计报告 (续)

安永华明 (2025) 审字第70593352_A01号
深圳现代建设监理有限公司

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- 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。
- 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。
- 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。
- 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对深圳现代建设监理有限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深圳现代建设监理有限公司不能持续经营。
- 评价财务报表的总体列报 (包括披露)、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。

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

2

EY 安永

审计报告 (续)

安永华明 (2025) 审字第70593352_AD1号
深圳现代建设监理有限公司

(本页无正文)

安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
中国注册会计师: 王丹

中国注册会计师: 董焕荣

中国 北京 2025年4月15日

3



深圳现代建设监理有限公司
资产负债表 (续)
2024年12月31日

人民币元

附注五	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产		
货币资金	1 4,560,612.95	8,499,346.87
应收账款	2 16,394,692.60	16,865,781.97
其他应收款	3 8,441,605.99	8,213,603.93
合同资产	4 597,485.85	-
一年内到期的非流动资产	196,252.15	12,348.00
流动资产合计	32,190,709.54	33,591,080.77
非流动资产		
长期应收款	5 12,754.56	208,115.68
固定资产	6 2,112,266.94	2,281,573.30
使用权资产	7 486,160.54	1,654,673.57
递延所得税资产	8 825,061.29	590,402.79
其他非流动资产	9 787,485.85	-
非流动资产合计	4,223,729.18	4,734,765.34
资产总计	36,414,438.72	38,325,846.11

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

4



深圳现代建设监理有限公司
资产负债表 (续)
2024年12月31日

人民币元

附注五	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债		
应付职工薪酬	10 6,526,824.86	8,453,229.84
应交税费	11 1,213,111.17	1,353,758.41
其他应付款	12 112,348.85	137,182.18
一年内到期的非流动负债	1,233,482.67	1,969,955.55
其他流动负债	803.42	-
流动负债合计	9,076,870.77	11,914,125.98
非流动负债		
租赁负债	13 60,092.78	521,211.60
长期应付款	14 186,993.80	185,393.80
长期应付职工薪酬	15 230,000.00	230,000.00
非流动负债合计	477,086.58	936,605.40
负债合计	9,553,957.35	12,850,731.38
所有者权益		
实收资本	16 5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	17 4,573,093.85	4,573,093.85
其他综合收益	18 1,280,000.00	1,310,000.00
盈余公积	19 2,062,877.39	1,922,340.73
未分配利润	20 13,934,510.13	12,669,690.15
所有者权益合计	26,860,481.37	25,475,114.73
负债和所有者权益总计	36,414,438.72	38,325,846.11

本财务报表由以下人士签署:

法定代表人: [Signature] 主管会计工作负责人: [Signature] 会计机构负责人: [Signature]

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

5



深圳现代建设监理有限公司
利润表
2024年12月31日

人民币元

附注五	2024年	2023年
营业收入	21 44,024,614.59	51,466,870.90
减: 营业成本	33,570,530.36	40,293,161.72
税金及附加	347,996.13	401,882.46
管理费用	7,149,446.16	7,559,452.93
财务费用	58,216.67	91,286.55
其中: 利息费用	78,068.92	110,541.54
利息收入	12,495.34	18,805.78
加: 其他收益	23 -	6,352.64
信用减值损失	24 (980,333.91)	(846,739.45)
资产减值损失	(3,819.01)	-
资产处置收益	7,161.57	-
营业利润	1,921,433.92	2,281,700.43
加: 营业外收入	25 14,454.89	23,402.59
减: 营业外支出	26 30,000.00	30,599.73
利润总额	1,905,888.81	2,274,503.29
减: 所得税费用	29 500,522.17	604,789.26
净利润	1,405,366.64	1,669,714.03
其中: 持续经营净利润	1,405,366.64	1,669,714.03
其他综合收益的税后净额	18 (20,000.00)	120,000.00
不能重分类进损益的其他综合收益		
重新计量设定受益计划的变动额	(20,000.00)	120,000.00
综合收益总额	1,385,366.64	1,789,714.03

本财务报表由以下人士签署:

法定代表人: [Signature] 主管会计工作负责人: [Signature] 会计机构负责人: [Signature]

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

6



深圳现代建设监理有限公司
所有者权益变动表
2024年度

人民币元

	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年期初余额	5,000,000.00	4,573,093.85	1,310,000.00	1,922,342.73	12,699,886.15	26,475,114.73
二、本年增减变动金额	-	-	(20,000.00)	140,538.65	1,405,266.64	1,385,366.64
(一) 综合收益总额	-	-	(20,000.00)	140,538.65	(140,538.65)	-
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
三、本年年末余额	5,000,000.00	4,573,093.85	1,290,000.00	2,062,877.39	13,934,510.13	26,860,481.37

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳现代建设监理有限公司
所有者权益变动表
2024年度

人民币元

	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年期初余额	5,000,000.00	4,573,093.85	1,150,000.00	-	1,755,389.33	11,218,937.52	23,726,400.10
二、本年增减变动金额	-	-	150,000.00	-	166,971.40	1,669,714.03	1,786,741.03
(一) 综合收益总额	-	-	150,000.00	-	166,971.40	(166,971.40)	-
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	(50,000.00)	(50,000.00)
三、本年年末余额	5,000,000.00	4,573,093.85	1,310,000.00	-	1,922,342.73	12,669,886.15	26,475,114.73

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳现代建设监理有限公司
现金流量表
2024年度

人民币元

附注五	2024年	2023年
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	42,875,112.16	51,833,384.71
收到其他与经营活动有关的现金	2,524,668.94	100,052.95
经营活动现金流入小计	45,399,781.10	51,933,477.66
购买商品、接受劳务支付的现金	1,285,271.10	1,414,551.89
支付给职工以及为职工支付的现金	39,549,764.76	43,284,578.43
支付的各项税费	3,653,998.71	4,099,083.43
支付其他与经营活动有关的现金	1,096,971.10	781,922.03
经营活动现金流出小计	45,586,005.67	49,580,135.78
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	30 (186,224.57)	2,353,341.88
二、投资活动产生的现金流量：		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,292.04	-
投资活动现金流出小计	5,292.04	-
投资活动使用的现金流量净额	(5,292.04)	-
三、筹资活动产生的现金流量：		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,148.90	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,237,349.70	1,172,830.28
筹资活动现金流出小计	1,249,498.60	1,172,830.28
筹资活动使用的现金流量净额	(1,249,498.60)	(1,172,830.28)
四、现金及现金等价物净（减少）/增加额	31 (1,441,015.21)	1,180,511.60
加：年初现金及现金等价物余额	6,001,628.16	4,821,116.56
五、年末现金及现金等价物余额	32 4,560,612.95	6,001,628.16

本财务报表由以下人士签署：
法定代表人：[Signature] 主管会计工作负责人：[Signature] 会计机构负责人：[Signature]

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注
2024年度

人民币元

一、基本情况

深圳现代建设监理有限公司（“本公司”）创建于1985年，于深圳市市场监督管理局注册登记，总部地址为广东省深圳市，注册资本为500.00万元。本公司总部位于广东省深圳市。

本公司主要从事：房屋建筑工程监理甲级、市政公用工程监理甲级（可开展相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等业务）（凭E244066216工程监理资质证书经营，有效期至2026年03月31日）。

本公司的母公司为于中国成立的中建三局城市投资运营有限公司，本公司的最终母公司为于中国成立的中国建筑集团有限公司。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于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。

三、重要会计政策和会计估计

本公司2024年度财务报表所载财务信息根据下列依据企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

3. 现金及现金等价物

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注 (续) 2024年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计 (续)</p> <p>4. 金融工具</p> <p>金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的工具。</p> <p>金融工具的确认和终止确认</p> <p>本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。</p> <p>满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：</p> <p>(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；</p> <p>(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；或者，虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。</p> <p>如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。</p> <p>以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。</p> <p>金融资产分类和计量</p> <p>本公司的金融资产于初始确认时根据本公司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分类为：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金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。</p> <p>金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。</p> <p>对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益。其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。</p>	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注 (续) 2024年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计 (续)</p> <p>4. 金融工具 (续)</p> <p>金融资产分类和计量 (续)</p> <p>金融资产的后续计量取决于其分类：</p> <p>以摊余成本计量的债务工具投资</p> <p>金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的商业模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。</p> <p>金融负债分类和计量</p> <p>本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。</p> <p>金融负债的后续计量取决于其分类：</p> <p>以摊余成本计量的金融负债</p> <p>对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。</p> <p>金融工具减值</p> <p>本公司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。</p> <p>对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本公司运用简化计量方法，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。</p> <p>除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司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，本公司按照相当于未来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，本公司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，本公司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。对于资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。</p>
---	--

11



<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注 (续) 2024年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计 (续)</p> <p>4. 金融工具 (续)</p> <p>金融工具减值</p> <p>同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。</p> <p>金融资产转移</p> <p>本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。</p> <p>本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。</p> <p>通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。</p>	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注 (续) 2024年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计 (续)</p> <p>4. 金融工具 (续)</p> <p>5. 固定资产</p> <p>固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。</p> <p>固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。除使用寿命确定的无形资产外，固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>使用寿命</th> <th>预计净残值率</th> <th>年折旧率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>房屋及建筑物</td> <td>35年</td> <td>5%</td> <td>2.71%</td> </tr> <tr> <td>机器设备</td> <td>9年</td> <td>5%</td> <td>10.56%</td> </tr> <tr> <td>运输工具</td> <td>3-5年</td> <td>0%-5%</td> <td>19.00%-31.67%</td> </tr> </tbody> </table> <p>本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。</p>		使用寿命	预计净残值率	年折旧率	房屋及建筑物	35年	5%	2.71%	机器设备	9年	5%	10.56%	运输工具	3-5年	0%-5%	19.00%-31.67%
	使用寿命	预计净残值率	年折旧率														
房屋及建筑物	35年	5%	2.71%														
机器设备	9年	5%	10.56%														
运输工具	3-5年	0%-5%	19.00%-31.67%														

12



<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注 (续) 2024年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计 (续)</p> <p>4. 金融工具 (续)</p> <p>金融工具减值 (续)</p> <p>本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄为基础评估应收款项及合同资产的预期信用损失。</p> <p>当单项应收账款和合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收账款和合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>应收账款组合 1</td> <td>应收政府部门及中央企业客户</td> </tr> <tr> <td>应收账款组合 2</td> <td>应收海外企业客户</td> </tr> <tr> <td>应收账款组合 3</td> <td>应收其他客户</td> </tr> </table> <p>对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。</p> <p>当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>其他应收款组合 1</td> <td>应收保证金、押金及备用金</td> </tr> <tr> <td>其他应收款组合 2</td> <td>应收代垫款</td> </tr> <tr> <td>其他应收款组合 3</td> <td>应收其他款项</td> </tr> </table> <p>对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。</p> <p>本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的结果包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须支付不合理的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。</p> <p>当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。</p> <p>当本公司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，本公司直接减记该金融资产的账面余额。</p>	应收账款组合 1	应收政府部门及中央企业客户	应收账款组合 2	应收海外企业客户	应收账款组合 3	应收其他客户	其他应收款组合 1	应收保证金、押金及备用金	其他应收款组合 2	应收代垫款	其他应收款组合 3	应收其他款项	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注 (续) 2024年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计 (续)</p> <p>4. 金融工具 (续)</p> <p>金融工具减值 (续)</p> <p>同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。</p> <p>金融资产转移</p> <p>本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。</p> <p>本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。</p> <p>通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。</p>
应收账款组合 1	应收政府部门及中央企业客户												
应收账款组合 2	应收海外企业客户												
应收账款组合 3	应收其他客户												
其他应收款组合 1	应收保证金、押金及备用金												
其他应收款组合 2	应收代垫款												
其他应收款组合 3	应收其他款项												

13



<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注 (续) 2024年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计 (续)</p> <p>4. 金融工具 (续)</p> <p>金融工具减值</p> <p>同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。</p> <p>金融资产转移</p> <p>本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。</p> <p>本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。</p> <p>通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。</p>	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注 (续) 2024年度 人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计 (续)</p> <p>4. 金融工具 (续)</p> <p>5. 固定资产</p> <p>固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。</p> <p>固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。除使用寿命确定的无形资产外，固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>使用寿命</th> <th>预计净残值率</th> <th>年折旧率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>房屋及建筑物</td> <td>35年</td> <td>5%</td> <td>2.71%</td> </tr> <tr> <td>机器设备</td> <td>9年</td> <td>5%</td> <td>10.56%</td> </tr> <tr> <td>运输工具</td> <td>3-5年</td> <td>0%-5%</td> <td>19.00%-31.67%</td> </tr> </tbody> </table> <p>本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。</p>		使用寿命	预计净残值率	年折旧率	房屋及建筑物	35年	5%	2.71%	机器设备	9年	5%	10.56%	运输工具	3-5年	0%-5%	19.00%-31.67%
	使用寿命	预计净残值率	年折旧率														
房屋及建筑物	35年	5%	2.71%														
机器设备	9年	5%	10.56%														
运输工具	3-5年	0%-5%	19.00%-31.67%														

14



<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2024年度</p> <p style="text-align: right;">人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计（续）</p> <p>6. 资产减值</p> <p>对除递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：</p> <p>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，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。</p> <p>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。本公司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。</p> <p>当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司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。</p> <p>上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。</p> <p>7. 职工薪酬</p> <p>职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。</p> <p>短期薪酬</p> <p>在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。</p> <p>离职后福利（设定提存计划）</p> <p>本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，还参加了企业年金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。</p>	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2024年度</p> <p style="text-align: right;">人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计（续）</p> <p>7. 职工薪酬（续）</p> <p>离职后福利（设定受益计划）</p> <p>本公司运作一项设定受益退休金计划，该计划要求向独立管理的基金缴存费用。该计划未注入资金，设定受益计划下提供该福利的成本采用预期累积福利单位法，设定受益退休金计划引起的重新计量，包括精算利得或损失、资产上限影响的变动（扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额）和计划资产回报（扣除包括在设定受益计划净负债利息净额中的金额），均在资产负债表日立即确认，并在其发生期间通过其他综合收益计入所有者权益，后续期间不转回至损益。在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：修改设定受益计划时；本公司确认相关重组费用或辞退福利时。利息净额由设定受益计划净负债或净资产乘以折现率计算而得。本公司在利润表的管理费用、财务费用中确认设定受益计划净义务的如下变动：服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失；利息净额，包括计划资产的利息收益、计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。</p> <p>其他长期职工福利</p> <p>向职工提供的其他长期职工福利，适用离职后福利的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产，变动均计入当期损益或相关资产成本。</p> <p>8. 预计负债</p> <p>除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务且该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司，同时有关金额能够可靠地计量的，本公司将其确认为预计负债。</p> <p>预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。于每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核并进行适当调整以反映当前最佳估计数。</p> <p>9. 与客户之间的合同产生的收入</p> <p>本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。</p>
--	--

15



<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2024年度</p> <p style="text-align: right;">人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计（续）</p> <p>9. 与客户之间的合同产生的收入（续）</p> <p>提供劳务收入</p> <p>提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金額能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），确认提供劳务的收入；提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。</p> <p>10. 政府补助</p> <p>政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金額计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金額计量。</p> <p>政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。</p> <p>本公司采用总额法核算政府补助。</p> <p>与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。</p> <p>与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金額计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。</p> <p>11. 递延所得税</p> <p>本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。</p> <p>各种应纳税暂时性差异均用以确认递延所得税负债，除非：</p>	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2024年度</p> <p style="text-align: right;">人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计（续）</p> <p>11. 递延所得税（续）</p> <p>(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；</p> <p>(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。</p> <p>对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：</p> <p>(1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；</p> <p>(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能取得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。</p> <p>本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。</p> <p>于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。</p> <p>同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。</p> <p>12. 租赁</p> <p>在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。</p>
---	---

16



<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2024年度</p> <p style="text-align: right;">人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计（续）</p> <p>9. 与客户之间的合同产生的收入（续）</p> <p>提供劳务收入</p> <p>提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金額能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），确认提供劳务的收入；提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。</p> <p>10. 政府补助</p> <p>政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金額计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金額计量。</p> <p>政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。</p> <p>本公司采用总额法核算政府补助。</p> <p>与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。</p> <p>与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金額计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。</p> <p>11. 递延所得税</p> <p>本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。</p> <p>各种应纳税暂时性差异均用以确认递延所得税负债，除非：</p>	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2024年度</p> <p style="text-align: right;">人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计（续）</p> <p>11. 递延所得税（续）</p> <p>(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；</p> <p>(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。</p> <p>对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：</p> <p>(1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；</p> <p>(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能取得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。</p> <p>本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。</p> <p>于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。</p> <p>同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。</p> <p>12. 租赁</p> <p>在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。</p>
---	---

17



<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2024年度</p> <p style="text-align: right;">人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计（续）</p> <p>11. 递延所得税（续）</p> <p>(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；</p> <p>(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。</p> <p>对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：</p> <p>(1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；</p> <p>(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能取得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。</p> <p>本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。</p> <p>于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。</p> <p>同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。</p> <p>12. 租赁</p> <p>在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。</p>	<p>深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2024年度</p> <p style="text-align: right;">人民币元</p> <p>三、重要会计政策和会计估计（续）</p> <p>11. 递延所得税（续）</p> <p>(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；</p> <p>(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。</p> <p>对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：</p> <p>(1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；</p> <p>(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能取得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。</p> <p>本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。</p> <p>于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本公司重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。</p> <p>同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。</p> <p>12. 租赁</p> <p>在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。</p>
---	---

18



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注 (续) 2024年度		人民币元
三、重要会计政策和会计估计 (续)		
12. 租赁 (续)		
作为承租人		
除了短期租赁和低价值资产租赁, 本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。		
合同中同时包含租赁和非租赁部分的, 本公司按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。		
在租赁期开始日, 本公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产, 按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括: 租赁负债的初始计量金额; 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额, 存在租赁激励的, 扣除已享受的租赁激励相关金额; 承租人发生的初始直接费用; 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司因租赁付款额变动重新计量租赁负债的, 相应调整使用权资产的账面价值。本公司后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的, 本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。		
在租赁期开始日, 本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债, 短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额, 取决于指数或比率的可变租赁付款额, 根据担保余值预计应支付的款项, 还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项, 前提是本公司合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权, 未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益, 但另有规定计入相关资产成本的部分除外。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时, 本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。		
13. 安全生产费		
按照规定提取的安全生产费, 计入相关产品的成本或当期损益, 同时计入专项储备; 使用时区分是否形成固定资产分别进行处理: 属于费用性支出的, 直接冲减专项储备; 形成固定资产的, 归属所发生的支出, 于达到预定可使用状态时确认固定资产, 同时冲减专项储备并确认等值累计折旧。		
14. 重大会计判断和估计		
编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设, 这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露, 以及资产负债表或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。		

19



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注 (续) 2024年度		人民币元
三、重要会计政策和会计估计 (续)		
14. 重大会计判断和估计 (续)		
判断		
在应用本公司的会计政策的过程中, 管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断:		
业务模式		
金融资产于初始确认时的分类取决于本公司管理金融资产的业务模式, 在判断业务模式时, 本公司考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时, 本公司需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。		
合同现金流量特征		
金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征, 需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时, 包含对货币时间价值的修正进行评估时, 需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异, 对包含提前还款特征的金融资产, 需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。		
估计的不确定性		
以下对于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源, 可能导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。		
金融工具和合同资产减值		
本公司采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估, 应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计, 考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息, 在做出这些判断和估计时, 本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提, 已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。		
除金融资产之外的非流动资产减值		
本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象, 对使用寿命不确定的无形资产, 除每年进行的减值测试外, 当其存在减值迹象时, 也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产, 当存在迹象表明其账面价值不可收回时, 进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额, 即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者, 表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额, 参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格, 减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时, 管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量, 并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。		

20



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注 (续) 2024年度		人民币元
三、重要会计政策和会计估计 (续)		
14. 重大会计判断和估计 (续)		
估计的不确定性 (续)		
递延所得税资产		
在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内, 应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额, 结合纳税筹划策略, 以决定应确认的递延所得税资产的金额。		
四、税项		
本公司本年度主要税项及其税率列示如下:		
增值税	- 应税收入按相应的税率计算销项税, 并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。本公司本年度适用税率或征收率包括13%、9%和0%。	
城市维护建设税	- 按实际缴纳的流转税的7%计缴。	
企业所得税	- 本公司的企业所得税按应纳税所得额的25%计缴	
五、财务报表主要项目注释		
1. 货币资金		
	2024年12月31日	2023年12月31日
银行存款	4,560,612.95	6,001,628.16
其他货币资金	-	2,497,718.71
合计	4,560,612.95	8,499,346.87

21



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注 (续) 2024年度		人民币元				
五、财务报表主要项目注释 (续)						
2. 应收账款						
(1) 应收账款的账龄分析如下:						
	2024年12月31日	2023年12月31日				
1年以内	13,620,405.99	10,614,626.20				
1年至2年	2,716,390.25	4,426,094.15				
2年至3年	1,502,556.03	2,485,263.31				
3年至4年	2,296,718.61	734,186.17				
4年至5年	562,470.45	703,247.13				
5年以上	790,897.13	90,650.00				
小计	21,488,438.36	19,054,966.96				
减: 应收账款坏账准备	(3,093,745.76)	(2,189,184.99)				
合计	18,394,692.60	16,865,781.97				
(2) 坏账准备						
应收账款坏账准备的变动如下:						
	年初余额	本年计提	本年收回或转回	本年核销	其他增减变动	年末余额
	2,189,184.99	3,077,827.85	(2,170,267.08)	(3,000.00)	-	3,093,745.76
应收账款及坏账准备按类别披露:						
	2024年12月31日					
	账面余额	坏账准备				
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		
单项计提坏账准备	1,614,754.44	7.51	-	-		
按信用风险特征组合计提坏账准备	19,873,683.92	92.49	3,093,745.76	15.57		
合计	21,488,438.36	100.00	3,093,745.76	14.40		

22



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2024年度 人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

2. 应收账款(续)

(2) 坏账准备(续)

应收账款及坏账准备按类别披露:(续)

	2023年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备	306,330.73	1.61	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	18,748,636.23	98.39	2,189,184.99	11.68
合计	19,054,966.96	100.00	2,189,184.99	11.49

本公司采用组合计提坏账准备的应收账款情况如下:

组合1:

	2024年12月31日			2023年12月31日		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失
	1年以内	2,209,159.65	2.00	45,083.14	2,099,203.29	2.00
1年至2年	694,556.30	6.35	63,185.54	-	-	-
5年以上	50,000.00	100.00	50,000.00	50,000.00	100.00	50,000.00
合计	3,343,714.95	-	158,168.68	2,119,203.29	-	91,384.07

组合2: 无;

组合3:

	2024年12月31日			2023年12月31日		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失
	1年以内	9,708,454.80	4.50	436,792.30	8,308,982.78	4.50
1年至2年	1,720,851.95	10.00	172,085.21	4,357,103.74	10.00	435,162.38
2年至3年	1,502,556.03	20.00	300,511.20	2,485,263.31	20.00	497,052.67
3年至4年	2,296,718.81	40.00	918,687.45	734,185.98	40.00	293,674.39
4年至5年	592,470.45	65.00	385,605.79	703,247.13	65.00	457,110.93
5年以上	740,897.13	100.00	740,897.13	40,650.00	100.00	40,650.00
合计	16,529,968.97	-	2,934,577.08	18,929,432.94	-	2,097,800.92

23



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2024年度 人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

3. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下:

	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内	8,424,872.52	345,806.70
1年至2年	36,019.16	915,346.50
3年至4年	-	6,872,000.48
4年至5年	-	140,000.00
小计	8,460,891.68	8,273,153.68
减: 其他应收款坏账准备	(19,225.69)	(59,549.75)
合计	8,441,665.99	8,213,603.93

其他应收款按照未来12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下:

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	合计
年初余额	59,549.75	59,549.75
本年计提	93,270.46	93,270.46
本年转回	(133,594.52)	(133,594.52)
年末余额	19,225.69	19,225.69

注: 根据《企业会计准则解释第15号》规定, 对于本公司纳入集团资金集中管理的, 通过资金结算中心归集至集团母公司账户的资金, 本公司仍在资产负债表“其他应收款”项目中列示, 未单独增设“应收资金集中管理款”项目单独列示。

24



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2024年度 人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

4. 合同资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
尚未到期的质保金	1,273,005.10	-
其他	115,785.61	-
小计	1,388,790.71	-
减: 合同资产减值准备	(3,819.01)	-
小计	1,384,971.70	-
减: 列示于其他非流动资产的合同资产(附注五、24)	(787,485.85)	-
合计	597,485.85	-

其中: 合同资产流动部分原值 599,168.22 -
合同资产流动部分减值准备 (1,682.37) -

合同资产流动部分减值准备的变动如下:

	年初余额	本年计提	本年转回	其他变动	年末余额
	-	1,682.37	-	-	1,682.37

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

	2024年12月31日			
	账面余额		减值准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提减值准备	38,375.17	6.40	-	-
按信用风险特征组合计提减值准备	560,793.05	93.60	1,682.37	0.30
合计	599,168.22	100.00	1,682.37	0.28

25



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2024年度 人民币元

五、 财务报表主要项目注释(续)

5. 长期应收款

	2024年12月31日	2023年12月31日
押金及工程质量保证金	351,343.95	249,703.72
小计	351,343.95	249,703.72
减: 长期应收款坏账准备	(142,337.24)	(29,240.04)
小计	209,006.71	220,463.68
减: 一年内到期的长期应收款	(196,252.15)	(12,348.00)
合计	12,754.56	208,115.68

6. 固定资产

	房屋及建筑物	运输工具	办公设备、临时设施及其他	合计
原值				
年初余额	4,166,400.00	1,163,888.66	45,658.23	5,375,946.89
购置	-	-	5,292.04	5,292.04
年末余额	4,166,400.00	1,163,888.66	50,950.27	5,381,238.93
累计折旧				
年初余额	(2,114,412.13)	(938,961.12)	(29,481.18)	(3,082,854.43)
计提	(126,422.93)	(39,048.65)	(6,126.62)	(171,598.40)
年末余额	(2,240,835.06)	(978,009.77)	(35,607.80)	(3,254,452.63)
减值准备				
年初余额	-	(11,519.16)	-	(11,519.16)
年末余额	-	(11,519.16)	-	(11,519.16)
账面价值				
年末	1,925,564.94	174,359.73	12,342.27	2,112,266.94
年初	2,051,987.87	213,408.38	16,177.05	2,281,573.30

26



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2024年度			人民币元
五、 财务报表主要项目注释(续)			
7. 使用权资产			
	房屋及建筑物		合计
成本			
年初余额	3,480,189.54		3,480,189.54
本年增加	162,881.45		162,881.45
本年减少	(204,194.52)		(204,194.52)
年末余额	3,438,876.47		3,438,876.47
累计折旧			
年初余额	(1,825,515.97)		(1,825,515.97)
本年增加	(1,160,312.58)		(1,160,312.58)
本年减少	33,112.62		33,112.62
年末余额	(2,952,715.93)		(2,952,715.93)
账面价值			
年末	486,160.54		486,160.54
年初	1,654,673.57		1,654,673.57
8. 递延所得税资产/负债			
本公司在资产负债表中将某些已确认的递延所得税资产和已确认的递延所得税负债以抵销后的净额列示。于2024年12月31日,抵销金额为121,540.13元(2023年12月31日:413,668.39元)。			
已确认递延所得税资产:			
	2024年12月31日	2023年12月31日	
资产减值准备	817,661.71	572,373.49	
长期应收款折现	-	3,560.06	
租赁负债税费差异	128,939.71	428,137.63	
合计	946,601.42	1,004,071.18	

27



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2024年度			人民币元	
五、 财务报表主要项目注释(续)				
8. 递延所得税资产/负债(续)				
已确认递延所得税负债:				
	2024年12月31日	2023年12月31日		
使用权资产税费差异	121,540.13	413,668.39		
合计	121,540.13	413,668.39		
9. 其他非流动资产				
	2024年12月31日	2023年12月31日		
合同资产(附注五、4)	789,622.49	-		
其中:尚未到期的质保金	789,622.49	-		
小计	789,622.49	-		
减:减值准备	(2,136.64)	-		
合计	787,485.85	-		
10. 应付职工薪酬				
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	5,737,135.38	31,562,790.06	(34,205,888.12)	3,094,067.92
职工福利费	-	393,616.49	(393,616.49)	-
社会保险费	-	869,406.62	(869,406.62)	-
其中:医疗保险费	-	673,322.13	(673,322.13)	-
工伤保险费	-	43,929.27	(43,929.27)	-
生育保险费	-	124,078.22	(124,078.22)	-
补充养老保险	-	28,083.00	(28,083.00)	-
住房公积金	-	1,108,586.30	(1,108,586.30)	-
工会经费和职工教育经费	2,672,647.06	1,044,241.91	(327,575.43)	3,389,309.54
设定提存计划	8,408,782.44	34,978,641.98	(38,905,045.96)	6,483,377.46
其中:基本养老保险费	43,447.40	2,550,334.65	(2,550,334.65)	43,447.40
其中:基本养老保险费	-	2,444,016.41	(2,444,016.41)	-
失业保险费	-	108,318.24	(108,318.24)	-
企业年金缴费	43,447.40	-	-	43,447.40
合计	8,453,228.84	37,528,976.63	(39,455,381.81)	6,526,824.86

28



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2024年度			人民币元
五、 财务报表主要项目注释(续)			
11. 应交税费			
	2024年12月31日	2023年12月31日	
企业所得税	542,502.57	671,208.62	
增值税	266,200.32	192,591.42	
个人所得税	372,463.56	466,846.71	
城市维护建设税	18,634.46	13,451.84	
教育费附加	7,986.18	5,777.90	
其他	5,324.08	3,851.92	
合计	1,213,111.17	1,353,758.41	
12. 其他应付款			
	2024年12月31日	2023年12月31日	
应付押金	4,800.00	5,400.00	
应付代收及施工奖励金	85,412.72	79,699.34	
其他	12,735.93	52,082.84	
合计	102,948.65	137,182.18	
13. 租赁负债			
	2024年12月31日	2023年12月31日	
房屋及建筑物	515,758.83	1,712,550.53	
减:一年内到期的租赁负债	(455,666.05)	(1,191,338.93)	
合计	60,092.78	521,211.60	
14. 长期应付款			
	2024年12月31日	2023年12月31日	
应付工程质量保证金	834,810.42	834,010.42	
应付关联方款项(附注七、5)	130,000.00	130,000.00	
小计	964,810.42	964,010.42	
减:一年内到期的长期应付款	(777,816.62)	(778,616.62)	
合计	186,993.80	185,393.80	

29



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2024年度			人民币元
五、 财务报表主要项目注释(续)			
15. 长期应付职工薪酬			
	2024年12月31日	2023年12月31日	
设定受益计划净负债	230,000.00	230,000.00	
合计	230,000.00	230,000.00	
(a) 设定受益计划净负债			
对于2007年3月31日前退休的职工,除国家规定的保险制度外,本公司还提供了补充退休福利,该类补充退休福利属于设定受益计划。设定受益计划义务现值每年由外部独立精算师韬睿惠悦咨询公司基于与义务期限和币种相似的面值利率,采用预期累积福利单位法计算。			
下表为资产负债表日所使用的主要精算假设:			
	2024年12月31日	2023年12月31日	
折现率	1.75%	2.5%	
遗属生活费用年增长率	4.50%	4.5%	
平均医疗费用年增长率	8.00%	8%	
离退休人员补充养老金增长率	0.00%	0%	
	中国人寿保险业经验生命表(2010-2013)养老业务男/女表向后平移三年	中国人寿保险业经验生命表(2010-2013)养老业务男/女表向后平移三年	
死亡率			
设定受益计划义务现值变动如下:			
	2024年	2023年	
年初余额	230,000.00	390,000.00	
计入当期损益	-	-	
利息净额	10,000.00	10,000.00	
计入其他综合收益	-	-	
精算利得或损失	20,000.00	(120,000.00)	
其他变动	-	-	
已支付的福利	(30,000.00)	(50,000.00)	
年末余额	230,000.00	230,000.00	

30



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2024年度 人民币元				
五、 财务报表主要项目注释(续)				
16. 实收资本				
	2024年12月31日	2023年12月31日		
中国建筑第三工程有限公司	-	5,000,000.00		
中建三局城市投资运营有限公司	5,000,000.00	-		
合计	5,000,000.00	5,000,000.00		
17. 资本公积				
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他	4,573,093.85	-	-	4,573,093.85
合计	4,573,093.85	-	-	4,573,093.85
18. 其他综合收益				
2024年				
	2024年1月1日	增减变动	2024年12月31日	
重新计量设定受益计划变动额	1,310,000.00	(20,000.00)	1,290,000.00	
合计	1,310,000.00	(20,000.00)	1,290,000.00	
2023年				
	2023年1月1日	增减变动	2023年12月31日	
重新计量设定受益计划变动额	1,190,000.00	120,000.00	1,310,000.00	
合计	1,190,000.00	120,000.00	1,310,000.00	
19. 盈余公积				
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	1,922,340.73	140,536.66	-	2,062,877.39
合计	1,922,340.73	140,536.66	-	2,062,877.39
根据公司法、本公司章程的规定,本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的,可不再提取。				

31



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2024年度 人民币元				
五、 财务报表主要项目注释(续)				
20. 未分配利润				
	2024年		2023年	
年初未分配利润	12,869,680.15	-		11,216,937.52
净利润	1,405,366.64	-		1,669,714.03
前期计入其他综合收益本年转入	-	-		(50,000.00)
减:提取法定盈余公积(附注五、19)	140,536.66	-		166,971.40
年末未分配利润	13,934,510.13	-		12,669,680.15
21. 营业收入				
营业收入列示如下:				
	2024年		2023年	
主营业务收入	43,391,728.42	-		51,126,721.54
其他业务收入	632,886.17	-		340,149.36
合计	44,024,614.59	-		51,466,870.90
营业收入列示如下:				
	2024年		2023年	
与客户之间的合同产生的收入	44,024,614.59	-		51,466,870.90
合计	44,024,614.59	-		51,466,870.90

32



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2024年度 人民币元				
五、 财务报表主要项目注释(续)				
21. 营业收入(续)				
与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下:				
2024年				
	监理收入	其他	合计	
主营业务收入	43,391,728.42	-	43,391,728.42	
在某一时段内确认收入	43,391,728.42	-	43,391,728.42	
其他业务收入	-	632,886.17	632,886.17	
合计	43,391,728.42	632,886.17	44,024,614.59	
2023年				
	监理收入	其他	合计	
主营业务收入	51,126,721.54	-	51,126,721.54	
在某一时段内确认收入	51,126,721.54	-	51,126,721.54	
其他业务收入	-	340,149.36	340,149.36	
合计	51,126,721.54	340,149.36	51,466,870.90	
22. 财务费用				
	2024年	2023年		
利息支出	78,068.92	110,541.54		
减:利息收入	(12,495.34)	(18,805.78)		
手续费支出	6,883.32	7,658.50		
长期应收/应付折现及其他	(14,240.23)	(8,107.71)		
合计	58,216.67	91,286.55		
23. 其他收益				
	2024年	2023年		
与日常活动相关的政府补助	-	6,352.64		
合计	-	6,352.64		

33



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注(续) 2024年度 人民币元				
五、 财务报表主要项目注释(续)				
24. 信用减值损失				
	2024年		2023年	
应收账款坏账损失	(907,560.77)	-		(810,793.21)
应收票据坏账转回	-	-		1,614.37
其他应收款坏账转回/(损失)	40,324.06	-		(20,959.73)
长期应收款坏账转回/(损失)	8,456.80	-		(4,826.88)
一年内到期的非流动资产减值损失	(121,553.80)	-		(11,974.00)
合计	(980,333.91)	-		(846,739.45)
25. 营业外收入				
	2024年		2023年	
与日常活动无关的政府补助	14,454.56	-		23,402.59
其他	0.33	-		-
合计	14,454.89	-		23,402.59
26. 营业外支出				
	2024年		2023年	
公益性捐赠支出	10,000.00	-		-
罚没损失	20,000.00	-		30,000.00
滞纳金	-	-		599.73
合计	30,000.00	-		30,599.73
27. 政府补助				
计入当期损益的政府补助如下:				
	2024年		2023年	
与收益相关的政府补助	-	-		6,352.64
计入其他收益	-	-		23,402.59
计入营业外收入	14,454.56	-		-
合计	14,454.56	-		29,755.23

34



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2024年度		人民币元	
五、 财务报表主要项目注释（续）			
28. 费用按性质分类			
本公司营业成本和管理费用按照性质分类的补充资料如下：			
	2024年	2023年	
其他施工成本	1,190,332.24	1,287,498.87	
职工薪酬	37,528,976.63	44,554,353.42	
折旧及摊销费用	1,294,190.61	1,285,371.41	
其他	706,477.04	724,390.95	
合计	40,719,976.52	47,851,614.65	
29. 所得税费用			
	2024年	2023年	
当期所得税费用	735,180.67	818,985.94	
递延所得税费用	(234,658.50)	(214,196.68)	
合计	500,522.17	604,789.26	
所得税费用与利润总额的关系列示如下：			
	2024年	2023年	
利润总额	1,905,888.81	2,274,503.29	
按适用税率计算的所得税费用	476,472.20	568,625.82	
不可抵扣的费用	24,049.97	36,163.44	
按本公司实际税率计算的所得税费用	500,522.17	604,789.26	

35



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2024年度		人民币元	
五、 财务报表主要项目注释（续）			
30. 经营活动现金流量			
将净利润调节为经营活动现金流量：			
	2024年	2023年	
净利润	1,405,366.64	1,669,714.03	
加：资产减值准备	3,819.01	-	
加：信用减值准备	980,333.91	846,739.45	
固定资产折旧	174,598.40	187,854.32	
使用权资产折旧	1,160,312.58	1,097,517.09	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(7,161.57)	-	
财务费用	78,068.92	93,468.18	
递延所得税资产增加	(234,658.50)	(214,196.68)	
受限资金的减少/（增加）	2,497,718.71	(4,481.00)	
经营性应收项目的增加	(4,144,135.90)	(2,697,620.10)	
经营性应付项目的（减少）/增加	(2,100,486.77)	1,374,346.59	
经营活动（使用）/产生的现金流量净额	(186,224.57)	2,353,341.88	
31. 现金及现金等价物净变动			
	2024年	2023年	
现金的年末余额	4,560,612.95	6,001,628.16	
减：现金的年初余额	6,001,628.16	4,821,116.56	
现金及现金等价物净（减少）/增加额	(1,441,015.21)	1,180,511.60	
32. 现金及现金等价物			
	2024年12月31日	2023年12月31日	
现金			
其中：可随时用于支付的银行存款	4,560,612.95	6,001,628.16	
现金及现金等价物余额	4,560,612.95	6,001,628.16	

36



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2024年度		人民币元	
五、 财务报表主要项目注释（续）			
33. 租赁			
作为承租人			
	2024年	2023年	
租赁负债利息费用	55,920.02	100,541.54	
与租赁相关的总现金流出	1,237,349.70	1,236,593.96	
本公司承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、房屋及建筑物和机器设备的租赁期为3年。租赁合同通常约定本公司不能将租赁资产进行转租。部分租赁合同要求本公司财务指标保持在一定水平。			
使用权资产，参见附注五、6；租赁负债，参见附注五、12。			
六、 金融工具及其风险			
1. 金融工具风险			
本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险。本公司对此的风险管理政策概述如下。			
(1) 信用风险			
按照本公司的政策，需在接受新客户时评价信用风险，并对单个客户信用风险敞口设定限额。在本公司内不存在重大信用风险集中。			
本公司各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面价值。本公司在每一资产负债表日面临的最大信用风险敞口为向客户收取的总金额减去减值准备后的金额。			
信用风险敞口 于2024年12月31日及2023年12月31日，应收账款、其他应收款、合同资产及长期应收款风险敞口信息参见附注五、2、3、4及5。			

37



深圳现代建设监理有限公司 财务报表附注（续） 2024年度		人民币元		
六、 金融工具及其风险（续）				
1. 金融工具风险（续）				
(2) 流动性风险				
本公司的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。本公司通过经营和借款等产生的资金为经营融资。				
下表概括了金融负债及其他负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：				
2024年12月31日				
	1年以内	1年至2年	2年至5年	合计
其他应付款	102,948.65	-	-	102,948.65
一年内到期的非流动负债	1,233,482.67	-	-	1,233,482.67
租赁负债	-	60,092.78	-	60,092.78
长期应付款	-	-	186,993.80	186,993.80
合计	1,336,431.32	60,092.78	186,993.80	1,583,517.90
2023年12月31日				
	1年以内	2年至5年	合计	
其他应付款	137,182.18	-	137,182.18	
一年内到期的非流动负债	1,969,955.55	-	1,969,955.55	
租赁负债	-	521,211.60	521,211.60	
长期应付款	-	185,393.80	185,393.80	
合计	2,107,137.73	706,605.40	2,813,743.13	

38



深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2024年度 人民币元

六、 金融工具及其风险(续)

2. 资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力,为所有者提供回报,并保持最佳资本结构以降低资本成本。

本公司根据经济形势管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构,本公司可以调整对所有者的利润分配、向所有者归还资本,或发行新股或出售资产以减少负债。2024年度和2023年度,资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本公司采用资产负债率来管理资本,资产负债率是指资产负债表中列示总负债除以总资产。本公司于资产负债表日的资产负债率列示如下:

	2024年12月31日	2023年12月31日
资产负债率	26.24%	33.53%

七、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

下列各方构成本公司的关联方:

- (1) 本公司的母公司;
- (2) 本公司的子公司;
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业;
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方;
- (5) 对本公司能施加重大影响的投资方;
- (6) 本公司的合营企业;
- (7) 本公司的联营企业;
- (8) 本公司所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业;
- (9) 对本公司实施共同控制的企业或合营企业;
- (10) 对本公司能施加重大影响的企业;
- (11) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员;
- (12) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员,以及与其关系密切的家庭成员;
- (13) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业(同受一方重大影响不构成关联方);
- (14) 关键管理人员服务的提供方。

上述所指的合营企业包括合营企业及其子公司,联营企业包括联营企业及其子公司,仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业,不构成关联方。

39

深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2024年度 人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

2. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例(%)	对本公司表决权比例(%)	注册资本
中建三局城市投资运营有限公司	武汉市	房地产业	100.00	100.00	400000万元

本公司的最终母公司为中国建筑集团有限公司。

3. 其他关联方

	关联方关系
中国建筑第三工程局有限公司	中建集团及其子公司
中建三局武汉光谷投资发展有限公司	中建集团及其子公司
武汉中建壹品澜麓置业有限公司	中建集团及其子公司
广州宏政房地产开发有限公司	中建集团及其子公司
中建三局集团有限公司	中建集团及其子公司
武汉兴华茂实业有限公司	中建集团及其子公司
深圳华展置业有限公司	中建集团及其子公司
鄂州中建壹品澜麓置业有限公司	中建集团及其子公司

4. 关联方交易

向关联方提供劳务

	2024年
中建集团及其子公司	3,295,093.16
合计	3,295,093.16

40

深圳现代建设监理有限公司
财务报表附注(续)
2024年度 人民币元

七、 关联方关系及其交易(续)

5. 关联方应收应付款项余额

应收款项

关联方	2024年12月31日		2023年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款 中建集团及其子公司	1,614,754.44	-	306,330.73	-
合计	1,614,754.44	-	306,330.73	-
其他应收款 中建集团及其子公司	7,875,300.52	-	7,875,300.52	-
合计	7,875,300.52	-	7,875,300.52	-

应付款项

关联方	2024年12月31日	2023年12月31日
	长期应付款 中建集团及其子公司	130,000.00
合计	130,000.00	130,000.00

八、 或有事项

截止本财务报表批准报出日,本公司不存在须作披露的重大或有事项。

九、 承诺事项

截止本财务报表批准报出日,本公司不存在须作披露的重大承诺事项。

十、 资产负债表日后事项

截止本财务报表批准报出日,本公司不存在须作披露的重大资产负债表日后事项。

十一、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2025年4月15日决议批准报出。

41



证书序号: 0004095

说明

《会计行业领军计划》是证明持有人经财政部门审核, 符合财政部门注册注册会计师法定业务的发证条件, 在特殊普通合伙会计师事务所执业的, 应当同时取得《会计师事务所执业证书》。

- 《会计行业领军计划》是证明持有人经财政部门审核, 符合财政部门注册注册会计师法定业务的发证条件, 在特殊普通合伙会计师事务所执业的, 应当同时取得《会计师事务所执业证书》。
- 《会计行业领军计划》是证明持有人经财政部门审核, 符合财政部门注册注册会计师法定业务的发证条件, 在特殊普通合伙会计师事务所执业的, 应当同时取得《会计师事务所执业证书》。
- 《会计行业领军计划》是证明持有人经财政部门审核, 符合财政部门注册注册会计师法定业务的发证条件, 在特殊普通合伙会计师事务所执业的, 应当同时取得《会计师事务所执业证书》。
- 《会计行业领军计划》是证明持有人经财政部门审核, 符合财政部门注册注册会计师法定业务的发证条件, 在特殊普通合伙会计师事务所执业的, 应当同时取得《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 中华人民共和国财政部
中华人民共和国财政部

会计师事务所执业证书

名称: 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 毛贻宁

主任会计师: 毛贻宁

经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大厦11层

组织形式: 特殊的普通合伙企业

执业证书编号: 11000243

批准执业文号: 财会函(2012)35号

批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日

Ernst & Young - Hua Ming LLP
安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

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

注册会计师: 毛贻宁
同意变更: 2016年11月3日

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

注册会计师: 毛贻宁
同意变更: 2016年11月3日

Ernst & Young - Hua Ming LLP
安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

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

注册会计师: 毛贻宁
同意变更: 2016年11月3日

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

注册会计师: 毛贻宁
同意变更: 2016年11月3日

第四章 企业业绩

近 5 年企业业绩一览表

序号	项目名称	建筑面积 (m ²)	合同金额 (万元)	合同签订日期 (年、月、日)	竣工日期 (年、月、日)
1	深圳市罗湖区笋岗街道笋岗仓储冷库更新单元项目 (华润万象广场)	总建筑面积约 40 万 m ² , 建筑高度约 220m, 包含住宅、办公楼、商超及配套设施, 紧邻地铁 7 号线笋岗站, 大型商住综合体项目。	1850.70	2017 年 8 月 1 日	2022 年 12 月 15 日
2	深圳市金地工业区城市更新单元项目 01 地块 (暂定名) (金地环湾商务大厦)	总建筑面积约 35.5 万 m ² , 建筑高度约 300m, 地下 6 层, 包含住宅、办公楼、公寓酒店及配套设施, 紧邻地铁 7 号线沙尾站及规划线路, 大型商住综合体项目。	1413.8995	2022 年 7 月 18 日	在建
3	龙华区 A808-0025 宗地项目全过程工程咨询 (中建壹品鹏宸云筑)	总建筑面积约 31 万 m ² , 建筑高度约 150m, 包含超高层、高层住宅、配套商业、幼儿园等公共设施。超高层大型高端住宅项目。荣获“深圳市安全生产文明施工优良工地奖”。	5010.3325 (监理费: 3503.1555)	2024 年 6 月 13 日	在建
4	仁恒梦创广场工程监理	总建筑面积约 31 万 m ² , 建筑高度约 200m, 临近地铁 16 号线, 建设产业研发用房、配套公寓及商业, 超高层综合体项目。荣获“广东省优质结构奖”、“广东省安全生产文明施工示范工地”。	640.30	2018 年 12 月 1 日	2022 年 8 月 8 日
5	深圳市南山区桃源街道珠光村城市更新单元一期 A 项目工程监理服务 (珠光 and 山悦花园)	总建筑面积约 22 万 m ² , 包含多栋超高层住宅、公寓、配套商业及幼儿园。荣获“深圳市安全生产文明施工优良工地奖”。	2521.5953	2023 年 8 月 1 日	在建

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。

业绩一 深圳市罗湖区笋岗街道笋岗仓储冷库更新单元项目工程监理
工程效果图



工程实景图



中标通知书

Fax 传真


华润置地
 品质给城市更多改变

To 收件机构 <u>深圳现代建设监理有限公司</u>	Mail 邮箱 <u>34572229@qq.com</u>
Attention 收件人 <u>李想 先生</u>	Date 日期 <u>2016年7月11日</u>
From 发件人 <u>吴凯旋 经 郭振</u>	Reference no. 编号 [2016]成外字[1238]号
Total 总页数 <u>1 页</u>	If you do not receive any page, please call us immediately 如文件不清晰或有遗漏, 请与发件人联络

关于《笋岗项目工程监理》中标通知函

深圳现代建设监理有限公司:

华润（深圳）有限公司的《笋岗项目工程监理》，经公开招标，我司招标评审委员会对参加投标的各单位提交的投标书进行了综合评审，根据评审结果，确定贵司为《笋岗项目工程监理》中标人，中标价为大写人民币壹仟捌佰伍拾万柒仟元整（RMB18,507,000.00元）。

中标人收到本通知书后，应立即与笋岗项目工程部丁利军先生联系进场准备事宜，并于2016年7月18日前委派相关人员与招标人洽谈本招标服务合同事宜。

顺致

商祺！

华润置地深圳大区
 成本管理部

富

监理合同

合同编号: CRLSZ-SG-1-GF-16002

**深圳市罗湖区笋岗街道
笋岗仓储冷库更新单元项目**

工程建设监理

合同文件

2016年7月

发包方: 深圳市笋岗华润置地发展有限公司
监理单位: 深圳现代建设监理有限公司

华润置地
品质地产 更多改变

深圳市笋岗华润置地发展有限公司

合同目录

第一部分 合同书
第二部分 中标通知书
第三部分 投标书
第四部分 来往文件
第五部分 合同条款
第六部分 技术要求
第七部分 合同附件
第八部分 投标须知

华润置地
品质地产 更多改变

深圳市笋岗华润置地发展有限公司

第一部分 合同书

华润置地
品质地产 更多改变

深圳市笋岗华润置地发展有限公司

合同书

本合同书
由
发包方: 深圳市笋岗华润置地发展有限公司
注册地址: 深圳市罗湖区笋岗街道宝安路笋岗仓库区嘉宝田花园二期1、4、N栋首层201东侧
和
监理单位: 深圳现代建设监理有限公司
注册地址: 深圳市福田区车公庙金运世纪大厦19A-D
所订立。

发包方计划于中华人民共和国广东省深圳市罗湖区的地建名为“笋岗仓储冷库更新单元项目”的建设项目。发包方将该建设项目所需的监理服务委托专业单位执行,并向监理单位提供了上述本工程整个要求招标文件。监理单位按上述招标文件进行了投标。双方同意如下协议:

- 本合同书中的措词和用语应与下文提及的合同条款中赋予它们的含义相同。
- 本合同标的为发包方委托监理单位按合同文件的规定执行及完成合同文件所说明的工程。监理单位接受委托。
- 本项目监理服务费为:
 - (a) 监理服务费含税总价:
人民币(大写): 壹仟捌佰伍拾万柒仟元整 (RMB 18,507,000.00元); 或按合同约定的结算金额。
 - (b) 每月监理服务费按发包方批准及确认之每月实现现场监理人员的级别、人数及相应人工工资单价, 计算当月监理服务费。

合同书1

华润置地
品质城市更多改变 深圳市笋岗华润置地发展有限公司

附件5：关于工程、设计变更及工程结算的协议
为此，本合同书双方代表谨于前文所确定之日期，由立约双方在本合同书上各自签字盖章，以资证明。

4. “合同文件”乃由以下文件组成，双方皆须遵守其规定：
(a) 本合同书
(b) 中标通知书
(c) 投标书
(d) 来往文件
(e) 合同条款
(f) 技术要求
(g) 合同附件
(h) 投标须知
(i) 在履行合同过程中双方共同签署的补充与修正文件

5. 在上述第4条的基础上，若合同文件之间有任何矛盾，以较严格的为准。任何不列在第4条的其他文件皆不成为合同文件的一部分，其内容不能影响合同文件的含意，除非双方同意签认作为本合同的补充。

6. 基于下文提及的发包方对监理单位的监理费支付，监理单位特此立约保证遵照本协议的规定履行服务。

7. 发包方特此立约保证按本协议书注明的期限和方式，向监理单位支付根据协议书规定应支付的款项，以此作为监理单位履行服务的报酬。

8. 合同附件：
附件1：廉洁协议书
附件2：监理组织机构与人员配置（定标后补充）
附件3：监理单位工作基本要求
附件4：履约保函格式

合同书/2

华润置地
品质城市更多改变 深圳市笋岗华润置地发展有限公司

附件5：关于工程、设计变更及工程结算的协议
为此，本合同书双方代表谨于前文所确定之日期，由立约双方在本合同书上各自签字盖章，以资证明。

合同书/3

华润置地
品质城市更多改变 深圳市笋岗华润置地发展有限公司

双方于 2017 年 08 月 日盖章/签署：

发包方：深圳市笋岗华润置地发展有限公司 盖章
法定代表人或其授权代表签署：
注册地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋岗社区笋岗花园二期A、M、N座 商铺201东侧
电 话：_____

监理单位：深圳现代建设监理有限公司 盖章
法定代表人或其授权代表签署：
注册地址：深圳市福田区车公庙金地世纪大厦19A-D
电 话：0755-23762866 传 真：0755-23762847

开户行：_____
开户行账号：_____
开户行地址：_____
收款单位全称：_____

合同书/4

华润置地
品质城市更多改变 深圳市笋岗华润置地发展有限公司

第二章 项目介绍

一、工程概况

1、工程地址：
本项目位于深圳市罗湖区笋岗-清水河片区城市发展单元规划核心区域，南至桃园路、西至用地界、东至用地界、北至梅园路；

2、工程规模，建设用地面积约44891.3平方米，计容总建筑面积约29.4万平方米，组成如下：

项目	数量
开发建设用地面积 (m ²)	28848.1
容积率	10.2
计容积率总建筑面积 (m ²)	294670
住宅	85000(含保障性住房17000)
商务公寓	44790
商业、办公及酒店	104510
物流建筑	58700
其中 公共配套设施	1670
其中 社区管理用房	250
其中 社区警务室	20
其中 便民服务站	400
其中 社区健康服务中心	1000
地下商业面积 (m ²)	18000
地下公共充电桩建筑面积	700

塔楼编号如下：

塔楼编号	高度	层数	分类
T1	220米	45F	写字楼
T2	180米	47F	住宅
T3	180米	47F	住宅
T4	180米	48F	公寓
T5	120米	32F	公寓

技术附表/4



表扬信

深圳现代建设监理有限公司：

由贵司监理的笋岗项目在2021年全年三次置地总部住宅土建过程检查中表现优异，全年三次综合成绩均评定为优秀。

笋岗项目具有工期紧、任务重、场地狭小、施工难度大等诸多特点，质量管控难度大。贵司监理部团队在总结反思上季度项目首次参评成绩不理想的经验教训基础上，积极调整工作部署，全力配合我司项目部的统一管理要求，认真履行监理职责，严格加强过程质量管控，强化项目常态化质量管理，落实项目精细化管理举措，全面排查项目质量风险，积极跟踪现场整改落实，攻坚克难、坚持不懈，和我司项目部一起成功扭转局面，实现项目质量管理状态的全面提升。

为表彰先进，我司特对贵司的笋岗监理团队提出表扬！望贵司在后续项目建设过程中，再接再厉、再创标杆，确保项目各项目标圆满达成！

特此表扬！

深圳市笋岗华置置地发展有限公司

2021年11月6日



获奖证明



竣工联合验收证明

深圳市建设工程竣工联合（现场） 验收意见书

深联验〔2022〕0138

深圳市笋岗华润置地发展有限公司：

华润置地笋岗中心 07-02 地块已由你单位组织竣工验收，并申请竣工联合（现场）验收（业务号：B19M0000221230000T），该工程位于：罗湖区笋岗梅园南路，桃园路北侧，总建筑面积：236266.99 m²。

各参验部门验收意见如下：

综上，依据《深圳市建设工程竣工联合（现场）验收管理办法》第二十条，华润置地笋岗中心 07-02 地块的建设工程竣工联合（现场）验收结论为：验收通过。

参验单位联合（盖章）

2022 年 12 月 30 日



备注：

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

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

竣工验收证明 (建面 82163.38 m²)

单位(子单位)竣工验收报告

GD-EI-914 0 0 1

工程名称: 华润笋岗万象广场(07-01)东区总承包工程

验收日期: 2022.8.16

建设单位(盖章): 

一、工程概况

GD-EI-914/2 0 0 1

工程名称	华润笋岗万象广场(07-01)东区总承包工程		
工程地点	深圳市罗湖区笋岗街道宝岗路西侧、桃园村北街	建筑面积	82163.38平方米
结构类型	框架-核心筒	地上:	三十八层
		地下:	负四层
施工许可证号	2017-440300-70-03-50061403	监理许可证号	E244066216
开工日期	2019/7/1	验收日期	2022.8.16
监督单位	深圳市罗湖区住房和建设局	监督编号	JK2019067
建设单位	深圳市笋岗华润置地发展有限公司		
勘察单位	深圳市勘察测绘院(集团)有限公司		
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
总包单位	中建二局第二建设工程有限责任公司		
承建单位(土建)	中建二局第二建设工程有限责任公司		
承建单位(设备安装)	中建二局第二建设工程有限责任公司		
承建单位(装修)	深圳市优高建筑装饰有限公司		
监理单位	深圳现代建设监理有限公司		
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑科技有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

GD-EI-914/3 0 0 1

(一)验收组织

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

1. 验收组

组长	陈文乐	
副组长	杨军贵、符润红、孙鹏、李亚杰、宋殿魁、卢辉、吕海涛	
组员	陈旭熙、罗浩、方瑞青、吴先森、高翔	

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	沙祥浩	文云勇、黄斌、孙康乐、吴康、胡刚、陈航
建筑设备安装工程	刘伟	张宇明、陈鹏、张海滨、鄒双永、郑思凯、李元、谢少东
工程质控资料	陈英	梁莉、陈春、朱强浩、卢丹

(二)验收程序

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

(五)工程验收结论及备注

GD-EI-914/6 0 0 0

1、已完成设计和合同约定的全部内容;

2、施工技术管理与质量控制资料齐全,符合要求;

3、主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场复验报告和工程实体质量检测报告齐全,符合要求;

4、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齐全,且抽查结果符合相关专业验收规范的规定;

5、观感质量好;

6、各分部分项工程的质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准均验收合格;同意验收,合格。

姓名: 符润红
身份证号: 4401870-0002
手机号: 13505291127

建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
单位(项目)负责人:	总监理工程师:	项目经理:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:
2022年8月16日	2022年8月16日	2022年8月16日	2022年8月16日	2022年8月16日

GD-EI-914/6

竣工验收证明 (建面 90761.19 m²)

单位(子单位)工程竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: 华润笋岗万象广场07-01地块西区总承包工程

验收日期: _____

建设单位(盖章): _____

GD-E1-914

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	华润笋岗万象广场07-01地块西区总承包工程		
工程地点	深圳市罗湖区笋岗街道, 东面靠近宝岗路; 西面靠近宝安北路;	建筑面积	90761.19m ²
结构类型	地上:	22	层
	地下:	4	层
施工许可证号	2017-440300-70-03-50001402	监督许可证号	E244068216
开工日期	2019.07.01	验收日期	2022.9.16
运行单位	深圳市罗湖区住房和建设局	监督编号	XS2019068
建设单位	深圳市笋岗华润置地发展有限公司		
勘察单位	深圳市勘察测绘院有限公司		
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	中建二局第二建设工程有限责任公司		
承建单位(土建)	中建二局第二建设工程有限责任公司		
承建单位(设备安装)	中建二局第二建设工程有限责任公司(机电)		
承建单位(装修)	深圳市优尚建筑装饰有限公司, 深圳市永成装饰工程有限公司		
监理单位	深圳现代建设监理有限公司		
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司		

GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一) 验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理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	陈文乐	
副组长	杨军贵、符润红、孙惠、李亚杰、宋殿魁、卢辉、吕海涛	
组员	陈旭熙、罗浩、方瑞青、吴先磊、高翔	

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	沙祥浩	文云勇、黄斌、孙建乐、吴康、胡柳、陈航
建筑设备安装工程	刘伟	张学刚、陈刚、张海清、郭双永、郑思凯、李元、谢少东
工程投资资料	陈昊	梁莉、陈春、朱绍清、卢丹

(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。

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

1. 已完成设计和合同约定的全部内容;
2. 施工技术管理与质量控制资料齐全, 符合要求;
3. 主要建筑材料、建筑构配件和设备的进场复验报告和工程实体质量检测报告齐全, 符合要求;
4. 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齐全, 且抽查结果符合相关专业验收规范的规定;
5. 观感质量好;
6. 各分部分项工程的质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准均验收合格; 同意验收, 合格。

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名: 符润红

注册号: 4411511-0102

有效期至: 至2023年06月

建设单位: (公章)	监理单位: (公章)	施工单位: (公章)	设计单位: (公章)	勘察单位: (公章)
单位(项目)负责人: _____				
年月日	年月日	年月日	年月日	年月日

GD-E1-914/6

完工履约评价

顾客意见调查表

MR-25

B版

尊敬的 深圳市笋岗华润置地发展有限公司：

为了进一步促进和完善我公司质量管理体系的运作，使我公司监理服务质量得到不断提高，并能持续满足您的要求和期望，现发送我公司《顾客意见调查表》，征询贵公司对我公司监理服务质量的满意程度，希望贵方给予支持，填写调查内容并及时反馈我公司。我们真诚期望您能提出宝贵意见，对您提出的宝贵意见，我们会在第一时间内传达到责任部门，制定纠正措施进行整改，达到您的满意。

致谢！

深圳现代建设监理有限公司

日期：2023.12.1

顾客评分

	分值	很不满意	不满意	满意	很满意	实得分
公正性 (A)	40	0	24	32	40	40
履约能力 (B)	30	0	18	24	30	30
规范性 (C)	20	0	12	16	20	20
监理服务态度 (D)	10	0	6	8	10	10

总分= (A+B+C+D)

100

评分规则：

0-79分 80-100分
为不满意 为满意

顾客意见和建议：

顾客签名 (盖章)

日期：2023.12.5

处理结果：

验证人/日期：

项目名称：华润笋岗万象广场项目

项目更名证明资料

项目更名证明文件

由深圳现代建设监理有限公司监理的深圳市罗湖区笋岗街道笋岗仓储冷库更新单元项目，该项目分期开发、报建，深圳市罗湖区笋岗街道笋岗仓储冷库更新单元项目、华润笋岗万象广场 07-01 地块西区总承包工程、华润笋岗万象广场 07-01 地块东区总承包工程和华润笋岗万象广场（07-02）总承包工程同属一个项目，特此证明。



深圳市笋岗华润置地发展有限公司

二〇二二年十二月二十日

全国建筑市场监管公共服务平台查询截图

<https://jzsc.mohurd.gov.cn/data/project/detail?id=1961991>

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

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

首页 监管动态 数据服务 信用建设 建筑工人 政策法规 电子证照 问题解答 网站动态

项目数据 > 项目详情 > 手机查看

广东省·深圳市·罗湖区

项目编号	4403031712070101	省级项目编号	4403031712070101
建设单位	深圳市笋岗华润置地发展有限公司	建设单位统一社会信用代码	MA5DTBRT-5
项目分类	房屋建筑工程	建设性质	新建
总面积(平方米)	--	总投资(万元)	--
立项级别	地市级	立项文号	深罗湖发改备案(2017)144号

工程基本信息 招标投标信息 合同登记信息 施工图审查 施工许可 竣工验收

参与单位及相关负责人 单体信息

企业承担角色	企业名称	企业统一社会信用代码	负责人姓名	负责人证件号
监理企业	深圳现代建设监理有限公司	9144030061929003X4	孙瀚	230206*****12



工程基本信息		招标投标信息	合同登记信息	施工图审查	施工许可	竣工验收
详细信息		参与单位及相关负责人 单体信息				
项目代码	--	项目编号	4403011909090365			
项目分类	其他	行政区划	广东省-深圳市			
具体地点	--	经纬度	--			
立项文号	2017-440300-70-03-500014	立项级别	地市级			
立项批复机关	--	立项批复时间	--			
建设单位	深圳市笋岗华润置地发展有限公司	建设单位统一信用社会代码	MA5DTBRT5			
建设用地规划许可证编号	--	建设工程规划许可证编号	--			
工程投资性质	--	项目二维码	--			
资金来源	--	国有资金出资比例	--			
总面积(平方米)	--	总投资(万元)	715508.44			
总长度(米)	--	建设性质	其他			
建设规模	罗湖区笋岗街道笋岗仓储冷库更新单元占地面积45536.8平方米,本次拆除面积44819.2平方米,拆除后可供建设用地面积为28848.1平方米,项目具体建设内容及指标如下:本项目建设用地面积28848.1平方米,主要建设40F办公、6F物流建筑、6F商业、48F公寓、22F保障房各一栋、47F住宅2栋,总建筑面积389320平方米,其中地上计容积率建筑面积294670平方米,地下不计容积率建筑面积94650平方米。在地上计容积率建筑面积中,住宅建筑面积85000平方米(含保障性住房17000平方米)、商务公寓44790平方米、商业、办公及酒店104510平方米、物流建筑58700平方米、公共配套设施1670平方米(社区管理用房250平方米、社区警务室20平方米、便民服务站400平方米、社区健康服务中心1000平方米)。在地下不计容积率建筑面积中:地下商业面积18000平方米、地下车库76650平方米。项目容积率10.2,绿化率35%,建筑密度45%,规划居住户数772户,配套停车位1688个。					

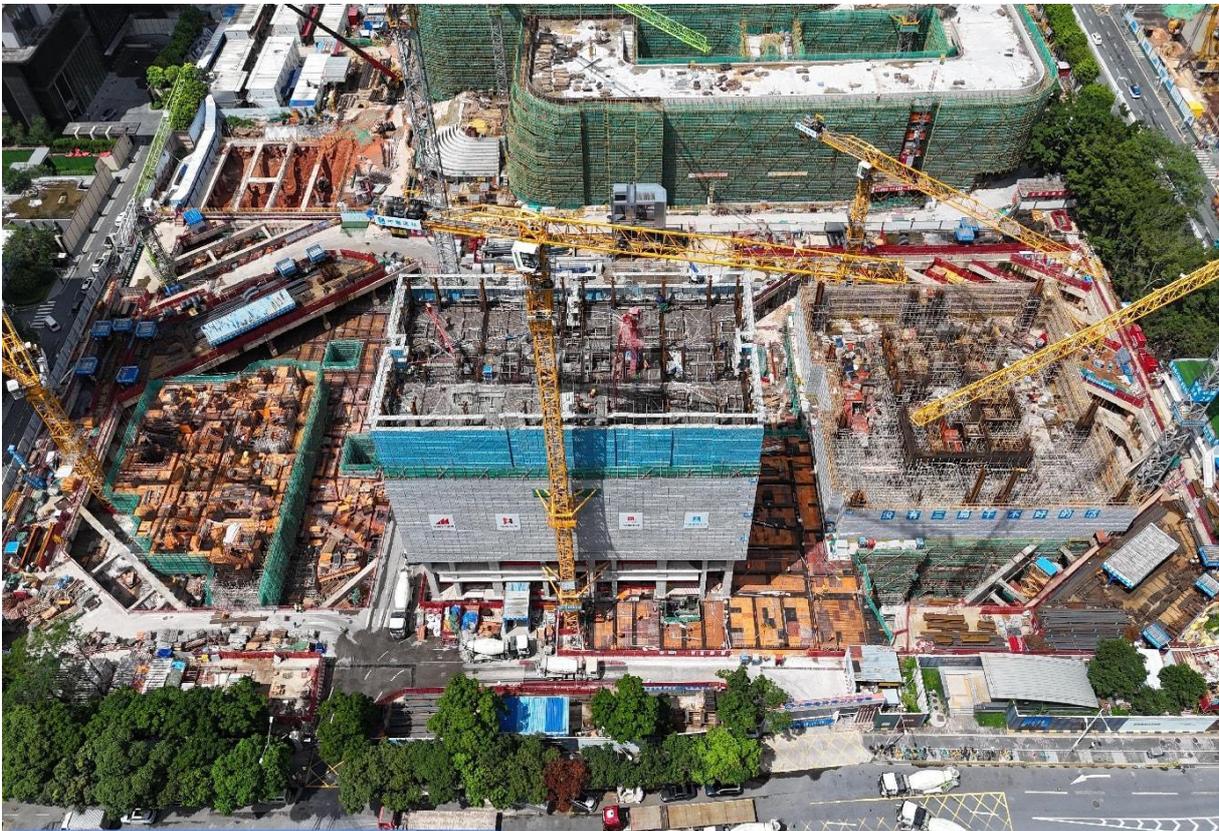
工程基本信息		招标投标信息	合同登记信息	施工图审查	施工许可	竣工验收
竣工验收备案信息		竣工验收信息				
数据等级 ?	省级竣工备案编号	实际造价(万元)	实际面积(平方米)	实际竣工验收备案时间	竣工验收备案编号	施工许可证编号 详情
B	440301170104995-0-JX-003	178331.93	14166.00	2022-12-30	4403011909090365-5-JX-003	4403011909090365-5-SX-002 查看
B	440301170104995-0-JX-001	178331.93	14681.77	2022-08-23	4403011909090365-5-JX-002	4403011909090365-5-SX-001 查看
B	440301170104995-0-JX-002	1783819294	14680.78	2022-08-23	4403011909090365-5-JX-001	4403011909090365-5-SX-003 查看

工程基本信息		招标投标信息	合同登记信息	施工图审查	施工许可	竣工验收
竣工验收备案信息		竣工验收信息				
数据等级 ?	实际造价(万元)	实际面积(平方米)	结构体系	施工许可证编号	实际竣工验收时间	详情
B	178331.9294	14166	其他	4403011909090365-SX-002	2023-05-22	查看
B	178331.9294	14681.77	其他	4403011909090365-SX-001	2022-04-07	查看
B	1783819294	14680.78	其他	4403011909090365-SX-003	2022-04-07	查看

业绩二 深圳市金地工业区城市更新单元项目 01 地块工程监理
工程效果图



工程实景图





中标通知书

中标通知书

深圳现代建设监理有限公司：

你方于 2022 年 2 月 18 日所递交的金地工业区城市更新单元项目 01 地块（暂定名）工程监理的投标文件已被我方接受，被确认为中标人。

中标价：人民币（大写）壹仟肆佰壹拾叁万捌仟玖佰玖拾伍元伍角（¥：14138995.50 元）。
发票种类：增值税专用发票；增值税专用发票税率：6 %；
增值税额：人民币（大写）捌拾万零叁佰贰拾元伍角，（¥：800320.50 元）。
不含税金额：人民币（大写）壹仟叁佰叁拾叁万捌仟陆佰柒拾伍元整，（¥：13338675.00 元）。
计划服务期限：69 个月，具体开工日期以甲方书面通知为准。
工程质量：符合合格标准
监理总工程师：李雪峰

请你方在收到本通知书后的 15 日内到 深圳市福田区沙头街道新华社区福强路 4060 号金沙嘴酒店大厦十二层与我方签订施工承包合同，并按招标文件第二章第 8.4.1 款规定向我方提交履约保证金。

如果贵司在接到中标通知后，没有按招标文件要求提交履约保证金，或者没有按招标文件约定的时间与招标单位签署正式合同，或坚持提出附加条件，那么本中标通知书无效。我司有另选中标单位的权利，并保留向贵司索赔的权利。

特此通知

招标人：深圳市金地新沙房地产开发有限公司（盖单位章）

法定代表人：[Signature]（签字）

2022 年 7 月 15 日

附：《回执联》

回 执 联

监理合同

副本

合同编号: JDXS-GYQ-ZX-008

**深圳市金地工业城市更新单元
项目 01 地块 (暂定名)**

工程 监 理

合 同 文 件

2022 年 7 月

甲方/委托人: 深圳市金地新沙房地产开发有限公司

乙方/监理人: 深圳现代建设监理有限公司

第一部分 协议书

甲方/委托人: 深圳市金地新沙房地产开发有限公司
乙方/监理人: 深圳现代建设监理有限公司

委托人为实施 01 地块(暂定名)工程 监 理 项目, 委托乙方担任该项目监理。双方共同达成如下协议。

一、承包范围: 详见合同附件 1: 《监理服务范围与内容》。

二、下列文件均为本合同的组成部分, 各组成部分能够互相解释, 互为补充与说明, 其解释顺序依次如下:

- (1) 在实施过程中双方共同签署的补充协议;
- (2) 本合同协议书;
- (3) 中标通知书;
- (4) 投标文件;
- (5) 投标期间双方来往函件;
- (6) 合同专用条款;
- (7) 合同通用条款;
- (8) 招标文件;
- (9) 投标文件;
- (10) 报价表;
- (11) 监理大纲;
- (12) 其他合同文件;

如合同文件各部分内容出现不一致, 应按上述文件的顺序存在优先解释。

三、总监理工程师: 李雪峰。

四、监理工作质量符合的标准和要求: 合格。

五、监理服务期限:

(1) 监理服务计费期限从地基基础开工至移交物业并配合小业主批量入住为止, 服务期暂定为 69 个月 (含节假日等);

(2) 委托人下达指令的工程停工期间不算监理服务期, 如需现场驻场监理, 以委托人项目部发出指令为准, 监理人按要求预留驻场监理。

六、监理费用约定:

(1) 监理服务费用
监理服务合同含税总价为 ¥ 14138895.50 元 (大写: 人民币: 肆仟肆佰叁拾捌仟玖佰伍拾伍元伍角)。

不含税总价为 ¥ 13338875.00 元 (即大写: 人民币: 壹仟叁佰叁拾捌仟柒佰伍拾元整), 增值税税金为 ¥ 800320.80 元 (即大写: 人民币: 捌拾万零叁佰贰拾元伍角), 增值税税率为 6%。

七、监理人的承诺和保证: 监理人向委托人承诺, 按照本合同的约定, 承担本合同协议书约定范围内的监理业务。

- (1) 已依法取得与本合同工程相应等级的有效资质证书, 并在其资质等级许可的范围内承担工程监理业务;
- (2) 不得转让本合同项下的全部或部分工程监理业务;
- (3) 与被监理工程的施工承包单位以及建筑材料、建筑构配件和设备供应单位没有隶属关系或者其他利害关系;
- (4) 项目监理人员按工程建设的实际需要及委托人要求调整配置人员, 详见合同附件 2: 《监理人员配置要求及使用工具配置要求》, 且应根据具体情况按委托人要求增减监理人员配备;
- (5) 保证为本项目配备的装饰装修专业及设备安装专业监理工程师具有同类项目的监理经验; 委托人对本项目配置的监理人员进一步考核的权力, 委托人有权向监理人提出撤换不合格的监理人员要求, 监理人必须积极配合, 对不合格人员进行撤换。

八、本合同一式八份, 委托人一正五副, 监理人一正二副, 具有同等法律效力, 双方签字盖章后本合同生效。

(以下无正文)

委托人: (盖章)  法定代表人: (盖章) 

委托代理人: (盖章)  法定代表人: (盖章) 

经办人: 向珍东 经办人: 向珍东

开户银行: 深圳现代建设监理有限公司 开户银行: 深圳现代建设监理有限公司

账号: 400002319200115111 账号: 工商银行福田支行

电话: 0755-26666666 电话: 0755-26666666

本合同签订于: 2022 年 7 月 18 日

合同订立地点: 深圳

第一章 投标邀请函

金地工业城市更新单元项目 01 地块 (暂定名) 工程 监 理 投 标 邀 请 函

1. 招标条件

本招标项目金地工业城市更新单元项目 01 地块 (暂定名) 工程 监 理 已批准, 招标人为深圳市金地新沙房地产开发有限公司, 招标项目资金已筹集, 出资比例为 100%。该项目已具备招标条件, 现邀请你单位参加金地工业城市更新单元项目 01 地块 (暂定名) 工程 监 理 投 标。

2. 项目概况与招标范围

2.1 建设地点: 福田区莲塘金地工业园区内

2.3 招标范围: 金地工业城市更新单元项目 01 地块用地面积约 1.94 万㎡, 总建筑面积约 33 万㎡ (其中: 商务公寓约 8.8 万㎡、280m 办公约 6 万㎡、商业 1.6 万㎡、酒店 2 万㎡、保障房 5 万㎡、公建配套约 0.52 万㎡) 业态含保障房、写字楼、商务公寓及公共配套。本次招标为 01 地块工程 监 理, 为本地块提供工程 监 理 服务。

3. 投标人资格要求

本次招标要求投标人必须具有独立法人资格及一般纳税人资格, 包括具有独立签订合同的权利, 须具备工程监理综合资质或工程监理房屋建筑工程甲级或工程监理事务工程乙级及以上资质, 具有同类综合体工程监理事务, 并在人员、设备、资金等方面具有为本项目服务的能力。

4. 招标文件的获取

凡有意参加投标者, 请于 2022 年 1 月 25 日至 2022 年 1 月 26 日, 上午 9 时至 12 时,

一期施工许可证 (建面 210154 m²)

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

2105-440304-04-01-85826202

编号 2024-1278 [改1]

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

特发此证



发证机关 深圳市福田区住房和建设局
发证日期 2024年09月04日



建设单位	深圳市金地房地产项目管理有限公司,深圳市金地新沙房地产开发有限公司		
工程名称	环湾商务大厦(一期)施工总承包工程		
建设地址	福田区福强路与沙嘴路交汇处东南角		
建设规模	210154平方米		
合同工期	/		

参建单位

勘察单位	深圳市长勘勘察设计有限公司	项目负责人	/
设计单位	悉地国际设计顾问(深圳)有限公司	项目负责人	/
施工单位	中建三局集团有限公司	项目负责人	江书洲
监理单位	深圳现代建设监理有限公司	总监理工程师	田本生
工程总承包单位	/	项目经理	/

备注: 该项目需严格按照《深圳市地铁集团有限公司关于金地工业城市更新项目建设用地审批及地铁保护区范围意见的复函》(深地铁函(2020)114号)、《市规划和自然资源局关于修改轨道交通保护区、规划控制区及规划控制区内建设项目规划报建管理规定的通知》(深规划资源[2020]357号)要求予以落实,该地块进入22号线推荐方案规划控制保护区1478.02平方米,该地块围护结构锚索等施工措施均禁止侵入22号线规划控制区,禁止该地块围护结构锚索施工措施均侵入规划控制区范围。地下雨水、主体结构工程、装饰装修工程、通风与空调、给排水及供电、建筑电气工程、智能建筑、屋面及防水工程、建筑节能、消防工程、室外工程;
◆◆◆ 2025-02-28项目总监由孙颢(C23002952)变更为田本生(14020462)

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

一期施工许可证 (建面 145114 m²)

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

2105-440304-04-01-85826203

编号 2024-1687 [改1]

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

特发此证



发证机关 深圳市福田区住房和建设局
发证日期 2024年09月04日



建设单位	深圳市金地房地产项目管理有限公司,深圳市金地新沙房地产开发有限公司		
工程名称	环湾商务大厦(二期)主体工程		
建设地址	福田区沙头街道福强路与沙嘴路交汇处东南角		
建设规模	145114.00平方米		
合同工期	1247天		

参建单位

勘察单位	深圳市长勘勘察设计有限公司	项目负责人	康巨人
设计单位	悉地国际设计顾问(深圳)有限公司	项目负责人	马春晓
施工单位	中建三局集团有限公司	项目负责人	江书洲
监理单位	深圳现代建设监理有限公司	总监理工程师	田本生
工程总承包单位	/	项目经理	/

备注: 该项目需严格按照《深圳市地铁集团有限公司关于金地工业城市更新项目建设用地审批及地铁保护区范围意见的复函》(深地铁函(2020)114号)、《市规划和自然资源局关于修改轨道交通保护区、规划控制区及规划控制区内建设项目规划报建管理规定的通知》(深规划资源[2020]357号)要求予以落实,该地块进入22号线推荐方案规划控制保护区1478.02平方米,该地块围护结构锚索等施工措施均禁止侵入22号线规划控制区。
◆◆◆ 2025-02-28项目总监由孙颢(C23002952)变更为田本生(14020462)

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

规划设计要点批复表： (建筑高度 280m, 地下 6 层)

规划设计要点批复表

项目名称	福田区沙头街道金地工业区城市更新单元一期项目 01 地块 (暂定名)	项目代码	2105-440304-04-01-858262
用地单位	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	要点编号	FG202200007
用地位置	福强路与沙嘴路交汇处东南角	用地性质	商业用地+二类居住用地
总用地面积	19392.91M ²	其中：建设用地面积：	19392.91M ²
		道路用地面积：	0M ²
		绿地面积：	0M ²
		其他用地面积：	0M ²

建设用地项目规划设计满足下列要求

用一	<p>1、规定容积率≤ 12.34</p> <p>2、规定建筑面积 239200M²</p> <p>新建规定建筑面积 239200m², 其中:</p> <p>1) 地上: 住宅 (公共租赁住房): 50000m²; 办公: 60000m²; 酒店: 20000m²; 商业 (含物业服务用房 499m²): 10000m²; 商务公寓: 88000m²; 12 班幼儿园 (占地面积 3600m²): 3200m²; 社区老年人日间照料中心: 1000m²; 社区健康服务中心: 1000m²;</p> <p>2) 地下: 商业: 6000m²。</p>
	(地下车库、设备用房、人防设施、公共交通、不计规定容积率)
二	<p>1、建筑覆盖率一级≤55%; 二级≤25%;</p> <p>2、建筑高度: 建筑高度限高 280.00 米, 且项目位于机场净空保护区域, 在申报建设工程规划许可前必须经过航空部门校核建筑物的航空限高要求;</p>
点	<p>3、绿化覆盖率≥17%;</p>
体	<p>4、建筑间距: 满足深标及相关规范要求;</p>
布	<p>5、公共开放空间: 开发建设用地范围内须提供不小于 1000m²的公共开放空间, 公共开放空间须 24 小时开放, 具体位置可在下阶段方案设计中微调;</p>
局	<p>6、连廊或公共通道: 允许在 01、03 地块之间设置公共架空连廊 (人行), 更新项目应保证公共绿地的开放性, 架空连廊设置不应影响公共绿地使用及道路交通, 具体形式和位置在下阶段行政许可中征求公共绿地主管部门意见后研究确定。允许在 01 地块内设置一条城市公共人行通道 (二层), 城市公共人行通道宽度应满足《深圳市建筑设计规则》的要求, 其位置在下阶段方案设计中进一步明确;</p>
及	<p>7、建筑界面: 建筑总体布局、地下通道及公共架空连廊设计、建筑间距需满足《深圳市城市规划标准与准则》、消防、建筑设计等相关规范要求;</p>
城	<p>8、地下空间: 地下空间开发与轨道站点做好衔接, 并合理安排人行线路, 形成通畅、便捷、舒适的步行系统。在金地四路、金地五路道路下方建设总面积为 6627 平方米的地下专有通道连接 02、03 地块, 南侧幼儿园预留地下人行通道接口与 04 地块连接, 上述通道的设置应满足市政管线敷设及相关规范要求, 具体宽度、连接形式和位置在下阶段研究确定, 涉及绿地的, 应同时征求绿地主管部门意见;</p>
市	<p>9、建筑退线: 一级建筑退线≥6 米, 二级建筑退线≥9 米; 地下室≥3 米, 当住宅建筑相邻福强路、沙嘴路时, 临福强路、沙嘴路一侧住宅建筑退让用地红线距离≥12 米</p>
设	<p>10、透水率≥10%。</p>
计	
要	
求	

履约评价

顾客意见调查表

MR-25

B版

尊敬的 深圳市金地新沙房地产开发有限公司 _____:

为了进一步促进和完善我公司质量管理体系的运作,使我公司监理服务质量得到不断提高,并能持续满足您的要求和期望,现发送我公司《顾客意见调查表》,征询贵公司对我公司监理服务质量的满意程度,希望贵方给予支持,填写调查内容并及时反馈我公司。我们真诚期望您能提出宝贵意见,对您提出的宝贵意见,我们会在第一时间内传达到责任部门,制定纠正措施进行整改,达到您的满意。

致谢!

深圳现代建设监理有限公司



顾客评分

	分值	很不满意	不满意	满意	很满意	实得分
公正性 (A)	40	0	24	32	40	40
履约能力 (B)	30	0	18	24	30	24
规范性 (C)	20	0	12	16	20	16
监理服务态度 (D)	10	0	6	8	10	10

总分 = (A+B+C+D)

90

评分规则:

0-79分 80-100分
为不满意 为满意

顾客意见和建议:



顾客签名 (盖章):

[Handwritten Signature]

日期: 2022.11.25

处理结果:

验证人/日期:

项目名称: 深圳市金地工业区城市更新单元项目01地块

全国建筑市场监管公共服务平台截图

https://jzsc.mohurd.gov.cn/data/project/detail?id=2385884



中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台



建设工程企业 从业人员 建设项目 诚信记录

请输入关键词, 例如企业名称、统一社会信用代码

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

首页 > 项目数据 > 项目详情 > 手机查看 

金地工业区城市更新单元 广东省-深圳市-福田区

项目编号	4403042002160001	省级项目编号	4403042002149901
建设单位	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	建设单位统一社会信用代码	30607660-0
项目分类	其他	建设性质	其他
总面积(平方米)	--	总投资(万元)	2500000
立项级别	地市级	立项文号	2020-440304-70-03-010594



项目地址: 东至沙尾路, 南至金地一路, 西至沙嘴路, 北至福强路

工程基本信息 招标投标信息 合同登记信息 施工图审查 施工许可 竣工验收

详细信息 **参与单位及相关负责人** 单体信息

企业承担角色	企业名称	企业统一社会信用代码	负责人姓名	负责人证件号
监理企业	深圳现代建设监理有限公司	9144030061929003X4	李雪峰	130321*****32

工程基本信息 招标投标信息 合同登记信息 施工图审查 施工许可 竣工验收

详细信息 参与单位及相关负责人 单体信息

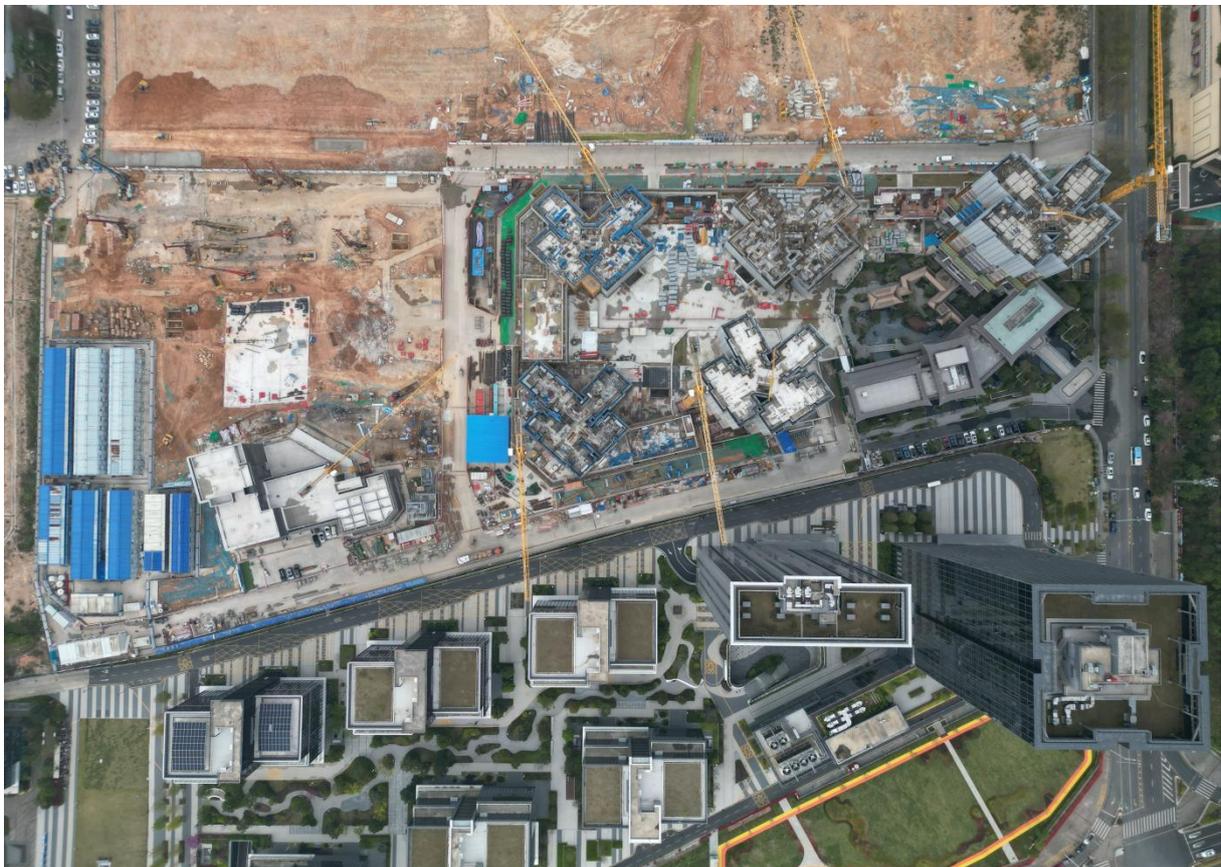
项目代码	2020-440304-70-03-010594	项目编号	4403042002160001
项目分类	其他	行政区划	广东省-深圳市-福田区
具体地点	东至沙尾路, 南至金地一路, 西至沙嘴路, 北至福强路	经纬度	--
立项文号	2020-440304-70-03-010594	立项级别	地市级
立项批复机关	深圳市发展和改革委员会	立项批复时间	2020-02-14
建设单位	深圳市金地新沙房地产开发有限公司	建设单位统一社会信用代码	30607660-0
建设用地规划许可证编号	--	建设工程规划许可证编号	--
工程投资性质	国内资金	项目二维码	--
资金来源	--	国有资金出资比例	--
总面积(平方米)	--	总投资(万元)	2500000
总长度(米)	--	建设性质	其他
建设规模	金地工业区更新单元用地面积125832.2平方米, 拆除用地面积119007.6平方米, 清退国有未出让用地7581.5平方米, 其中开发建设用地面积62404.8平方米, 开发建设用地容积率建筑面积(含地下经营性建筑面积)709100平方米, 其中住宅250000平方米(含公共租赁住房50000平方米), 商业、办公及旅馆业建筑266500平方米, 商务公寓125000平方米, 地下商业35000平方米, 公共配套设施32600平方米(含12班幼儿园1所3200平方米、占地3600平方米, 公文首末站4200平方米, 社区健康服务中心1000平方米, 社区老年人日间照料中心1000平方米, 文化娱乐设施20850平		

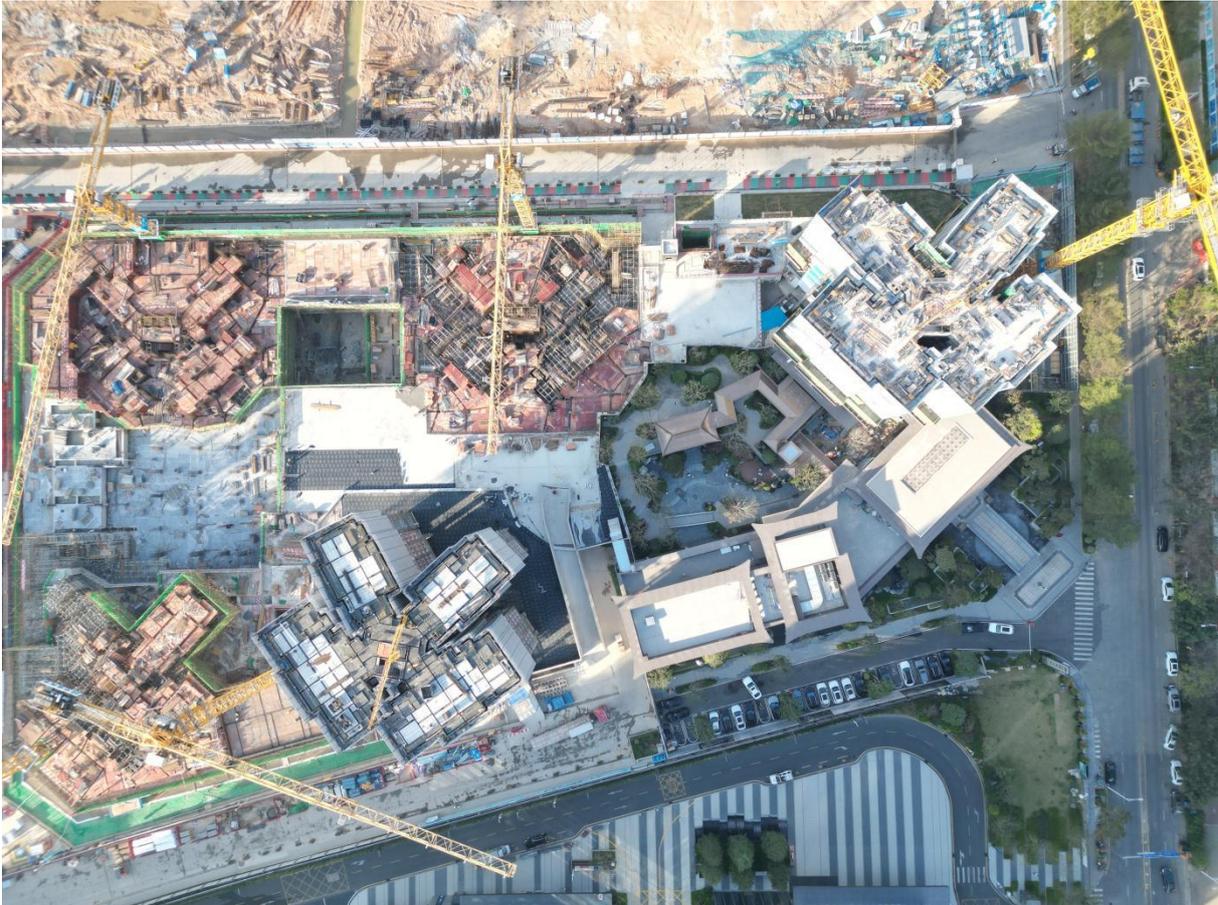
业绩三 龙华区 A808-0025 宗地项目全过程工程咨询

工程效果图



工程实景图





中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号：2403-440309-04-01-221009002001
标段名称：龙华区A808-0025宗地项目全过程工程咨询
建设单位：深圳华展置业有限公司
招标方式：公开招标
中标单位：深圳现代建设监理有限公司
中标价：5010.332500万元
中标工期：按招标文件要求执行。
项目经理(总监)：



本工程于 2024-04-23 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，2024-05-23 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章)：



招标人(盖章)：
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章)：



日期：2024-05-23



查验码：4362117472679832 查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

监理合同（监理费 3503.1555 万元）

龙华区 A808-0025 宗地项目全过程工程咨询
委托合同

项目名称：龙华区 A808-0025 宗地项目全过程工程咨询
项目地点：深圳市龙华区民治街道华南路与民乐路交汇处

甲方：深圳华展置业有限公司
乙方：深圳现代建设监理有限公司

时间：2024 年 月 日

1

一、合同协议书

委 托 人（全称）：深圳华展置业有限公司
全过程工程咨询单位（全称）：深圳现代建设监理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就下述工程委托工程咨询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：龙华区 A808-0025 宗地项目全过程工程咨询
2. 工程地点：深圳市龙华区民治街道华南路与民乐路交汇处
3. 工程规模：龙华区 A808-0025 宗地项目建设地点位于龙华区民治街道华南路与民乐路交汇处。项目净用地面积约 4.3 万平方米，含东西 2 个地块，用地性质为住宅用地。规划总建筑面积约 31 万平方米，计容建筑面积约 22 万平方米，容积率 5.0。东地块包含 5 栋精装修住宅（2 栋超高层 160 米，地上 48 层，地下 3 层，3 栋高层 100 米，地上 33 层地下 2/3 层，层高均为 3 米）和一栋商管用房，西地块包含 5 栋精装修住宅（2 栋超高层 160 米，地上 48 层，地下 3 层，3 栋高层 100 米，地上 33 层地下 2/3 层，层高均为 3 米）和一栋配套幼儿园，基坑深度 11 米。拟建住宅装配式结构包含：叠合板、框架、ALC 板、空调板、阳台。
4. 工程项目估算总投资：785384 万元。

二、项目全过程工程咨询工作内容

龙华区 A808-0025 宗地项目的招标内容包括但不限于：

1. 全过程工程项目管理：工作内容包括但不限于项目计划统筹及总体管理、前期工作管理、设计管理、勘察管理、技术管理、进度管理、投资管理、质量管理、项目组织协调管理、招标采购管理、合同管理、BIM 管理、档案信息管理、报批报建管理、竣工验收及移交管理、工程结算管理、竣工财务决算管理、风险管理、后评价等与项目建设管理相关的其他工作。
2. 工程监理：工作内容包括但不限于施工准备阶段监理、施工阶段监理、保修管理及后续服务管理以及与工程监理相关的其他工作。

全过程工程咨询服务具体内容详见合同条款及任务书，全过程工程咨询单位依法承担项目全过程工程项目管理、工程监理工作相应的法律责任。

2

三、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义及解释相同。

四、组成合同的文件

1. 合同协议书；
2. 中标通知书；
3. 联合体协议书
4. 投标文件及其附件；
5. 招标文件及补遗；
6. 合同条件；
7. 双方有关项目全过程工程咨询的洽商、变更等书面协议或文件；
8. 标准、规范及有关技术文件。

五、项目主要负责人

项目总负责人姓名：邓思聪，身份证号码：421023198710275296；
总监理工程师姓名：许功柱，身份证号码：51302319550828711X。

六、合同费用

本合同全过程工程咨询费用由项目管理费和工程监理费两部分费用组成，全过程工程咨询合同总价定为 5010.3325 万元（其中项目管理费定为 1697.1770 万元，监理费定为 3503.1555 万元）。

全过程咨询费包括了为实施和完成本项目全部建设工程咨询内容所进行的项目管理、技术咨询、设计咨询、工程监理及其相关服务所需的劳务费、技术服务费、仪器设备设施费、应委托人要求节假日期间安排人员在岗值守产生的加班费、管理费、保险费、税金和利润等全部相关费用（包括为实现项目管理目标所提供的公司技术支持、组织相关人员学习考察、宣传及总结等）以及承担合同明示和隐含的一切风险、义务、责任等所发生的费用。

3

七、服务期

1. 项目管理服务期：自合同签订之日起至工程竣工验收及竣工审计完成；
2. 保修阶段服务期：按国家有关规定执行。

八、双方承诺

1. 工程咨询单位向委托人承诺，按照本合同约定提供工程咨询及相关服务。
2. 委托人向工程咨询单位承诺，按照本合同约定提供办公室、资料，支付费用。

九、合同份数

本合同一式 贰拾 份，正本 伍 份，委托人 壹 份，工程咨询单位 壹 份；副本 拾 份，委托人 拾 份，工程咨询单位 捌 份。

十、合同生效

合同签订时间：2024 年 06 月 3 日
合同签订地点：深圳市
本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章/合同章后生效。

4

委托人：(公章) 深圳华展置业有限公司 	工程咨询单 位：(公章) 深圳现代建设监理有限公司 
住 所： 深圳市龙华区民治街道北站社 区龙华区数字创新中心(鸿荣源 北站中心) A 栋 5201	住 所： 深圳市深汕特别合作区鹅埠镇创 元路 133 号华贸商厦 8202、8203 室
法定代表人： 委托代理人： 电 话： 传 真：	法定代表人： 委托代理人： 电 话： 0755-23968866 传 真： 0755-23968849

开 户 银 行：

开 户 银 行：

中国建设银行股份有限公司深圳
红荔支行

帐 号：

帐 号：

44201592500056415029

邮 政 编 码：

邮 政 编 码：

518260

一期施工许可证 (建面 82203.20 m²)

 <h2 style="text-align: center;">建筑工程施工许可证</h2> <p style="text-align: center;">工程编号: 2403-440309-04-01-22100901</p> <p style="text-align: center;">根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本 建筑工程符合施工条件,准予施工。</p> <p style="text-align: center;">特发此证</p> <div style="text-align: center;">  <p>发证机关: 深圳市龙华区住房和建设局 日期: 2024年08月06日</p> </div>		证书序列号: 2024-1083	
建设单位	深圳华展置业有限公司		
工程名称	鹏宸云筑(一期)		
建设地址	深圳市龙华区华南路西侧		
建设规模	82203.20 (平方米)		
设计单位	洲宇设计集团股份有限公司		
施工单位	中建三局集团(深圳)有限公司		
监理单位	深圳现代建设监理有限公司		
合同开工日期	2024-08-20	合同竣工日期	2027-06-30
备注	项目经理: 易万 注册证书号: 粤1442022202306593 项目总监: 许功春 注册证书号: 00823814 地基与基础工程;主体结构工程;装饰装修工程;通风与空调;建筑给排水;水及供暖;建筑电气工程;智能建筑;屋面及防水工程;建筑节能;消防工程;室外工程;燃气工程; 本项目分部工程或分部工程具体施工范围以施工图纸为准;		
变更登记			
注意事项: 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。 三、建设行政主管部门可以对本证进行检查。 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。			

二期施工许可证 (建面 76052.73 m²)

中华人民共和国 <h2 style="text-align: center;">建筑工程施工许可证</h2> <p style="text-align: center;">2403-440309-04-01-22100902</p> <p style="text-align: center;">编号 2024-1459</p> <p style="text-align: center;">根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本 建筑工程符合施工条件,准予施工。</p> <p style="text-align: center;">特发此证</p> <div style="text-align: center;">  <p>发证机关: 深圳市龙华区住房和建设局 发证日期: 2024年8月4日</p> </div>		<table border="1"> <tr> <td>建设单位</td> <td colspan="3">深圳华展置业有限公司</td> </tr> <tr> <td>工程名称</td> <td colspan="3">鹏宸云筑二期</td> </tr> <tr> <td>建设地址</td> <td colspan="3">深圳市龙华区华南路西侧</td> </tr> <tr> <td>建设规模</td> <td colspan="3">76052.73平方米</td> </tr> <tr> <td>合同工期</td> <td colspan="3">900天</td> </tr> </table>		建设单位	深圳华展置业有限公司			工程名称	鹏宸云筑二期			建设地址	深圳市龙华区华南路西侧			建设规模	76052.73平方米			合同工期	900天		
建设单位	深圳华展置业有限公司																						
工程名称	鹏宸云筑二期																						
建设地址	深圳市龙华区华南路西侧																						
建设规模	76052.73平方米																						
合同工期	900天																						
 扫描二维码核对证照信息		参建单位																					
勘察单位	深圳市南华岩土工程有限公司	项目负责人	唐越																				
设计单位	洲宇设计集团股份有限公司	项目负责人	刘平																				
施工单位	中建三局集团(深圳)有限公司	项目负责人	易万																				
监理单位	深圳现代建设监理有限公司	总监理工程师	许功春																				
工程总承包单位	中建三局集团(深圳)有限公司	项目经理	易万																				
备注	备注: 本项目分部工程或分部工程具体施工范围以施工图纸为准																						
注意事项: 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。 三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行检查。 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。																							

三期施工许可证（总监许功春）

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

2403-440309-04-01-22100903

编号
2025-0084

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

特发此证

扫描二维码核对证照信息

建设单位	深圳华展置业有限公司		
工程名称	鹏宸云筑-三期地基与基础工程		
建设地址	深圳市龙华区华南路西侧		
建设规模	0平方米		
合同工期	300天		

参建单位			
勘察单位	深圳市南华岩土工程有限公司	项目负责人	唐越
设计单位	洲宇科技集团股份有限公司	项目负责人	叶立人
施工单位	中建三局集团（深圳）有限公司	项目负责人	易万
监理单位	深圳现代建设监理有限公司	总监理工程师	许功春
工程总承包单位	中建三局集团（深圳）有限公司	项目经理	易万

备注	/		
----	---	--	--

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

龙华区 A808-0025 宗地项目施工总承包中标公示：（工程造价 203995.329070 万元）

全国公共资源交易平台（广东·深圳市）

深圳公共资源交易中心

SHENZHEN PUBLIC RESOURCES TRADING CENTER

请输入关键词

搜索

统一客服热线电话：0755-36568999

首页
交易公告
政策法规
信息公开
交易大数据
监管信息
营商环境
交易智库
关于我们

当前位置: 首页/交易公告/建设工程

龙华区A808-0025宗地项目二、三期工程设计采购施工总承包（EPC）

发布时间: 2024-05-28 信息来源: 本站 浏览次数: 1427

招标项目编号:	2403-440309-04-01-221009003
招标项目名称:	龙华区A808-0025宗地项目二、三期工程设计采购施工总承包（EPC）
标段名称:	龙华区A808-0025宗地项目二、三期工程设计采购施工总承包（EPC）
项目编号:	2403-440309-04-01-221009
公示时间:	2024-05-28 15:06至2024-05-31 15:06
招标人:	深圳华展置业有限公司
招标代理机构:	深圳华瑞工程顾问有限公司
招标方式:	公开招标
中标人:	中建三局集团（深圳）有限公司//深圳市南华岩土工程有限公司//洲宇设计集团股份有限公司
中标价(万元):	203995.329070万元
中标工期:	总工期900日历天,其中: 1.勘察工期20日历天; 2.设计工期130日历天; 3.施工工期750日历天
项目经理:	王萌
资格等级:	一级
资格证书编号:	粤1442022202306592
是否暂定金额:	否

业主表扬信

关于鹏宸云筑项目监理团队的表扬函

深圳现代建设监理有限公司：

鹏宸云筑项目为我司开发建设重点住宅项目，自拿地开工以来，项目监理团队克服种种困难如图纸不完善、工期紧、外部环境复杂等客观条件，紧密配合业主项目部依次完成售楼部开放节点、样板房展示节点及预售营销节点，为项目顺利开盘付出了较大努力。

在桩基、售楼部施工时项目工期紧任务重、售楼部材料种类多、工艺复杂，且正值深圳雨季，监理团队面对种种困难，敢做善为，克难奋进，并与我司项目团队保持紧密联动，组织各参建单位精心谋划各项工作，确保各项管控要求落到实处，为后续项目开盘争取了宝贵时间。

2024年12月14日鹏宸云筑项目首开区成功预售。该成绩的取得，离不开贵司管理层的重视与支持，离不开项目监理团队的艰苦努力。

在此，我司对贵司该项目管理团队提出书面表扬和感谢！同时希望贵司一以贯之，继续保持优良的服务理念，在鹏宸云筑项目竣工验收及交付任务交上一份满意答卷。

特此函达。

深圳华展置业有限公司

2024年12月15日



关于鹏宸云筑项目监理团队的表扬函

深圳现代建设监理有限公司：

鹏宸云筑项目为我司开发建设的重点住宅项目，自拿地开工以来，项目监理团队克服种种困难如图纸不完善、工期紧、外部环境复杂等客观条件，紧密配合业主项目部依次完成售楼部开放节点、样板房展示节点及预售营销节点，为项目顺利开盘付出了较大努力。

在桩基、售楼部施工时项目工期紧任务重、售楼部材料种类多、工艺复杂，且正值深圳雨季，监理团队面对种种困难，敢做善为，克难奋进，并与我司项目团队保持紧密联动，组织各参建单位精心谋划各项工作，确保各项管控要求落到实处，为后续项目开盘争取了宝贵时间。

2024年12月14日鹏宸云筑项目首开区成功预售。该成绩的取得，离不开贵司管理层的重视与支持，离不开项目监理团队的艰苦努力。

在此，我司对贵司该项目管理团队提出书面表扬和感谢！同时希望贵司一以贯之，继续保持优良的服务理念，在鹏宸云筑项目竣工验收及交付任务交上一份满意答卷。

特此函达。

湖北文旅园区建设发展集团有限公司

2025年1月7日



履约评价

年度履约评价表

MR-25

B版

尊敬的 深圳年度置业有限公司 (业主) :

为持续改进我司管理体系的运作, 使我司监理服务质量不断提高, 并满足贵方的要求和期望。现发送我司《年度履约评价表》, 征询贵方对我司2024年度监理服务质量的满意程度, 希望贵方给予支持, 填写调查内容并及时反馈我司。我司真诚期望贵方能提出宝贵意见, 对贵方提出的宝贵意见, 我司会在第一时间内传达到责任部门, 制定纠正措施进行整改, 达到贵方的满意。

致谢!

深圳现代建设监理有限公司

日期: 2024.12.5

业主评分

评价内容	分值	不合格	合格	良好	优秀	实得分
公正性 (A)	40	0	24	32	40	39
履约能力 (B)	30	0	18	24	30	28
规范性 (C)	20	0	12	16	20	17
监理服务态度 (D)	10	0	6	8	10	9

93分

总分E=(A+B+C+D)

评分等级: E ≥ 90为优秀 ; 90 > E ≥ 75为良好 ; 75 > E ≥ 60为合格 ; E < 60为不合格

业主意见和建议:

业主签名(盖章):

日期: 2024.12.9

处理结果:

验证人/日期:

项目名称: 龙岗区A808-0025宗地项目全过程咨询(勘察云筑)

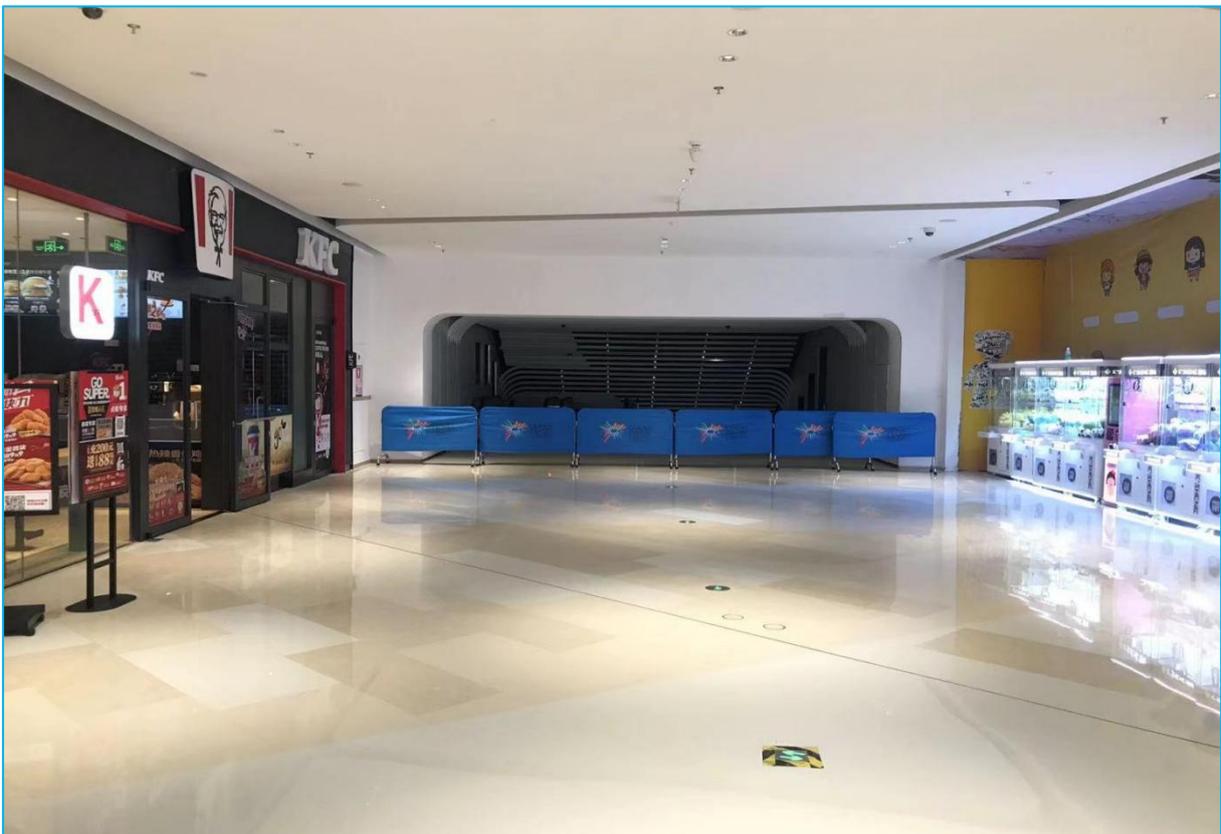
业绩四 仁恒梦创广场工程监理
工程效果图



工程实景图



地铁连接通道图片



中标通知书



仁恒置地(深圳)有限公司

YANLORD LAND (SHENZHEN) CO., LTD.

地址：深圳市市福田区金田路 4028 号荣超经贸中心 38 层

中标通知书

Z-回龙埔二期(预)-001[2018]

致深圳现代建设监理有限公司：

我司深圳市回龙埔新工业区 G01021-0029 宗地 1#地块(暂定名)工程监理招标工作现已结束，经我司评标小组综合考评后确定贵司为中标单位。

一、合同金额

合同含税总价：¥6,403,000.00 (大写人民币：陆佰肆拾万叁仟元)，

其中：不含税总价为¥6,040,566.04元(大写人民币：陆佰零肆万伍佰陆拾陆元肆分)，
增值税税率为 6%，金额为¥362,433.96元(大写人民币：叁拾陆万贰仟肆佰叁拾叁元玖角陆分)。

1、如政策原因导致增值税税金进行调整，调整后的合同总价=不含税金额*(1+更新后的增值税率)。

2、监理费的变更：

A、在施工过程中，如招标人需对监理人员增减进行调整，由招标人项目部发出指令，
监理人员增减按实际到场的天数计算(满一个月的按合同约定方式计算，监理人员
到场不足一月的，按实际签到的日历天数计算)；

B、工期延长或缩短超过 3 个月的，由招标人项目部发出指令，投标人按指令要求预
留监理人员，招标人按实际到场的人数及天数计算。

C、调整的监理服务费按以下计算：

监理合同

正本

仁恒梦创广场工程监理合同

(编号:HT-52-HLP-02-CB-2018-0003)

甲方/委托人: 深圳市恒明商业有限公司
乙方/监理人: 深圳现代建设监理有限公司
二零一八年十二月

第一部分 协议书

甲方/委托人: 深圳市恒明商业有限公司
乙方/监理人: 深圳现代建设监理有限公司
委托人与监理人就 深圳市恒明商业有限公司 开发建设的 仁恒梦创广场 项目工程监理事宜双方协商一致, 签订本合同。

一、项目概况如下:

(1) 工程名称: 仁恒梦创广场工程监理。
(2) 工程地点: 龙岗区龙城街道北部, 北临城市快速路龙大道, 南临城市主干道龙平西路, 西侧为城市次干道榆龙路, 东侧为城市次干道爱心路。
(3) 工程概况: 地块面积约为 36950m², 基坑支护周长约为 769.7 米, 基坑支护深度约 14.0-23.0 米, 建筑物为 3 层地下室, 3 层裙楼及 4 栋塔楼, 塔楼层数 21 至 45 栋不等, 项目拟定面积 210000m², 容积率 5.08, 覆盖率 65%, 限高要求 200 米, 其中产业研发用房 94440m², 宿舍 30000m², 商业 80000m², 物业服务用房 560m²。

二、本合同中的有关词语含义与本合同第二部分《标准条件》中赋予它们的定义相同。
三、下列文件均为本合同的组成部分, 各组成部分能够互相解释, 互为补充与说明, 其解释顺序依次如下:

(1) 在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件;
(2) 本合同协议书;
(3) 投标期间双方来往函件;
(4) 本合同专用条件;
(5) 附加协议条款;
(6) 本合同标准条件;

3

七、委托人同意按本合同的计算方法, 支付时间与金额, 支付监理人的报酬:

(1) 仁恒梦创广场 项目监理服务合同含税总价: ¥6,403,000.00 (大写人民币: 陆佰肆拾叁仟元), 其中: 不含税总价为 ¥6,040,566.04 元 (大写人民币: 陆佰零肆万伍佰陆拾陆元肆角), 增值税率为 6%, 金额为 ¥362,433.96 元 (大写人民币: 叁拾陆万贰仟肆佰叁拾叁元玖角陆分)。

如政策原因导致增值税税金进行调整, 调整后的合同总价=不含税金额*(1+更新后的增值税率)。

(2) 监理费的变更:

A、在施工过程中, 如招标人需对监理人员进行调整, 由招标人项目部发出指令, 监理人员增减按实际到场的天数计算(满一个月的按合同约定方式计算, 监理人员到场不足一月的, 按实际签到的日历天数计算);

B、工期延长或缩短超过 3 个月的, 由招标人项目部发出指令, 投标人按指令要求预留监理人员, 招标人按实际到场的人数及天数计算。

C、调整的监理服务费按以下计算:

① 增加/减少的监理服务期满 1 个月的部分, 增加/减少的监理服务费=Σ增加/减少各监理人员数×月数×对应的岗位月单价;

② 增加/减少的监理服务期不满 1 个月的部分, 增加/减少的监理服务费=Σ增加/减少各监理人员工日数×对应的工日单价(注: 工日单价=月综合单价/26)。(各岗位月综合单价详见合同中的报价明细表)

八、本合同叁正叁副, 委托人两正两副, 监理人一正一副, 具有同等法律效力, 双方签字盖章后本合同生效。

九、承担本合同附件 7: 《仁恒置地合作关系声明》的规定并履行相关义务; 接受委托人此

5

委托人: (盖章)  住所: _____

代理人: (盖章)  住所: _____

委托代理人: (盖章)  法定代表人: (盖章) 

经办人: _____ 经办人: _____

开户银行: _____ 开户银行: 深圳现代建设监理有限公司
400002319200115171

账号: _____ 账号: 工商银行福田支行

邮编: _____ 邮编: _____

电话: _____ 电话: _____

传真: _____ 传真: _____

本合同签订于: 2018 年 12 月 日
合同订立地点: _____

7

履约评价

顾客意见调查表

MR-25

B版

尊敬的 深圳市恒明商业有限公司 :

为了进一步促进和完善我公司质量管理体系的运作,使我公司监理服务质量得到不断提高,并能持续满足您的要求和期望,现发送我公司《顾客意见调查表》,征询贵公司对我公司监理服务质量的满意程度,希望贵方给予支持,填写调查内容并及时反馈我公司。我们真诚期望您能提出宝贵意见,对您提出的宝贵意见,我们会在第一时间内传达达到责任部门,制定纠正措施进行整改,达到您的满意。

致谢!

深圳现代建设监理有限公司



顾 客 评 分							
	分值	很不满意	不满意	满意	很满意	实得分	
公正性 (A)	40	0	24	32	40	38	
履约能力 (B)	30	0	18	24	30	28	
规范性 (C)	20	0	12	16	20	19	
监理服务态度 (D)	10	0	6	8	10	10	
总分= (A+B+C+D)						95	
评分规则:						0-79分 为不满意	80-100分 为满意

顾客意见和建议: **总体满意, 满足市场且部要求**

顾客签名 (盖章) 汤瑞 日期: 2022.11.30

处理结果:

验证人/日期:

仁恒梦创广场项目

全国建筑市场监管公共服务平台查询截图（总监孙桂如）

https://jzsc.mohurd.gov.cn/data/project/detail?id=1963466

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

建设工程企业 从业人员 建设项目 诚信记录

请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码 搜索

首页 监管动态 数据服务 信用建设 建筑工人 政策法规 电子证照 网站动态

首页 > 项目数据 > 项目详情 >

手机查看

回龙埔新工业区更新单元二期G01021-0028宗地 广东省-深圳市

项目编号	4403011909030023	省级项目编号	4403011908079906
建设单位	深圳市恒明商业有限公司	建设单位统一社会信用代码	335167494
项目分类	其他	建设性质	其他
总面积(平方米)	--	总投资(万元)	220000
立项级别	地市级	立项文号	2018-440300-70-03-503325



项目地址: --

工程基本信息 招标投标信息 合同登记信息 施工图审查 施工许可 竣工验收

详细信息 **参与单位及相关负责人** 单体信息

企业承担角色	企业名称	企业统一社会信用代码	负责人姓名	负责人证件号
监理企业	深圳现代建设监理有限公司	9144030061929003X4	孙桂如	432321*****9X

获奖证明



获奖证明



深圳市龙岗区建设工程质量安全监督站

龙岗区建设工程质量安全监督站关于 2021 年上半年建设工程质量“红黑榜”的通报

各建设、施工、监理企业，各相关部门：

为进一步推动项目参建企业落实质量安全生产责任，牢固树立质量安全发展理念，龙岗区建设工程质量安全监督站对辖区报建受监的在建项目的责任主体履职情况，工程实体质量状况及质保体系资料进行全面的检查，梳理形成 2021 年上半年工地工程质量“红黑榜”，现通报如下：

龙岗区建设工程质量 2021 年上半年“红榜”（即前十名）

序号	项目名称	建设单位	施工单位	监理单位
1	中广核工程大厦 1 栋 A、B、C 座基础、土石方、主体结构工程、室外工程、桩基础	中广核工程有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	中咨工程建设监理公司
2	仁恒梦创广场 1 栋	深圳市恒明商业有限公司	中国华西企业有限公司	深圳现代建设监理有限公司
3	深圳市龙岗区中医院医疗综合大楼项目（医疗综合大楼、教学科研大楼）	深圳市龙岗区建筑工务署	中国建筑第五工程局有限公司	深圳市合创建设工程顾问有限公司

4	和昌拾壹悦府 1 栋	深圳市水磨花都房地产有限公司	深圳市建工集团股份有限公司	深圳现代建设监理有限公司
5	坪地街道环城西路（龙岗大道-兴华路）建设工程	深圳市龙岗区建筑工务署	中铁三局集团有限公司	深圳市甘泉建设监理有限公司
6	中海阳光棕榈园 2-5 栋	深圳市云龙城投资发展有限公司	南通建工集团股份有限公司	中海监理有限公司
7	实验学校扩建工程	深圳市龙岗区建筑工务署	中建科技集团有限公司	深圳合创建设工程顾问有限公司
8	佳兆业中央广场二期 5 栋（主体、土石方和基坑支护、室外工程）	宝吉工艺品（深圳）有限公司	中建一局集团建设发展有限公司	深圳华西建设工程管理有限公司
9	荷棠里 1 栋、2 栋、3 栋	深圳市万霖投资有限公司	陕西建工集团股份有限公司	深圳市大兴工程管理有限公司
10	下李北路（李朗路-联李东路）	深圳市龙岗区南湾街道办事处	深圳市鹏利达控股集团有限公司	深圳市龙建建设监理有限公司 深圳市燃气工程监理有限公司

获奖证明 (总监孙桂如)





荣誉证书

由深圳现代建设监理有限公司孙桂如同志任项目总监的

仁恒梦创广场1栋

工程

评定为二〇二二年广东省建设工程优质结构奖。

特发此证，以资鼓励。

编号：工程优质结构（2022）380C号

二〇二三年一月十六日



广东省建设工程优质结构奖证书

深圳现代建设监理有限公司监理的

仁恒梦创广场1栋

工程评定为

二〇二二年广东省建设工程优质结构奖。

特发此证

粤建工程优质结构证字（2022）380C号

二〇二三年一月十六日



竣工验收证明 (建面 309603 m²)

单位(子单位)竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称: 仁恒梦创广场1栋

验收日期: 2022年8月8日

建设单位(盖章): 深圳市恒明商业有限公司

GD-E1-914

一、工程概况

GD-E1-914/2□□□

工程名称	仁恒梦创广场1栋		
工程地点	深圳市龙岗区龙城街道爱南路与龙平西路交汇处西北侧	建筑面积	309603m ²
结构类型	钢筋混凝土框架核心筒	地上:	A栋38层; B栋21层; C/D栋20层; 商业裙房5层
	钢筋混凝土框架剪力墙	地下:	三层
施工许可证号	2018-440300-70-03-5033-2002	监理单位	深圳现代建设监理有限公司
开工日期	2020-3-17	验收日期	2022-8-8
监理单位	深圳现代建设监理有限公司	监督编号	LG190230
建设单位	深圳市恒明商业有限公司		
勘察单位	深圳地质建设工程公司		
设计单位	悉地国际设计顾问(深圳)有限公司		
总承包单位	中国华西企业有限公司		
承建单位(土建)	中国华西企业有限公司		
承建单位(设备安装)	中国华西企业有限公司		
承建单位(装修)	深圳市景源达建筑装饰工程有限公司		
监理单位	深圳现代建设监理有限公司		
施工图审查单位	广东广玉源工程技术咨询有限公司		

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	汤瑛		
副组长	韩森、王浩、孙桂如、王攀朝		
组员	邓小波、李文辉、卜健航、刀志峰、李志浩、胡俊、杨文静、杨坤、周荣军、陈伟、黄春生、肖洁、潘安敏、余尚云、王敏		

2.专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	汤瑛	李志浩、邓小波、王浩、韩森、孙桂如、李文辉、王攀朝、胡俊
建筑设备安装工程	卜健航	涂述敏、卜健航、杨文静、杨坤、周荣军、陈伟、黄春生
工程质控资料	刀志峰	肖洁、余尚云、王敏

(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

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6□□□

- 1.地基与基础分部工程评定合格。
- 2.主体结构分部工程评定合格。
- 3.建筑装饰装修分部工程评定合格。
- 4.屋面工程分部评定合格。
- 5.建筑给水、排水分部工程评定合格。
- 6.通风与空调分部工程评定合格。
- 7.建筑电气分部工程评定合格。
- 8.智能建筑分部工程评定合格。
- 9.建筑节能分部工程评定合格。
- 10.电梯分部工程评定合格。
- 11.已按要求完成施工图纸及合同约定的各项内容。
- 12.质量控制资料齐全完整,安全和主要功能核查及抽查结果符合要求。
- 13.单位工程观感质量好。
- 14.无重大质量、安全事故。
- 15.经验收小组一致评定仁恒梦创广场1栋项目为合格工程,同意竣工验收。

建设单位: 深圳市恒明商业有限公司 (盖章)

监理单位: 深圳现代建设监理有限公司 (盖章)

勘察单位: 深圳地质建设工程公司 (盖章)

设计单位: 悉地国际设计顾问(深圳)有限公司 (盖章)

总承包单位: 中国华西企业有限公司 (盖章)

承建单位(土建): 中国华西企业有限公司 (盖章)

承建单位(设备安装): 中国华西企业有限公司 (盖章)

承建单位(装修): 深圳市景源达建筑装饰工程有限公司 (盖章)

监理单位: 深圳现代建设监理有限公司 (盖章)

施工图审查单位: 广东广玉源工程技术咨询有限公司 (盖章)

GD-E1-914/6

项目更名证明资料

项目更名证明文件

由深圳现代建设监理有限公司负责监理的仁恒梦创广场工程，因该项目分期开发、报建，仁恒梦创广场工程与仁恒梦创广场1栋、回龙埔新工业区更新单元二期 G01021-0028 宗地同属一个项目。

特此证明。



深圳市恒明商业有限公司

二〇二二年六月五日

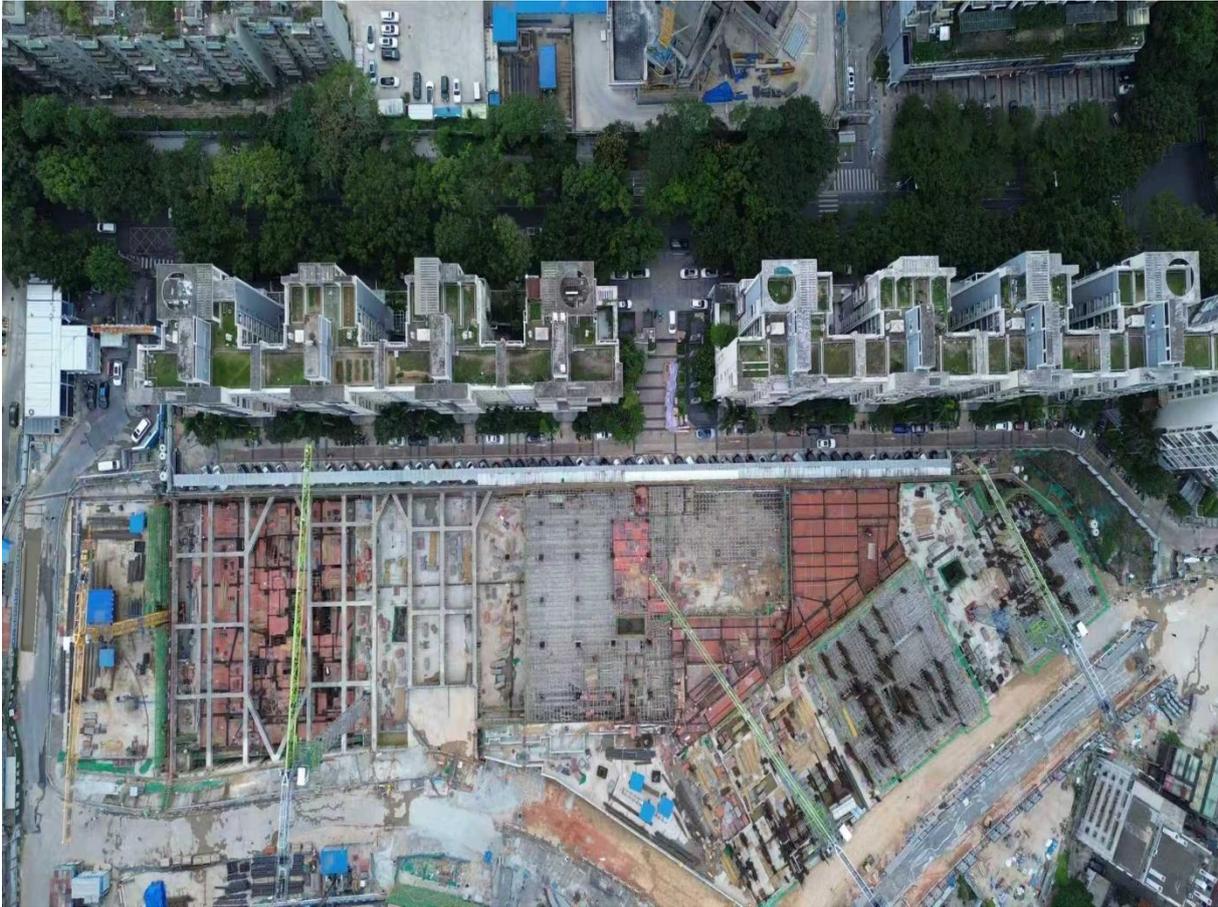
业绩五 深圳市南山区桃源街道珠光村城市更新单元一期 A 项目工程监
理

工程效果图



工程实景图





监理合同

工程编号: ZGXMEQ
合同编号: 2023-002

深圳市工程监理合同

工程名称: 深圳市南山区桃源街道珠光村城市更新单元一期A项目
工程地点: 深圳市南山区桃源街道
委托人: 深圳市宝祥源投资发展有限公司
受托人: 深圳现代建设监理有限公司

2023年08月版

第一部分 协议书

委托人(全称): 深圳市宝祥源投资发展有限公司
受托人(全称): 深圳现代建设监理有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称: 深圳市南山区桃源街道珠光村城市更新单元一期A项目工程监理服务。
2. 工程地点: 深圳市南山区桃源街道、北侧为珠光一路,东侧为珠光四路、西侧为珠光二路、南侧与珠光花半里毗邻。
3. 工程规模: 项目占地面积33489.8㎡,总建筑面积约221519.61平方米,其中03-01地块(北地块)102528.17平方米,03-02地块(南地块)118991.44平方米,中间间隔珠光三路。项目北地块包括三栋超高层住宅、两栋公寓、二栋商业、裙楼、公建配套设施及地下室等;项目南地块包括两栋超高层住宅、一栋高层住宅(含保障房)、一栋商业、一栋配套幼儿园、裙楼、公建配套设施及地下室等。
4. 工程类别: 房屋建筑工程工程等级: 二级
5. 投资性质: 企业自筹
6. 工程概算投资额: / 万元, 招标部分工程概算投资额: / 万元
7. 其它: /

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 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)或监理建议书(适用于非招标工程);
4. 专用条款;
5. 通用条款;

6. 附录: 附录A《相关服务的范围和内容》
附录B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》
本合同签订后,双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、项目总监

项目总监姓名: 姜叶梅, 身份证号码: 430581198709265543, 注册号: 44026186

五、签约酬金

按照第三部分《专用条件》第5.1条《酬金计取》的有关规定计取,本工程所有工程监理的签约酬金合计总金额为(大写): 贰仟伍佰贰拾壹万伍仟玖佰伍拾叁元整(¥25215953.00),其中:

服务类型	决策阶段(万元)	勘察阶段(万元)	设计阶段(万元)	施工阶段(万元)	保修阶段(万元)	设备监造(万元)	其他服务(万元)
工程监理	/	/	/	2401519.33	1200759.67	/	/
项目管理	/	/	/	/	/	/	/
工程监理与项目管理一体化	/	/	/	/	/	/	/

六、工作期限

工程监理期限自2023年08月16日起至2029年01月15日止,总计1979日历天,其中:

1. 决策阶段: 自 / 起至 / 止, 共 / 日历天;
2. 勘察阶段: 自 / 起至 / 止, 共 / 日历天;
3. 设计阶段: 自 / 起至 / 止, 共 / 日历天;
4. 施工阶段: 自2023年08月16日起至2027年01月15日止,共1249日历天;
5. 保修阶段: 自2027年01月16日起至2029年01月15日止,共730日历天;
6. 设备监造: 自 / 起至 / 止, 共 / 日历天;
7. 其他服务: 自 / 起至 / 止, 共 / 日历天。

七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺,按照本合同约定提供监理。

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

八、合同订立

1. 订立时间: 2023年8月 日。
2. 订立地点: 深圳市南山区西丽仙新大厦西座13楼。
3. 本合同一式 壹拾贰 份, 均具有同等法律效力, 双方各执 肆 份。(下页无正文)

委托人(公章): 宝祥源投资发展有限公司
受托人(公章): 深圳现代建设监理有限公司
法定代表人(签字): 姜叶梅
法定代表人(签字): 廖向东

组织机构代码: 91440300MA5G0E603P
组织机构代码: 9144030061929003X4

地址: 深圳市南山区西丽街道新围社区留仙大道6008号鼎新大厦西302
地址: 深圳市福田区深南中路与广深高速公路交界东南金运世纪大厦19A、19B、19C、19D
邮政编码: 518000
邮政编码: 518040

法定代表人: 姜叶梅
法定代表人: 廖向东

委托代理人: _____
电话: _____
传真: _____
电子邮箱: _____
开户银行: 中国工商银行西丽支行
账号: 4000027409200895155

委托代理人: _____
电话: 0755-23968866
传真: 0755-23968849
电子邮箱: 4451514950@9.com
开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳红荔支行
账号: 44201592500056415029

日期: _____

01 地块一期施工许可证 (建面 79641.77 m²)

中华人民共和国 建筑工程施工许可证 2209-440305-04-01-96655306 编号 2025-0564 [改1]		<table border="1"> <tr><td>建设单位</td><td colspan="2">深圳市宝祥源投资发展有限公司</td></tr> <tr><td>工程名称</td><td colspan="2">风格城市花园(03-01地块)(一期)桩基础和主体工程</td></tr> <tr><td>建设地址</td><td colspan="2">南山区桃源街道珠光一路与珠光四路交叉口西侧03-01地块</td></tr> <tr><td>建设规模</td><td colspan="2">79641.77平方米</td></tr> <tr><td>合同工期</td><td colspan="2">1603天</td></tr> </table>	建设单位	深圳市宝祥源投资发展有限公司		工程名称	风格城市花园(03-01地块)(一期)桩基础和主体工程		建设地址	南山区桃源街道珠光一路与珠光四路交叉口西侧03-01地块		建设规模	79641.77平方米		合同工期	1603天										
建设单位	深圳市宝祥源投资发展有限公司																									
工程名称	风格城市花园(03-01地块)(一期)桩基础和主体工程																									
建设地址	南山区桃源街道珠光一路与珠光四路交叉口西侧03-01地块																									
建设规模	79641.77平方米																									
合同工期	1603天																									
根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本 建筑工程符合施工条件,准予施工。 特发此证		<table border="1"> <tr> <th colspan="4">参建单位</th> </tr> <tr> <td>勘察单位</td> <td>中国有色金属工业昆明勘察设计研究院有限公司</td> <td>项目负责人</td> <td>李永红</td> </tr> <tr> <td>设计单位</td> <td>深圳市立方都市工程设计有限公司</td> <td>项目负责人</td> <td>范纯青</td> </tr> <tr> <td>施工单位</td> <td>湖南建工集团(深圳)建设有限公司</td> <td>项目负责人</td> <td>贺海龙</td> </tr> <tr> <td>监理单位</td> <td>深圳现代建设监理有限公司</td> <td>总监理工程师</td> <td>郭平</td> </tr> <tr> <td>工程总承包单位</td> <td>/</td> <td>项目经理</td> <td>/</td> </tr> </table>	参建单位				勘察单位	中国有色金属工业昆明勘察设计研究院有限公司	项目负责人	李永红	设计单位	深圳市立方都市工程设计有限公司	项目负责人	范纯青	施工单位	湖南建工集团(深圳)建设有限公司	项目负责人	贺海龙	监理单位	深圳现代建设监理有限公司	总监理工程师	郭平	工程总承包单位	/	项目经理	/
参建单位																										
勘察单位	中国有色金属工业昆明勘察设计研究院有限公司	项目负责人	李永红																							
设计单位	深圳市立方都市工程设计有限公司	项目负责人	范纯青																							
施工单位	湖南建工集团(深圳)建设有限公司	项目负责人	贺海龙																							
监理单位	深圳现代建设监理有限公司	总监理工程师	郭平																							
工程总承包单位	/	项目经理	/																							
扫描二维码核对证照信息  		备注:变更施工单位,重新办理施工许可证,并将(03-01地块)按工规证拆分为一、二期,本证为一期,原施工许可证(编号:2023-2085)作废。 ◆◆◆ 2025-09-10项目经理由唐佳辉(粤1432017201874727)变更为贺海龙(粤1432011201208273)工程名称由风格城市花园(03-01地块)(一期)桩基础和主体工程变更为珠光山悦花园(03-01地块)(一期)桩基础和主体工程。 注意事项: 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。 三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。																								

01 地块二期施工许可证 (建面 22940.73 m²)

中华人民共和国 建筑工程施工许可证 2209-440305-04-01-96655307 编号 2025-0565 [改1]		<table border="1"> <tr><td>建设单位</td><td colspan="2">深圳市宝祥源投资发展有限公司</td></tr> <tr><td>工程名称</td><td colspan="2">风格城市花园(03-01地块)(二期)桩基础和主体工程</td></tr> <tr><td>建设地址</td><td colspan="2">南山区桃源街道珠光一路与珠光四路交叉口西侧03-01地块</td></tr> <tr><td>建设规模</td><td colspan="2">22940.73平方米</td></tr> <tr><td>合同工期</td><td colspan="2">1603天</td></tr> </table>	建设单位	深圳市宝祥源投资发展有限公司		工程名称	风格城市花园(03-01地块)(二期)桩基础和主体工程		建设地址	南山区桃源街道珠光一路与珠光四路交叉口西侧03-01地块		建设规模	22940.73平方米		合同工期	1603天										
建设单位	深圳市宝祥源投资发展有限公司																									
工程名称	风格城市花园(03-01地块)(二期)桩基础和主体工程																									
建设地址	南山区桃源街道珠光一路与珠光四路交叉口西侧03-01地块																									
建设规模	22940.73平方米																									
合同工期	1603天																									
根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本 建筑工程符合施工条件,准予施工。 特发此证		<table border="1"> <tr> <th colspan="4">参建单位</th> </tr> <tr> <td>勘察单位</td> <td>中国有色金属工业昆明勘察设计研究院有限公司</td> <td>项目负责人</td> <td>李永红</td> </tr> <tr> <td>设计单位</td> <td>深圳市立方都市工程设计有限公司</td> <td>项目负责人</td> <td>范纯青</td> </tr> <tr> <td>施工单位</td> <td>湖南建工集团(深圳)建设有限公司</td> <td>项目负责人</td> <td>贺海龙</td> </tr> <tr> <td>监理单位</td> <td>深圳现代建设监理有限公司</td> <td>总监理工程师</td> <td>郭平</td> </tr> <tr> <td>工程总承包单位</td> <td>/</td> <td>项目经理</td> <td>/</td> </tr> </table>	参建单位				勘察单位	中国有色金属工业昆明勘察设计研究院有限公司	项目负责人	李永红	设计单位	深圳市立方都市工程设计有限公司	项目负责人	范纯青	施工单位	湖南建工集团(深圳)建设有限公司	项目负责人	贺海龙	监理单位	深圳现代建设监理有限公司	总监理工程师	郭平	工程总承包单位	/	项目经理	/
参建单位																										
勘察单位	中国有色金属工业昆明勘察设计研究院有限公司	项目负责人	李永红																							
设计单位	深圳市立方都市工程设计有限公司	项目负责人	范纯青																							
施工单位	湖南建工集团(深圳)建设有限公司	项目负责人	贺海龙																							
监理单位	深圳现代建设监理有限公司	总监理工程师	郭平																							
工程总承包单位	/	项目经理	/																							
扫描二维码核对证照信息  		备注:变更施工单位,重新办理施工许可证,并将(03-01地块)按工规证拆分为一、二期,本证为二期,原施工许可证(编号:2023-2085)作废。 ◆◆◆ 2025-09-10项目经理由唐佳辉(粤1432017201874727)变更为贺海龙(粤1432011201208273)工程名称由风格城市花园(03-01地块)(二期)桩基础和主体工程变更为珠光山悦花园(03-01地块)(二期)桩基础和主体工程。 注意事项: 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。 三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。																								

02 地块一期施工许可证 (建面 118735.92 m²)

中华人民共和国 建筑工程施工许可证 2209-440305-04-01-96655305 编号 2025-0563 [改1]		<table border="1"> <tr><td>建设单位</td><td colspan="3">深圳市宝祥源投资发展有限公司</td></tr> <tr><td>工程名称</td><td colspan="3">风格城事花园(03-02地块)桩基础和主体工程</td></tr> <tr><td>建设地址</td><td colspan="3">南山区桃源街道珠光三路与珠光四路交叉口西南侧03-02地块</td></tr> <tr><td>建设规模</td><td colspan="3">118735.92平方米</td></tr> <tr><td>合同工期</td><td colspan="3">1603天</td></tr> </table>		建设单位	深圳市宝祥源投资发展有限公司			工程名称	风格城事花园(03-02地块)桩基础和主体工程			建设地址	南山区桃源街道珠光三路与珠光四路交叉口西南侧03-02地块			建设规模	118735.92平方米			合同工期	1603天										
建设单位	深圳市宝祥源投资发展有限公司																														
工程名称	风格城事花园(03-02地块)桩基础和主体工程																														
建设地址	南山区桃源街道珠光三路与珠光四路交叉口西南侧03-02地块																														
建设规模	118735.92平方米																														
合同工期	1603天																														
根据《《中华人民共和国建筑法》》第八条规定,经审查,本 建筑工程符合施工条件,准予施工。 特发此证  扫描二维码核对证照信息		<table border="1"> <tr> <th colspan="4">参建单位</th> </tr> <tr> <td>勘察单位</td> <td>中国有色金属工业昆明勘察设计研究院有限公司</td> <td>项目负责人</td> <td>李永红</td> </tr> <tr> <td>设计单位</td> <td>深圳市立方都市工程设计有限公司</td> <td>项目负责人</td> <td>范纯青</td> </tr> <tr> <td>施工单位</td> <td>湖南建工集团(深圳)建设有限公司</td> <td>项目负责人</td> <td>贺海龙</td> </tr> <tr> <td>监理单位</td> <td>深圳现代建设监理有限公司</td> <td>总监理工程师</td> <td>郭平</td> </tr> <tr> <td>工程总承包单位</td> <td>/</td> <td>项目经理</td> <td>/</td> </tr> <tr> <td>备注</td> <td colspan="3"> 备注:变更施工单位,重新办理施工许可证,原施工许可证(编号:2024-0046)作废 ◆◆◆ 2025-09-10项目经理由唐佳辉(粤1432017201874727)变更为贺海龙(粤1432011201208273)工程名称由风格城事花园(03-02地块)桩基础和主体工程变更为珠光山悦花园(03-02地块)桩基础和主体工程 </td> </tr> </table> <p>注意事项: 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。 三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行检查。 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。</p>		参建单位				勘察单位	中国有色金属工业昆明勘察设计研究院有限公司	项目负责人	李永红	设计单位	深圳市立方都市工程设计有限公司	项目负责人	范纯青	施工单位	湖南建工集团(深圳)建设有限公司	项目负责人	贺海龙	监理单位	深圳现代建设监理有限公司	总监理工程师	郭平	工程总承包单位	/	项目经理	/	备注	备注:变更施工单位,重新办理施工许可证,原施工许可证(编号:2024-0046)作废 ◆◆◆ 2025-09-10项目经理由唐佳辉(粤1432017201874727)变更为贺海龙(粤1432011201208273)工程名称由风格城事花园(03-02地块)桩基础和主体工程变更为珠光山悦花园(03-02地块)桩基础和主体工程		
参建单位																															
勘察单位	中国有色金属工业昆明勘察设计研究院有限公司	项目负责人	李永红																												
设计单位	深圳市立方都市工程设计有限公司	项目负责人	范纯青																												
施工单位	湖南建工集团(深圳)建设有限公司	项目负责人	贺海龙																												
监理单位	深圳现代建设监理有限公司	总监理工程师	郭平																												
工程总承包单位	/	项目经理	/																												
备注	备注:变更施工单位,重新办理施工许可证,原施工许可证(编号:2024-0046)作废 ◆◆◆ 2025-09-10项目经理由唐佳辉(粤1432017201874727)变更为贺海龙(粤1432011201208273)工程名称由风格城事花园(03-02地块)桩基础和主体工程变更为珠光山悦花园(03-02地块)桩基础和主体工程																														

重大项目证书

 深圳市二〇二三年度 重大项目证书	项目编码:2209-440305-04-01-966553 项目名称:深圳市南山区桃源街道珠光村城市更新单元一期A项目 建设单位:深圳市宝祥源投资发展有限公司 有效期限:2023年3月至2024年3月
 深圳市发展和改革委员会 二〇二三年二月	
备注:重大项目证书仅用于重大项目协调服务,不作为任何行政审批前置条件。	

获奖证明：（总监郭平）





表扬信

表扬信

致深圳现代建设监理有限公司：

由贵公司负责监理的珠光村城市更新单元一期 A 项目已顺利推进至预售阶段，在这一过程中监理项目部表现卓越，特致信表扬。

自项目开工，监理团队便展现出高度的专业与负责。在工程质量把控上，他们严格依据图纸与规范，从原材料检验到每道施工工序，都进行细致入微的检查。有效保障了工程整体质量。

安全管理更是他们工作的重中之重。监理人员每日深入施工现场，对安全设施配备、施工人员操作规范等进行严格监督。他们组织了多次安全培训与演练活动，提高了施工人员的安全意识与应急处理能力，成功杜绝了重大安全事故的发生，为项目营造了安全稳定的施工环境。

在沟通协调工作上，监理项目部同样出色。他们与我方保持密切、高效的沟通，定期汇报项目进展与存在问题，并提供专业的解决方案建议。同时，妥善处理施工各方关系促进了项目的顺利进行。

贵公司监理项目部的杰出表现，为珠光村城市更新单元一期 A 项目的成功奠定了坚实基础。期待在后续工程中，他们继续保持优良作风，与我方携手共创更多佳绩。


深圳市宝祥源投资发展有限公司
2024年11月28日

履约评价

2024年度履约评价表

MR-25

B版

尊敬的 深圳市宝祥源投资发展有限公司 (业主)：

为持续改进我司管理体系的运作，使我司监理服务质量不断提高，并满足贵方的要求和期望。现发送我司《年度履约评价表》，征询贵方对我司2024年度监理服务质量的满意程度，希望贵方给予支持，填写调查内容并及时反馈我司。我司真诚期望贵方能提出宝贵意见，对贵方提出的宝贵意见，我司会在第一时间内传达到责任部门，制定纠正措施进行整改，达到贵方的满意。

致谢！

深圳现代建设监理有限公司

日期：2024.11.8

业 主 评 分

评价内容	分值	不合格	合格	良好	优秀	实得分
公正性 (A)	40	0	24	32	40	38
履约能力 (B)	30	0	18	24	30	28
规范性 (C)	20	0	12	16	20	19
监理服务态度 (D)	10	0	6	8	10	9

总分E=(A+B+C+D)

94

评分等级：E≥90为优秀；90>E≥75为良好；75>E≥60为合格；E<60为不合格

业主要意见和建议：

履约情况良好，继续保持。

业主签名 (盖章)：

日期：8/11-2024

处理结果：

验证人/日期：

项目名称：珠光项目二期 深圳市南山区桃源街道珠光村城市更新单元一期A项目工程 监理

全国建筑市场监管公共服务平台截图：（总监郭平）

https://jzsc.mohurd.gov.cn/data/project/detail?id=2966300



中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台



建设工程企业 从业人员 建设项目 诚信记录

请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码 搜索

首页
监管动态
数据服务
信用建设
建筑工人
政策法规
电子证照
问题解答
网站动态

首页 > 项目数据 > 项目详情 > 手机查看 

深圳市南山区桃源街道珠光村城市更新单元一期A项目

广东省·深圳市·南山区

项目编号	4403052209260008	省级项目编号	4403052209250008
建设单位	深圳市宝祥源投资发展有限公司	建设单位统一社会信用代码	91440300MA5G0E6D3P
项目分类	其他	建设性质	其他
总面积(平方米)	--	总投资(万元)	566828
立项级别	地市级	立项文号	2209-440305-04-01-966553



项目地址：桃源街道珠光村

工程基本信息 招标投标信息 合同登记信息 施工图审查 施工许可 竣工验收

详细信息 参与单位及相关负责人 单体信息

企业承担角色	企业名称	企业统一社会信用代码	负责人姓名	负责人证件号
监理企业	深圳现代建设监理有限公司	9144030061929003X4	郭平	362427*****15

工程基本信息 招标投标信息 合同登记信息 施工图审查 施工许可 竣工验收

详细信息 参与单位及相关负责人 单体信息

项目代码	2209-440305-04-01-966553	项目编号	4403052209260008
项目分类	其他	行政区划	广东省·深圳市·南山区
具体地点	桃源街道珠光村	经纬度	--
立项文号	2209-440305-04-01-966553	立项级别	地市级
立项批复机关	深圳市发展和改革委员会	立项批复时间	2022-09-23
建设单位	深圳市宝祥源投资发展有限公司	建设单位统一社会信用代码	91440300MA5G0E6D3P
建设用地规划许可证编号	--	建设工程规划许可证编号	--
工程投资性质	国内资金	项目二维码	--
资金来源	--	国有资金出资比例	--
总面积(平方米)	--	总投资(万元)	566828
总长度(米)	--	建设性质	其他
建设规模	总建筑面积约205944㎡，地上建筑面积140366㎡，总投资159052万元（不包括地价）。		

第五章 项目总监业绩

1、近 10 年项目总监业绩情况一览表

姓名	刘汝才	性别	男	年龄	58
职务	总监理工程师	职称	高级工程师	学历	本科
项目总监资格证书编号			00427613（注册号：44012728）		
近 10 年项目总监业绩情况					
序号	项目名称	工程规模 与工程特征	合同金额 (万元)	竣工日期 (年、月)	工程 所在地
1	深圳市“B107-0009 地块”项目 (博今商务广场)	总建筑面积 22 万 m² , 拟建两栋超高层写字楼, 一栋高 260m, 另一栋高 190m, 地下 5 层。 荣获“中国钢结构金奖”	1666.455	2018.12	深圳市福田区
2	太子湾 DY01-06 地块 工程监理 (领航大厦)	总建筑面积约 5 万 m² , 拟建一栋 22 层 100m 高层办公楼, 局部 3 层商业裙房, 地下 2 层。 荣获“最佳安全现场管理团队”称号、“深圳市优质结构工程奖”	273.75	2021.07	深圳市南山区
3	深圳湾创新科技中心 AB 座人才公寓及架空层 装修工程(监理)	总建筑面积约 48 万 m² , 由 2 栋超高层研发楼(共约 27 万 m ²)、3 栋高层宿舍塔楼(共约 8.15 万 m ²)及底层商业(共约 3 万 m ²)组成。 本次装修面积约 46190.39 m² , 共 610 套高端人才公寓。 荣获“深圳市装饰类金鹏奖”	245.6055	2023.04	深圳市南山区
4	华南城铁东物流区 监理工程(华南城铁东 物流区 2-8 栋、11-14 栋、10-11 栋)	占地面积约 10 万 m² , 建筑面积约 28 万 m² , 包含有仓库、配套宿舍、办公、工业厂房 14 栋建筑。项目建成后, 将打造现代商贸、物流一体化平台, 将客户、经销商、运输商、生产商与供应商有机链接起来, 大大降低企业的物流成本, 对促进深圳物流业的发展, 提升现代服务业水平起到十分重要的作用。 荣获“深圳市安全生产管理服务样板工程监理项目”	1273.917	2016.07	深圳市龙岗区

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。

2、 拟派项目总监刘汝才证件

<p>毕业证书</p> <p>学生 刘汝才 , 性别 男, 生于一九六七年 五月 十四日, 于 二〇一三年 一月 在本校修完 二年制 (专科起点)本科 土木工程 专业教学计划规定的全部课程, 成绩合格, 准予毕业。</p> <p>校长: 杨书坚 学校: 中央广播电视大学 二〇一三年</p> <p>X001382358 中华人民共和国教育部监制 www.chi.com.cn</p>	<p>姓名 刘汝才 Name</p> <p>性别 男 Sex</p> <p>出生日期 1967.05 Date of Birth</p> <p>专业 土木工程 Specialty</p> <p>职称 高级工程师 Professional Title</p> <p>证书编号 (2022) 11030112 Certificate No.</p> <p>职称评审委员会(章) Appraising and Approval Committee for Professional & Technical Competence 中国建设第三工程局 发证单位: 有限公司 Issued by: 高级工程师职称 评审委员会 二〇二二年六月二十二日</p>
<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册监理工程师名称, 有权执行注册监理工程师业务, 有权在工程监理业务中签署文件。</p> <p>中华人民共和国住房和城乡建设部</p> <p>中华人民共和国住房和城乡建设部 注册监理工程师 注册执业证书</p> <p>证书编号: 00427613</p>	<p>注册专业 1. 房屋建筑工程 2. 市政公用工程</p> <p>注册执业单位: 深圳现代建设监理有限公司</p> <p>有效期至: 2018 年 09 月 7 日</p> <p>持证人签名: _____</p> <p>注册号: 44012728</p> <p>姓名: 刘汝才</p> <p>性别: 男</p> <p>出生日期: 1967 年 05 月 14 日</p> <p>发证日期: 2015 年 07 月 02 日</p>
<p>执业印章</p> <p>延续/变更注册记录</p> <p>有效期至: 2021 年 09 月 17 日 No. 00387639 认定机关(签章) 2018 年 6 月 26 日</p> <p>延续/变更注册记录</p> <p>有效期至: 2021 年 09 月 17 日 No. 00715933 认定机关(签章) 2021 年 6 月 24 日</p>	<p>延续/变更注册记录</p> <p>有效期至: 2027 年 09 月 17 日 No. 01356095 认定机关(签章) 2024 年 07 月 0 日</p> <p>粘贴处</p> <p>粘贴处</p>
<p>执业资格: 国家注册监理工程师 注册专业: 房屋建筑工程 市政公用工程</p> <p>姓名: 刘汝才 性别: 男 身份证号: 420802196705140655 学历: 本科 所学专业: 土木工程 技术职称: 高级工程师 从业单位: 深圳现代建设监理有限公司</p> <p>核发机构: 深圳市监理工程师协会 核发日期: 2016 年 07 月 19 日 核发编号: A20160545</p>	<p>个人信用年审贴页</p> <p>已通过2022年度深圳市监理工程师协会会员年审</p> <p>已通过2023年度深圳市监理工程师协会会员年审</p> <p>已通过2024年度深圳市监理工程师协会会员年审</p> <p>有效日期: _____</p> <p>有效日期: _____</p> <p>有效日期: _____</p> <p>施工安全监理知识年度继续教育贴页</p> <p>已参加2022年度工程建设安全生产管理知识教育培训</p> <p>已参加2023年度工程建设安全生产管理知识教育培训</p> <p>已参加2024年度工程建设安全生产管理知识教育培训</p> <p>有效日期: _____</p> <p>有效日期: _____</p> <p>有效日期: _____</p>



<p>本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部批准颁发，它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，取得一级建造师的执业资格。</p> <p>This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Constructor.</p>	 <p>Ministry of Personnel The People's Republic of China</p>	 <p>Ministry of Construction The People's Republic of China</p>	姓名: 刘汝才
			
			性别: 男
			Sex
			出生年月: 1967.05
			Date of Birth
			专业类别: 房屋建筑
			Professional Type
			批准日期: 2006.04
			Approval Date
			持证人签名: _____
			Signature of the Bearer
			管理号: _____
			File No.:
			签发单位盖章: _____
			Issued by
			签发日期: 2006年11月28日
			Issued on



使用有效期: 2024年09月02日
- 2025年03月01日

中华人民共和国一级建造师注册证书

姓名: 刘汝才	
性别: 男	
出生日期: 1967年05月14日	
注册编号: 粤1422006200802144	
聘用企业: 深圳现代建设监理有限公司	
注册专业: 建筑工程(有效期: 2024-08-08至2027-08-07)	



请登录中国建造师网
微信公众号扫一扫查询

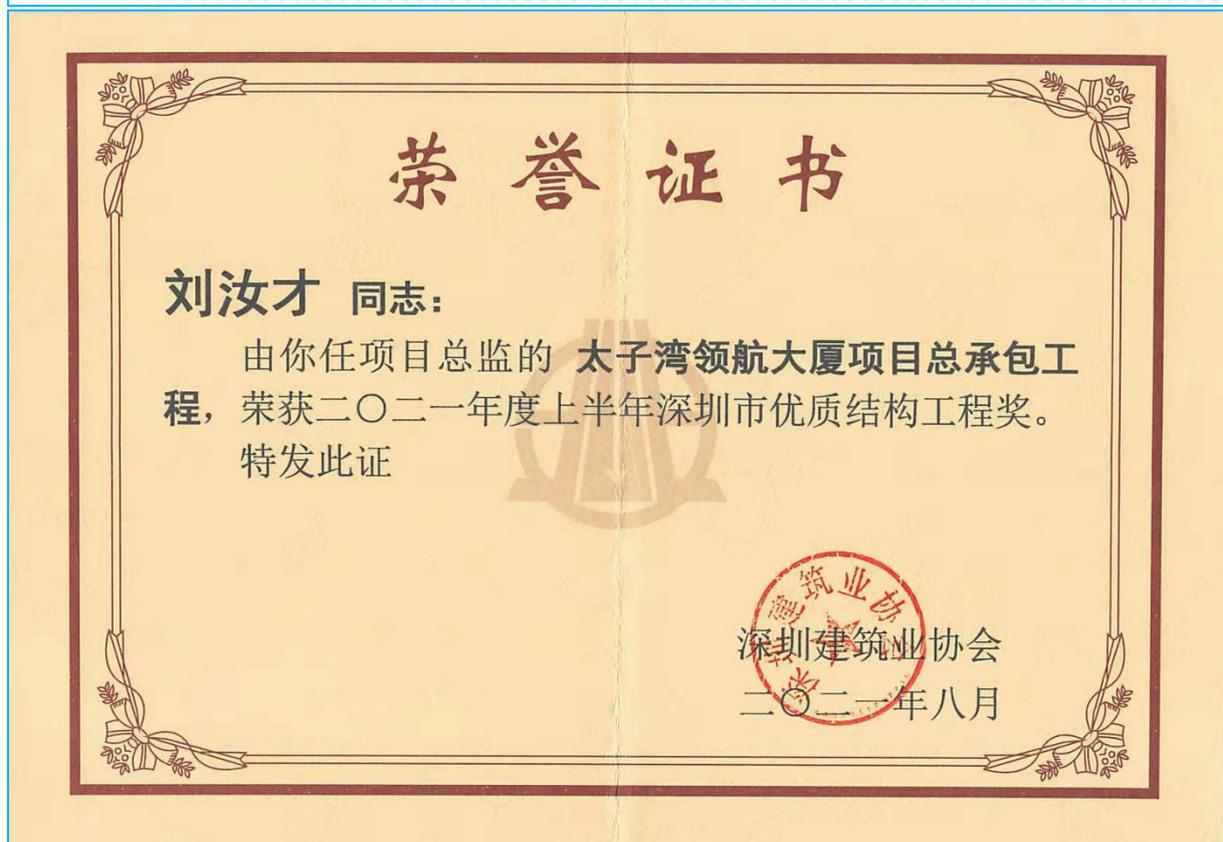


个人签名: _____
签名日期: _____



中华人民共和国
住房和城乡建设部
一级建造师行政许可
签发日期: 2008年03月21日

4、 拟派项目总监刘汝才获奖证书

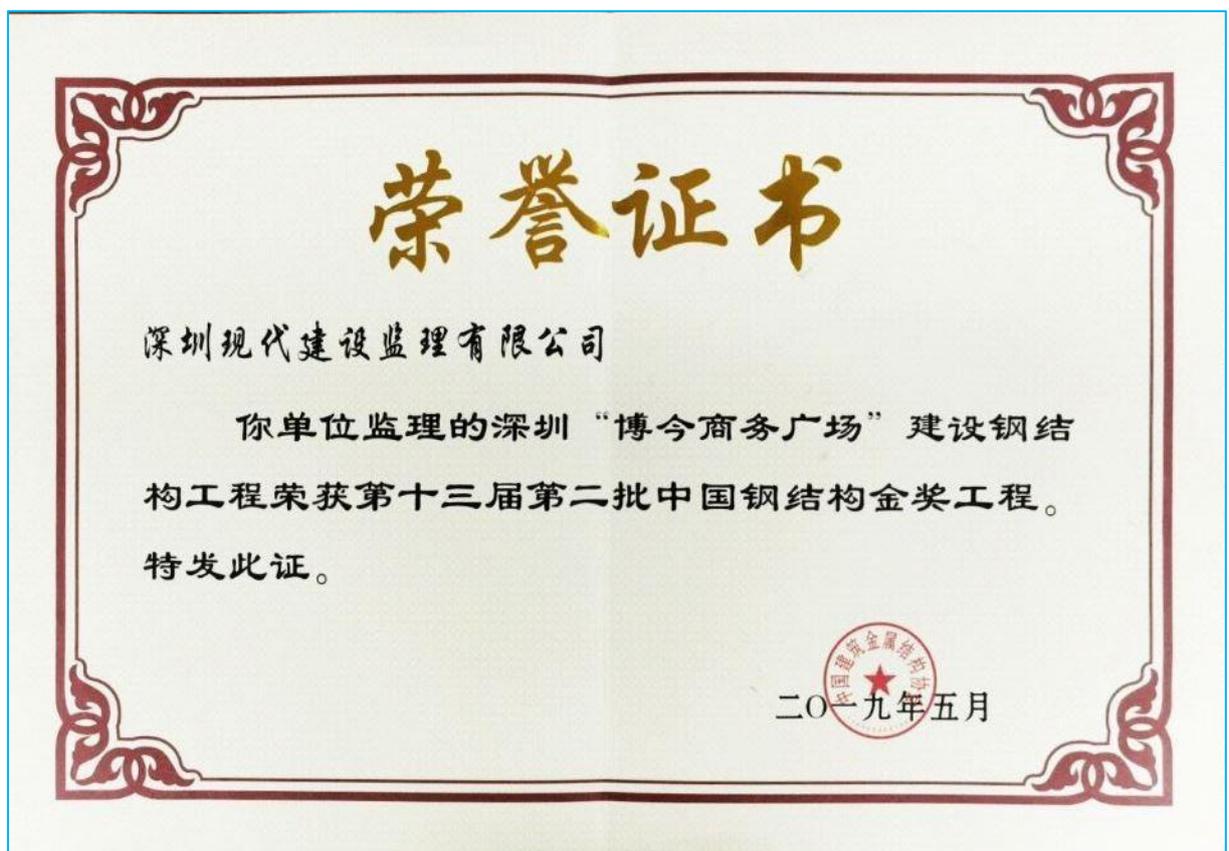


业绩一 深圳市“B107-0009 地块”项目（博今商务广场）

工程图片



获奖证明



全国建筑市场监管公共服务平台截图 (总监刘汝才)

<http://jzsc.mohurd.gov.cn/data/project/detail?id=221719>

全国建筑市场监管公共服务平台 (原全国建筑市场监管与诚信信息发布平台)

建设工程企业 从业人员 建设项目 诚信记录

请输入关键词, 例如企业名称、统一社会信用代码 搜索

首页 监管动态 数据服务 信用建设 建筑工人 政策法规

首页 > 项目数据 > 项目详情 > 手机查看

博今商务广场 广东省-深圳市-福田区

项目编号	4403041407319901	省级项目编号	4403041407319901
建设单位	深圳市大汉王置业有限公司	建设单位统一社会信用代码	61881070-X
项目分类	其他	建设性质	新建
总面积 (平方米)	1	总投资 (万元)	--
立项级别	地市级	立项文号	深发改函(2013)2556号

项目地址: --

工程基本信息 招标投标信息 合同登记信息 施工图审查 施工许可 竣工验收

参与单位及相关负责人

企业承担角色	企业名称	企业统一社会信用代码	负责人姓名	负责人证件号
监理企业	深圳现代建设监理有限公司	61929003-X	刘汝才	4208021967*****55

基坑图片 (基坑深度 27m)



博今商务广场地下公共通道建设工程施工许可证明 (总监刘汝才)

深圳市住房和建设局

[首页](#)
[信息公开](#)
[政务服务](#)
[互动交流](#)

当前位置: [首页](#) > [政务服务](#) > [结果公示](#) > [施工许可](#)

政务服务

办件进度查询

便民查询

结果公示

- 公租房轮候信息公示
- 安居房轮候信息公示
- 建设工程竣工验收备案审核
- 建设工程消防验收审查结果
- 建设工程消防验收备案结果
- 建设工程消防设计审查结果
- 施工许可**
- 非财政性国有和集体所有资金...
- 非财政性国有资金和集体所有...
- 非财政性国有资金和集体所有...
- 非财政性国有资金和集体所有...

▢ 深圳市大汉王置业有限公司
[【返回】](#)

工程名称:	深圳博今商务广场地下公共通道建设工程		
工程编号:	4403042014005302	发证机关:	深圳市福田区住房和建设局
发证日期:	2018-05-04	证书序列号:	2018-0423
建设单位:	深圳市大汉王置业有限公司	建设规模:	135.84平方米
建设地址:	深圳市福田区车公庙泰然七路1号		
合同价格:	450万元	设计单位:	中国市政工程中南设计研究总院有限公司
施工单位:	深圳市瑞泊建设工程有限公司	监理单位:	深圳现代建设监理有限公司
合同开工日期:	2018-04-25	合同竣工日期:	2018-08-03
项目经理:	蒋清华	项目总监:	刘汝才
施工单位质量主 任:	---	施工单位安全主 任:	---
建设单位质量主 任:	---	建设单位安全主 任:	---

范围: 土石方工程1460立方米, 基坑支护工程, 地基与基础工程桩基础: 旋挖桩 桩径: 1米 数量: 6根, 主体结构工程: 钢筋混凝土、砌体、钢结构; 屋面及防水工程、通风空调工程、建筑给排水工程、建筑电气工程、消防工程;

监理合同 (建面约 22 万m²)

合同编号: _____

深圳市建设工程监理合同

工程名称: 深圳市“B107-0009 地块”项目建设工程
 工程地点: 福田区车公庙工业区泰然七路1号
 委托人: 深圳市大汉王置业有限公司
 监 理 人: 深圳现代建设监理有限公司

第一部分 建设工程监理协议书

委托人: 深圳市大汉王置业有限公司
 监理人: 深圳现代建设监理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》和《深圳经济特区建设工程管理条例》及其它有关法律、法规规定, 经过双方协商一致, 签订本合同。

第一条 工程概况:
 工程名称: 深圳市“B107-0009 地块”项目建设工程
 工程地点: 深圳市福田区车公庙工业区泰然七路1号。
 工程规模: 规划总用地面积 13787.8 平方米, 容积率 11.5, 覆盖率 30%, 绿化率 25%, 限高 260 米, 计容建筑面积 158550 平方米, 不计容建筑面积约 6.1 万平方米, 总建筑面积约 22 万平方米。
 工程类别: 民用建筑 工程等级: 一等
 投资性质: 自筹资金 工程投资额: 暂估 ¥11.80 亿元
 招标部分工程造价: _____
 其 它: 以上投资总价为暂定价, 最终以建安工程结算价调整。

第二条 词语含义
 本合同中的有关词语含义与本合同第二部分《通用条件》中赋予它们的定义相同。

第三条 合同组成部分
 下列文件均为本合同的组成部分, 其解释顺序依次如下:
 3.1 在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件;
 3.2 建设工程监理协议书;
 3.3 中标通知书或监理委托书;
 3.4 监理投标书;
 3.5 本合同专用条件、附加协议条款及合同附件;
 3.6 本合同标准条件及双方签订的补充合同。

第四条 工程监理范围
 (一) 房屋建筑工程

-2-

土石方 边坡及基坑支护 地基与基础 主体结构 装饰装修 钢结构 屋面
 防水 建筑电气 智能化 通风空调 防排烟 电梯设备及安装 消防
 幕墙 燃气 金属门窗 人防 白蚁 园林建筑 园林绿化
 室外工程 (安装工程、停车场、广场、道路等) 其他: 零星配套等工程
 市政工程;
 其他工程: _____

第五条 监理服务阶段
 经双方协商, 委托人委托监理人对本工程在施工质量、建设工期、建设资金使用和安全文明施工等方面, 代表委托人实施监督与管理。对本工程下列阶段实行监理:
 建设前期阶段 设计阶段 施工准备阶段 施工阶段 保修阶段

第六节 监理酬金的计取与支付方式:
 6.1 监理酬金的计取, 可采取下列方式计取:
 按工程投资额的百分比计取: 暂按工程投资额 ¥11.80 亿元的计算, 即监理酬金暂定总额为人民币 1666.455 万元。最终监理酬金以监理范围内批准的工程造价结算价按上述监理酬金费率计取。

（监理酬金总额=工程造价×监理费率）

6.2 监理酬金的支付方式:
 6.2.1 建设前期阶段、设计阶段监理酬金支付方式: _____

6.2.2 施工准备阶段和施工阶段监理酬金的支付分为预付款和进度款两部分:
 (1) 预付款的支付: 自监理合同签订之日起 _____ 日内委托人应支付监理酬金总额的 10%, 作为预付款; 即 _____。

(2) 进度款每月支付一次, 可采取下列两种方式, 按 A 执行:
 A、按月度额支付:
 月度监理酬金, 以甲方每月依据工程进度审核确认的监理费用金额为准。
 B、按工程形象进度支付:
 委托人按监理工程师同委托人所指派的工程代表审定的当月完成实物工作量与当月进场建安设备购置费之和的百分比支付当月监理酬金;

-3-

当月监理酬金=(实物工作量+设备购置费)×监理费率; 即 _____。

6.2.3 工程竣工验收收入伙之日起 90 日内, 委托人应支付监理酬金总额的 95%, 余下部分在保修期满 15 日内付清。

6.3 委托人应当按合同约定的日期按时支付监理酬金。逾期支付的每拖延一天即需付逾期未付金额的 0.5% 的滞纳金, 并按银行同期贷款利率偿付利息, 监理人原因导致委托人延迟付款除外。

第七条 监理期限:
 监理服务期限为 暂定 1385 日历天
 暂定 (自 2013 年 9 月 15 日至 2017 年 6 月 30 日完成), 具体监理工作时间以工程实际进度及甲方通知要求为准。
 保修阶段监理期限为 24 个月。

第八条 监理人承诺
 监理人向委托人承诺, 按照本合同的规定, 承担本合同约定范围内的监理业务。

第九条 委托人承诺
 委托人向监理人承诺按照本合同注明的期限、方式、币种, 向监理人支付监理报酬。

第十条 合同生效
 本合同正本一式两份, 具有同等法律效力, 双方各执一份, 副本五份, 双方各执两份, 报建设主管部门备案一份, 双方签字盖章并送建设主管部门备案后本合同生效。

委托人: 深圳市大汉王置业有限公司 (签章) 监 理 人: 深圳现代建设监理有限公司 (签章)
 住所: 深圳市福田区梅林路 8 号鼎业大厦 住所: 广东省深圳市福田区深南中路与广深高速
 1112 公路交界处金运世纪大厦 19A、19B、19C、19D
 法定代表人: (签章) 法定代表人: (签章)
 或其委托代理人: (签章) 或其委托代理人: (签章)

开户银行: _____ 开户银行: _____
 账号: _____ 账号: _____
 邮编: 518049 邮编: _____
 电话: 0755-82588888 电话: 0755-23968866

本合同订立时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日
 本合同订立地点: 深圳市福田区上梅林八号
 深圳福田区建设工程造价管理站

履约评价

顾客意见调查表

MR-25

B版

尊敬的 深圳市大汉王置业有限公司 ：

为了进一步促进和完善我公司质量管理体系的运作，使我公司监理服务质量得到不断提高，并能持续满足您的要求和期望，现发送我公司《顾客意见调查表》，征询贵公司对我公司监理服务质量的满意程度，希望贵方给予支持，填写调查内容并及时反馈我公司。我们真诚期望您能提出宝贵意见，对您提出的宝贵意见，我们会在第一时间内传达到责任部门，制定纠正措施进行整改，达到您的满意。

致谢！

深圳现代建设监理有限公司

日期：2018.11.30

顾客评分

	分值	很不满意	不满意	满意	很满意	实得分
公正性 (A)	40	0	24	32	40	37
履约能力 (B)	30	0	18	24	30	26
规范性 (C)	20	0	12	16	20	18
监理服务态度 (D)	10	0	6	8	10	9

总分= (A+B+C+D)

90

评分规则：

0-79分 80-100分
为不满意 为满意

顾客意见和建议：

能够按深圳博合商务广场建设工程监理合同约定
内容较公正，规范地开展监理工作。

顾客签名（盖章）

日期：18.12.10

处理结果：

验证人/日期：

竣工验收证明 (建面 226538.10 m²)

建筑工程竣工验收报告

GD411 0 1

单位(子单位)工程名称: 深圳“博今商务广场”建设工程

验收日期: 2018.12.26

建设单位(盖章): 深圳市大汉王置业有限公司

一、工程概况

单位(子单位)工程名称		深圳“博今商务广场”建设工程			
工程地点	车公庙泰然七路1号	建筑面积	226538.1平方米	工程造价	79896.460303万元
结构类型	框架剪力墙结构	层数	地上: 55	层	
			地下: 5	层	
施工许可证号	44030420140053002	监理许可证号			
开工日期	2015年6月24日	验收日期			
监督单位	福田区建设工程质量监督站	监督编号	2014055		
建设单位	深圳市大汉王置业有限公司	预售证号	(2016) 883号		
勘察单位	深圳市工勘岩土集团有限公司		B144043047-6/1		
设计单位	奥意建筑工程设计有限公司		A144002927-6/1		
总包单位	中国建筑一局(集团)有限公司	资质证书	D111004559-18/16		
承建单位(土建)	中国建筑一局(集团)有限公司		D111004559-18/16		
承建单位(设备安装)	中国建筑一局(集团)有限公司		D111004559-18/16		
承建单位(装饰)	深圳市宝鹰建设集团股份有限公司		B044073802		
监理单位	深圳现代建设监理有限公司		E144010451-4/1		
施工总承包单位	深圳远通工程咨询有限公司				

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	郭惠斌
副组长	朱翔川
组员	刘汝才、谭创源、王凤兮、潘启利

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	谷岳森	梁家琳、李明兴、杨成林、卢礼剑、彭代军、周后禄、周鹏飞、朱登奎、魏厚波、甘志龙
建筑设备安装工程	邹学刚	陈翔、谭堂满、贾林、马欣、蒋进明
通信、电视、燃气等专业工程	李成	韦野、杨常飞、李奎、张滨、万青、陈君
工程验收资料	康霞	杜婷婷、刘亮、甄春雨、王超、杜奕焯

(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. 验收组现场检查工程实体质量。
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。

(五) 工程验收结论及备注

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, 质量合格, 工程档案资料完整, 经过自检, 本单位工程质量评定为合格, 观感质量评定为好。

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)

姓名: **潘启利**

注册号: 4404304-A1005

有效期至: 至2020年12月

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名: **王凤兮**

注册号: 4400292-043

有效期至: 至2020年12月

建设单位:

深圳市大汉王置业有限公司

(公章)

单位(项目)负责人: **王凤兮**

2018年12月26日

监理单位:

深圳现代建设监理有限公司

(公章)

单位(项目)负责人: **潘启利**

2018年12月26日

总承包施工单位:

中国建筑一局(集团)有限公司

(公章)

单位(项目)负责人: **王凤兮**

2018年12月26日

勘察单位:

深圳市工勘岩土集团有限公司

(公章)

单位(项目)负责人: **王凤兮**

2018年12月26日

设计单位:

奥意建筑工程设计有限公司

(公章)

单位(项目)负责人: **王凤兮**

2018年12月26日

工程名称更名证明资料 (总监刘汝才)

今天是2020年6月22日, 星期一, 欢迎您访问深圳市住建局网站。 IPv6 数据开放 | 移动版 | 繁体

深圳市住房和建设局 首页 信息公开 政务服务 互动交流 请输入关键词

当前位置: 首页 > 主题服务 > 工程建设 > 项目信息 > 施工许可

工程建设

深圳市大汉王置业有限公司 [返回]

工程名称: 博今商务广场“B107-0009地块”项目土石方、基坑支护、基础工程

工程编号: 44030420140053001 发证机关: 深圳市福田区住房和建设局

发证日期: 2014-08-22 证书序列号: FT2014-044

建设单位: 深圳市大汉王置业有限公司 建设规模: 0平方米

建设地址: 车公庙泰然七路1号

合同价格: 8863.38万元 设计单位: 深圳奥意建筑工程设计有限公司

施工单位: 深圳市工勤岩土集团有限公司 监理单位: 深圳现代建设监理有限公司

合同开工日期: 2014-08-22 合同竣工日期: 2016-03-05

项目经理: 张炜光 项目总监: 邹文国

施工单位质量主任: 杨小伟 施工单位安全主任: 高伟

建设单位质量主任: 龚家琳 建设单位安全主任: 邹学刚

范围: 土石方工程、基坑支护工程、桩基础

变更登记:

今天是2020年6月22日, 星期一, 欢迎您访问深圳市住建局网站。 IPv6 数据开放 | 移动版 | 繁体

深圳市住房和建设局 首页 信息公开 政务服务 互动交流 请输入关键词

当前位置: 首页 > 主题服务 > 工程建设 > 项目信息 > 施工许可

工程建设

深圳市大汉王置业有限公司 [返回]

工程名称: 深圳“博今商务广场”建设工程

工程编号: 44030420140053002 发证机关: 深圳市福田区住房和建设局

发证日期: 2015-06-24 证书序列号: FT2015-034

建设单位: 深圳市大汉王置业有限公司 建设规模: 226538.1平方米

建设地址: 车公庙泰然七路1号

合同价格: 79896.460363万元 设计单位: 深圳奥意建筑工程设计有限公司

施工单位: 中国建筑一局(集团)有限公司 监理单位: 深圳现代建设监理有限公司

合同开工日期: 2015-06-24 合同竣工日期: 2018-07-15

项目经理: 郑创源 项目总监: 刘汝才

施工单位质量主任: 付恒 施工单位安全主任: 刁伟玮

建设单位质量主任: 龚家琳 建设单位安全主任: 邹学刚

业绩二 太子湾 DY01-06 地块工程监理（太子湾领航大厦）
工程图片



基坑图片



全国建筑市场监管公共服务平台查询截图

https://jzsc.mohurd.gov.cn/data/project/detail?id=1955454



全国建筑市场监管公共服务平台
(原全国建筑市场监管与诚信信息发布平台)



建设工程企业
从业人员
建设项目
诚信记录

搜索

首页
监管动态
数据服务
信用建设
建筑工人
政策法规

首页 > 项目数据 > 项目详情 > 手机查看

太子湾DY01-06地块

项目编号	4403011807030103	省级项目编号	4403011807030103
建设单位	商驰实业(深圳)有限公司	建设单位统一社会信用代码	MA5ETM2X-X
项目分类	房屋建筑工程	建设性质	新建
总面积(平方米)	--	总投资(万元)	61905
立项级别	地市级	立项文号	深南山发改核准(2017)74号

广东省-深圳市

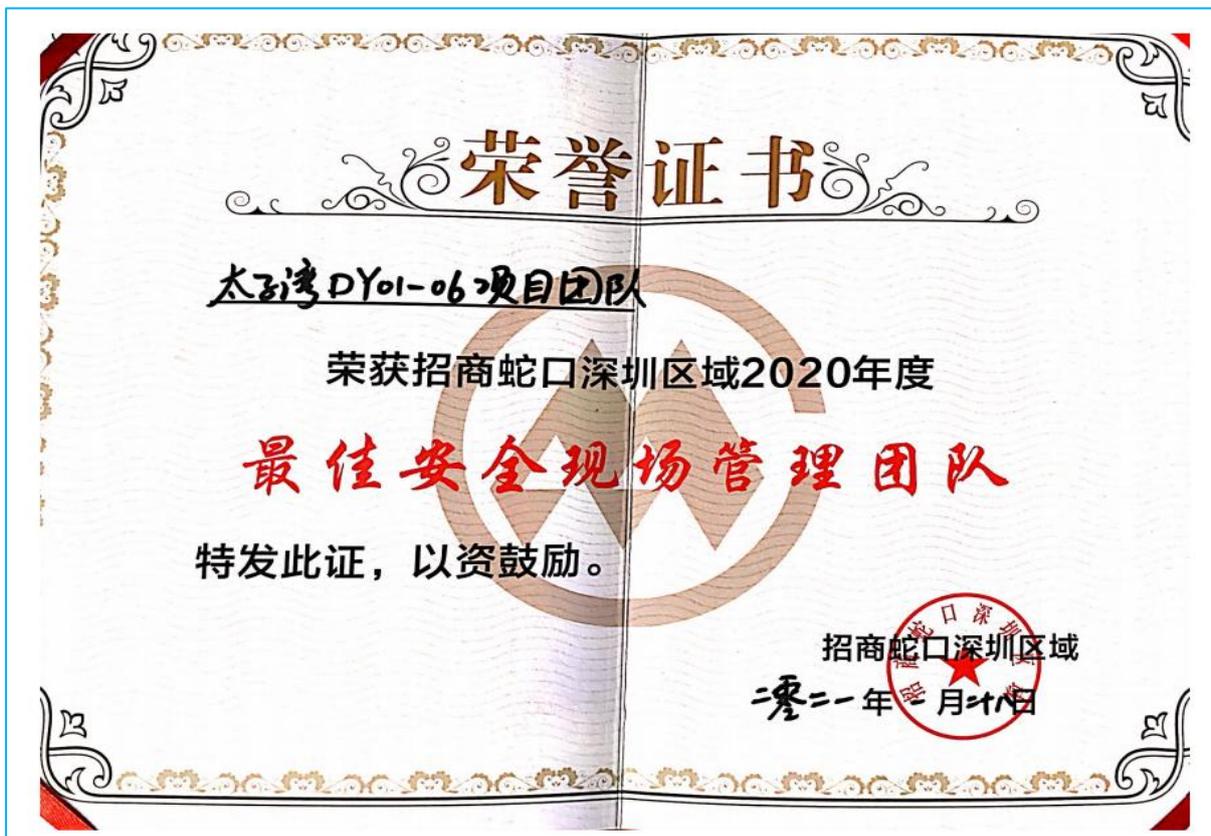


项目地址: --

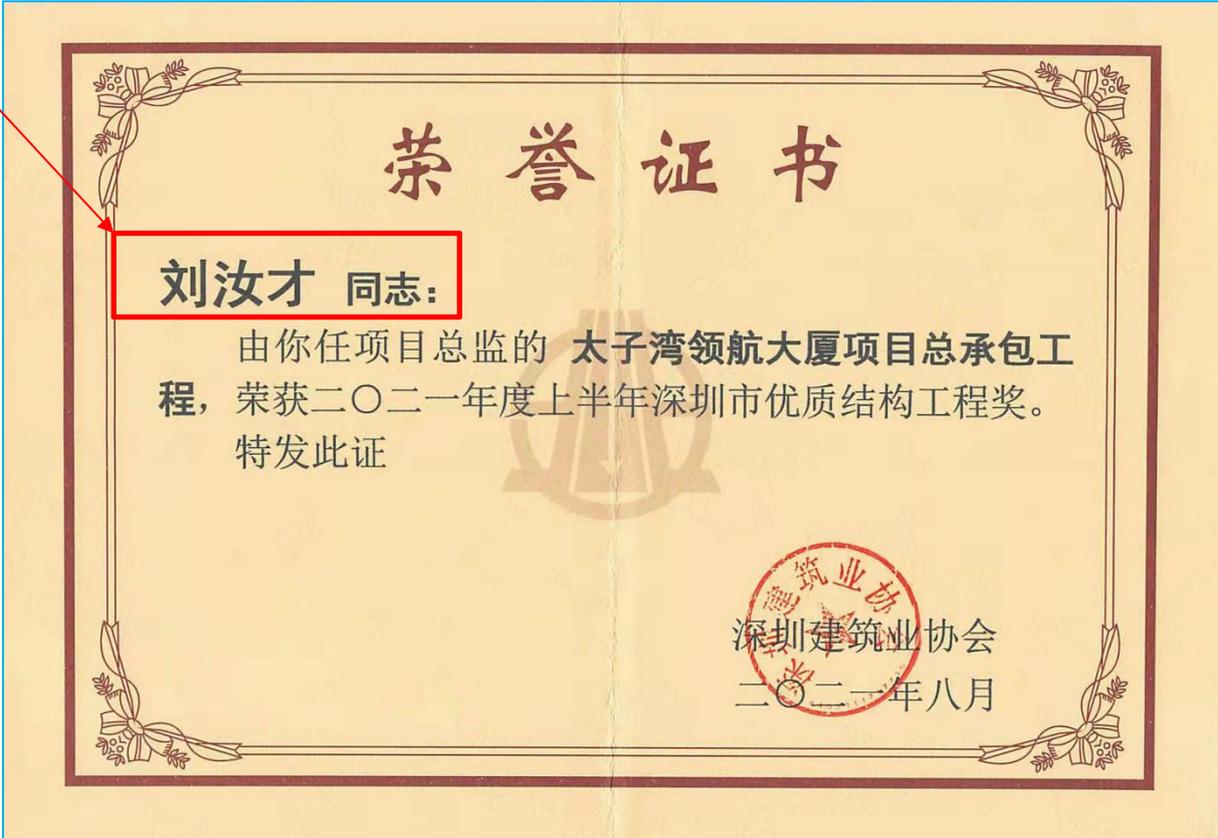
工程基本信息 **招标投标信息** 合同登记信息 施工图审查 施工许可 竣工验收

数据等级 ?	中标单位	招标类型	招标方式	中标日期	中标金额(万元)	中标通知书编号	省级中标通知书编号	详情
D	深圳市第一建筑工程有限公司	施工	公开招标	2019-07-31	11740.06	4403011807030103-BD-001	4403011807030103	查看
D	深圳市建筑工程股份有限公司	施工	公开招标	2018-09-04	2359.9	4403011807030103-BD-002	4403011807030103	查看
D	深圳现代建设监理有限公司	监理	公开招标	2019-03-21	273.75	4403011807030103-BE-001	4403011807030103	查看

获奖证明



获奖证明 (总监刘汝才)



中标通知书 (总监刘汝才)

中标通知书

标段编号: 44030020180169001001
标段名称: 太子湾DY01-06地块工程监理
建设单位: 商驰实业(深圳)有限公司
招标方式: 公开招标



中标单位: 深圳现代建设监理有限公司
中标价: 273.750000万元
中标工期: 1693
项目经理(总监): 刘汝才

本工程于 2019-02-27 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标, 现已完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章):



招标人(盖章):
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章):
日期: 2019-05-05



查验码: 3798771069452484

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

监理合同（总监刘汝才）

工程编号: 44030020180169001001
合同编号: 44030020180169

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称: 太子湾DY01-06项目工程监理
 工程地点: 深圳市南山区蛇口海湾大道旁太子湾片区
 委托人: 商地实业(深圳)有限公司
 受托人: 深圳现代建设监理有限公司

2016年4月版

第一部分协议书

委托人(全称): 商地实业(深圳)有限公司
 受托人(全称): 深圳现代建设监理有限公司

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,双方就本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: 太子湾DY01-06项目工程监理
 2. 工程地点: 深圳市南山区蛇口太子湾片区
 3. 工程规模: 本项目位于滨海路、港湾大道、邮轮大道、前海路环廊范围内,用地面积6964.93㎡,容积率5.46,建筑面积38000㎡,建筑覆盖率45%,绿化覆盖率30%,停车位186个,项目新建1栋商业及办公建筑,建筑物高度约100m,地上22层,地下2层。
 4. 工程类别: 房屋建筑工程工程等级: 二级
 5. 投资性质: 国有100%
 6. 工程概算投资额: 61905(含税价)万元招标部分工程概算投资额: 16500万元
 7. 其它: 无

二、词语含义
 协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书;
 2. 中标通知书(适用于招标工程)或委托书(适用于非招标工程);
 3. 投标文件(适用于招标工程)或监理与相关服务建议书(适用于非招标工程);
 4. 专用条件;
 5. 通用条件;
 6. 附录:附录A《相关服务的范围和内容》
 附录B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》
 本合同签订后,双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、项目负责人(总监)
 项目负责人(总监)姓名: 刘汝才, 身份证号码: 420802196705140655, 注册号: 44012728

五、签约酬金
 按照第三部分《专用条件》第5.1条《酬金计取》的计取,本工程所有工程监理与相关

服务的签约酬金合计总金额为(大写): 肆佰叁拾柒万叁仟柒佰元整 (¥ 4373700.00元), 其中:

服务类型	决策阶段 (万元)	勘察阶段 (万元)	设计阶段 (万元)	施工阶段 (万元)	保修阶段 (万元)	设备采购 (万元)	其他服务 (万元)
工程监理				265.78	7.97		
项目管理							
工程监理与项目管理一体化							

六、工作期限
 工程监理与相关服务期限自 2019年03月15日 起至 2023年11月01日 止, 总计 1603 日历天。其中:

- 决策阶段: 自 起至 止, 共 日历天;
- 勘察阶段: 自 起至 止, 共 日历天;
- 设计阶段: 自 起至 止, 共 日历天;
- 施工阶段: 自 2019年03月15日 起至 2021年10月31日 止, 共 962 日历天;
- 保修阶段: 自 2021年11月01日 起至 2023年11月01日 止, 共 731 日历天;
- 设备采购: 自 起至 止, 共 日历天;
- 其他服务: 自 起至 止, 共 日历天。

七、双方承诺

- 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。
- 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: 2019.3.14
 2. 订立地点:
 3. 本合同一式 份, 具有同等法律效力, 双方各执 份。

委托人: (盖章) 住所:
 住所:
 邮编:
 法定代表人或其授权代理人: (签字)

受托人: (盖章) 住所:
 住所:
 邮编:
 法定代表人或其授权代理人: (签字)

开户银行: 开户银行:
 账号: 账号:
 电话: 电话:
 传真: 传真:
 电子邮箱: 电子邮箱:

竣工验收证明 (建面47858m²)

单位(子单位)工程竣工验收报告

GD-E1-914/0/0/1

工程名称: 太子湾领航大厦项目总承包工程
验收日期: 2021-7-16
建设单位(盖章): 商驰实业(深圳)有限公司

GD-E1-914

一、工程概况

GD-E1-914/0/0/1

太子湾领航大厦项目总承包工程					
工程名称	太子湾领航大厦项目总承包工程				
工程地点	深圳市福田区太子湾片区	建筑面积	47858	工程造价	11740.062088万元
结构类型	框架-核心筒	层数	地上: 裙楼2层/裙楼3层		层
	嵌岩灌注桩筏板基础		地下: 2		层
施工许可证号	2017-440300-70-02-5004502	监理许可证号			
开工日期	2019-10-4	验收日期	2021-7-16		
监理单位	市监督站	监督编号	Q4403120190069-02		
建设单位	商驰实业(深圳)有限公司				
勘察单位	深圳华力岩土工程有限公司				
设计单位	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司				
总包单位	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位(土建)	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位(设备安装)	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位(装修)	深圳正洪装饰工程有限公司、深圳市大地都瑞科技有限公司				
监理单位	深圳现代建设监理有限公司				
施工图审查单位	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司				

GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/0/0/1

(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	蔡烈祺		
副组长	刘汝才、黄合全		
组员	李友兴、周戈钧、章家村、陈章梅、沈江、杨群、杨芳泉、庄浩、鲁业宏、杨建兴		

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	蔡烈祺	刘汝才、章家村、沈江、杨建兴
建筑设备安装工程	罗旭清	盛伟、朱详详、鲁业宏
工程质控资料	许汝芸	姜梦玲

(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

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/0/0/1

符合要求,同意竣工验收

中华人民共和国一级注册建造师

姓名: **周戈钧**

注册号: 4401717-026

有效期至: 至2021年12月

建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:

GD-E1-914/6

业绩三 深圳湾创新科技中心 AB 座人才公寓及架空层装修工程（监理）
工程图片



装饰装修工程图片







中标通知书：（总监刘汝才）

中 标 通 知 书

标段编号：2202-440305-04-05-237767005001

标段名称：深圳湾创新科技中心A、B座人才公寓及架空层装修工程（监理）

建设单位：深圳招商房地产有限公司//深圳市南山安居建设开发有限公司

招标方式：公开招标



中标单位：深圳现代建设监理有限公司
中标价：245.605500万元
中标工期：942
项目经理(总监)：刘汝才

本工程于 2022-07-14 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标， 2022-08-24 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

 文陈
印曼

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2022-08-25



查验码：2327886070219184

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

监理合同 (装修总面积约 46190.39 m²)

合同编号:
SZ.CKJZX.00-1-0002

建设工程监理合同

项目名称: 深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层
装修工程 (监理)

工程地点: 深圳市南山高新南区科苑南路与高新南十道交叉口

委托人: 深圳招商房地产有限公司

监理人: 深圳现代建设监理有限公司

业主方: 深圳市南山安居建设开发有限公司

第一部分协议书

委托人 (简称“甲方”): 深圳招商房地产有限公司
 监理人 (简称“乙方”): 深圳现代建设监理有限公司
 业主方 (简称“丙方”): 深圳市南山安居建设开发有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规等, 遵循平等、自愿、公平和诚信的原则, 三方就下述工程委托监理与服务事项协商一致, 签订本协议。

一、工程概况

工程名称: 深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层装修工程 (监理)

工程地点: 深圳市南山区高新南区科苑南路与高新南十道交叉口

工程规模:
 本项目总占地面积约 3.99 万 m², 总建筑面积约 48 万 m², 由 2 栋超高层研发楼 (共约 27 万 m²)、3 栋高层宿舍楼 (共约 8.15 万 m²) 及底层商业 (共约 3 万 m²) 组成。

本次工程建设内容包括不限于 A、B 座人才公寓及架空层的装修工程, 公寓及公共区装修面积约 46190.39 m², 装修合并套数 829 套, 合并后为 615 套高端人才公寓, 样板房已做 5 套, 本次装修 610 套, 架空层位于 A、B 座 4 层, 面积约 1300 m², 包括但不限于土建改造、精装修、给排水、暖通、消防改造、强弱电、标识工程等, 装修物包含入户门、户内门、橱柜、衣柜、卫浴柜、厨卫、电子门锁、洁具、龙头、卫浴五金、淋浴房、小五金、游乐设施等。

工程等级: 一级

投资性质: 募投 100%

业主方: 深圳市南山安居建设开发有限公司

总投资: 16731 万元

其它: /

二、本协议书中的措词和用语与通用条款、专用条款及有关附录中的措词和用语同义。

三、组成本协议的文件如下:

(一) 协议书;

(二) 中标通知书 (适用于招标工程) 或监理委托函 (适用于非招标工程);

(三) 招标书 (包括招标准则、招标文件及其附录);

(四) 投标文件 (适用于招标工程) 或监理与服务建议书 (适用于非招标工程);

(五) 合同通用条款;

(六) 合同专用条款和补充条款;

(七) 施工承包合同条款;

(八) 施工技术规范及《建设工程监理规范》(GB50319-2013);

(九) 施工图纸;

(十) 三方签署的其它补充协议;

(十一) 本合同附录。

四、监理范围和内容

[N] 本工程监理人监理和相关服务的范围和工作内容见通用条款、专用条款和附录 A。

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

(一) 协助控制燃气工程进度;

(二) 和燃气监理共同协调燃气施工单位与其他施工单位之间的关系。

五、监理酬金的计取

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

[X] 5.1 固定酬金, 按固定总价 (含增值税) 包干。

本项目监理酬金总额:

(小写) 不含税价人民币: _____ 元, 增值税人民币: _____ 元, 增值税率: _____ %,
 含税价人民币: _____ 元。

(大写): 不含税价人民币: _____, 增值税人民币: _____, 含税价人民币: _____ 元。

固定总价包干, 若增值税税率调整, 三方同意含税价为本条所述不含税价加上根据实际增值税税率计算的增值税。

[X] 5.2 总监理酬金暂定总额为:

(小写) 不含税价人民币: 2317033.02 元, 增值税人民币: 139021.98 元, 增值税税率: 6%, 含税价人民币: 2456055.00 元。

(大写): 不含税价人民币: 贰佰叁拾壹万柒仟叁佰叁拾叁元零贰分, 增值税人民币: 壹拾叁万玖仟叁佰叁拾叁元玖角捌分, 含税价人民币: 贰佰肆拾玖万伍仟陆佰伍拾伍元。

其中:

(一) 合同订立时间: 2022 年 09 月 20 日

(二) 合同订立地点: 深圳市南山区

(三) 本合同自三方依法授权代表签字或盖章之日起生效, 本合同一式四份, 具有同等法律效力, 业主执四份, 甲方执四份, 乙方执二份。

甲方: 深圳招商房地产有限公司

法定代表人: _____

委托代理人: _____

电话: 0755-86062296

传真: _____

开户银行: 中国民生银行深圳分行

账号: 608641679

邮政编码: _____

乙方: 深圳现代建设监理有限公司

法定代表人: _____

委托代理人: _____

电话: 0755-26818621

传真: 0755-26818621

开户银行: 招商银行深圳分行

账号: _____

邮政编码: 518000

丙方: 深圳市南山安居建设开发有限公司

法定代表人: _____

委托代理人: _____

住所: 深圳市福田区深南中路与广深高速公路交界东南金运世纪大厦 19A、19B、19C、19D

电话: 0755-23968866

传真: 0755-23968849

开户银行: 工商银行深圳福田支行

账号: 400022319200115171

邮政编码: 518040

施工许可证 (总监刘汝才)



建筑工程施工许可证

工程编号: 2202-140305-01-05-23776702

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

特发此证



发证机关 深圳南山区住房和城乡建设局
日期 2022-11-01

证书序列号: 2022-1678

建设单位	深圳市南山安居建设开发有限公司,深圳招商房地产有限公司(代建)		
工程名称	深圳湾创新科技中心A、B座人才公寓及架空层装修工程(一标段)		
建设地址	深圳市南山区高新南区科苑南路与高新南十道交汇处		
建设规模	0 平方米	合同价格	8613.841485 万元
设计单位	广东鸿宇建筑与工程设计顾问有限公司		
施工单位	深圳洲际建筑装饰集团有限公司		
监理单位	深圳现代建设监理有限公司		
合同开工日期	2022-09-02	合同竣工日期	2022-12-31
备注	项目经理:常景岩 注册证书号:粤1442006200804766 项目总监:刘汝才 注册证书号:440192798 范围:消防工程,门窗,防水工程,电气照明,通风与空调,建筑给排水及供暖,智能建筑,装饰装修;		
变更登记			

注意事项:

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



建筑工程施工许可证

工程编号: 2202-140305-01-05-23776701

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

特发此证



发证机关 深圳南山区住房和城乡建设局
日期 2022-11-01

证书序列号: 2022-1674

建设单位	深圳市南山安居建设开发有限公司,深圳招商房地产有限公司(代建)		
工程名称	深圳湾创新科技中心A、B座人才公寓及架空层装修工程(二标段)		
建设地址	深圳市南山区高新南区科苑南路与高新南十道交汇处		
建设规模	0 平方米	合同价格	5414.343121 万元
设计单位	广东鸿宇建筑与工程设计顾问有限公司		
施工单位	深圳中天精装股份有限公司		
监理单位	深圳现代建设监理有限公司		
合同开工日期	2022-09-02	合同竣工日期	2022-12-31
备注	项目经理:丁丽 注册证书号:粤144181904701 项目总监:刘汝才 注册证书号:440192798 范围:消防工程,门窗,防水工程,电气照明,通风与空调,建筑给排水及供暖,智能建筑,装饰装修;		
变更登记			

注意事项:

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

履约评价

顾客意见调查表

MR-25 B版

尊敬的 深圳招商房地产有限公司：

为了进一步促进和完善我公司质量管理体系的运作，使我公司监理服务质量得到不断提高，并能持续满足您的要求和期望，现发送我公司《顾客意见调查表》，征询贵公司对我公司监理服务质量的满意程度，希望贵方给予支持，填写调查内容并及时反馈我公司。我们真诚期望您能提出宝贵意见，对您提出的宝贵意见，我们会在第一时间内传达到责任部门，制定纠正措施进行整改，达到您的满意。

致谢！

深圳现代建设监理有限公司

日期：2022.11.29

顾 客 评 分

	分值	很不满意	不满意	满意	很满意	实得分	
公正性 (A)	40	0	24	32	40	38	
履约能力 (B)	30	0	18	24	30	26	
规范性 (C)	20	0	12	16	20	18	
监理服务态度(D)	10	0	6	8	10	8	
总分=(A+B+C+D)						90	
评分规则：						0-79分 为不满意	80-100分 为满意

顾客意见和建议：

顾客签名(盖章)： 杨超 日期：2022/11/30

处理结果：

验证人/日期：

项目名称：深圳湾装修项目

获奖证明

2022年度深圳市装饰工程“金鹏奖”

查询地址：<http://www.szbda.cn/announcement/510.html>

深圳市装饰行业协会文件

深装协字〔2023〕20号

关于2022年度深圳市装饰工程“金鹏奖”评选结果的公告

关于2022年度深圳市装饰工程“金鹏奖”评选结果的公告

各有关单位：

为促进我市建筑装饰工程质量及管理水平的提高，展现深圳装饰企业的风采及工程质量水平，鼓励先进，推广优秀项目好的管理程序、施工办法，根据《深圳市装饰工程金鹏奖评选办法》，我会开展了2022年度深圳市装饰工程“金鹏奖”评选工作，经专家评审，共有246个工程项目通过“2022年度深圳市装饰工程金鹏奖”评审，现予以公告。

希望各获奖单位不断总结创优评选经验，继续发挥优秀装饰工程示范作用，积极推广先进施工管理，建设更多优质装饰精品工程，为深圳装饰增添风采。

特此公告。

附件：关于2022年度深圳市装饰工程“金鹏奖”评选结果的公告

附件一：2022年度深圳装饰“金鹏奖”公装类工程获奖名单

附件二：2022年度深圳装饰“金鹏奖”幕墙类工程获奖名单

附件三：2022年度深圳装饰“金鹏奖”设计类工程获奖名单

附件四：2022年度深圳装饰“金鹏奖”家装类工程获奖名单

深圳市装饰行业协会

二零二三年五月八日

2022年度深圳装饰“金鹏奖”获奖名单（公装类）

（排名不分先后）

序号	承建单位	工程名称	承建范围
11	深圳洲际建筑装饰集团有限公司	深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层装修工程（一标段）	深圳湾创新科技中心 1 栋 A 座 5~31 层人才公寓装修工程，包含对公共走廊、电梯厅、公寓户内进行整体装修。

一标段竣工验收证明 (装修面积24569.94m²)

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称: 深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层装修工程 (一标段)

验收日期: 2023.3.28

建设单位 (盖章): 深圳市南山安居建设开发有限公司
深圳招商房地产有限公司 (代建)

一、工程概况

项目编号	2202-440305-04-05-2 37767	项目代码	/
项目名称	深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空 层装修工程	项目曾用名	/
工程地点	深圳市南山区高新南区科苑南路与荔香路上立交外		
建筑面积	24569.94 m ²	工程造价	6613.84 万元
结构类型	框架核心筒	层数	地下 3 层/地上 31 层
立项批准 文号	深南山发改备案 【2022】0030 号	宗地号	/
用地规划许可 证号	/	工程规划许可证号	/
施工许 可证号	2022-1678	监理许可证号	/
开工日期	2022.11.5	验收日期	2023.3.28
监督单位	深圳市南山区建设工程 质量监督检验站	监督编号	2022183
建设单位	深圳市南山安居建设开发有限公司//深圳招商房地产有限公司 (代建)		
勘察单位	/		
设计单位	广东鸿宇建筑与工程设计顾问有限公司		
总包单位	深圳洲际建筑装饰集团有限公司		
承建单位 (土建)	/		
承建单位 (设备安装)	/		
承建单位 (装修)	/		
监理单位	深圳现代建设监理有限公司		
施工图审查 单位	/		

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	高世光	深圳招商房地产有限公司			高世光
2	张少钧	深圳市南山安居建设开发有限公司			张少钧
3	赵敏彬	深圳市南山安居建设开发有限公司			赵敏彬
4	彭超	深圳招商房地产有限公司			彭超
5	靳江	招商地产			靳江
6	汪亮	招商地产			汪亮
7	刘悦	深圳现代建设监理有限公司	工程师		刘悦
8	李洪	深圳现代建设监理有限公司	工程师		李洪
9	刘江才	深圳现代建设监理有限公司	总监		刘江才
10	李洪	深圳现代建设监理有限公司	总监		李洪
11	李洪	深圳现代建设监理有限公司	总监		李洪
12	李洪	深圳现代建设监理有限公司	总监		李洪
13	李洪	深圳现代建设监理有限公司	总监		李洪
14	李洪	深圳现代建设监理有限公司	总监		李洪
15	李洪	深圳现代建设监理有限公司	总监		李洪
16	李洪	深圳现代建设监理有限公司	总监		李洪
17	李洪	深圳现代建设监理有限公司	总监		李洪
18	李洪	深圳现代建设监理有限公司	总监		李洪
19	李洪	深圳现代建设监理有限公司	总监		李洪
20	李洪	深圳现代建设监理有限公司	总监		李洪

七、工程验收结论及备注

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

经审查, 同意本工程竣工验收通过 (竣工验收通过日期为 2023 年 3 月 28 日)。

建设单位 (公章): [盖章]
单位 (项目) 负责人: [签名] 2023 年 3 月 28 日

监理单位 (公章): [盖章]
单位 (项目) 负责人: [签名] 2023 年 3 月 28 日

设计单位 (公章): [盖章]
单位 (项目) 负责人: [签名] 2023 年 3 月 28 日

施工单位 (公章): [盖章]
单位 (项目) 负责人: [签名] 2023 年 3 月 28 日

二标段竣工验收证明 (装修面积 20080.41 m²)

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：深圳湾创新科技中心A、B座人才公寓及架空层装修工程（二标段）

验收日期：2023.4.7

建设单位（盖章）：深圳市南山安居建设开发有限公司
深圳招商房地产有限公司（代建）

一、工程概况

项目编号	2202-440305-04-05-2 37767	项目代码	/
项目名称	深圳湾创新科技中心 A、B座人才公寓及架空 层装修工程	项目曾用名	/
工程地点	深圳市南山区高新南区科苑南路与高新南十道交汇处		
建筑面积	20080.41 m ²	工程造价	5414.34万元
结构类型	框架核心筒	层数	地下1层地上31层
立项批准 文号	深南山发改备案 【2022】0039号	宗地号	/
用地规划许可 证号	/	工程规划许可证号	/
施工许 可证号	2022-1674	监理许可证号	/
开工日期	2022-11-5	验收日期	2023.4.7
监督单位	深圳市南山区建设工 程质量监督检验站	监督编号	2022184
建设单位	深圳市南山安居建设开发有限公司//深圳招商房地产有限公司（代建）		
勘察单位	/		
设计单位	广东鸿宇建筑与工程设计顾问有限公司		
总承包单位	深圳中天精装股份有限公司		
承建单位 (土建)	/		
承建单位 (设备安装)	/		
承建单位 (装修)	/		
监理单位	深圳现代建设监理有限公司		
施工图审查 单位	/		

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	高洪岩	深圳中天精装股份有限公司			高洪岩
2	陈少钢	深圳市南山区建设开发有限公司			陈少钢
3	赵德彬	深圳市南山区建设开发有限公司			赵德彬
4	杨超	深圳招商房地产有限公司			杨超
5	王维强		装饰设计		王维强
6	林林	招商			林林
7	程启	招商			程启
8	李松	招商			李松
9	刘江才	深圳现代建设监理有限公司	总监		刘江才
10	李书	深圳中天精装股份有限公司	总监		李书
11	刘志宏	深圳中天精装股份有限公司	总监		刘志宏
12	刘江才	深圳现代建设监理有限公司	总监		刘江才
13	丁刚	深圳中天精装股份有限公司	项目经理		丁刚
14	张洪光	深圳中天精装股份有限公司			张洪光
15	王正君	深圳中天精装股份有限公司			王正君
16	周朝	深圳中天精装股份有限公司			周朝
17	廖礼鹏	深圳中天精装股份有限公司			廖礼鹏
18	郑俊	深圳中天精装股份有限公司			郑俊
19	姜正	深圳现代建设监理有限公司	工程师		姜正
20	郭如				郭如

七、工程验收结论及备注

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

经同意，本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为2023年4月7日）。

监理单位（公章）：[盖章] 设计单位（公章）：[盖章]
总监理工程师：[签名] 单位（项目）负责人：[签名]

施工单位（公章）：[盖章] 监理单位（公章）：[盖章]
单位（项目）负责人：[签名] 负责人：[签名]

2023年4月7日

全国建筑市场监管公共服务平台查询截图：（总监刘汝才）

https://jzsc.mohurd.gov.cn/data/project/detail?id=2846495



中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台



建设工程企业 从业人员 建设项目 诚信记录

请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码 搜索

首页
监管动态
数据服务
信用建设
建筑工人
政策法规
电子证照
网站动态

首页 > 项目数据 > 项目详情 手机查看 

深圳湾创新科技中心A、B座人才公寓及架空层装修工程 广东省-深圳市-南山区

项目编号	4403052202140001	省级项目编号	4403052202140001
建设单位	深圳市南山安居建设开发有限公司	建设单位统一社会信用代码	MA5DN72M-5
项目分类	其他	建设性质	其他
总面积(平方米)	--	总投资(万元)	16731
立项级别	地市级	立项文号	2202-440305-04-05-237767



项目地址：高新南区科苑南路与高新南十道交汇处

工程基本信息 招标投标信息 合同登记信息 施工图审查 施工许可 竣工验收

详细信息的子项：参与单位及相关负责人 单体信息

企业承担角色	企业名称	企业统一社会信用代码	负责人姓名	负责人证件号
监理企业	深圳现代建设监理有限公司	9144030061929003X4	刘汝才	420802*****55

工程基本信息 招标投标信息 合同登记信息 施工图审查 施工许可 竣工验收

详细信息的子项：参与单位及相关负责人 单体信息

项目代码	2202-440305-04-05-237767	项目编号	4403052202140001
项目分类	其他	行政区划	广东省-深圳市-南山区
具体地点	高新南区科苑南路与高新南十道交汇处	经纬度	--
立项文号	2202-440305-04-05-237767	立项级别	地市级
立项批复机关	深圳市发展和改革委员会	立项批复时间	2022-02-14
建设单位	深圳市南山安居建设开发有限公司	建设单位统一社会信用代码	MA5DN72M-5
建设用地规划许可证编号	--	建设工程规划许可证编号	--
工程投资性质	国内资金	项目二维码	--
资金来源	--	国有资金出资比例	--
总面积(平方米)	--	总投资(万元)	16731
总长度(米)	--	建设性质	其他
建设规模	深圳湾创新科技中心位于南山高新南区科苑南路与高新南十道交叉口，总占地面积约3.99万㎡，总建筑面积约48万㎡，由2栋超高层研发楼（共约27万㎡）、3栋高层宿舍塔楼（共约8.15万㎡）及底层商业（共约3万㎡）组成。装修前A、B、C座房源共974套，面积约59198.18㎡。本次工程建设内容为A、B座人才公寓及架空层的装修工程，装修合并前房源829套，面积约46190.39㎡，装修合并后为615套高端人才公寓，样板房已做5套，本次装修610套，架空层位于A、B座4层，面积约1300㎡。		

业绩四 华南城铁东物流区监理工程（2-8 栋、11-14 栋、10-11 栋）

工程图片



获奖证明



全国建筑市场监管公共服务平台查询截图

<https://jzsc.mohurd.gov.cn/data/project/detail?id=1413897>

<https://jzsc.mohurd.gov.cn/data/project/detail?id=1413896>

建设工程企业 从业人员 建设项目 诚信记录

全国建筑市场监管公共服务平台
(原全国建筑市场监管与诚信信息发布平台)

请输入关键词, 例如企业名称、统一社会信用代码

首页 监管动态 数据服务 信用建设 建筑工人 政策法规

首页 > 项目数据 > 项目详情

华南城铁东物流区2-8栋、11-14栋监理工程

广东省-深圳市-龙岗区

项目编号	4403071309260101	省级项目编号	4403071309260101
建设单位	华南国际工业原料城(深圳)有限公司	建设单位统一社会信用代码	74324708-X
项目分类	房屋建筑工程	建设性质	新建
总面积(平方米)	201453.88	总投资(万元)	47000
立项级别	区级	立项文号	--

项目地址: --

工程基本信息 招标投标信息 合同登记信息 施工图审查 施工许可 竣工验收

数据等级 ?	中标单位	招标类型	招标方式	中标日期	中标金额(万元)	中标通知书编号	省级中标通知书编号	详情
D	深圳现代建设监理有限公司	监理	直接委托	2012-05-30	779.88	4403071309260101-BE-001	4403071309260101	查看

中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台

建设工程企业 从业人员 建设项目 诚信记录

请输入关键词, 例如企业名称、统一社会信用代码

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 网站动态

首页 > 项目数据 > 项目详情 >

手机查看

华南城铁东物流区10栋、11栋工程

广东省-深圳市-龙岗区

项目编号	4403071411200101	省级项目编号	4403071411200101
建设单位	华南国际工业原料城(深圳)有限公司	建设单位统一社会信用代码	74324708-X
项目分类	房屋建筑工程	建设性质	新建
总面积(平方米)	77000	总投资(万元)	21000
立项级别	区级	立项文号	--



工程基本信息 招标投标信息 合同登记信息 施工图审查 施工许可 竣工验收

数据等级 ?	中标单位	招标类型	招标方式	中标日期	中标金额(万元)	中标通知书编号	省级中标通知书编号	详情
D	深圳现代建设监理有限公司	监理	直接委托	2012-05-30	494.04	4403071411200101-BE-001	4403071411200101-BE-001	查看

(2-8 栋、11-14 栋监理工程) 监理合同: (总建筑面积约 21 万m²)

CSC13-10I-006
正本

工程编号: _____
合同编号: _____

深圳市建设工程监理与相关服务合同

(示范文本)

工程名称: 华南城铁东物流区 2-8 栋、11-14 栋监理工程
 工程地点: 深圳市龙岗区平湖平安大道西侧
 委托人: 华南国际工业原料城(深圳)有限公司
 监理人: 深圳现代建设监理有限公司

2012 年 2 月试行版

第一部分 协议书

委托人(全称): 华南国际工业原料城(深圳)有限公司
 监理人(全称): 深圳现代建设监理有限公司

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: 华南城铁东物流区 2-8 栋、11-14 栋监理工程
 2. 工程地点: 深圳市龙岗区平湖平安大道西侧
 3. 工程规模: 总建筑面积约为 201453.88 m²
 4. 工程类别: 房建 工程等级: 一级
 5. 投资性质: 自筹
 6. 工程概算投资额: 暂定 47000 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 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: 土石方开挖及支护、地基基础工程、主体工程、给排水工程、电气工程、空调通风工程、消防工程、智能化工程、屋面工程、防水工程、室内外装饰装修工程、室外工程、委托人指定的相关工程
 2. 市政公用工程: _____
 3. 其他工程: _____

五、工程监理服务期限

1. 施工阶段自 2013 年 06 月 28 日 起至 2015 年 04 月 30 日 止,共 671 日历天;
 2. 保修阶段自 2015 年 05 月 01 日 起至 2017 年 05 月 01 日 止,共 731 日历天;
 3. 设备采购建造自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止,共 _____ 日历天;
 4. 勘察阶段自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止,共 _____ 日历天;
 5. 设计阶段: 自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止,共 _____ 日历天;
 6. 其他服务自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止,共 _____ 日历天;

六、工程监理服务酬金

按照第三部分《专用条件》第 20 条《酬金计取》的计取,本工程各阶段监理服务酬金合计总金额为(大写): 柒佰柒拾玖万捌仟捌佰元整 (¥ 779.88 万元)。其中:

1. 施工阶段监理酬金为 742.74 万元。
 2. 保修阶段服务酬金为 37.14 万元。
 3. 设备采购建造服务酬金为 _____ 万元。
 4. 勘察阶段服务酬金为 _____ 万元。
 5. 设计阶段服务酬金为 _____ 万元。

6. 其他服务服务酬金为 _____ / _____ 万元。

七、双方承诺

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

八、其他

本合同正本一式二份,双方各执一份,副本 捌 份,双方各执 肆 份,均具有同等法律效力。

委托人: _____ (盖章) 监理人: _____ (盖章)
 法定代表人: _____ (签字) 法定代表人: 新张印志 (签字)
 或其委托代理人: _____ (签字) 或其委托代理人: _____ (签字)

开户银行: _____ 开户银行: 深圳现代建设监理有限公司
 账号: _____ 账号: 400022319200115171
 住所: _____ 住所: 广东省深圳市福田区
 邮编: _____ 邮编: 518040
 电话: _____ 电话: 0755-23968866

合同订立地点: _____
 合同订立时间: 2013 年 6 月 18 日

(2-8 栋、11-14 栋监理工程) 竣工验收证明: (总监刘汝才)

GD411 0 1

建筑工程竣工验收报告

单位(子单位)工程名称: 华南城铁东物流区2栋及室外环境工程

验收日期: 2014.7.25

建设单位(盖章): 华南国际工业原料城(深圳)有限公司

一、工程概况

单位(子单位)工程名称	华南城铁东物流区2栋及室外环境工程		
工程地点	龙岗区平湖镇平安大道西侧	建筑面积	78350.68
结构类型	层数	地上:	10
		地下:	
施工许可证号	44030720130704805	监理许可证号	
开工日期	2013-4-1	验收日期	2014.7.25
监督单位	龙岗区工程质量监督站	监督编号	/
建设单位	华南国际工业原料城(深圳)有限公司		
勘察单位	深圳市建设综合勘察设计院有限公司		勘察甲级资质
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司		建筑设计甲级
总包单位	福建省闽南建筑工程有限公司		建筑总承包特级资质
承建单位(土建)	福建省闽南建筑工程有限公司		建筑总承包特级资质
承建单位(设备安装)	福建省闽南建筑工程有限公司		建筑总承包特级资质
承建单位(装饰)	福建省闽南建筑工程有限公司		建筑总承包特级资质
监理单位	深圳现代建设监理有限公司		监理甲级
施工图审查单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司		建筑设计甲级

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	彭少强
副组长	陈志昂
组员	邱中亮、林水志、林新红、叶锦红、李旭、李鸣、徐发锦、刘斌、陈华辉、徐进、赖宗志、张厚林、刘永联、孙炎、孙斌

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	彭少强	刘汝才、李旭、邱中亮、张厚林
建筑设备安装工程	陈华辉	孙炎、林新红、徐发锦
通讯、电视、燃气等专业工程		
工程质控资料	叶彩红	孙炎、孙斌

(二) 验收程序

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

(五) 工程验收结论及备注

本工程已按图施工, 符合规范要求, 验收合格, 同意接收, 质量证明文件齐全。

建设单位:	监理单位:	勘察单位:	设计单位:
华南国际工业原料城(深圳)有限公司	深圳现代建设监理有限公司	福建省闽南建筑工程有限公司	深圳市建设综合勘察设计院有限公司
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
单位(项目)负责人: 孙炎	单位(项目)负责人: 刘汝才	单位(项目)负责人: 徐发锦	单位(项目)负责人: 孙斌
2014年7月25日	2014年7月25日	2014年7月25日	2014年7月25日

