

标段编号：2503-440303-04-01-125198002001

深圳市建设工程监理招标投标 文件

标段名称：笋岗站物业开发项目工程监理

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

日期：2026年03月11日

一、工程监理类业绩一览表

投标人：[深圳市罗湖工程项目管理有限公司](#)

序号	建设单位	工程项目名称	监理合同金额	签订时间 (竣工时间)	工程规模与工程特征	工程造价 (亿元)	造价类型	开竣工日期(年、月)		工程所在地
								计划	实际	
1	佳兆业城市更新集团(深圳)有限公司	深圳佳兆业云望府项目一期建设工程监理(已验收)	3601.8633 万元	2022年7月20日 (2025年1月10日)	本工程分两个地块,其中01-01地块用地面积约22428.5平方米,总建筑面积约248075.4平方米;01-04地块用地面积约7071.2平方米,总建筑面积约69227.5平方米	23.86	工程概算投资额	计划	2022年07月~ 2023年11月	深圳市
								实际	2022年07月~ 2023年11月	
2	深圳市海岸新城投资有限公司	宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元(一期)03-01、03-05 (在建)	3095.8632 万元	2023年3月15日	总建筑面积为358815平方米,其中03-01用地面积约23654.5平方米,建筑面积约205200平方米,为新型产业用地;03-05用地面积约19124平方米,建筑面积约153615平方米,为普通工业用地+三类居住用地;03-01地块设三层地下室;03-05地块设三层地下室,局部退台设两层地下室	31.3	工程概算投资额	计划	2023年4月~ 2029年4月	深圳市
								实际	2023年4月~ 2023年4月	
3	腾讯科技(深圳)有限公司	腾讯深圳总部项目DY01-02街坊主体监理服务标段I (在建)	2420.20107 万元	2025年5月23日	DY01-02街坊用地面积约16.7万平方米,总建筑面积88.9万平方米,地上计容建筑面积约56.7万平方米,地下建筑面积约32.2万平方米,建筑高度138.45米,设两层地下室。主要功能为腾讯自用为主的办公和产业研发、商业、公共配套设施。	16.6192	工程概算投资额	实际	2025年5月~ 2028年8月	深圳市
								计划	2025年5月~ 2028年8月	
4	深圳市花样年房地产开发有限公司	深圳市坪山区坪山街道世界塑胶厂城市更新项目一期 (已验收)	1398.48 万元	2019年5月3日 (2023年9月28日)	总建筑面积约318032.00平方米,其中住宅面积170931.23平方米,商业面积49843.43平方米,办公面积17264.40平方米,公共配套设施6330.30平方米,地下车库面积77916.74平方米。	45.9	工程概算投资额	实际	2023年6月~ 2025年12月	深圳市
								计划	2020年8月~ 2023年9月	

序号	建设单位	工程项目名称	监理合同金额	签订时间 (竣工时间)	工程规模与工程特征	工程造价 (亿元)	造价类型	开竣工日期(年、月)		工程所在地
								实际	计划	
5	深圳华强高新产业园投资发展有限公司	华强创意产业园六期(7栋、9栋)项目监理工程 (已验收)	1326.239 万元	2019年12月1日 (2024年9月9日)	北地块用地面积为3663.3平方米,总建筑面积为25490.83平方米。主要功能为高层住宅塔楼、高层办公楼、地下车库、公共配套设施等,共2栋塔楼,其中1栋为办公,建筑高度66m,层数为16层;1栋为住宅,建筑高度为99.95m,层数为33层,地下工两层半。南地块用地面积为2522.1平方米,总建筑面积为22325.24平方米,主要功能为高层住宅塔楼、社区健康中心等,塔楼共1栋,为高层住宅,建筑高度为99.8m,层数为32层,地下共三层。	10	工程概算投资额	实际	2022年07月~2023年11月	深圳市
								计划	2023年6月~2025年12月	深圳市
6	深圳同力兴实业有限公司	多彩硅谷一期建设工程委托监理 (已验收)	1040.97 万元	2021年4月26日 (2024年1月15日)	建筑面积暂定为211191.23平方米,包含地下室4.5万平方米,五栋厂房。	6	工程概算投资额	实际	2021年4月~2024年1月	深圳市
								计划	2021年4月~2024年1月	
7	深圳市罗湖投控置地有限公司	清水河重点片区棚户区改造项目 监理 (在建)	955.5 万元	2022年1月6日	项目分为两个子项:子项一:总用地面积25878.6平方米,暂定总建筑面积246563平方米,其中住宅面积147270平方米,商业8000平方米,公共配套设施17620平方米;01-01,01-02地块及两地块地上地下联通部分。子项二:小学,暂定总建筑面积27016平方米。	31.16	工程概算投资额	计划	2021年2月~2026年12月	深圳市
								实际	2021年2月~2026年12月	
8	深圳市润宏房地产有限公司	深圳大区光明润宏城二期02-12地块 监理工程 (在建)	878.785666 万元	2024年12月1日	项目建设用地面积为29820.14m2,地块拟建7栋超高层住宅,1栋幼儿园,暂设置3层地下室。	28.2	工程概算投资额	计划	2024年10月~2028年06月	深圳市
								实际	2024年10月~2028年06月	

序号	建设单位	工程项目名称	监理合同金额	签订时间 (竣工时间)	工程规模与工程特征	工程造价 (亿元)	造价类型	开竣工日期 (年、月)		工程所在地
9	深圳市京基房地产股份有限公司	罗湖区桂园街道蔡屋围城市更新统筹片区城市更新单元二期南村片区(02-1、03-1、04-1地块)监理服务 (在建)	724.5 万元	2023年4月20日	总建筑面积约56万平方米,最大层数(地上/地下)74/6(具体以工规批复为准),项目分02-01、04-01及03-01共3个地块,包含幼儿园、保障房、商业、办公、住宅、公寓及公配	65	工程概算投资额	计划	2023年4月~2029年2月	深圳市
								实际	2023年4月~2029年2月	
10	深圳大承企业管理有限公司	凤凰工业园城市更新单元01和03地块监理服务 (在建)	548.8 万元	2022年11月30日	01和03地块总建筑面积约213340.00m ² ,其中01地块建筑面积124230平方米(住宅81440平方米,商业39440平方米,公配3350平方米);03地块建筑面积89110平方米(住宅77520平方米,公配11590平方米)	44	工程概算投资额	计划	2022年12月~2025年5月	深圳市
								实际	2022年12月~2025年5月	

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

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

(1) 深圳佳兆业云望府项目一期建设工程监理

工程编号：__

合同编号：__

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称：佳兆业云望府 1 栋、2 栋
深圳市龙岗区坂田坂澜大道与雪岗南路
工程地点：交汇处

委托人：佳兆业城市更新集团（深圳）有限公司

监理人：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

2012 年 7 月版

第一部分 协议书

委托人（全称）：佳兆业城市更新集团（深圳）有限公司

监理人（全称）：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

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：佳兆业云望府1栋、2栋
2. 工程地点：深圳市龙岗区坂田坂澜大道与雪岗南路交汇处
3. 工程规模：本项目用地面积约 22428.5 平方米，总建筑面积约 248075.4 平方米，包含住宅约 98377 平米（保障性住房 17400）、商业约 63800 平方米，幼儿园约 4000 平方米等，社区体育活动场地占地 3000 平方米；
4. 工程类别：房屋建筑工程 工程等级：一级
5. 投资性质：自筹
6. 工程概算投资额：18.6 亿元 招标部分工程概算投资额：/
7. 其它：/

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

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

四、工程监理服务范围

1. 房屋建筑工程：含土石方、基坑支护、筏板+抗浮锚杆+桩基础工程、主体结构工程、电气、给排水、通风空调、金属门窗、装饰装修、屋面、智能化、防水、室外环境、电梯、消防、人防、幕墙等工程，包含施工阶段及保修阶段。
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 2022 年 7 月 5 日起至 2023 年 11 月 26 日止，共 509 日历天；
2. 保修阶段自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止，共 / 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)：贰仟陆佰柒拾万零玖仟壹佰陆拾伍整(¥2,670.9165 万元)。其中：

1. 施工阶段监理服务酬金为 2543.7300 万元；
2. 保修阶段服务酬金为 127.1865 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、总监理工程师

总监理工程师姓名：吴斌 身份证号码：420601196702064012
注册号：33004612

八、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理与相关服务。
2. 委托人向监理人承诺，按照本合同约定提供相应的人员、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。

九、其他

本合同正本一式二份，双方各执一份，副本12份，双方各执6份，均具有同等法律效力。

委托人：佳兆业城市更新集团（深圳）有限公司
（盖章）



深圳市罗湖工程项目管理有限公司
（盖章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签章）

法定代表人或其委托代理人：_____（盖章）



开户银行：_____

开户银行：_____

账号：_____

账号：_____

住所：_____

住所：_____

邮编：_____

邮编：_____

电话：_____

电话：_____

传真：_____

传真：_____

电子邮箱：_____

电子邮箱：_____

合同订立时间：_____年 月 日

工程编号：__

合同编号：__

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称：佳兆业云望府 3 栋、4 栋

工程地点：深圳市龙岗区坂田坂澜大道与雪岗南路
交汇处

委托人：佳兆业城市更新集团（深圳）有限公司

监理人：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

2012 年 7 月版

第一部分 协议书

委托人（全称）：佳兆业城市更新集团（深圳）有限公司

监理人（全称）：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

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：佳兆业云望府 3 栋、4 栋
2. 工程地点：深圳市龙岗区坂田坂澜大道与雪岗南路交汇处
3. 工程规模：本项目用地面积约 7071.2 平方米，总建筑面积约 69227.5 平方米，包含住宅约 41200 平米、商业办公及旅馆业约 1200 平方米、配套用房等；
4. 工程类别：房屋建筑工程 工程等级：一级
5. 投资性质：自筹
6. 工程概算投资额：5.26 亿元 招标部分工程概算投资额： /
7. 其它： /

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

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

四、工程监理服务范围

1. 房屋建筑工程：含土石方、基坑支护、筏板+抗浮锚杆+桩基础工程、主体结构工程、电气、给排水、通风空调、金属门窗、装饰装修、屋面、智能化、防水、室外环境、电梯、消防、人防、幕墙等工程，包含施工阶段及保修阶段。
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 2022 年 7 月 5 日起至 2023 年 11 月 26 日止，共 509 日历天；
2. 保修阶段自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止，共 / 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）：玖佰叁拾万零玖仟肆佰陆拾捌元整（¥930.9468 万元）。

其中：

1. 施工阶段监理服务酬金为 886.6160 万元；
2. 保修阶段服务酬金为 44.3308 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、总监理工程师

总监理工程师姓名：吴斌 身份证号码：420601196702064012
注册号：33004612

八、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理与相关服务。
2. 委托人向监理人承诺，按照本合同约定提供相应的人员、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。

九、其他

本合同正本一式二份，双方各执一份，副本 12 份，双方各执 6 份，均具有同等法律效力。

委托人：佳兆业城市更新集团（深圳）有限公司
（盖章）

深圳市罗湖工程项目管理有限公司
（盖章）

法定代表人或其委托代理人：（签章）

法定代表人或其委托代理人：（签章）

开户银行：_____

开户银行：_____

账号：_____

账号：_____

住所：_____

住所：_____

邮编：_____

邮编：_____

电话：_____

电话：_____

传真：_____

传真：_____

电子邮箱：_____

电子邮箱：_____

合同订立时间：_____

2022 年 7 月 20 日

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：佳兆业云望府3栋、4栋

验收日期：2025年 1 月 日

建设单位（盖章）：佳兆业城市更新集团（深圳）有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	佳兆业云望府3栋、4栋				
工程地点	深圳市龙岗区坂田坂澜大道与雪岗南路交汇处	建筑面积	69028.78	工程造价	16160.452205万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：45~47层 地下：4层		
施工许可证号	2020-440307-47-03-01655103	监理许可证号			
开工日期	2021年07月8日	验收日期	2025年1月 日		
监督单位	深圳市龙岗区建设工程质量安全监督站	监督编号			
建设单位	佳兆业城市更新集团（深圳）有限公司				
勘察单位	建设综合勘察研究设计院有限公司				
设计单位	上海众森建筑设计研究院有限公司				
总包单位	深圳泛华工程集团有限公司				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	/				
监理单位	深圳市罗湖工程项目管理有限公司				
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

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

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，工程观感好，竣工资料齐备，同意工程通过验收。

中华人民共和国一级注册建筑师
 姓名：王文君
 注册号：3101521-003
 有效期：至2025年11月23日




建设单位：  (公章) 单位(项目)负责人：  2025年1月10日	监理单位：  (公章) 总监理工程师：  2025年1月10日	设计单位：  (公章) 单位(项目)负责人：  2025年1月10日	勘察单位：  (公章) 单位(项目)负责人：  2025年1月10日
---	--	---	---

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
 姓名：卢亮
 注册号：1100761-AY032
 有效期：至2027年12月


 * GD - E1 - 914 / 6 *

(2) 宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元（一期）03-01、03-05 地块建设工程

合同编号：WF-GC-ZX-23-072-WFS-B

深圳市工程监理合同



工程名称：宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新单元项目（一期）03-01、03-05 地块建设工程

工程地点：深圳宝安区沙井南环路万丰中路交汇处（西南）

委托人：深圳市海岸新城投资有限公司

受托人：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

2016 年 4 月版



第一部分协议书

委托人（全称）：深圳市海岸新城投资有限公司

受托人（全称）：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

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：宝安区新桥街道万丰社区大朗山片区城市更新项目（一期）03-01、03-05 地块监理工程。
2. 工程地点：深圳宝安区沙井南环路万丰中路交汇处（西南）。
3. 工程规模：项目南区含 03-01 和 03-05 两个子地块，总建筑面积为 358815 m²，设计三层地下室，项目规划为 1 栋 180 米办公、2 栋厂房、1 栋宿舍和商业。
4. 工程类别：房屋建筑工程 工程等级：一级。
5. 投资性质：社会投资。
6. 工程概算投资额： / 万元，招标部分工程概算投资额：313000 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. 补充协议书
2. 协议书；
3. 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
4. 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）；

5. 专用条款:

6. 通用条款:

7. 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: 王志伟, 身份证号码: 230805196703080234,
注册号: 44023142。

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): 叁仟零玖拾伍万捌仟陆佰叁拾贰元整(¥ 30,958,632.00)。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)
工程监理	\	\	\	2948.4412	147.4220
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 4 月 30 日 起至 2029 年 4 月 30 日 止, 总计 2193 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 4 月 30 日 起至 2027 年 4 月 30 日 止, 共 1462 日历天;

5. 保修阶段: 自 2027 年 5 月 1 日 起至 2029 年 4 月 30 日 止, 共 731 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 3 月 15 日。

2. 订立地点：深圳市宝安区。

3. 本合同一式 肆 份，具有同等法律效力，甲方执 贰 份，乙方执 贰 份。

委托人（盖章）：深圳市海岸新城投资有限公司 受托人（盖章）：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

住所：深圳市宝安区新桥街道万丰社区万丰
中路 241 号海岸城办公楼一层

住所：深圳市罗湖区清水河一路智丰大
厦 1603

邮编：518051

邮编：518000

法定代表人或其授权代理人（盖章）

法定代表人或其授权代理人（盖章）

开户银行：工行广东省深圳海王支行

开户银行：中国建设银行深圳东湖支行

账号：4000029309200484124

账号：44201517600056045082

电话：0755-8617718

电话：0755-22360574

传真：

传真：0755-22360574

电子邮箱：

电子邮箱：szslhgc@163.com

(3) 腾讯深圳总部项目 DY01-02 街坊主体监理服务标段 I

T105-S1-2025051600002

工程编号:

合同编号:

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称: 腾讯深圳总部项目 DY01-02 街坊主体监理服务标段 I

工程地点: 深圳市宝安区

委托人: 腾讯科技(深圳)有限公司

受托人: 深圳市罗湖工程项目管理有限公司

2025 年 5 月



第一部分协议书

委托人（全称）：腾讯科技（深圳）有限公司

受托人（全称）：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

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：腾讯深圳总部项目 DY01-02 街坊主体监理服务标段 I
2. 工程地点：深圳市宝安区大铲湾片区
3. 工程规模：DY01-02 街坊用地面积约 16.7 万平方米，总建筑面积 88.9 万平方米，地上计容建筑面积约 56.7 万平方米，地下建筑面积约 32.2 万平方米，建筑高度 138.45 米，设两层地下室。主要功能为腾讯自用为主的办公和产业研发、商业、公共配套设施。
4. 工程类别：房屋建筑工程
5. 投资性质：企业投资
6. 工程概算投资额：166192.728888 万元 招标部分工程概算投资额：166192.728888 万元
7. 其它：∕

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

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

附录 B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》

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：赵志胜，身份证号码：43070319721210301X，注册号：44012437

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）：贰仟肆佰贰拾万贰仟零壹拾元柒角整（¥24,202,010.70）。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				2304.953400	115.247670		
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 年 月 日起至 年 月 日止，总计 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 2025 年 5 月 31 日起至 2028 年 8 月 31 日止，共 1189 日历天；
5. 保修阶段：自 起至 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与相关服务。
2. 委托人向监理人承诺，按照本合同约定派遣相应的人员，提供房屋、资料、设备，并按本合同约定支付酬金。

八、合同订立

1. 订立时间： 2025 年 5 月 23 日。
2. 订立地点： 深圳市。

3. 本合同一式陆份，具有同等法律效力，双方各执叁份。

委托人：（盖章）  科技(深圳)有限公司

住所：

邮编：

法定代表人或其授权代理人：（签章）

开户银行：

账号：

电话：

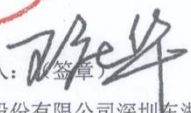
传真：

电子邮箱：

受托人：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

住所：深圳市罗湖区清水河一路智丰大厦
1603

邮编：518049

法定代表人或其授权代理人：（签章） 

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳东湖
支行

账号：44201517600056045082

电话：518049

传真：0755-22360574

电子邮箱：szslhgc@163.com

(4) 深圳市坪山区坪山街道世界塑胶厂城市更新项目一期

工程编号：_____

合同编号：_____

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称： 深圳市坪山区坪山街道世界塑胶厂城市更新项目一期 03 地块监理工程

工程地点： 深圳市坪山区东纵路与金碧路交汇处

委托人： 深圳市花样年房地产开发有限公司

受托人： 深圳市罗湖工程项目管理有限公司

签订日期： 2019 年 5 月

第一部分 协议书

委托人（全称）：____深圳市花样年房地产开发有限公司____

受托人（全称）：____深圳市罗湖建设监理有限公司____

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：____深圳市坪山区坪山街道世界塑胶厂城市更新项目一期 03 地块监理工程____

2. 工程地点：____深圳市坪山区东纵路与金碧路交汇处____

3. 工程规模：____一期 03 地块开发建设用地面积为 22544.46 平方米，容积率 5.5，总建筑面积约 182967 平方米。____

4. 工程类别：____房屋建筑工程____ 工程等级：____特级____

5. 投资性质：____自有资金____

6. 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. 专用条件；

3. 通用条件；

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、签约酬金

本工程监理与相关服务的施工阶段监理酬金包干价总金额为：人民币捌佰零肆万伍仟伍佰玖拾陆元整（¥8045596 元）。如工作期限超过合同约定，则按包干总价对应的合同工作期限的比例双方商定另外支付酬金。

五、工作期限

工程监理与相关服务期限为施工阶段，自 2019 年 8 月 1 日起至 2022 年 3 月 30 日止，总计 960 日历天。

六、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必须设施, 并按本合同约定支付酬金。

七、合同订立

1. 订立时间: 2019年5月3日。

2. 订立地点: 深圳市龙岗区。

3. 本合同一式 4 份, 具有同等法律效力, 双方各执 2 份。

深圳市花样年房地产开发有公司

深圳市罗湖工程项目管理有限

委托人: _____ (盖章)

受托人: _____ (盖章)

住所: _____

住所: _____

邮编: _____

邮编: _____

法人或其授权代理人: _____ (签章)

法人或其授权代理人: _____ (签章)

开户银行: _____

开户银行: _____

账 号: _____

账 号: _____

电 话: _____

电 话: _____

电子邮箱: _____

电子邮箱: _____

工程编号：_____

合同编号：_____

深圳市工程监理与相关服务合同



工程名称： 深圳市坪山区坪山街道世界塑胶厂城市更新项目一期 04 地块监理工程

工程地点： 深圳市坪山区东纵路与金碧路交汇处

委托人： 深圳市花样年房地产开发有限公司

受托人： 深圳市罗湖工程项目管理有限公司

签订日期： 2019 年 5 月

第一部分 协议书

委托人(全称): 深圳市花样年房地产开发有限公司

受托人(全称): 深圳市罗湖建设监理有限公司

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: 深圳市坪山区坪山街道世界塑胶厂城市更新项目一期 03 地块监理工程

2. 工程地点: 深圳市坪山区东纵路与金碧路交汇处

3. 工程规模: 一期 04 地块开发建设用地面积为 16189.21 平方米, 容积率 6.3, 总建筑面积约 135065 平方米。

4. 工程类别: 房屋建筑工程 工程等级: 特级

5. 投资性质: 自有资金

6. 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. 专用条件;
3. 通用条件;

本合同签订后,双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、签约酬金

本工程监理与相关服务的施工阶段监理酬金包干价总金额为: 人民币伍佰玖拾叁万玖仟贰佰捌零肆元整 (¥5939204 元)。如工作期限超过合同约定,则按包干总价对应的合同工作期限的比例双方商定另外支付酬金。

五、工作期限

工程监理与相关服务期限为施工阶段,自 2019 年 8 月 1 日起至 2022 年 3 月 30 日止,总计 960 日历天。

六、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必须设施,并按本合同约定支付酬金。

七、合同订立

1. 订立时间: 2019年 5 月 3 日。

2. 订立地点: 深圳市龙岗区。

3. 本合同一式 4 份,具有同等法律效力,双方各执 2 份。

深圳市花样年房地产开发有公司

深圳市罗湖工程项目管理有

委托人: _____ (盖章)

受托人: 限公司 (盖章) _____

住所: _____

住所: _____

邮编: _____

邮编: _____

法人或其授权代理人: _____ (签章)

法人或其授权代理人: _____ (签章)

开户银行:

开户银行:

账 号:

账 号:

电 话:

电 话:

电子邮箱: _____

电子邮箱: _____

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：花样年旭辉好时光家园项目 03 地块主体工程

验收日期：2023.8.28

建设单位（盖章）：深圳市花样年房地产开发有限公司



一、工程概况

项目编号	2018-440317-70-03-717431	项目代码	
项目名称	花样年旭辉好时光家园项目 03 地块主体工程	项目曾用名	/
工程地点	深圳市坪山区坪山街道东纵路与金碧路交汇处西南侧		
建筑面积	186123.73 平方米	工程造价	38470.814527 万元
结构类型	框架剪力墙	层数	A、B、C、D、E、F 栋、 幼儿园/3/43/44/46
立项批准文号	2018-440317-70-03-717431	宗地号	G11207-8026
用地规划许可证号	SG-2019-0009	工程规划许可证号	SG-2019-0009
施工许可证号	2018-440317-70-03-71743102	监理许可证号	/
开工日期	2020 年 9 月 17 日	验收日期	
监督单位	深圳市坪山区建设工程质量安全监督站	监督编号	2020061-1
建设单位	深圳市花样年房地产开发有限公司		
勘察单位	韶关地质工程勘察院有限公司		
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	中天建设集团有限公司		
承建单位 (土建)	中天建设集团有限公司		
承建单位 (设备安装)	中天建设集团有限公司、 深圳市金顶建设安装工程有限公司		
承建单位 (装修)	深圳广侨建设股份有限公司		
监理单位	深圳市罗湖工程项目管理有限公司 深圳市燃气工程监理有限公司		
施工图审查 单位	深圳迪远工程审图有限公司 深圳市电子院设计顾问有限公司		

七、工程验收结论及备注

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

建设单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为2023年9月28日）。 建设单位（公章）： 单位（项目）负责人：	
监理单位（公章）： 总监理工程师：	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人：	勘察单位（公章）： 单位（项目）负责人：
施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：		

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名：梁茵
 注册号：4401870-098
 有效期：至2023年12月28日

中华人民共和国注册监理工程师

姓名：刘景元
 注册号：23004498
 有效期：2024.12.12

中华人民共和国一级注册建造师执业印章

姓名：胡云
 注册号：浙1332018201904798(00)
 专业：建筑
 有效期：2025.08.17

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)

姓名：陈强
 注册号：4405443-AY002
 有效期：至2024年12月

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：花样年旭辉好时光家园 04 地块主体工程

验收日期：

2023.4.12

建设单位（盖章）：深圳市花样年房地产开发有限公司



一、工程概况

项目编号	2019-440317-70-03-103397	项目代码	
项目名称	花样年旭辉好时光家园 04 地块主体工程	项目曾用名	/
工程地点	深圳市坪山区坪山街道东纵路与金碧路交汇处西南侧		
建筑面积	148315.02 平方米	工程造价	31074.555631 万元
结构类型	框架剪力墙	层数	1 栋 A、B、C 座 3/43 层, 1 栋 D 座办公楼 3/21 层
立项批准文号	2019-440317-70-03-103397	宗地号	G11207-8027
用地规划许可证号	SG-2019-0008	工程规划许可证号	SG-2020-0001
施工许可证号	2019-440317-70-03-10339702	监理许可证号	
开工日期	2020 年 8 月 1 日	验收日期	
监督单位	深圳市坪山区建设工程质量安全监督站	监督编号	2020051-1
建设单位	深圳市花样年房地产开发有限公司		
勘察单位	韶关地质工程勘察院有限公司		
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	佳邦建设集团有限公司		
承建单位 (土建)	佳邦建设集团有限公司		
承建单位 (设备安装)	佳邦建设集团有限公司、 深圳市金顶建设安装工程有限公司		
承建单位 (装修)	四川乾图经典建筑装饰工程有限公司		
监理单位	深圳市罗湖工程项目管理有限公司、 深圳市燃气工程监理有限公司		
施工图审查单位	深圳迪远工程审图有限公司、 深圳市电子院设计顾问有限公司		

七、工程验收结论及备注

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

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名：梁茵

注册号：4401870-098

有效期：至2023年12月

建设单位 单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为2023年4月12日）。 建设单位（公章）： 	
监理单位（公章）： 总监理工程师：	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人：	监理单位（项目）负责人： 2023年4月12日
施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：	勘察单位（公章）： 单位（项目）负责人：	勘察单位（项目）负责人： 2023年4月12日

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)

姓名：陈强

注册号：4405443-AY002

有效期：至2024年12月

(5) 华强创意产业园六期(7 栋、9 栋)项目监理工程

工程编号 : _____

合同编号 : _____

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称 : 华强创意产业园六期(7 栋、9 栋)项目监理工程

工程地点 : 深圳市光明区高新园区东片区观光路与科泰路交汇处

委托人 : 深圳华强高新产业园投资发展有限公司

监理人 : 深圳市罗湖工程项目管理有限公司



1. 施工阶段 2019年12月01日 起至 2023年12月01日 止, 共 1440 日历天;
2. 保修阶段自 2023 年 12 月 01 日起至 2025 年 12 月 01 日止, 共 720 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): 壹仟叁佰贰拾陆万贰仟叁佰玖拾元整 (¥ 13,262,390.00 元); 不含税金额为: (¥ 12,511,688.68 元), 税金为 (¥ 750,701.32 元) (税率为 6%), 其中:

1. 施工阶段监理酬金为 12,630,848.00 元;
2. 保修阶段服务酬金为 631,542.00 元;
3. 设备采购建造服务酬金为 / 元;
4. 勘察阶段服务酬金为 / 元;
5. 设计阶段服务酬金为 / 元;
6. 其他服务服务酬金为 / 元。

七、双方承诺

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

八、其他

本合同正本一式二份, 双方各执一份, 副本 陆 份, 双方各执 叁 份, 均具有同等法律效力。

委托人: _____ (盖章) 监理人: _____ (盖章)

法定代表人或其委托代理人: _____ (签章) 法定代表人或其委托代理人: _____ (签章)

开户银行: _____ 开户银行: 中国建设银行深圳东湖支行

账号: _____ 账号: 44201517600056045082

住所: _____ 住所: 深圳市中康路奥仕达大厦 A606-609 室

邮编: _____ 邮编: 518049

电话: _____ 电话: 0755-22360315

合同订立地点: 深圳市 _____

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称： 华强创意产业园六期（7栋、9栋）主体工程

验收日期： 2022年9月9日

建设单位(盖章)： 深圳华强高新产业园投资发展有限公司



GD-E1-914

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	华强创意产业园六期（7栋、9栋）主体工程				
工程地点	位于深圳市光明区观光路以北，广深港高铁线以东。	建筑面积	191712.61 m ²	工程造价	73098.85 万元
结构类型	7A栋、7B栋、9栋：框架-核心筒结构	层数	地上：7A:23层、7B: 16层、7C: 2层、7D: 3层、7E: 3层、9栋: 34层		
	7C栋、7D栋、7E栋：框架结构		地下：2层		
施工许可证号	2020-1549	监理许可证号	E244008782		
开工日期	2020年12月21日	验收日期	2024年9月9日		
监督单位	深圳市光明区建设工程质量安全监督站	监督编号	深光监-申报（登记）[2024]移005-1号		
建设单位	深圳华强高新产业园投资发展有限公司				
勘察单位	中国有色金属工业西安勘察设计研究院有限公司				
设计单位	深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司				
总包单位	四川摩天集团有限公司				
承建单位（土建）	四川摩天集团有限公司				
承建单位（设备安装）	四川摩天集团有限公司、深圳市同大机电设备安装有限公司、广东中天工程技术有限公司、深圳市日立电梯工程有限公司、深圳市永利实业发展有限公司				
承建单位（装修）	深圳市艺越建设集团有限公司、深圳市方大建科集团有限公司、深圳众大建设工程有限公司				
监理单位	深圳市罗湖工程项目管理有限公司、深圳市燃气工程监理有限公司				
施工图审查单位	深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司				



GD-E1-914/2

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

本工程质量符合有关法律、法规和工程设计强制标注，符合设计文件及合同要求，工程质量控制资料齐全，安全功能检查符合要求、观感质量符合要求、个分部工程自评为合格，综合质量达到验收标准，致同意竣工验收，工程质量评定为合格。



中华人民共和国注册监理工程师
王宝童
注册号 44016916
有效期至 2026.02.09
深圳市燃气工程监理有限公司



中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 丘亦群
注册号: 4407340-007
有效期至: 至2026年5月

建设单位:  (公章) 单位(项目)负责人:  2024年9月9日	监理单位:  (公章) 总监理工程师:  2024年9月9日	施工单位:  (公章) 单位(项目)负责人:  2024年9月9日	设计单位:  (公章) 单位(项目)负责人:  2024年9月9日	勘察单位:  (公章) 单位(项目)负责人:  2024年9月9日
--	---	--	---	--

GD-E1-914/6

(6) 多彩硅谷一期建设工程委托监理项目

合同编号： A-SZ-PS1-014-202104

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称：多彩硅谷一期建设工程委托监理项目

工程地点：深圳市光明区

委托人：深圳同力兴实业有限公司

监理人：深圳市罗湖工程项目管理有限公司



第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳同力兴实业有限公司

监理人（全称）：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

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：坪山多彩半导体产业园一期建设工程委托监理
2. 工程地点：深圳市坪山区。
3. 工程规模：建筑面积暂定为 211191.23 平方米，包含地下室 4.5 万平方米，五栋厂房。
4. 工程类别：房建 工程等级：一等
5. 投资性质：自有资金投资
6. 工程概算投资额：/ 万元 招标部分工程概算投资额：60000 万元
7. 其它：/

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

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

附录 B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》

7. 本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、工程监理服务范围

1. 房屋建筑工程：/
2. 市政公用工程：/
3. 其他工程：/

五、总监理工程师

姓名：黄志奇 注册号：61002130 身份证号：410304197310152537

六、工程监理服务期限

1. 施工阶段自 2021 年 4 月 15 日 起至 2023 年 4 月 15 日止，共 720 日历天；

2. 保修阶段自 2023 年 5 月 16 日起至 2025 年 5 月 16 日止, 共 720 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。

七、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): 壹仟零肆拾万零玖仟柒佰元整 (¥ 1040.97 万元)。其中:

1. 施工阶段监理酬金为 991.4000 万元;
2. 保修阶段服务酬金为 49.57 万元;
3. 设备采购监造服务酬金为 / 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。

八、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺, 按照本合同约定提供监理与相关服务。
2. 委托人向监理人承诺, 按照本合同约定提供相应的人员、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。

九、其他

本合同正本一式二份, 双方各执一份, 副本 陆 份, 双方各执 叁 份, 均具有同等法律效力。

委托人: _____ (盖章)	监理人: _____ (盖章)
法定代表人或其委托代理人: _____ (签章)	法定代表人或其委托代理人: _____ (签章)
开户银行: _____	开户银行: 中国建设银行深圳东湖支行
账号: _____	账号: 44201517600056045088
住所: _____	住所: 深圳市中康路奥仕达大厦 A606-609 室
邮编: _____	邮编: 518049
电话: _____	电话: 0755-22360315
合同订立地点: 深圳市	

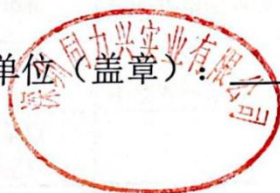
合同订立时间: 2024 年 4 月 26 日

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：同力兴工业厂区 14-12-01 地块主体工程

验收日期：_____

建设单位（盖章）：深圳同力兴实业有限公司



一、工程概况

项目编号	深坪山发改备案(2022)0306号	项目代码	S-2020-I65-503237
项目名称	同力兴工业厂区14-12-01地块主体工程	项目曾用名	
工程地点	深圳市坪山区坪山大工业区兰竹东路8号同力兴工业厂区		
建筑面积	207559.01平方米	工程造价	33466.27万元
结构类型	框架-剪力墙	层数	22
立项批准文号	/	宗地号	G13115-0096
用地规划许可证号	PS-2019-0042	工程规划许可证号	建字第4403102023GG002537
施工许可证号	2020-440317-65-03-01401402	监理许可证号	91440300192230109N
开工日期	2021.12.1	验收日期	
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120210085-02
建设单位	深圳同力兴实业有限公司		
勘察单位	深圳市工勘岩土集团有限公司		
设计单位	广东华南建筑设计研究院有限公司		
总包单位	中建海峡建设发展有限公司		
承建单位(土建)	/		
承建单位(设备安装)	/		
承建单位(装修)			
监理单位	深圳市罗湖工程项目管理有限公司		
施工图审查单位	/		

七、工程验收结论及备注

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

建设单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 <u>2024年1月15日</u> ）。 建设单位（公章）： 单位（项目）负责人：
------------------	---

监理单位 总监理工程师	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人：
----------------	-------------------------

施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：	姓名： <u>成玉杰</u> 年 月 日 注册号： <u>4401671-014</u> 有效期： <u>至2024年04月</u>
-------------------------	--

姓名： <u>潘启钊</u> 注册号： <u>4404304-AY005</u> 有效期： <u>至2026年12月</u>
--

(7) 清水河重点片区棚户区改造项目监理

0346

(LF-2019-0107)

合同编号:

清水河重点片区棚户区改造 项目监理合同

工程名称: 清水河重点片区棚户区改造项目监理

建设地点: 深圳市罗湖区清水河街道

委托人(甲方): 深圳市罗湖投控置地有限公司

受托人(乙方): 深圳市罗湖工程项目管理有限公司



第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市罗湖投控置地有限公司

受托人（全称）：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

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：清水河重点片区棚户区改造项目监理

2. 工程地点：深圳市罗湖区清水河街道

3. 工程规模：清水河重点片区棚户区改造项目分为两个子项：

子项一：01-01 和 01-02 地块，总用地面积 25878.6 平方米，暂定总建筑面积 246563 平方米，规定建筑面积 172890 平方米，其中住宅面积 147270 平方米，商业 8000 平方米，公共配套设施 17620 平方米（含幼儿园面积 2400 平方米）；01-01，01-02 地块及两地块地上地下联通部分。

子项二：01-03 地块：24 班小学，项目独立用地 8700 平方米，暂定总建筑面积 27016 平方米。

其中 01-01、01-02 地块拟建三层地下室，开挖深度 13.1-13.4m。小学区块拟建二层地下室，开挖深度 9.1m。幼儿园区块现定与 01-02 地块地下室相连通，开挖深度 10.0-13.0m。

本建设工程的最终规划占地面积、总建筑面积、建筑高度、建筑功能、投资估算等情况详见政府批准文件及甲方另行提供给乙方的本建设工程基础资料。

本次棚改项目监理范围分以下两部分：（1）子项一：01-01 和

于非招标工程)；

5. 专用条件；

6. 通用条件；

7. 附件：

附件 A 《相关服务的范围和-content》

附件 B 《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》

附件 C 《项目机构组成人员综合费用构成》

附件 D 《政府投资建设工程廉洁协议书》

附件 E 《清水河重点片区棚户区改造项目全过程监理人员配置要求》

附件 F 《监理单位人员管理罚则》

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、项目负责人（总监）

项目负责人（总监）姓名：袁国荣，身份证号码：

362124196410210770，注册号：44007736。

五、签约酬金

按照第三部分《专用条件》第 5.1 条“酬金计取”的约定计取，本工程所有工程监理与相关服务的签约酬金合计总金额为（大写）：**玖佰伍拾伍万伍仟元整（¥9,555,000.00 元）**。其中：

项目	服务类型	施工阶段（万元）	保修阶段（万元）	其他服务（万元）
子项一	工程监理	730.00	36.50	/
子项二	工程监理	180.00	9.00	/

1、本工程监理酬金中已包括了为实施和完成本项目全部监理工

作所需的全部费用及税金、利润等。

2、本工程监理酬金中包括了为完成本项目监理所使用的器具、仪器费用、交通费、通信费、监理人员食宿费用。

3、本工程监理酬金实行总价包干的承包方式。监理酬金包干总价不因投资额和结算造价的变化而调整，也不因监理期限的变化（包括开工日期和竣工日期的改变）和设计变更（包括但不限于楼栋数的变化、层数的变化、设计变更、签证等）而调整监理酬金包干总价。监理单位应按照监理酬金包干总价负责完成整个项目施工和保修阶段全部工程的监理任务。

六、工作期限

工程监理与相关服务期限暂定自 2021年11月1日 起至 2028年12月31日 止，总计 2618 日历天。其中：

1. 施工阶段暂定：自 2021年11月1日 起至 2026年12月31日 止，共 1887 日历天；

2. 保修阶段暂定：自 2027年1月1日 起至 2028年12月31日 止，共 731 日历天；

5. 其他服务暂定：自 2021年11月1日 起至 2026年12月31日 止，共 1887 日历天。

七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理与相关服务。

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

八、合同订立

1. 订立时间： 2022年1月6日 -----。

2. 订立地点： 深圳市罗湖区。

(此页为本合同签署页)

委托人：(盖章)



住所：

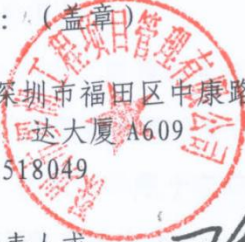
邮编：

法定代表人或
其授权代理人(签章)：



开户银行：
账号：
电话：
传真：
电子邮箱：

受托人：(盖章)



住所：深圳市福田区中康路奥士

达大厦A609

邮编：518049

法定代表人或
其授权代理人(签章)：

开户银行：建行深圳东湖支行
账号：4420 1517 6000 5604 5082
电话：0755-22360574
传真：
电子邮箱：szslhgc@163.com

(8) 深圳大区光明润宏城二期 02-12 地块监理工程

正本



合同编号: CRO05-CRLSZ-B-20241100224

深圳大区光明润宏城二期 02-12 地块监理工
程合同

合同文件

发包方: 深圳市润宏房地产有限公司

承包方: 深圳市罗湖工程项目管理有限公司

日期: 2024 年 12 月



合同协议书

由

发包人：深圳市润宏房地产有限公司_____

注册地址：深圳市光明区马田街道薯田埔社区宏发嘉域花园3栋1106_____

和

监理人：深圳市罗湖工程项目管理有限公司_____

注册地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河一路智丰大厦1栋1603_____

所订立。

本项目位于__广东省深圳市光明区__。发包人并已向监理人提供了本项目监理服务的招标文件。而监理人亦已按此招标文件进行了投标。

双方现在同意如下：

1. 合同标的

监理人接受发包人委托提供合同文件所绘述的监理服务。工程概况详见工料规范第10章（专用条款）第1章。

2. 合同价款

本项目监理服务合同总价（含增值税）为（大写）捌佰柒拾捌万柒仟捌佰伍拾陆元陆角陆分_（小写：RMB 8,787,856.66 ），其中合同金额（不含增值税）为RMB 8,290,430.81 ，按6%税率计算的增值税税金总额为RMB 497,425.85 。

本项目监理服务合同总价包括专项考核金暂列金额(含增值税)RMB ____/____，此金额由发包人根据监理月度考核结果掌握发放，结算时按经考核实际应发放的专项考核金予以调整后计入结算总价。

本合同为暂定数量单价包干合同，合同清单内的暂定数量将根据项目所在地规划局核准的建筑面积按实调整，并按合同清单内的单价计价，合同总价相应调整。暂定数量乃估计的数量，发包人对其准确性不负任何责任，若最终的工程量与原估计的暂定数量有所差别，用于计值之合同单价不会调整。凡为完成本项目监理服务所需的一切工作及费用均已包含在合同单价内，包括但不限于人员工资、节假日、加班费、差旅食宿费、工具及仪器、资料费、文件编印费、电话费、传真费、复印费、邮寄费、管理费、利润、备案登记、保险费、监理人需缴付的一切国内和国外的税项(增值税除外)及其他不能或缺的所有附带工

深圳大区光明润宏城二期 02-12 地块
监理服务合同协议书

9. 本合同自双方加盖实体印章（公章或合同专用章）或在电子印章平台加盖电子印章之日起生效，对双方均有约束力。

双方在_____年_____月_____日盖章/签署：

发包人：深圳市润宏房地产有限公司



法定代表人或获授权代表签署_____)

姓名_____)

职位_____)

监理人：深圳市罗湖工程项目管理有限公司 盖章



法定代表人或获授权代表签署_____)

姓名_____)

职位_____)

(9) 罗湖区桂园街道蔡屋围城市更新统筹片区城市更新单元二期南村片区(02-1、03-1、04-1 地块) 监理服务

采购一南村项目202300001
合同编号:

罗湖区桂园街道蔡屋围城市更新统筹片区城市
更新单元二期南村片区 (02-1、03-1、04-1 地
块) 监理服务合同

工程名称: 罗湖区桂园街道蔡屋围城市更新统筹片区城市更新单元二
期南村片区 (02-1、03-1、04-1 地块) 监理服务

工程地点: 深圳市罗湖区桂园街道南村东路与红宝路交汇处

委 托 人: 深圳市京基房地产股份有限公司

监 理 人: 深圳市罗湖工程项目管理有限公司

签订日期: 2023 年 4 月 20 日

罗湖区桂园街道蔡屋围城市更新统筹片区城市更新单元二期南村片区（02-1、03-1、04-1 地块）监理服务合同

委托人（以下简称甲方）：深圳市京基房地产股份有限公司

监理人（以下简称乙方）：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

甲方委托乙方承担罗湖区桂园街道蔡屋围城市更新统筹片区城市更新单元二期南村片区（02-1、03-1、04-1 地块）的建设监理任务，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》和《深圳经济特区建设工程监理条例》及其它有关法律、法规规定，并结合本工程的实际情况，为明确双方在本工程建设监理过程中的责任、权利和义务，经双方协商一致签订本合同。

第一部分 合同协议书

第一条 工程概况

1.1 工程名称：罗湖区桂园街道蔡屋围城市更新统筹片区城市更新单元二期南村片区（02-1、03-1、04-1 地块）监理服务；

1.2 工程地点：深圳市罗湖区桂园街道南村东路与红宝路交汇处；

1.3 投资来源：甲方自筹；

1.4 工程规模：用地面积约 3.87 万 m^2 ，总建筑面积约 56 万 m^2 ，最大层数（地上/地下）74/6（具体以工规批复为准），项目分 02-01、04-01 及 03-01 共 3 个地块开发，包含幼儿园、保障房、商业、办公、住宅、公寓及公配。

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 合同文件组成及解释顺序

3.1 合同文件相互解释，互为说明。组成本合同的文件及解释顺序如下：

- (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) 本合同专用条件、附加协议条款及合同附件；
- (4) 本合同通用条件；
- (5) 中标通知书或监理委托书；
- (6) 监理投标书；

(7) 监理人驻场人员名单及相关资质文件。

双方在履行合同过程中形成的会议纪要、备忘录、补充文件、甲方或乙方发出的施工指令等书面形式的文件构成本合同的组成部分。

3.2 合同中的条款标题仅为阅读方便，不作为对合同条款进行解释的依据。

第四条 监理服务范围

本项目监理服务为全过程工程监理，监理服务范围包括但不限于（燃气工程的监理，根据政府及有关部门、深圳市燃气集团的有关规定，由甲方另行委托，但乙方应承担燃气工程进场后的进度控制、质量安全监督及工程配合等协调工作）：

4.1 土建工程：基坑及周边建筑物监测工程、土石方工程、地质灾害工程、基坑支护工程、桩基工程、地基及基础工程、主体结构工程、建筑防水工程、门窗及幕墙工程、室内外装饰装修工程、改造工程、钢结构工程、栏杆扶手及铁艺制品工程、装配式建筑工程等；

4.2 安装工程：室内外给排水工程，空调通风工程，高压供电变电及低压配电工程，电力及照明工程，电梯及机电设备安装调试、防雷接地工程等；

4.3 消防工程：建筑消防，消防给水工程（室内外消火栓、自动喷淋灭火系统），火灾自动报警系统（报警系统、联动控制、紧急广播及电话系统等），防排烟系统，气体灭火系统等；

4.4 智能建筑工程：通信及数字化网络系统，建筑设备监控系统、有线电视系统，安全防范系统等；

4.5 样板房、销售接待中心及公寓室内精装修工程；

4.6 应急发电机环保工程；

4.7 环境绿化地下管网工程，道路工程，小区园林景观工程，泳池设备及其他设备安装调试等；

4.8 室外总图工程；

4.9 节能工程；

4.10 人防工程；

4.11 白蚁防治工程；

4.12 绿色建筑工程；

4.13 防火门及防火卷帘、入户门及户内门；

4.14 地库地面处理、车库划线及交通设施安装、充电桩安装工程；

4.15 红线范围内外的其他与本项目的有关工程。

4.16 工程保修阶段的监理和工程交工、竣工、工程建设档案资料收集整理、协助甲方进行工程结算审核等相关工作。

4.17 法律法规要求乙方开展的相关工作。

第五条 监理服务阶段及内容

5.1 甲方委托乙方对本工程施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段及保修阶段实行全过程监理。

5.2 甲方委托乙方对本工程质量控制、进度控制、投资控制、安全控制、合同管理、信息管理（如本项目使用信息管理 APP，需指派专人负责对接）、协调本工程参建各方的关系等实施监督与管理。

5.3 工程监理对象包括但不限于施工总承包单位、专业承包单位、专业分包单位。

第六条 监理期限

本工程监理服务开始日期以委托人书面通知为准，工程监理服务总期限暂定为 70 个月（其中，土石方开挖及基坑支护至桩基础施工阶段约为 30 个月，地下室施工至主体结构封顶施工阶段约为 28 个月，主体结构封顶至工程竣工阶段约为 12 个月）。保修阶段监理时间为竣工验收合格后两年（防水工程五年），保修阶段监理期间，甲方通知后相关专业监理人员 24 小时内到达现场处理相关保修监理工作，保修阶段监理费用计入总价中。施工准备阶段和保修阶段监理费用不额外计取，已包含在施工阶段监理费用中。

第七条 监理酬金的计取与支付方式

7.1 监理酬金总价暂定为人民币柒佰贰拾肆万伍仟元整（¥7,245,000.00 元），其中，不含税金额 ¥6,834,905.66 元，税率 6%，增值税额 ¥410,094.34 元。监理酬金按含税固定综合单

7.2 人员派驻及计算如表（具体阶段人员数量以甲方要求为准）：

序号	施工进度计划	累计进度月数	驻场监理人数	月度*人数	备注
1	土石方开挖及基坑支护至桩基础施工阶段	30	5	150	暂定平均每月人数=月度*人数/累计进度月数=9 人
2	地下室施工至主体结构封顶施工阶段	28	12	336	
3	主体结构封顶至工程竣工阶段	12	12	144	

双方均同意该备案合同仅作为备案用途。如备案合同与本合同有不相符的地方，双方的权利
义务仍以本合同约定的为准。

第十三条 合同生效

本合同正本一式捌份，甲方执伍份，乙方执叁份，均具同等法律效力，双方签字盖章后本合
同生效。

第十四条 合同附件

附件一：监理人员配备及保障承诺书；

附件二：反商业贿赂协议；

附件三：工程监理管理办法。

(以下无正文，为签章页)

甲方（盖章）  深圳市京基房地产股份有限公司

法定代表人

(或授权代表) (签字或盖章)：

日期： 年 月 日

乙方（盖章）： 深圳市罗湖工程项目管理有限公司

法定代表人

(或授权代表) (签字或盖章)：

日期： 年 月 日



Handwritten signature in black ink.

Handwritten signature in blue ink.

(10) 凤凰工业园城市更新单元 01 和 03 地块监理服务

合同编号: FHYQ-GC-2022-010 补

深圳市工程监理合同

建设单位: 深圳大承企业管理有限公司

监理单位: 深圳市罗湖工程项目管理有限公司

订立时间: 2022 年 11 月 30 日

订立地点: 深圳市龙岗区

合同正文

建设单位（委托人，以下简称甲方）：深圳大承企业管理有限公司

法定代表人：肖惜贤

监理单位（受托人，以下简称乙方）：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

法定代表人：王庆华

根据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国建筑法》等相关法律法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方经协商一致，就凤凰工业园城市更新单元 01 和 03 地块建设工程监理委托及服务的相关事宜，在《深圳市工程监理合同》（工程名称：龙岗区平湖街道凤凰工业园城市更新单元地基与基础工程）的基础上签订本补充合同，共同遵守。

一、工程概况：

1、工程名称：凤凰工业园城市更新单元 01 和 03 地块

2、工程地点：深圳市龙岗区平湖街道凤凰工业园

3、工程规模：总建筑面积约 213340.00 m²，其中 01 地块建筑面积 124230 m²（住宅 81440 m²，商业 39440 m²，公配 3350 m²）；03 地块建筑面积 89110 m²（住宅 77520 m²，公配 11590 m²）。

注：以最终施工图为准。

二、 监理内容、阶段和范围：

1、监理内容：包括但不限于质量控制，进度控制，安全和文明施工控制，工程监理信息资料的收集、整理、管理，工程进度款审核；施工各方关系协调及协助甲方进行投资控制，合同管理、报建及验收配合；全面维护甲方委托项目的合法权益，为甲方提供技术、法律等方面的咨询等。

2、 监理阶段：

2.1 施工准备阶段（含报建配合、前期施工工程资料整理和补充等），

2.2 施工阶段（含验收、毛坯入伙及收尾阶段），

2.3 保修阶段(工程竣工验收合格且业主集中交付之日(开发商书面通知为准)起满2年)。

3、 监理范围：包括但不限于以下内容(以施工图纸为准)：

3.1土石方开挖及边坡(基坑)支护工程；

3.2地基与基础工程；

3.3建筑工程(包括主体及围护工程、白蚁防治、楼地面工程、屋面工程、门窗工程、幕墙工程、防水工程等)；

3.4安装工程：包含给排水、电气(强、弱电及智能化)、空调、通风、消防、燃气、人防及设备安装、室外道路、电梯安装工程、高低压配电安装工程、智能化工程、其他甲方分包工程、甲供材料设备验收、小区配套工程等；

3.5精装修工程：样板房、电梯厅及售楼处精装修工程，批量精装修工程(含公区及室内)、地下室装修等；

3.6室外工程：包含道路及室外管网工程、园建绿化工程、小区围墙工程及室外配套工程等；

3.7红线范围内的所有其它单项、分部、分项和零星工程；

3.8红线范围外需甲方负责建设部分(含市政道路、园建绿化、管线工程等)。

4、 与本工程项目有关的施工图纸、设计变更通知单、技术方案和业主通知等所涉及的所有工程的施工过程中的质量控制、进度控制、投资控制、现场协调、安全与文明施工管理、合同管理、信息资料管理等以及工程保修管理。即按照国家 and 地方有关规定的施工阶段工程建设监理的全部范围和内容。

三、 监理期限：

1、 监理服务总周期：37个月。

1.1 监理工作计划进场时间：2022年12月1日，具体以甲方书面进场通知为准。

1.2 监理工作计划结束时间：2026年1月31日

注：住宅类项目监理工作结束时间为项目交付后3个月，非住宅类项目监理工作结束时间为项目取得竣工备案回执之日。

2、服务周期期满并不意味着监理责任的终止，有关监理责任的有效期按照国家法规执行。

四、监理酬金及支付：

1、本合同为总价包干。合同含税总价为：人民币伍佰肆拾捌万捌仟元整（¥5,488,000.00 元），其中：不含税价为人民币伍佰壹拾柒万柒仟叁佰伍拾捌肆角玖分（¥5,177,358.49 元）增值税税为人民币叁拾壹万零陆佰肆拾壹元伍角壹分（¥310,641.51 元），税率为 6%。

上述不含税价=含税合同价款/（1+增值税税率或征收率）

在合同履行期间，如遇增值税税率或征收率调整，则含税合同价款应按前述公式重新计算调整、开具发票、支付款项、办理结算，具体以本合同确定的工作量的纳税义务时间为准。即如遇国家政策法规调整税率的，自税率调整日起，合同未经审定完工作量部分以调整后税率为准，合同未经审定完工作量部分不含税金额不变。

上述合同价款已包含乙方完成本合同范围内全部工作及履行完毕全部义务所需的一切费用，除双方另有约定外，甲方无需另行向乙方支付其他款项。

2、提前竣工或延期：

(1) 本工程提前竣工的，按实际监理期限进行结算支付酬金。

(2) 在监理期限内，如因工程施工需要，甲方要求乙方增加监理人员，乙方必须无条件地执行，最终按增加监理人员的时间人数及下列人月单价计算增加的费用；如工程竣工日期拖延造成监理工作延期，监理延期在三个月以内，因此发生的监理增加费用不予计取。如超过三个月，从第四个月开始按项目配备监理人员的实际人数及下列单价（综合单价，已包括除 6%税金外的工资、餐旅费、保险、办公费用等所有费用）计算增加的监理费用：

总监人月单价：21698.11 元，土建监理工程师人月单价：11792.45 元，安装监理工程师人月单价：11792.45 元，精装监理工程师人月单价：11792.45 元，安全监理工程师人月单价：11792.45 元，资料员人月单价：8490.57 元。

3、监理酬金结算方式：

合同的组成部分，具有同等约束力。

3. 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，均具同等法律效力。
本合同自双方签字盖章之日起发生法律效力，双方履行完合同全部义务后自动失效。

4. 本合同未尽事宜，双方应另行协商并签订补充协议予以确认。

十三、合同附件：

合同附件1：监理服务报价表

合同附件2：监理人员表

合同附件3：廉洁合作协议书

合同附件4：监理服务要求

(以下无正文)

甲方：

法定代表人或委托代理人



[Handwritten signature]

法定代表人或委托代理人：



[Handwritten signature]

合同签订日期： 年 月 日

二、项目负责人（总监）工程监理类业绩一览表

序号	建设单位	工程项目名称	监理合同金额	签订时间（竣工时间）	工程规模与工程特征	工程造价（亿元）	造价类型	开竣工日期（年、月）		工程所在地
								计划	实际	
1	惠东县大岭碧桂园房地产开发有限公司	惠东碧桂园臻山府项目监理工程项目	314.825万元	2021年10月15日 (2024年4月25日)	占地面积25,027.08m ² ; 建筑面积89,710.11m ²	1.6639	工程造价	计划	2021年10月~ 2023年9月	惠州市
2	深圳市京基房地产股份有限公司	罗湖区蔡屋围城市更新项目新围片区	960万元	2021年5月6日	罗湖区蔡屋围城市更新项目新围片区位于罗湖区蔡屋围金塘街与嘉宾路交叉口附近，共2个地块：新围西地块（11-01地块）用地面积约13448.2平方米，总建筑面积约200670平方米，其中：地上及地下商业建筑面积约42110平方米，办公建筑面积约63480平方	约30	工程概算	计划	2021年5月~ 2026年10月	深圳市
								实际	2021年5月~ 2026年10月	

				<p>米，住宅建筑面积约 82500 平方米，公寓建筑面积约 6500 平方米，配套设施建筑面积约 6080 平方米；新围东地块(12-01 地块)用地面积约 22422 平方米，总建筑面积约 343050 平方米，其中：地上及地下商业建筑面积约 77170 平方米，办公建筑面积约 41920 平方米，住宅建筑面积约 134470 平方米公寓建筑面积约 89390 平方米，配套设施建筑面积约 100 平方米。</p>			月	
--	--	--	--	--	--	--	---	--

投标人派任项目负责人（总监）简历表

姓名	何明明	性别	男	年龄	43	学历	大专	职称	工程师
毕业院校	西安电子科技大学			毕业时间	2021年		所学专业	电气工程及其自动化	
工程建设行业工作年限	20年	监理服务工作年限	14年	投标人企业工作年限	2年		技术特长	项目综合管理	
国家注册监理工程师注册号	44027158			注册专业	房屋建筑工程 市政公用工程				
国家行业监理工程师证书号	44027158			登记专业	房屋建筑工程 市政公用工程				
其他类型注册监理工程师证书号	/			注册专业	/				
主要工作经历	<p>一、2024年7月至今，深圳市罗湖区京基新围项目，此项目为8栋53-73层的超高层项目，最高高度为249.45m，项目总建筑面积70.69万m²，包括2个地块：11-01地块（新围西）、12-01地块（新围东），总投资50亿左右。任项目执行总监，全面主持项目监理部工作。全面负责项目的安全管理、质量控制、进度控制、成本控制、合同与信息管理等、沟通协调工作。</p> <p>其中11-01地块（新围西）建设用地面积1.34万m²，总建筑面积26.43万m²，地下室5层；地上部分包括4层裙楼和3栋超高层塔楼组成，其中1栋A座地上54层，建筑高度为234.25米，功能为办公及公寓；1栋B座地上65层，建筑高度为212.35米，功能为住宅；1栋C座地上65层，建筑高度为212.65米，功能为住宅；裙房4层，建筑高度为23.5米，功能为商业及公共配套等。地下设有5层地下室，功能为商业、车库及设备用房。</p> <p>其中12-01地块（新围东）建设用地面积2.24万m²，总建筑面积44.26万m²，地下室5层；地上部分包括4层裙楼和5栋超高层塔楼组成。其中1栋A座地上68层，建筑高度为249.45米，功能为公寓；1栋B座地上72层，建筑高度为234.15米，功能为住宅；1栋C座地上73层，建筑高度为237.15米，功能为住宅；1栋D座地上73层，建筑高度为237.65米，功能为住宅；1栋E座地上53层，建筑高度为244.55米，功能为办公；裙房4层，建筑高</p>								

度为 23.5 米，功能为商业及公共配套等。地下设有 5 层地下室，功能为商业、车库、地下公共充电站及设备用房。

二、2021 年 9 月至 2024 年 7 月，惠州惠东碧桂园臻山府项目，5 栋 33 层住宅+1 栋 6 层公寓，总建筑面积 9 万平方米。项目总监，全面主持项目监理（项目管理）工作。全面负责项目的安全管理、质量控制、进度控制、成本控制、合同与信息管理和沟通协调工作。对内检查项目监理部员工的工作并进行指导。组织监理内部与整个项目各种会议、各种检查、各种培训，检查现场问题并督促施工单位问题整改。对外协调住建、质监、安监、城管执法、环保、人防办、电力、水务、燃气等单位。在做好监理三控三管一协调的本质工作外，还负责甲方大部分工作职责（由于碧桂园人员极简）。与甲方设计条线和设计院对接，起草设计任务书和提供碧桂园集团区域内的建筑、安装、装修的适用标准，把控图纸技术问题；与甲方招采条线及施工单位对接，确定好施工界面，签约总包及分包施工合同；与甲方招采条线及供货商对接，签约材料采购合同及督促材料发货；与甲方成本条线对接，做好项目成本管控，提前发现问题及时做好防范预防措施，避免或减少工程签证；与甲方工程运营条线对接，做好现场工程质量、安全管控。

项目及个人获得过**惠州市 2023 年房屋市政工程安全生产文明施工示范工地**，以及**2022 年度惠东县建筑施工综合管理优秀奖**。

三、2021 年 1 月-2021 年 9 月，广州市增城区中海国璟花园三期，配建市政路及管网工程，中海监理有限公司，执行总监，全面主持项目监理部工作。6 栋 33/29 层住宅，建筑面积 12 万平方米。对项目的质量、安全全面承责。检查项目监理部员工的工作并进行指导。组织项目内部与整个项目各种会议、各种检查、各种培训。**项目获得广州市优质工程奖**。

四、2020 年 5 月-12 月，东莞市中海莞府 2、3#楼豪宅精装工程。中海监理有限公司，**任总代兼管机电**，全面主持项目监理部工作。建筑面积 3 万平方米。从精装施工单位进场到精装交付全过程。对项目的质量、安全全面承责。检查项目监理部员工的工作并进行指导。组织项目内部与整个项目各种会议、各种检查、各种培训。

五、2018 年 6 月-2020 年 4 月，东莞市**华为**松山湖湖岸花园 0405 地块项

目，中海监理有限公司，任高级机电监理工程师（相当于机电总代），负责项目机电方面统筹工作。16栋23/24层住宅小区，总建筑面积26万平方米。完整跟完华为松山湖湖岸花园0405地块住宅的建安及精装工程，从地下室底板施工到精装交房全过程。

六、2014年1月至2018年6月，深圳市宝安区松岗联投东方华府一期、二期建安工程、二期万怡酒店（万豪集团旗下四星级酒店）精装工程。一期、二期工程总建筑面积66万平米（分期开发）；总造价28亿；其中一期共9栋，8栋住宅，1栋公寓，地上31层，地下2层，其中负1层到4层为大型综合购物广场（以沃尔玛为商业龙头）及停车场，5-31层为住宅；其中二期共12栋，11栋为高层住宅，地上32层，地下2层，其中1栋120多米超高层酒店，结构为钢结构混凝土结构，中间和顶层设有避难层，屋顶设有停机坪，此栋为万怡酒店、写字楼等商业办公楼。任机电总代，主要负责项目机电监理工作。完整跟完联投一期、二期建安工程、二期万怡酒店精装工程的一期土方开挖到二期住宅毛坯交房、酒店开业。

七、2013年6月至2014年1月，深圳市宝安区福永同泰时代中心物流园工程，8栋6-8层+6栋钢结构厂房，总建筑面积15万平方，职务：机电监理工程师，负责现场日常监理工作事务。

八、2012年1月至2013年6月，深圳市宝安区燕川污水处理厂松岗片区污水支管网一期工程，管线总长3万米，总造价1.2亿。深圳科宇工程顾问有限公司，职务：市政监理工程师/标段负责人，负责塘下涌标段现场日常监理工作事务。

身份证



学历证书

毕业证书



学生何明明，性别男，一九八二年二月二十日生，于一八
年九月至二〇二一年一月在本校电气工程及其自动化
专业网络教育专升本科学学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，
准予毕业。

校名：西安电子科技大学



校

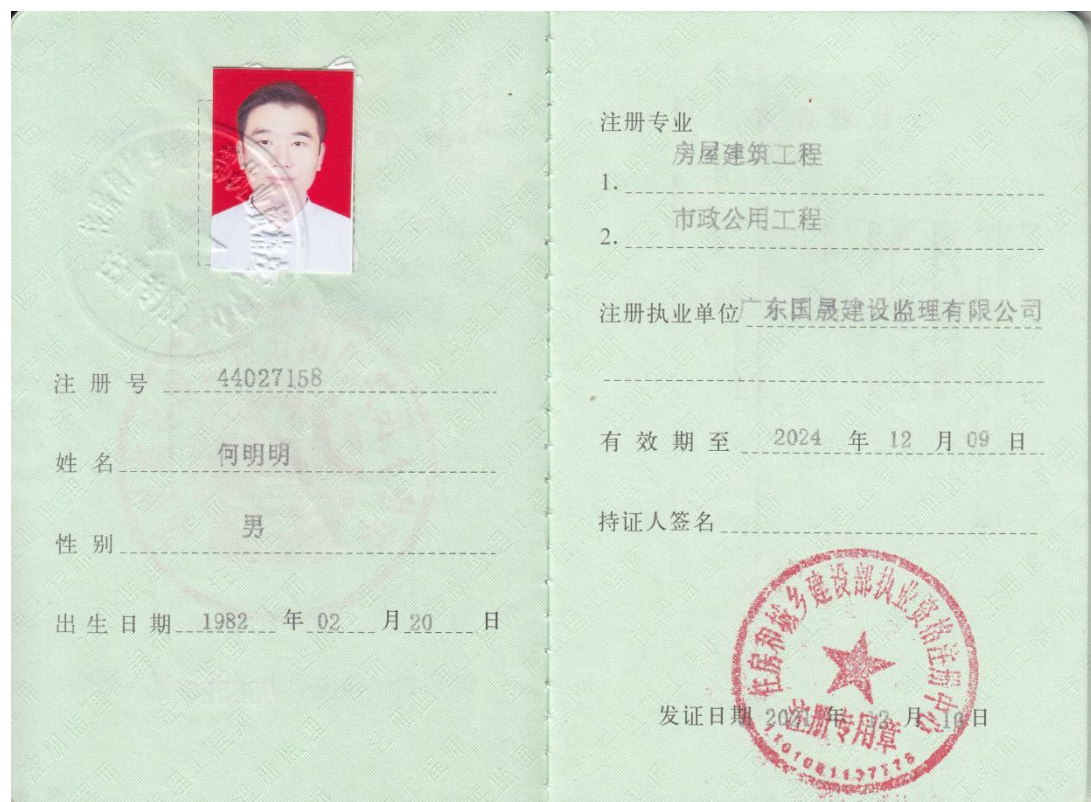
长：

杨宗凯

证书编号：107017202105000142

二〇二一年一月十八日

注册证书



执业印章

延续/变更注册记录

延续/变更注册记录

聘用企业变更为

深圳市罗湖工程项目管理有限公司

No. 012414 认定机关(签章)
2024 年 月 日

延续/变更注册记录

有效期至:

2027年12月09日

No. 01407176 认定机关(签章)
2024 年 月 日

职称证书



姓名: 何明明

性别: 男

证书编号: GB-1110640

发证日期: 2011年12月

出生年月: 1982年2月

专业名称: 电气工程

资格名称: 工程师

批准时间: 2011年12月

批准单位: 鄂州市人社局

批准文号: 鄂州人社职[2011]82号

评审组织: 市企业工程技术评委会

社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：何明明

社保电脑号：624893771

身份证号码：421127198202201515

页码：1

参保单位名称：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

单位编号：201412

计算单位：元

Table with columns: 缴费年, 月, 单位编号, 养老保险 (基数, 单位交, 个人交), 医疗保险 (险种, 基数, 单位交, 个人交), 生育 (险种, 基数, 单位交), 工伤保险 (基数, 单位交), 失业保险 (基数, 单位交, 个人交). Includes a total row at the bottom.



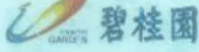
备注：

- 1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：https://sipub.sz.gov.cn/vp/，输入下列验证码（ 3392785b6e744878 ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号 201412 单位名称 深圳市罗湖工程项目管理有限公司



(一) 惠东碧桂园臻山府项目监理工程项目


监理合同

 碧桂园
【标准合同编号: BGYHT-034】 【惠州-惠州惠东县平山街道-一期】 【监理】 【1】 【2021】

副本

建设工程监理委托合同

合同编号: 【惠州-惠州惠东县平山街道-一期】 【监理】 【1】 【2021】

 COUNTRY GARDEN
碧桂园

委托人: 惠东县大岭碧桂园房地产开发有限公司
监理人: 广东国晟建设监理有限公司
工程名称: 惠东碧桂园臻山府项目监理服务

2021年10月15日



第一部分 协议书

委托人(全称): 惠东县大岭碧桂园房地产开发有限公司

监理人(全称): 广东国晟建设监理有限公司

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监理与相关服务事项协商一致,订立本合同。

一、工程概况

- 1.1. 工程名称: 惠东碧桂园臻山府项目监理服务;
- 1.2. 工程地点: 惠东县平山街道福田社区光林村小组地段;
- 1.3. 工程规模: 占地面积 25,027.08m²; 建筑面积 89,710.11m²;
- 1.4. 工程范围及内容: 施工全周期的质量、安全、进度的监督管理工作,以及报建类手续配合。

序号	工程分类	工程内容	总建筑面积(m ²)	开工时间	竣工时间	备注
1	/	包括土方、桩基础、土建毛坯工程、装修工程、室内外安装工程、精装修工程、铝合金门窗、栏杆、防火门、防火窗、消防工程、室外市政园建绿化及附属工程、基坑/边坡支护工程等红线内其它工程监理服务	89,710.11	2021-10-20	2023-9-20	

二、词语限定

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。

三、组成本合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序包括:

1. 本合同签订后双方签订的补充协议、约定的有关协商、变更等书面协议或文件;
2. 本合同协议书;
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。

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

五、监理费及支付方式

5.1. 监理服务费用采用各岗位监理人月数*监理人员各岗位综合费用单价(各岗位综合费用为固定单价,按合同第三部分《专用条件》附件5. 监理人员岗位综合费用表执行)。

本工程总建筑面积暂定约 89,710.11m², 监理费含税暂定总价金额为: 小写: ¥1,449,000.00 (大写: 人民币壹佰肆拾肆万玖仟元整); 不含税金额为¥1,366,981.13, 税率为 6.00%。【含增值税金额=不含增值税金额*(1+增值税税率) (其中增值税税率暂按合同签订时国家颁布的建筑行业承包人适用税率, 工程结算时的增值税税率按承包人实际开票工程款的增值税税率执行)】

5.2. 委托人向监理人承诺按照本合同专用条件约定的期限及方式, 向监理人支付报酬。

5.3. 关于奖励金的说明

5.3.1 奖励金不属于监理服务费用, 由委托人项目部根据监理团队在项目实施过程中的业绩贡献, 视情况给予的激励。对监理工作达不到要求时, 没有奖励金。

5.3.2. 奖励金总额不超过本项目总建筑面积* / 元/m², 奖励对象为项目实际驻场监理人员, 监理公司必须配合开具发票及按项目部确定的金额发放到个人, 除扣除该部分费用增值税专用发票的税点外, 不得额外扣除任何管理费、利润等费用。

六、监理期限

6.1. 监理期限: 本监理期限计划自 2021 年 10 月 20 日开始实施, 至 2023 年 9 月 20 日完成, 共 698 天 (含法定节假日)。

本项目保修期间监理人仍需配合委托人完成手续办理等配合服务, 相关费用已包含在监理费中。

6.2. 毛坯竣备: 委托人发出的监理人开工令之日起至装修工程联合验收之日止。

6.2. 装修备案: 委托人发出的监理人开工令之日起至总承包工程竣工备案完成之日止。

七、双方承诺

7.1. 监理人向委托人承诺, 按照本合同的约定, 根据委托人对工程的各项管理制度要求及政府颁布的各项管理规范、招投标文件的具体内容派遣相应的人员及提供工程监理服务。

7.2. 委托人向监理人承诺, 按照本合同约定支付监理费用, 提供办公场所、资料。

八、合同订立

8.1. 订立时间: 2021 年 10 月 15 日



【标准合同编号: BGYHT-034】

【惠州-惠州惠东县平山街道-一期】【监理】【1】【2021】

【2021】

理业

8.2. 订立地点: 碧桂园惠东臻山府项目

8.3. 本合同正本一式贰份, 双方各执壹份, 具有同等法律效力; 合同副本一式陆份, 委托人执肆份, 监理人执贰份。

合费

写:

13,

暂按

际开

酬。

中的

理人

增值

20日

在监

日止。

度要求

服务。

。

【本页为签章页】

委托人: (签章)

地址:

法定代表人: (签章)

委托代理人: (签章)

开户银行:

账号:

邮编:

电话:

公司邮箱:

监理人: (签章)

地址: 广州市番禺区石壁街屏山二村碧桂园东苑环翠路28、30座商铺

法定代表人: (签章)

委托代理人: (签章)

开户银行: 广东顺德农村商业银行股份有限公司北滘东兴支行

账号: 04338800018528

邮编: 510000

电话: 020-39904595

公司邮箱: gsjlyxgl@qq.com



Handwritten signature of the client's agent

9.2 每个监理人员进入项目监理部,需参加委托人组织的监理人员培训及考试,了解并接受委托人集团的安全质量标准、工作流程、考核方式等。

培训内容包括但不限于:委托人的项目工作流程,需要执行的区域安全管理标准、工程质量标准、验收分工、旁站要求及巡检办法等,需要执行的资料管理要求、材料管理要求等。

包括但不限于质量红线、精装八条、“5+5+3”等各类管控项,各类功能试验、场地移交、项目总周巡盘、区域月度巡检,实测实量可视化等管控动作,安全十条红线、重点管控 3+3、基本管控 8 大项、16 个关键节点等。

监理人员参与培训后,由区域对培训内容进行组织统一考试,考试两次不合格的监理人员必须清退更换。

9.3 过程培训。

在存在安全质量通病隐患的各分项工程开工前,监理单位需组织监理人员进行培训,明确监理需按委托人集团的安全、质量文件要求进行学习监控要点、过程检查成果。需进行过程培训的内容至少包括:各阶段工程安全和质量巡检评分办法、安全重点管控等关键质量管控、监理安全质量管理行为等。

9.4 其他培训。

因政策变动及委托人集团重大决策改变引发的管理要求变化时,区域、片区工程线条开展相关专项培训后,监理单位需进行相应的培训及参加集团运营中心定期组织的安全质量双周会议及月度安全质量大会。

第三条 外部条件包括:委托人办理相关的施工批准手续。

第四条 委托人应提供的工程资料及提供时间:工程开工前五天前提供设计图纸、地质资料、施工合同和相关资料各一份。

第五条 委托人应在五天内对监理人书面提交并要求作出决定的事宜作出书面答复。

第六条 本工程总监姓名:何明明;

委托人的常驻代表为:魏超

监理人的驻场总监:何明明

监理人提供一份本单位的监理组织架构,并通过当地主管部门的监督审查。监理人安排一名总监负责与当地建设行政主管部门的沟通、协调:完成监理备案,负责当地建设行政主管部门对项目的日常检查相关工作,传达当地建设主管部门所发出的信息,保障本工程的顺利实施。监理人员应该按本合同附件 2《监理人员配置要求一览表》要求的标准配置监理工作人员,具体为本工程配置的人员详见本合同附件 3《本工程监理人员配置明细表》。

监理补充协议-五



惠东碧桂园臻山府项目监理服务合同补充协议（五）

惠东碧桂园臻山府项目监理服务合同补充协议（五）

合同编号：【惠州-惠州惠东县平山街道-一期】【监理】【1】【2021】-补05



委托人（甲方）：惠东县大岭碧桂园房地产开发有限公司

监理人（乙方）：广东国晟建设监理有限公司

签约时间：2024年5月20日

补充协议书

委托人（甲方）：惠东县大岭碧桂园房地产开发有限公司

监理人（乙方）：广东国晟建设监理有限公司

委托人、监理人双方签署了惠东碧桂园臻山府项目监理服务合同[合同编号：【惠州-惠州惠东县平山街道-一期】【监理】【1】【2021】]（以下称“原合同”），惠东碧桂园臻山府项目监理服务合同补充协议（一）~（四）[合同编号：【惠州-惠州惠东县平山街道-一期】【监理】【1】【2021】-补01~补04]（以下称已签订的补充协议）。现经委托人、监理人双方协商一致同意对原合同约定的内容予以变更和补充，具体达成补充协议如下：

一、合同价款调整内容：

1. 经双方协商一致，原定2024年4月30日到期的监理人员，监理期限延期至2024年7月31日结束，增加监理服务费用¥180,000.00。

二、合同价款变更：

原合同及已签订的补充协议暂定金额：

（大写）：人民币贰佰玖拾陆万捌仟贰佰伍拾元整；

（小写）：¥2,968,250.00。

本补充协议（五）增加暂定金额：

（大写）：人民币壹拾捌万元整；

（小写）：¥180,000.00。

现合同总金额变更为：

（大写）：人民币叁佰壹拾肆万捌仟贰佰伍拾元整；

（小写）：¥3,148,250.00。【变更后的合同价款组成详见本补充协议附件1】

其中：不含增值税金额（小写）¥2,970,047.17，增值税税率 6 %。

调整后的合同暂定价款只作为拨付进度款的依据，不作为结算依据。结算时按原合同及已签订的补充协议约定条款执行。

三、除本补充协议约定外，其他所有条款均按原合同及已签订的补充协议约定予以履行。

四、本协议自签订之日起生效。正本一式二份，具有同等法律效力，双方各执一份；副本一式六份，双方各执三份。

五、合同附件



附件 1：惠东碧桂园臻山府项目监理服务合同补充协议（五）合同价款计取表

附件 2：调整后监理人员岗位综合费用表

[本页以下无正文]

委托人：（公章）

法定代表人：

签约代表人 魏超

签订地点：碧桂园臻山府项目部



监理人：（公章）

法定代表人：

签约代表人： [Signature]

签订时间：2024 年 5 月 20 日

房



—

及监



—

竣工验收报告

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1



工程名称：碧桂园臻山府小区1#商住楼，2#商业，3、5、6、7#住宅楼，8、9#配电房及地下室

验收日期：2024年4月25日

建设单位(盖章)：惠东县大岭碧桂园房地产开发有限公司



* GD - E 1 - 9 1 4 *

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	碧桂园臻山府小区1#商住楼, 2#商业, 3、5、6、7#住宅楼, 8、9#配电房及地下室		
工程地点	惠东县平山街道黄排社区光林村小组地段	建筑面积	89372.55m ² 工程造价 16639.81万元
结构类型	框剪结构	层数	地上: 6/33/34 层
			地下: 1 层
施工许可证号	441323202111090101	监理许可证号	
开工日期		验收日期	
监督单位	惠东县建筑工程质量和安全监督站	监督编号	HZZJ-HD2021092
建设单位	惠东县大岭碧桂园房地产开发有限公司		
勘察单位	广东省工程勘察院		
设计单位	广东博意建筑设计院有限公司		
总包单位	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)			
承建单位(装修)	广东诚加装饰设计工程有限公司		
监理单位	广东国晟建设监理有限公司		
施工图审查单位	广东华夏工程顾问有限公司		



* GD - E 1 - 9 1 4 / 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	魏超
副组长	冯龙飞、崔文
组员	何明明、陈保森

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	夏春光	罗小湖、陈桐林、彭渝、杨森
建筑设备安装工程	洪超	尹瑞丰、蒋欣涛、高江伟
工程质控资料	罗奕雄	龚琴

(二) 验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	同意验收	13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 0 项	共 2 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 1 项
		12 项, 其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 2 项	共 9 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	同意验收	7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 0 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 1 项
		5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 0 项	共 2 项, 其中: 评价为“好”的 0 项 评价为“一般”的 2 项
屋面	同意验收	7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 0 项	共 7 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 1 项
		5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 0 项	共 1 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 0 项	共 7 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 1 项
		5 项, 其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 0 项	共 1 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	同意验收	7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 0 项	共 15 项, 其中: 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 1 项
		8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 0 项	共 0 项, 其中: 评价为“好”的 0 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	同意验收	7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 0 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
		7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 1 项	共 0 项, 其中: 评价为“好”的 0 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	同意验收	2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项 经核定符合要求 0 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 0 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
		1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 1 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	同意验收	1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 1 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
		1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 1 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	同意验收	2 项, 其中: 经审查符合要求 2 项 经核定符合要求 0 项	共 2 项, 其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 0 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
		1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 1 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
自动喷水灭火系统	同意验收	1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 1 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
		1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 1 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
气体灭火系统	同意验收	1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 1 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
		1 项, 其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 1 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 1 项, 其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
		项, 其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项, 其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项



* GD - E1 - 914 / 4 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	魏志	惠东县大岭碧桂园房地产开发有限公司	项目负责人		魏志
2					
3	何心	广东国晟建设监理有限公司	项目总监	工程师	何心
4	陈子森	中国华西企业有限公司	项目负责人		陈子森
5	冯志	广东省工程勘察院	项目负责人	工程师	冯志
6	朱勇	中国华西企业有限公司	副经理	高级工程师	朱勇
7	袁珂	中国华西企业有限公司	质量员	助理工程师	袁珂
8	罗小湖	广东国晟建设监理有限公司	总监		罗小湖
9	李永森	惠州市恒胜人防设备有限公司	项目负责人		李永森
10	陈文	广东建筑设计院	项目		陈文
11	洪超	惠东县大岭碧桂园房地产开发有限公司	工程师		洪超
12	魏志	惠东县大岭碧桂园房地产开发有限公司	项目负责人		魏志
13	尹瑞丰	广东国晟建设监理有限公司	总监		尹瑞丰
14	黄君	中国华西企业有限公司	资料员		黄君
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					

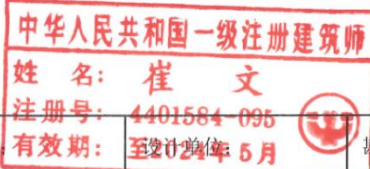


* GD - E1 - 914 / 5 *

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

工程质量按设计图纸、施工合同和法律、法规、工程标注、规范、强制性条文等要求施工，各分部、分项工程经有关单位验收合格。有关安全和功能检测合格，质量控制资料及有关安全和功能检测资料完整，本单位工程观感质量好，单位工程验收合格。



建设单位:	监理单位:	施工单位:	勘察单位:
 (公章) 单位(项目)负责人:  2024年4月25日	 (公章) 总监理工程师:  2024年4月25日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2024年4月25日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2024年4月25日



项目名称变更证明文件

证 明

兹我单位有一惠东碧桂园臻山府项目监理工程项目，因考虑项目名字需与销售名字相符的原因，竣工验收报告项目名称为碧桂园臻山府小区 1#商住楼，2#商业，3、5、6、7#住宅楼，8、9#配电房及地下室。【惠州-惠州惠东县平山街道-一期】【监理】【1】【2021】监理合同中惠东碧桂园臻山府项目和竣工验收报告中的碧桂园臻山府小区 1#商住楼，2#商业，3、5、6、7#住宅楼，8、9#配电房及地下室，为同一项目。特此证明。

惠东县大岭碧桂园房地产开发有限公司

2024年04月30日



(二) 罗湖区蔡屋围城市更新项目新围片区

合同编号：采购-蔡屋围项目 20210001

罗湖区蔡屋围城市更新项目新围片区 监理服务合同

工程名称：罗湖区蔡屋围城市更新项目新围片区

建设单位：深圳市京基房地产股份有限公司

监理单位：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

工程地点：深圳市罗湖区蔡屋围金塘街与嘉宾路交叉口

签订时间：2021年5月6日

罗湖区蔡屋围城市更新项目新围片区监理服务合同

第一部分 合同协议书

委托人：深圳市京基房地产股份有限公司（以下简称甲方）

监理人：深圳市罗湖工程项目管理有限公司（以下简称乙方）

委托人因工程建设需要，委托监理人承担罗湖区蔡屋围城市更新项目新围片区的建设监理任务，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》和《深圳经济特区建设工程监理条例》及其它有关法律、法规规定，结合本工程实际情况，为明确双方在本工程建设监理过程中的责任、权利和义务，经双方协商一致签订本合同。

第一条 委托监理工程概况：

1.1、工程名称：罗湖区蔡屋围城市更新项目新围片区

1.2、工程地点：深圳市罗湖区蔡屋围金塘街与嘉宾路交叉口

1.3、投资来源：委托人自筹

1.4、工程规模：罗湖区蔡屋围城市更新项目新围片区位于罗湖区蔡屋围金塘街与嘉宾路交叉口附近，共2个地块：新围西地块（11-01地块）用地面积约13448.2平方米，总建筑面积约200670平方米，其中：地上及地下商业建筑面积约42110平方米，办公建筑面积约63480平方米，住宅建筑面积约82500平方米，公寓建筑面积约6500平方米，配套设施建筑面积约6080平方米；新围东地块（12-01地块）用地面积约22422平方米，总建筑面积约343050平方米，其中：地上及地下商业建筑面积约77170平方米，办公建筑面积约41920平方米，住宅建筑面积约134470平方米，公寓建筑面积约89390平方米，配套设施建筑面积约100平方米。

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 本合同协议书；

4.2.12 绿色建筑工程；

4.2.13 防火门及防火卷帘、入户门及户内门安装工程；

4.2.14 地库地面处理、车库划线及交通设施安装、充电桩（如有）安装工程；

4.2.15 红线范围内的其他与本项目的有关工程。

4.2.16 工程保修阶段的监理和工程交工、竣工、工程建设档案资料收集整理、协助建设单位进行工程结算审核等相关工作。

4.2.17 法律法规要求监理人开展的相关工作。

4.3 工程监理对象包括但不限于：施工总承包单位、专业承包单位、专业分包单位；

燃气工程的监理，根据政府及有关部门、深圳市燃气集团的有关规定，由甲方另行委托，但乙方应承担燃气工程进场后的进度控制、质量安全监督及工程配合等协调工作。

第五条 监理服务阶段

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实施监督与管理。对本工程下列阶段实行监理：施工准备阶段 施工阶段 保修阶段。

第六条 监理期限

6.1 本工程监理服务开始日期暂定为 2021 年 5 月 1 日（以委托人书面通知为准），总工期暂定为 65 个月，其中：土石方开挖及基坑支护至桩基础施工阶段约为 24 个月，地下室施工至主体结构封顶阶段约为 29 个月，主体封顶至工程竣工阶段约为 12 个月。保修阶段监理时间为竣工验收合格后两年（防水工程五年），保修阶段监理期间，监理人接到委托人通知后安排相关专业监理人员 24 小时内到达现场处理相关保修监理工作，保修阶段监理费用计入监理总价中。

第七条 监理酬金的计取与支付方式

7.1 监理酬金采取下列方式计取：按平均人·月含税固定综合单价 ¥ 12000.00 元/人·月。监理酬金总价暂定为：（大写）人民币玖佰陆拾万元整（小写：¥ 9600000.00 元），其中不含税金额 ¥ 9056603.77 元，税率 6%，增值税额 ¥ 543396.23 元。人员派驻及计算如下表（具体各阶段人员数量以甲方要求为准）：

(以下无正文)

甲方（盖章）

法定代表人

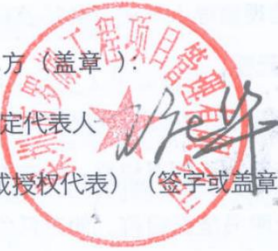
（或授权代表）（签字或盖章）



乙方（盖章）

法定代表人

（或授权代表）（签字或盖章）：



三、总监理工程师奖项情况

序号	奖项名称	获奖时间	颁发单位	备注
1	惠州市 2023 年房屋市政工程安全生产文明施工示范工地	2023.06	惠州市建筑业协会	

提供总监理工程师具有代表性的奖项，所获得奖项按本招标文件所述要求提供，附奖项证明文件。（不超过 5 个）

(1) 惠州市 2023 年房屋市政工程安全生产文明施工示范工地

荣誉证书

由 广东国晟建设监理有限公司 何明明 担任总监理工程师的
碧桂园臻山府小区 1#商住楼, 2#商业, 3、5、6、7#住宅楼, 8、9#
配电房及地下室 荣获二〇二三年上半年惠州市房屋市政工程安全生
产文明施工示范工地。

特发此证

惠州市建筑业协会
二〇二三年六月十四日

四、投标人获奖情况

序号	奖项名称	获奖时间	颁发单位	备注
1	广东省詹天佑故乡杯奖	2024.08	广东省土木建筑协会	
2	深圳市建设工程安全生产与 文明施工优良工地奖	2023.04	深圳建筑业协会	
3	深圳市优质结构工程奖	2024.01	深圳建筑业协会	
4	深圳市建设工程安全生产与 文明施工优良工地奖	2024.04	深圳建筑业协会	
5	深圳市建设工程安全生产与 文明施工优良工地奖	2022.10	深圳建筑业协会	
6	深圳市优质结构工程奖	2022.01	深圳建筑业协会	
7	深圳市建设工程安全生产与 文明施工优良工地奖	2020.10	深圳建筑业协会	
8	深圳市建设工程安全生产与 文明施工优良工地奖	2021.10	深圳建筑业协会	
9	深圳市优质结构工程奖	2022.01	深圳建筑业协会	
10	深圳市建设工程安全生产与 文明施工优良工地奖	2024.04	深圳建筑业协会	

(1) 华润电力智慧能源研发中心项目（詹天佑故乡杯奖）



广东省土木建筑学会

粤建学[2024] 050号

第十六届广东省土木工程詹天佑故乡杯奖入选项目 公示

各有关单位:

第十六届广东省土木工程詹天佑故乡杯奖评审委员会于2024年5月21日至6月28日,进行了第十六届广东省土木工程詹天佑故乡杯评审工作。经过现场考察及评审,以无记名投票方式评出120个工程项目为第十六届广东省土木工程詹天佑故乡杯奖的入选工程项目。7月30日广东省土木工程詹天佑故乡杯指导委员对评审委员会的评审程序和评审结果进行审定,一致同意通过。

现将第十六届詹天佑故乡杯获奖项目予以公示,自本公示发布之日起一周内如有异议,可向广东省土木建筑学会提出,个人应署真实姓名和联系电话,单位应加盖公章。

电话、传真:020-86676451

地址:广州市先烈东路121号风洞楼2楼(510500)

邮箱:gdt.jxh@163.com

52.项目名称: 华润电力智慧能源研发中心项目

获奖单位:

中铁建工集团有限公司

中铁建工集团第五建设有限公司

中铁建工集团(东莞)建设有限公司

华润电力技术研究院有限公司

东莞市万象松湖房地产有限公司

深圳市罗湖工程项目管理有限公司

深圳市建筑设计研究总院有限公司

科技创新主创人员:

李远 马皓毅 周国义 韩金彪 蒋立志 陈俊奕 程建兵

吴立锋 同健 张英毫 王中飞 王帅



(2) 佳兆业云望府（深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖）



(3) 安芳小学改扩建工程主体工程



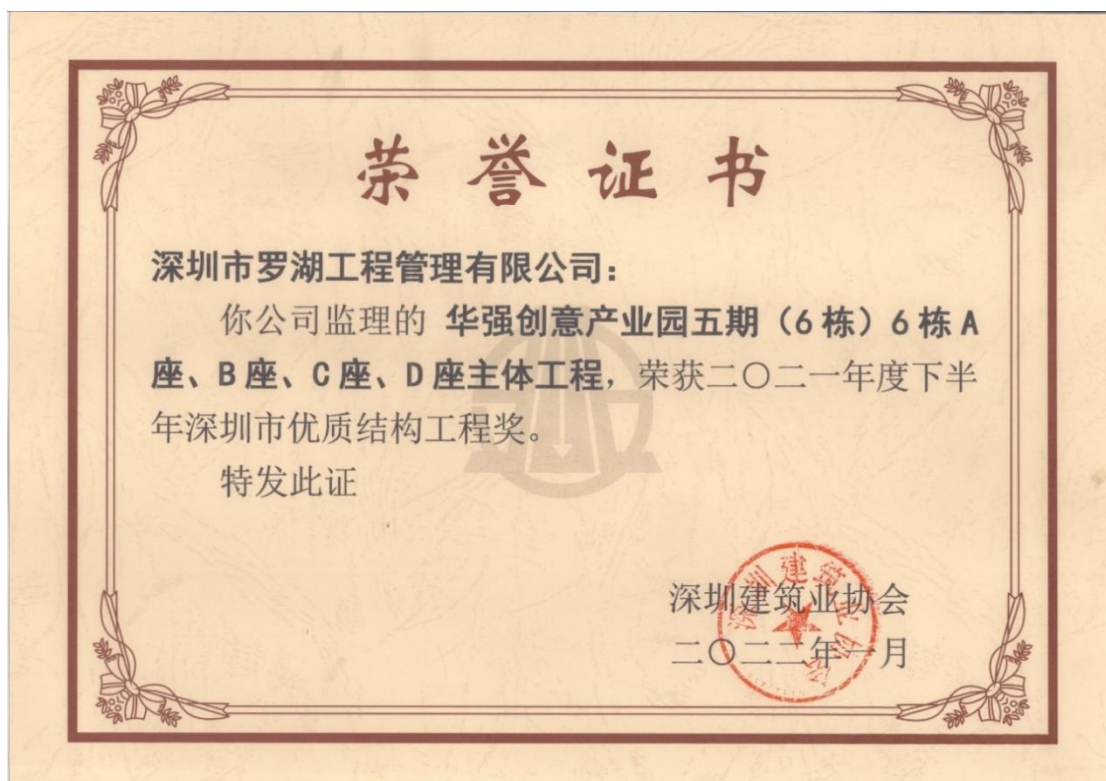
(4) 清水河重点片区棚户区改造项目监理



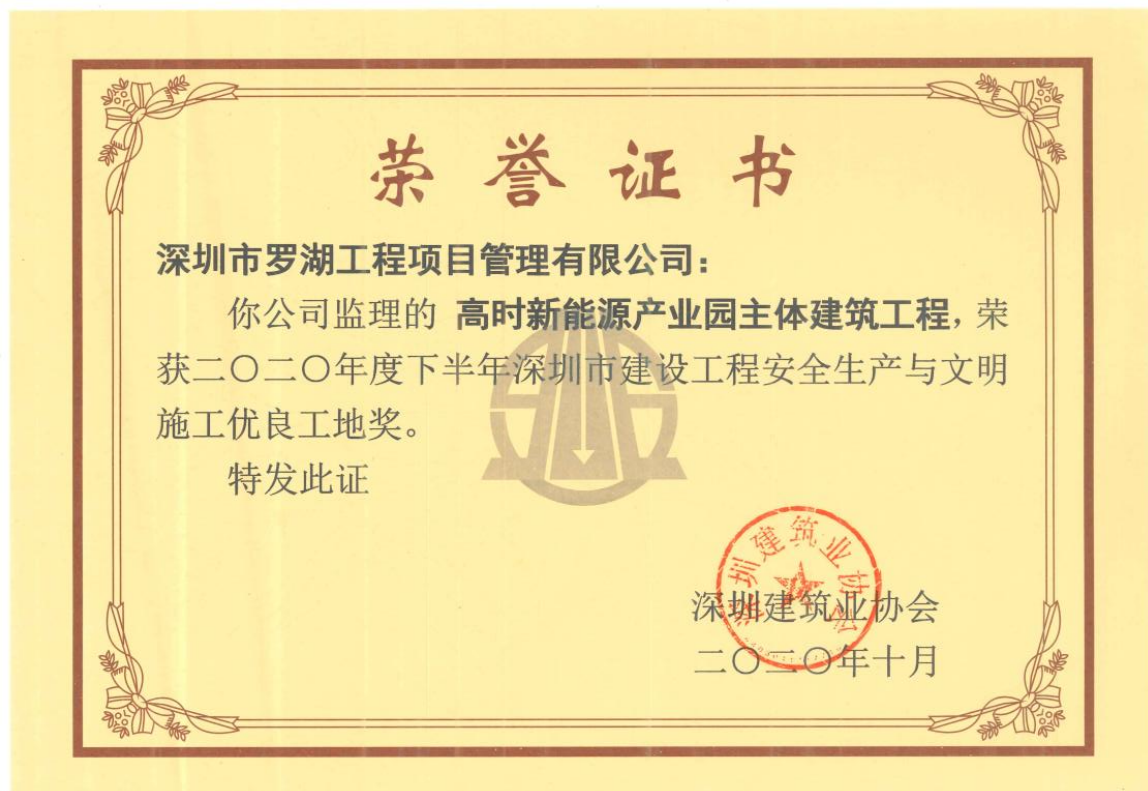
(5) 京基云熙阁施工总承包工程（深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖）



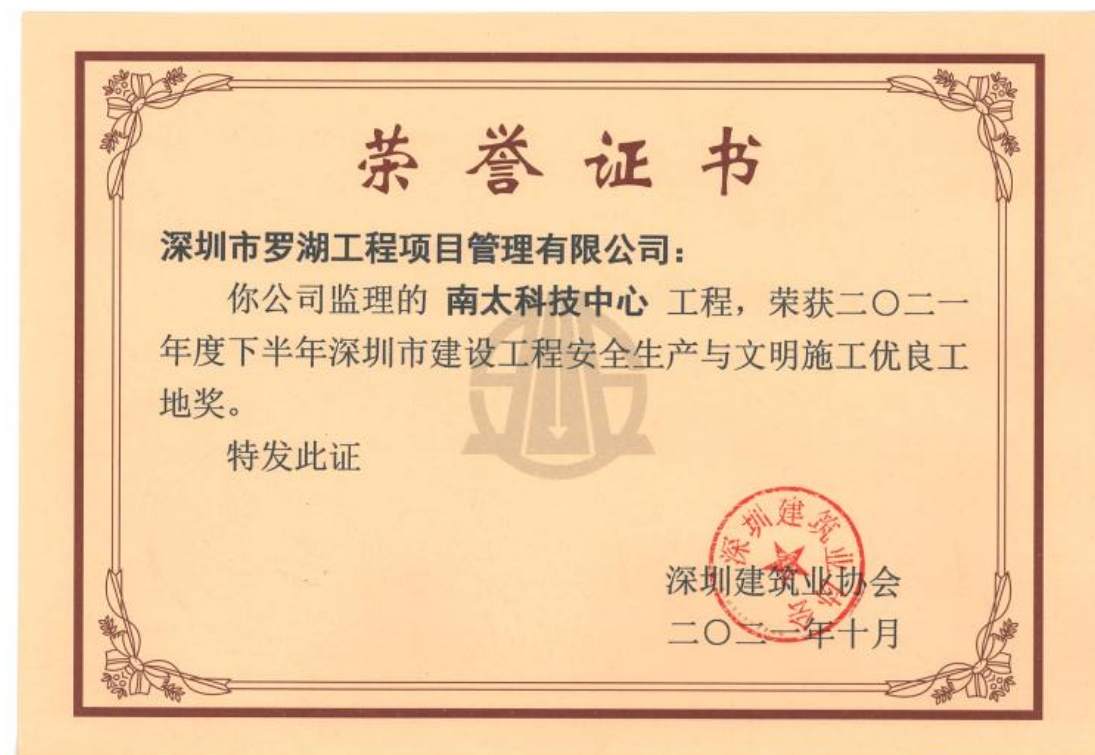
(6) 华强创意产业园五期（03-12 地块）项目监理工程（优质结构工程奖）



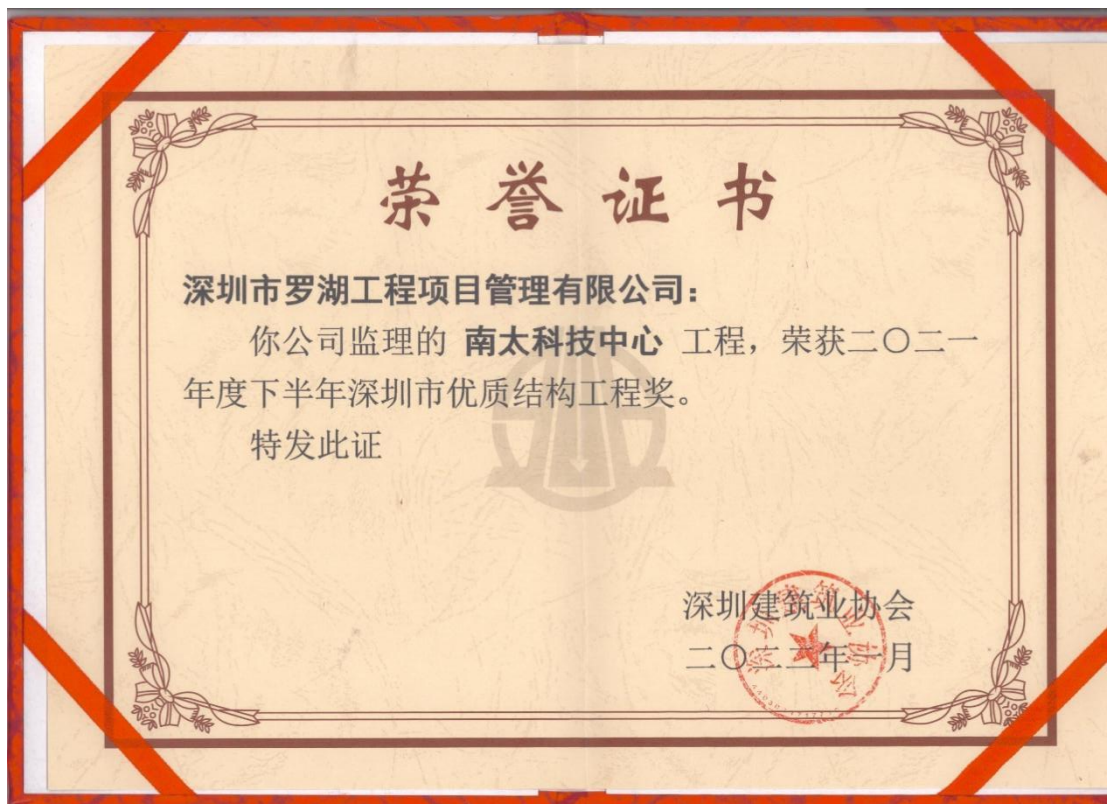
(7) 高时新能源产业园项目工程监理合同（深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖）



(8) 南太科技中心（深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖）



(9) 南太科技中心（优质结构工程奖）



(10) 源兆丰厂区



五、投标人近两年财务报表

(1) 2023 年度审计报告

深圳市罗湖工程项目管理有限公司

审计报告

二〇二三年度

目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审会计报表	
1. 资产负债表	4-5
2. 利润表	6
3. 现金流量表	7
4. 所有者权益变动表	8
5. 财务报表附注	9-14



您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码: 粤249AWUF1E6





深圳广诚会计师事务所

SHENZHEN GUANG CHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

电话: 0755-83221288

传真: 0755-83692605

邮编: 518012

深圳市龙岗区龙城街道中心城新鸿花园12号楼11J No.12 11J, Xinhong Garden, Longcheng Street Canter City, Longgang Area, Shenzhen

审计报告

深广诚审字[2024]第 300 号

深圳市罗湖工程项目管理有限公司:

一、审计意见

我们深审计了深圳市罗湖工程项目管理有限公司(以下简称“罗湖工程公司”)财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表,2023 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

罗湖工程公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。在这方面,我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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





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

治理层负责监督罗湖工程公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对罗湖工程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罗湖工程公司不能持续经营。





深圳广诚会计师事务所

SHENZHEN GUANG CHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

电话: 0755-83221288

传真: 0755-83692605

邮编: 518012

深圳市龙岗区龙城街道中心城新鸿花园12号楼11J No.12 11J, Xinhong Garden, Longcheng Street Center City, Longgang Area, Shenzhen

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

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



中国 · 深圳

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024年4月24日



资产负债表（一）

2023年12月31日

编制单位：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

单位：元

资产	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	3,954,804.24	2,274,791.29
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2	15,436,345.54	15,368,552.03
预付款项	3	22,584.80	33,565.36
其他应收款	4	7,978,487.69	7,647,157.41
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5	1,610,407.05	1,610,407.05
流动资产合计		29,002,629.32	26,934,473.14
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6	150,000.00	150,000.00
投资性房地产			
固定资产	7	48,276.83	67,358.04
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		198,276.83	217,358.04
资产总计		29,200,906.15	27,151,831.18

（所附注释是财务报表的组成部分）





资产负债表（二）

2023年12月31日

编制单位：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

单位：元

负债和所有者权益(或股东权益)	注释	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	8	102,653.03	1,761,753.03
预收款项	9	316,600.00	1,273,495.33
应付职工薪酬	10	3,754,624.24	3,539,175.13
应交税费	11	275,631.76	237,648.31
其他应付款	12	22,109,763.45	18,538,767.92
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		9,765.00	
流动负债合计		26,569,037.48	25,350,839.72
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		26,569,037.48	25,350,839.72
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	13	3,000,000.00	3,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	14	274,726.00	274,726.00
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积	15	297,417.77	297,417.77
未分配利润	16	-940,275.10	-1,771,152.31
所有者权益（或股东权益）合计		2,631,868.67	1,800,991.46
负债和所有者权益(或股东权益)总计		29,200,906.15	27,151,831.18

（所附注释是财务报表的组成部分）





利润表

2023年度

编制单位：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

单位：元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	17	37,325,710.25	38,655,988.32
减：营业成本	17	8,489,088.97	10,004,287.45
税金及附加		132,506.25	137,496.21
销售费用		3,295.00	2,696.20
管理费用		28,368,190.53	27,596,299.79
研发费用			
财务费用		-7,614.05	-5,718.89
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业与合营企业的投资收益			
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		340,243.55	920,927.56
加：营业外收入		478,153.05	17,991.05
减：营业外支出		5,039.16	4,978,881.44
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		813,357.44	-4,039,962.83
减：所得税费用		5,843.19	25,140.37
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		807,514.25	-4,065,103.20
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		807,514.25	-4,065,103.20
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

补充资料：

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

（所附注释是财务报表的组成部分）



(2) 2024 年度审计报告

深圳市罗湖工程项目管理有限公司

审计报告

二〇二四年度

目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审会计报表	
1. 资产负债表	4-5
2. 利润表	6
3. 现金流量表	7
4. 所有者权益变动表	8
5. 财务报表附注	9-14



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台”(<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。
报告编码：粤25WJM6SD08





深圳广诚会计师事务所

SHENZHEN GUANG CHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

电话: 0755-83221288

传真: 0755-83692605

邮编: 518012

深圳市龙岗区龙城街道中心城新鸿花园12号楼11J No.12 11J, Xinhong Garden, Longcheng Street Center City, Longgang Area, Shenzhen

审计报告

深广诚审字[2025]第 170 号

深圳市罗湖工程项目管理有限公司:

一、审计意见

我们深审计了深圳市罗湖工程项目管理有限公司(以下简称“罗湖工程公司”)财务报表,包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表,2024 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了罗湖工程公司 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,我们独立于罗湖工程公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

罗湖工程公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。在这方面,我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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





深圳广诚会计师事务所

SHENZHEN GUANG CHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

电话: 0755-83221288

传真: 0755-83692605

邮编: 518012

深圳市龙岗区龙城街道中心城新鸿花园12号楼11J No.12 11J, Xinhong Garden, Longcheng Street Canter City, Longgang Area, Shenzhen

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

治理层负责监督罗湖工程公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对罗湖工程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罗湖工程公司不能持续经营。



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

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



中国 · 深圳



中国注册会计师：

中国注册会计师：



2025年4月17日



资产负债表（一）

2024年12月31日

编制单位：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

单位：元

	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	7,258,835.78	3,954,804.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2	11,213,732.80	15,436,345.54
预付款项	3	24,334.80	22,584.80
其他应收款	4	8,467,153.48	7,978,487.69
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5	1,610,407.05	1,610,407.05
流动资产合计		28,574,463.91	29,002,629.32
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6	150,000.00	150,000.00
投资性房地产			
固定资产	7	38,845.35	48,276.83
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		188,845.35	198,276.83
资产总计		28,763,309.26	29,200,906.15

（所附注释是财务报表的组成部分）



资产负债表（二）

2024年12月31日

编制单位：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

单位：元

负债和所有者权益(或股东权益)	注释	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	8	352,653.03	102,653.03
预收款项	9	316,600.00	316,600.00
应付职工薪酬	10	3,306,196.47	3,754,624.24
应交税费	11	166,555.62	275,631.76
其他应付款	12	21,732,490.94	22,109,763.45
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		9,765.00	9,765.00
流动负债合计		25,884,261.06	26,569,037.48
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		25,884,261.06	26,569,037.48
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	13	3,000,000.00	3,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	14	274,726.00	274,726.00
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积	15	297,417.77	297,417.77
未分配利润	16	-693,095.57	-940,275.10
所有者权益（或股东权益）合计		2,879,048.20	2,631,868.67
负债和所有者权益(或股东权益)总计		28,763,309.26	29,200,906.15

（所附注释是财务报表的组成部分）



利润表

2024年度

编制单位：深圳市罗湖工程项目管理有限公司

单位：元

	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	17	32,506,598.29	37,325,710.25
减：营业成本	17	3,258,742.33	8,489,088.97
税金及附加		116,333.97	132,506.25
销售费用			3,295.00
管理费用		28,129,970.73	28,368,190.53
研发费用			
财务费用		-24,462.64	-7,614.05
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业与合营企业的投资收益			
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,026,013.90	340,243.55
加：营业外收入		186,716.48	478,153.05
减：营业外支出		949,341.68	5,039.16
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		263,388.70	813,357.44
减：所得税费用		3,676.25	5,843.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		259,712.45	807,514.25
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		259,712.45	807,514.25
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

补充资料：

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

（所附注释是财务报表的组成部分）



现金流量表(一)

2024年度

编制单位: 深圳市罗湖工程项目管理有限公司

单位: 元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	36,729,211.03	36,301,021.41
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	29,243,977.89	32,320,284.41
经营活动现金流入小计	65,973,188.92	68,621,305.82
购买商品、接受劳务支付的现金	3,506,992.33	6,840,969.53
支付给职工以及为职工支付的现金	25,858,836.10	25,578,457.02
支付的各项税费	2,120,762.85	2,656,254.38
支付其他与经营活动有关的现金	31,172,237.31	31,830,131.94
经营活动现金流出小计	62,658,828.59	66,905,812.87
经营活动产生的现金流量净额	3,314,360.33	1,715,492.95
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	-	
取得投资收益收到的现金	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,328.79	35,480.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	10,328.79	35,480.00
投资活动产生的现金流量净额	-10,328.79	-35,480.00
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		
加: 期初现金及现金等价物余额	3,304,031.54	1,680,012.95
加: 期初现金及现金等价物余额	3,954,804.24	2,274,791.29
六、期末现金及现金等价物余额	7,258,835.78	3,954,804.24

(所附注释是财务报表的组成部分)



深圳市罗湖工程项目管理有限公司

财务报表附注

2024年1月1日—2024年12月31日

(除特别说明，以人民币元表述)

附注一、公司基本情况

本公司系于1993年6月10日批准成立的有限责任公司，并领取了深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》。

统一社会信用代码：91440300192230109N

法定代表人：王庆华

注册资本：人民币300万元，实收资本：人民币300万元

住 所：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河一路112号智丰大厦1座1603

经营期限：永续经营

一般经营项目：房屋建筑工程监理甲级；市政公用工程监理乙级；机电安装工程监理乙级；工程总造价在3000万元以下的各类工程的招标代理。

许可经营项目：无

附注二、主要会计政策、会计估计的说明

1. 会计制度：

本公司执行中华人民共和国财政部制定的《企业会计准则》和《企业会计制度》。

2. 会计年度：

本公司采用公历年度为会计年度，即自公历每年1月1日至12月31日止为一个会计年度。

3. 记帐原则和计价基础：

本公司会计核算以权责发生制为记帐原则，以历史成本为计价基础。

4. 外币业务核算方法及折算方法：

本公司对发生的外币经济业务，采用业务发生时的中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合为本位币记帐。对各种外币账户的外币期末余额，按期末市场汇价（中间价）进行调整，发生的核算差额按用途及性质计入当期财务费用或予以资本化。

5. 现金及现金等价物的确定标准



本公司现金指企业的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6. 存货：存货系原材料、产成品、在产品、低值易耗品。

7. 长期投资：

(1) 长期股权投资

本公司对外长期投资，按实际支付的价款记账，占被投资单位有表决权资本总额的20%以上(含20%)，或虽投资不足20%但具有重大影响的，采用权益法核算；占被投资单位20%以下或虽占20%以上但不具有重大影响的，采用成本法核算。

(2) 长期债权投资

长期债权投资按实际支付的价款扣除支付的税金、手续费等附加费用以及应收利息后作为实际成本，实际成本与债券面值的差额作为溢价或折价在债券存续期内按直线法摊销。

8. 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在收益期或规定的期限内分期平均分摊。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间收益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

9. 固定资产计价及其折旧：

a. 固定资产按实际成本计价；

b. 固定资产折旧采用直线法平均计算，制定分类折旧率如下：

类别	预计使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	20年	4.5%
机器设备	10年	9%
其他设备	5年	18%
运输工具	5年	18%

10. 收入实现条件：

商品销售：本公司在已将商品所有权的主要风险和报酬转移给买方，不再保留对该商品的继续管理权亦不再对商品实施控制，相关的经济收益可以收到，且相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

提供劳务：以劳务已经提供，收取款项的证据已经取得时，作为营业收入实现。



附注三、税费

本公司应纳税项目列示如下：

(1) 增值税

本公司按商品销售收入的 6% 计算缴纳增值税。

(2) 教育费附加

本公司按实际流转税款的 3% 计算缴纳教育费附加。

(3) 地方教育费附加

本公司按实际流转税款的 2% 计算缴纳地方教育费附加。

(4) 城市维护建设税

本公司按实际流转税款的 7% 计算缴纳城市维护建设税。

(5) 企业所得税

本公司按本年度调整后应纳税所得额的 25% 计算缴纳企业所得税。

附注四、会计报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
现 金	98,066.70	98,066.70
银行存款	7,160,769.08	3,856,737.54
合 计	7,258,835.78	3,954,804.24

2、应收账款

账 龄	年末余额		年初余额	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1 年以内	328,960.51	3.00%	1,024,688.84	6.64%
1 年以上	10,884,772.29	97.00%	14,411,656.70	93.36%
合 计	11,213,732.80	100.00%	15,436,345.54	100.00%

3、预付账款

账 龄	年末余额		年初余额	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1 年以内	24,334.80	100.00%	22,584.80	100.00%
1 年以上				
合 计	24,334.80	100.00%	22,584.80	100.00%



4、其他应收款

账 龄	年末余额		年初余额	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1 年以内	8,467,153.48	100.00%	208,689.92	2.62%
1 年以上			7,769,797.77	97.38%
合 计	8,467,153.48	100.00%	7,978,487.69	100.00%

5、其他流动资产

项 目	期末数	期初数
其他	1,610,407.05	1,610,407.05
合 计	1,610,407.05	1,610,407.05

6、长期股权投资

被投资单位名称	期末数	期初数
深圳市智引科技有限公司	150,000.00	150,000.00
合 计	150,000.00	150,000.00

7、固定资产

固定资产	期初数	本期增加	本期减少	期末数
运输设备	317,404.79			317,404.79
电子及其他	229,972.83	10,328.79		240,301.62
合 计	547,377.62	10,328.79		557,706.41
累计折旧	期初数	本期增加	本期减少	期末数
运输设备	317,404.79			317,404.79
电子及其他	181,696.00	19,760.27		201,456.27
合 计	499,100.79	19,760.27		518,861.06
固定资产净额	48,276.83			38,845.35

8、应付账款

账 龄	年末余额		年初余额	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1 年以内	250,000.00	70.89%		
1 年以上	102,653.03	29.11%	102,653.03	100.00%
合 计	352,653.03	100.00%	102,653.03	100.00%



9、预收账款

账 龄	年末余额		年初余额	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1年以内			316,600.00	100.00%
1年以上	316,600.00	100.00%		
合 计	316,600.00	100.00%	316,600.00	100.00%

10、应付职工薪酬

项 目	年初账面余额	本年增加额	本年支付额	年末账面余额
工资	2,269,302.83	25,410,408.33	25,858,836.10	1,820,875.06
福利费	1,485,321.41			1,485,321.41
合 计	3,754,624.24	25,410,408.33	25,858,836.10	3,306,196.47

11、应交税费

税 种	期末数	期初数
增值税	115,053.87	203,654.77
城市维护建设税	4,232.10	7,333.14
教育附加税	1,813.76	3,088.77
地方教育附加税	1,209.17	2,095.18
企业所得税		
个人所得税	44,246.72	59,459.90
合 计	166,555.62	275,631.76

12、其他应付款

账 龄	年末余额		年初余额	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1年以内			4,574,147.21	20.68%
1年以上	21,732,490.94	100.00%	17,535,616.24	79.32%
合 计	21,732,490.94	100.00%	22,109,763.45	100.00%

13、实收资本

投资者名称	认缴金额		实缴金额	
	投资金额	所占比例	投资金额	所占比例
王庆华	3,600,000.00	60%	1,800,000.00	60%
顾亚奇	2,400,000.00	40%	1,200,000.00	40%
合 计	6,000,000.00	100%	3,000,000.00	100%

- 1、以上实收资本经深圳方达会计师事务所深方万达验字[2009]第12号验资报告验证。
- 2、2023年6月29日在深圳市市场监督管理局办理了股权变更手续，由原股东聂春英、聂新旺变更为王庆华、顾亚奇。



14、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	274,726.00			274,726.00
合 计	274,726.00			274,726.00

15、盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	297,417.77			297,417.77
合 计	297,417.77			297,417.77

16、未分配利润

项 目	金 额
年初未分配利润	-940,275.10
加：本年净利润	259,712.45
加：以前年度损益调整	-12,532.92
期末未分配利润	-693,095.57

17、营业收入/营业成本

项 目	本年数	上年数
营业收入	32,506,598.29	37,325,710.25
营业成本	3,258,742.33	8,489,088.97

五、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露而未披露的承诺事项。

2、或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存其他应披露而未披露的重大或有事项。

六、资产负债表日后事项

2025 年 2 月 8 日，本公司注册资本由 600 万元减资至 300 万元，其中王庆华出资 180 万元，顾亚奇出资 120 万元。

七、其他重要事项

截至 2024 年 12 月 31 日，公司不存在应披露而未披露的其他重要事项。



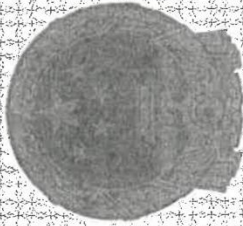
证书序号: 0021853

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳广诚会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 肖忠

主任会计师:

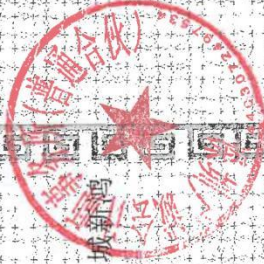
经营场所: 深圳市龙岗区龙城街道中心城新鸿花园12号楼11J

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470025

批准执业文号: 深财会[2005]3号

批准执业日期: 2005年1月10日





营业执照

统一社会信用代码
914403007703277718



名称 深圳广诚会计师事务所（普通合伙）
类型 普通合伙
执行事务合伙人 肖忠

成立日期 2005年01月11日
主要经营场所 深圳市龙岗区龙城街道中心城新鸿花园
112号楼11J（办公场所）



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、行政法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示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15日

