

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：广东中弘策工程顾问有限公司

日期：2026年03月11日

1、投标人业绩情况

投标人：[广东中弘策工程顾问有限公司](#)

序号	建设单位	工程项目名称	监理合同金额	签订时间	工程规模与工程特征	工程造价（亿元）	造价类型	开竣工日期（年、月）		工程所在地
1.	深圳市宏发光明房地产开发有限公司	万丈坡城市更新项目一期工程	1475.632万元	2020.7.20	总用地面积33600.70平方米，包含4个地块，总建筑面积约234000平方米。	12.80	概算投资额	计划	2018.6.8~2021.4.8	光明区
								实际	2019.5.25~2023.3.14	
2.	深圳市罗租股份合作公司，深圳市宏发房地产开发有限公司	宏发悦云花园（不含桩基）	1776.6338万元	2020.12.15	工程规模：193921平方米；拟建项目总用地面积26076.2m ² ，总建筑面积为183983.9m ² 。	12.2366969756	概算投资额	计划	2020.12.30~2022.12.30	宝安区
								实际	2020.12.30~2024.4.23	
3.	深圳市宝玺玥房地产开发有限公司	悦见倾湖誉府桩基础与主体工程	1957.1506万元	2022.4.20	用地面积17924.15m ² ，总建筑面积194346.06m ² ，其中：计规定容积率建筑面积143560m ² （其中住宅92510m ² 、办公39700m ² ，商业1860m ² ，公共配套设施9490m ² ），地下室建筑面积43949.79m ² ，地上核增建筑面积：6836.27m ² 。	11.61650883	概算投资额	计划	2022.6.1~2026.6.1	深圳市龙华区
								实际	2022.6.1~2025.9.5	
4.	深圳市宝玺玥房地产开发有限公司	悦见倾湖和府桩基础与主体工程	1825.3963万元	2022.5.5	用地面积13635.37m ² ，总建筑面积179638.29m ² ，其中：计规定容积率建筑面积122250m ² （其中住宅81810m ² 、办公26160m ² ，商业10600m ² ，公共配套设施3680m ² ），地下室建筑面积48795.77m ² ，地上核增建筑面积：8592.52m ² 。	10.66612363	概算投资额	计划	2022.7.20~2026.7.20	深圳市龙华区
								实际	2022.7.20~2025.7.8	
5.	深圳地铁置业集团有限公司	坪地停车场综合开发项目白地工程	1531.577792万元	2023.82	（B包）：白地（03-03地块）范围内所有工程。监理范围为坪地停车场综合开发项目白地（03-03地块）范	/	概算投资额	计划	2023.9.15~2030.11.30	深圳市龙岗区
								实际	2023.9.15~2030.11.30	

		监理 (B包)			围内所有工程					
6.	深圳市宝玺玥房地产开发有限公司	悦见新时代大厦主体工程	1145.786137万元	2022.10.20	用地面积 10731.77 m ² ，总建筑面积 118166.14 m ² ，其中：计规定容积率建筑面积 85020 m ² （其中办公 66420 m ² ，商业 17900 m ² ，公共配套设施 700 m ² ），地下室建筑面积 27292.64 m ² ，地上核增建筑面积：6553.5 m ² 。	6.03733564	概算投资额	计划	2022.11.20~2026.11.20	深圳市龙华区
								实际	2022.11.20~2026.11.20	
7.	深圳市坪山城投资有限公司	深港生物医药产业园项目（监理）	1591.33万元	2021.5.27	用地面积：51785.77 m ² （其中建设用地面积 49345.44 m ² ，道路用地 2440.33 m ² ），容积率≤4.0，计容建筑面积约 197300 m ² ，其中：厂房约 172300 m ² ，宿舍约 20000 m ² ，食堂约 4000 m ² ，商业约 1000 m ² ，建筑密度≤50%，绿化覆盖率≥30%。	11.1641	概算投资额	计划	2021.5.27~/	坪山区
								实际	2021.5.27~2024.10.16	
8	深圳市荣基德投资有限公司	京基东滨时代大厦项目施工总承包工程	1061.47万元	2020.7.20	建设用地面积约 6527 平方米，计容建筑面积约为 51400 平方米。工程拟由商业、办公、及相关配套建筑组成。	5.20663125	概算投资额	计划	2020.8.15~2024.8.14	深圳市南山区
								实际	2020.8.15~2024.8.16	
9	深圳市富思源房地产开发有限公司	六联工业区城市更新项目一期	1023.95万元	2017.2.17	本项目总建筑面积 152000 平米。由一层沿街商铺和 5 栋塔楼组成，1、2、3 栋为住宅，建筑面积 54200 平米，高度约 130 米，4 栋为平层公寓，建筑面积 26170 平米，高度约 125 米	6.83	概算投资额	计划	2017.3.6~2020.3.6	深圳市龙岗区
								实际	2018.2.1~2022.11.16	
10	深圳市深汕智造城产业发展有限公司	鹅埠南河以北控规 06-30、06-31 地块居住	997.5万元	2022.11.22	总用地面积 55316 平方米，规定建筑面积 193606 平方米，规定容积率≤3.5，其中住宅 179906 平方米、配套商业 9300 平方米、	12.248215	概算投资额	计划	2022.11.22~2025.11.22	深汕特别合作区
								实际	2022.11.22~2025.11.22	

		项目监 理服务			社区健康综合服务中心 4000 平方米、物 业用房 400 平方米。					
11	深圳市宝 玺玥房地 产开发有 限公司	悦见倾 湖锦府 桩基础 与主体 工程	815.4 259 万元	2021. 12.6	总建筑面积约 66953.85m ² 。1 栋 44 层超高层建筑，地下 室 5 层，地下室面积 22900.46 平方米。	/	概算 投资 额	计划	2022.4.30~ 2025. 12. 30	深圳 市龙 华区
								实际	2022.4.30~ 2025. 4. 24	
12	天马微电 子股份有 限公司	天马总 部大厦 项目监 理	740.2 5 万 元	2019. 8.29	项目用地面积 10030.66 平方米，容 积率 4.5；计容建筑面 积 45130 平方米，建 筑高度 100 米，最高 层数为 21 层。	4.80	概算 投资 额	计划	2019.10.01~ 2022. 12. 01	深圳 市龙 华区
								实际	2019.10.01~ 2023. 11. 13	
13	深圳市地 铁集团有 限公司	南山区 登良东 项目 (K-06 地块)工 程监理	192.1 766 万 元	2022. 10	项目占地面积约 4800 m ² ，计容建面约 2.79 万 m ² ，其中办公建面 25470 m ² ，商业 1500 m ² ，食堂 830 m ² 。地下 室核增面积约 7100 平米，架空层（地上核 增）约为 2860 平米。 本项目是地处前海总 部核心区的中小体量 商办项目。	/	概算 投资 额	计划	2022.1015-202 7.9.30	深圳 市南 山区
								实际	2022.1015-202 7.9.30	

变更（备案）通知书

21903919142

广东中弘策工程顾问有限公司：

我局已于二〇一九年十二月二十日对你企业申请的（一般经营项目、名称）变更予以核准；对你企业的（章程修正案、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前章程修正案：

备案后章程修正案：

章程备案

变更前一般经营项目： 建筑工程咨询、工程监理、工程造价咨询、工程招标代理（须取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可经营）；信息咨询、会务策划（以上不含人才中介服务及其他限制项目）。

变更后一般经营项目： 建筑工程咨询、工程监理、工程造价咨询、建筑装饰装修工程、工程招标代理（须取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可经营）；信息咨询、会务策划（以上不含人才中介服务及其他限制项目且）。

变更前名称： 深圳市中弘策工程顾问有限公司

变更后名称： 广东中弘策工程顾问有限公司

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



深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称：万丈坡城市更新项目一期工程

工程地点：光明新区光明大道东侧、华夏路南侧

委托人：深圳市宏发光明房地产开发有限公司

监理人：深圳市中弘策工程顾问有限公司



第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市宏发光明房地产开发有限公司

监理人（全称）：深圳市中弘策工程顾问有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称：万丈坡城市更新项目一期工程

2. 工程地点：光明新区光明大道东侧、华夏路北侧

3. 工程规模：本项目总用地面积 33600.70 平方米，包含 4 个地块（01、02、03、05 地块），总建筑面积约 234000 平方米。其中计容建筑面积 145266 平方米，包含住宅 62106 平方米（含保障性住房 13150 平方米），地面商业 9400 平方米，地下商业 5000 平方米，办公 79210 平方米，公配 4550 平方米。地下室面积 45482 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：128000 万元 招标部分工程概算投资额：128000 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：主要内容包括：地基与基础、主体工程、装饰装修、屋面、防水、建筑电气、给排水、消防、智能化、通风空调、防排烟、电梯设备及安装、幕墙、燃气、金属门窗、人防、白蚁、园林绿化、室外工程（安装工程、停车场、广场、道路等）

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 2018 年 06 月 08 日起至 2021 年 04 月 08 日止, 共 1035 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): 壹仟肆佰柒拾伍万陆仟叁佰贰拾元整 (¥ 1475.632 万元)。其中:

1. 施工阶段监理酬金为 1475.632 万元;
2. 保修阶段服务酬金为 / 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

本合同正本一式贰份, 双方各执壹份, 副本 贰 份, 双方各执 壹 份, 均具有同等法律效力。

委托人: 深圳市宏发光明房地产开发有限公司
(盖章)

监理人: 深圳市中弘策工程顾问有限公司
(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: 兴业银行股份有限公司深圳前海支行

账号:

账号: 338130100100012775

住所:

住所: 深圳市南山区蛇口工业七路卓越维港名苑北区 1E2

邮编:

邮编: 518067

电话:

电话: 0755-86399319

深圳市工程监理与相关服务合同补充协议

委托人：深圳市宏发光明房地产开发有限公司

监理人：广东中弘策工程顾问有限公司（原名为：深圳市中弘策工程顾问有限公司）

1、由于业务发展需要，经政府有关部门批准，监理人商事主体名称已变更为：广东中弘策工程顾问有限公司。

2、项目名称由万丈坡城市更新项目一期工程经《深圳市建筑物命名批复书》批复命名为：万悦山项目。

鉴于上述情况，根据委托人、监理人于 2018 年 5 月 10 日签订的《深圳市工程监理与相关服务合同》（项目名称：万丈坡城市更新项目一期工程）（合同编号：01G201805005），经合同双方确认，现就监理人及项目名称更名，特签订本补充协议，其他内容不变。

本补充协议一式四份。委托人二份，监理人二份。

委托人：



深圳市宏发光明房地产开发
有限公司（盖章）

法定代表人或
其委托代理人：徐伟明（签章）

监理人：



广东中弘策工程顾问有限公
司（盖章）

法定代表人或
其委托代理人：郑杰（签章）



签订时间：

2020 年 07 月 20 日

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：_____ 宏发万悦山大厦1、2、3栋主体工程 _____

验收日期：_____ 2023.3.14 _____

建设单位(盖章)：_____ 深圳市宏发光明房地产开发有限公司 _____



单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 1

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



一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	宏发万悦山大厦1、2、3栋主体工程				
工程地点	光明区光明光明办事处光明大道与华夏路交叉口	建筑面积	138095.11m ²	工程造价	91736.08万元
结构类型	框剪结构	层数	地上：38/33/2 层		
			地下：3 层		
施工许可证号	2018-440300-70-03-50011603	监理许可证号	/		
开工日期	2019/12/20	验收日期	2023.3.14		
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）【2019】084号		
建设单位	深圳市宏发光明房地产开发有限公司				
勘察单位	深圳市岩土综合勘察设计有限公司				
设计单位	深圳市森磊锴铭设计顾问有限公司				
总包单位	广西华业建筑工程有限公司				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	深圳广田方特科建集团有限公司、深圳市欧亚建设工程有限公司				
监理单位	广东中弘策工程顾问有限公司				
施工图审查单位	深圳迪远工程审图有限公司				



* GD - 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、监理等单位和其他有关专家组成验收组,根据工程特点,下设若干个专业组。

1.验收组

组长	李剑辉
副组长	李晓教
组员	吴能健、曾珑、熊晓强、颜传富

2.专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	戴奕标	肖志强、胡为柏、李敏杰、许惠水、宋先跃
建筑设备安装工程	孙海龙	游健峰、胡柳、张辉、张正国、李兆文
工程质控资料	林锦发	段俊臣、蒋梦玲

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



三、工程质量评定

GD-E1-914/4 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	验收合格	共 14 项,其中: 经审查符合要 14 项 经核定符合要 14 项	共 8 项,其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 68 项,其中: 评价为“好”的 66 项 评价为“一般”的 2 项
主体结构	验收合格	共 15 项,其中: 经审查符合要 15 项 经核定符合要 15 项	共 9 项,其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 106 项,其中: 评价为“好”的 102 项 评价为“一般”的 4 项
建筑装饰装修	验收合格	共 11 项,其中: 经审查符合要 11 项 经核定符合要 11 项	共 12 项,其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 78 项,其中: 评价为“好”的 75 项 评价为“一般”的 3 项
屋面	验收合格	共 6 项,其中: 经审查符合要 6 项 经核定符合要 6 项	共 4 项,其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 40 项,其中: 评价为“好”的 39 项 评价为“一般”的 1 项
建筑给水、排水及采暖	验收合格	共 23 项,其中: 经审查符合要 23 项 经核定符合要 23 项	共 14 项,其中: 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 68 项,其中: 评价为“好”的 66 项 评价为“一般”的 2 项
通风与空调	验收合格	共 24 项,其中: 经审查符合要 24 项 经核定符合要 24 项	共 7 项,其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 60 项,其中: 评价为“好”的 59 项 评价为“一般”的 1 项
建筑电气	验收合格	共 24 项,其中: 经审查符合要 24 项 经核定符合要 24 项	共 14 项,其中: 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 82 项,其中: 评价为“好”的 81 项 评价为“一般”的 1 项
智能建筑	验收合格	共 23 项,其中: 经审查符合要 23 项 经核定符合要 23 项	共 12 项,其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 64 项,其中: 评价为“好”的 62 项 评价为“一般”的 2 项
建筑节能	验收合格	共 10 项,其中: 经审查符合要 10 项 经核定符合要 10 项	共 6 项,其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 45 项,其中: 评价为“好”的 45 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	验收合格	共 28 项,其中: 经审查符合要 28 项 经核定符合要 28 项	共 3 项,其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 35 项,其中: 评价为“好”的 35 项 评价为“一般”的 0 项
		共 项,其中: 经审查符合要 项 经核定符合要 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		共 项,其中: 经审查符合要 项 经核定符合要 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		共 项,其中: 经审查符合要 项 经核定符合要 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项



* GD - E1 - 914 / 4 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	李剑辉	深圳市宏发光明房地产开发有限公司	建设单位项目负责人	/	李剑辉
2	戴奕标	深圳市宏发光明房地产开发有限公司	项目土建专业负责人	工程师	戴奕标
3	孙海龙	深圳市宏发光明房地产开发有限公司	项目安装专业负责人	工程师	孙海龙
4	林锦发	深圳市宏发光明房地产开发有限公司	建设单位资料员	工程师	林锦发
5	曾琰	深圳市森磊锚铭设计顾问有限公司	设计项目负责人	建筑工程师	曾琰
6	张辉	深圳市森磊锚铭设计顾问有限公司	结构专业负责人	结构工程师	张辉
7	胡柳	深圳市森磊锚铭设计顾问有限公司	给排水专业负责人	工程师	胡柳
8	游健峰	深圳市森磊锚铭设计顾问有限公司	电气专业负责人	工程师	游健峰
9	熊晓强	深圳市岩土综合勘察设计有限公司	勘察项目负责人	土木工程师(岩土)	熊晓强
10	李晓教	广东中弘策工程顾问有限公司	总监理工程师	工程师	李晓教
11	张正国	广东中弘策工程顾问有限公司	专业监理工程师(安	工程师	张正国
12	胡为柏	广东中弘策工程顾问有限公司	专业监理工程师(土	工程师	胡为柏
13	庄永着	广东中弘策工程顾问有限公司	专业监理工程师	工程师	庄永着
14	段俊臣	广东中弘策工程顾问有限公司	监理资料员	工程师	段俊臣
15	颜传富	广西华业建筑工程有限公司	企业技术负责人	高级工程师	颜传富
16	李敏杰	广西华业建筑工程有限公司	企业质量负责人	工程师	李敏杰
17	吴能健	广西华业建筑工程有限公司	项目经理	工程师	吴能健
18	肖志强	广西华业建筑工程有限公司	项目技术负责人	工程师	肖志强
19	李兆文	广西华业建筑工程有限公司	项目安装专业负责人	工程师	李兆文
20	蒋梦玲	广西华业建筑工程有限公司	项目资料员	工程师	蒋梦玲
21	宋先跃	深圳广田方特科建集团有限公司	项目经理	工程师	宋先跃
22	许惠水	深圳市欧亚建设工程有限公司	项目经理	工程师	许惠水
23					
24					
25					
26					



* GD - E1 - 914 / 5 *

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

本工程已完成了设计图纸及施工合同约定的全部施工内容，工程质量符合施工质量验收规范要求；经参验各单位一致认为该工程质量“合格”同意验收。

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：曾琬
注册号：4401192-012
有效期：至2023年12月

中华人民共和国注册监理工程师
李晓敏
注册号44010267
有效期至2024.06.11
广东中城工程咨询有限公司

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
 (公章)	 (公章)	 (公章)	 (公章)	 (公章)
单位(项目)负责人： 	总监理工程师： 	单位(项目)负责人： 	单位(项目)负责人： 	单位(项目)负责人： 
2023年3月14日	2023年3月14日	2023年3月4日	2023年3月14日	2023年3月14日

* GD- E1 - 914 / 6 *

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：_____ 宏发万悦山名庭4栋、5栋、6栋、7栋 _____

验收日期：_____

建设单位(盖章)：_____



单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1 0 0 1

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



* GD- E1- 914/ 1 *

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	宏发万悦山名庭4栋、5栋、6栋、7栋			
工程地点	光明区光明街道光明大道与华夏路交叉口	建筑面积	68088.99m ²	工程造价
结构类型	框剪结构	层数	地上： 层	
			地下： 层	
施工许可证号	2018-440300-70-03-50011601	监理许可证号		
开工日期	2019-5-25	验收日期	2022-06-14	
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）【2019】020号	
建设单位	深圳市宏发光明房地产开发有限公司			
勘察单位	深圳市岩土综合勘察设计有限公司			
设计单位	深圳市森磊镛铭设计顾问有限公司			
总包单位	广西华业建筑工程有限公司			
承建单位（土建）	广西华业建筑工程有限公司			
承建单位（设备安装）	广西华业建筑工程有限公司			
承建单位（装修）	广西华业建筑工程有限公司			
监理单位	广东中弘策工程顾问有限公司			
施工图审查单位				



二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3001

(一)验收组织

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

1. 验收组

组长	李剑辉
副组长	李晓教
组员	戴奕标、吴能健、曾珑、熊晓强、肖志强、曹忆凡

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	李剑辉	戴奕标、吴能健、曾珑、熊晓强、肖志强、曹忆凡
建筑设备安装工程	张伟森	吴小林、台明军
工程质控资料	林锦发	庄永着、蒋梦玲

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



* GD - E1 - 914 / 3 *

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	同意验收	共 2 项,其中: 经审查符合要求 2 项 经核定符合要求 2 项	共 12 项,其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 18 项,其中: 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 18 项
主体结构	同意验收	共 7 项,其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 18 项,其中: 资料核查符合要求 18 项 实体抽查符合要求 18 项	共 36 项,其中: 评价为“好”的 36 项 评价为“一般”的 36 项
建筑装饰装修	同意验收	共 8 项,其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 16 项,其中: 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项	共 20 项,其中: 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 20 项
屋面	同意验收	共 3 项,其中: 经审查符合要求 3 项 经核定符合要求 3 项	共 3 项,其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 8 项,其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 8 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	共 8 项,其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 12 项,其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 12 项,其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 12 项
通风与空调	同意验收	共 6 项,其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 3 项,其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 10 项
建筑电气	同意验收	共 10 项,其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 14 项,其中: 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 8 项,其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 8 项
智能建筑	同意验收	共 2 项,其中: 经审查符合要求 2 项 经核定符合要求 2 项	共 5 项,其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 5 项,其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 5 项
建筑节能	同意验收	共 6 项,其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 6 项,其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 10 项,其中: 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 10 项
电梯	同意验收	共 11 项,其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 11 项,其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 11 项,其中: 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 11 项
		共 ___ 项,其中: 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项,其中: 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项,其中: 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
		共 ___ 项,其中: 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项,其中: 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项,其中: 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项
		共 ___ 项,其中: 经审查符合要求 ___ 项 经核定符合要求 ___ 项	共 ___ 项,其中: 资料核查符合要求 ___ 项 实体抽查符合要求 ___ 项	共 ___ 项,其中: 评价为“好”的 ___ 项 评价为“一般”的 ___ 项



* GD - E1 - 914 / 4 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	李剑辉	深圳市宏发光明房地产开发有限公司	建设单位项目负责人		
2	戴奕标	深圳市宏发光明房地产开发有限公司	建设单位项目技术负责人		
3	林锦发	深圳市宏发光明房地产开发有限公司	建设单位资料员		
4	曾珑	深圳市森嘉镡铭设计顾问有限公司	设计项目负责人		
5	熊晓强	深圳市岩土综合勘察设计有限公司	勘察项目负责人		
6	李晓教	广东中弘策工程顾问有限公司	总监理工程师		
7	庄永着	广东中弘策工程顾问有限公司	监理资料员		
8	颜传富	广西华业建筑工程有限公司	企业技术负责人		
9	李敏杰	广西华业建筑工程有限公司	企业质量负责人		
10	吴能健	广西华业建筑工程有限公司	项目经理		
11	肖志强	广西华业建筑工程有限公司	项目技术负责人		
12	曹忆凡	广西华业建筑工程有限公司	项目质量主任		
13	蒋梦玲	广西华业建筑工程有限公司	项目资料员		
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

* GD- E1- 914 / 5 *

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

本工程施工能按设计、施工规范及合同约定的要求内容组织实施，施工质量较好，施工中无严重的质量和安全隐患发生，观感质量也较好，各项质保资料和管理类资料基本齐全，各分部工程质量等级评定情况如下：
地基与基础、主体、建筑装饰装修、屋面、节能、建筑给水排水、建筑电气、通风与空调、智能建筑、电梯十一个分部工程质量均评为合格。
观感质量综合评价为一般。
根据以上工程质量验收情况，经验收组验收及质量评定意见，本单位工程施工质量符合《建筑工程施工质量验收统一标准》的要求，为合格工程。



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

* GD - E1 - 914 / 6 *



宏发悦云花园(不含桩基)

合同编号:

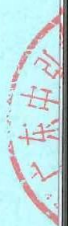
深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称 : 宏发悦云花园(不含桩基)

工程地点 : 深圳市宝安区石岩街道

委托人 : 深圳市罗租股份合作公司、深圳市宏发房地
产开发有限公司

监理人 : 广东中弘策工程顾问有限公司



第一部分 协议书

委托人(全称): 深圳市罗租股份合作公司、深圳市宏发房地产开发有限公司

监理人(全称): 广东中弘策工程顾问有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称: 宏发悦云花园(不含桩基)
2. 工程地点: 深圳市宝安区石岩街道
3. 工程规模: 193921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: 122366.969756万元 招标部分工程概算投资额:
7. 其它: /

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

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

四、工程监理服务范围

1. 房屋建筑工程: 钢筋混凝土; 钢结构; 砌体; 金属门窗; 幕墙; 通风; 空调; 室内给、排水系统; 室外给、排水系统; 室外电气; 电气照明; 综合布线系统; 信息网络系统; 屋面及防水工程; 建筑节能; 消防工程; 室外设施; 室外环境;
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 2020 年 12 月 30 日起至 2022 年 12 月 30 日止,共 730 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): 壹仟柒佰柒拾陆万陆仟叁佰叁拾捌元(¥17766338元)。其中:

1. 施工阶段监理酬金为 17766338元;

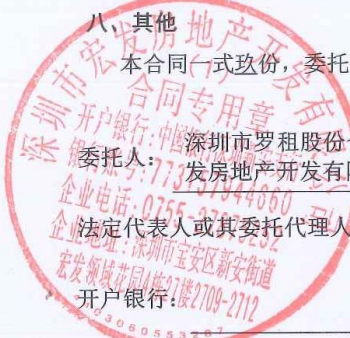
- 2. 保修阶段服务酬金为_____ / _____元;
- 3. 设备采购监造服务酬金为_____ / _____元;
- 4. 勘察阶段服务酬金为_____ / _____元;
- 5. 设计阶段服务酬金为_____ / _____元;
- 6. 其他服务服务酬金为_____ / _____元。

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

本合同一式玖份，委托方陆份，受托方叁份，均具有同等法律效力。



委托人: 深圳市罗租股份合作公司、深圳市宏发房地产开发有限公司 (盖章)

法定代表人或其委托代理人: 浩斌 (签章)



监理人: 广东中弘策工程顾问有限公司 (盖章)

法定代表人或其委托代理人: 郑木 (签章)

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳天健世纪支行

账号: _____

账号: 44250100010000001356

住所: _____

住所: 深圳市南山区粤海街道麻岭社区深南大道9966号威盛科技大厦3层301单元

邮编: _____

邮编: 518067

电话: _____

电话: 0755-86399319

合同订立地点: 深圳市宝安区石岩街道

合同订立时间: _____

2020年12月15日

建筑工程施工许可证

工程编号: 2019-440306-70-03-10362304

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 深圳市宝安区住房和建设局

日期 2020-12-30

业务办理专用章

证书序列号: 2020-2181

建设单位	深圳市罗租股份合作公司,深圳市宏发房地产开发有限公司		
工程名称	宏发悦云花园(不含桩基)		
建设地址	宝安区石岩罗租社区石岩大道、石清大道、龙腾路、龙坪路围合范围内		
建设规模	193921 平方米	合同价格	122366.96975 万元
设计单位	浙江西城工程设计有限公司		
施工单位	深圳市宏源建设工程有限公司		
监理单位	广东中弘策工程顾问有限公司		
合同开工日期	2020-12-30	合同竣工日期	2022-12-30
备注	项目经理:王静山 注册证书号:粤145161607736 项目总监:张明珠 注册证书号:15003302 范围:钢筋混凝土;钢结构;砌体;金属门窗;幕墙;通风;空调;室内给、排水系统;室外给、排水系统;室外电气;电气照明;综合布线系统;信息网络系统;屋面及防水工程;建筑节能;消防工程;室外设施;室外环境。		
变更登记	◆◆◆ 2021-04-27项目总监由曾华荣(43006425)变更为张明珠(15003302)◆◆◆ 2021-03-09项目总监由吴佳(44020366)变更为曾华荣(43006425)		

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。

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称: 宏发悦云花园

验收日期: 2024 年 4 月 23 日

建设单位 (盖章): 深圳市罗租股份合作公司
深圳市宏发房地产开发有限公司



填写说明

- 1、本报告由建设单位负责填写。
- 2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。
- 4、本报告原件一式八份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关机关、城建档案部门各持一份，相关接管单位如需要由建设单位提供复印件。

			/
			/
			2024年 4月 23日

安 全 檢 查 表

承建单位 (设备安装)	深圳市宏源建设科技有限公司
承建单位 (装修)	深圳市明高盛装饰工程有限公司/深圳市中南方装饰设计工程有限公司/深圳市菁沐装饰有限公司
监理单位	广东中弘策工程顾问有限公司
施工图审查 单位	/

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	陈元飞
副组长	张明珠、王静山、王雯、李吉本、
组员	宋四军、曹湘林、徐延军、洪朝华、罗蓓、赖建航、赖伟杰、向江、郭文祥、赵卫林、师宝琴、魏强、谭湘林、杨安林

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	陈元飞	王雯、李吉本、曹湘林、赖伟杰、郭文祥、魏强
建设设备安装 工程	张明珠	宋四军、徐延军、洪朝华、赖建航、向江、赵卫林、
工程质控资料	王静山	谭湘林、师宝琴、罗蓓、杨安林

(二) 验收程序

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

三、工程质量评定

单位工程：宏发悦云花园（不含桩基）

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 32 项，其中： 经审查符合要求 32 项 经核实符合要求 32 项	共 25 项，其中： 资料核查符合要求 25 项 实体抽查符合要求 25 项	共 20 项，其中： 评价为“好”的 19 项 评价为“一般”的 1 项
主体结构	符合要求	共 46 项，其中： 经审查符合要求 46 项 经核实符合要求 46 项	共 30 项，其中： 资料核查符合要求 30 项 实体抽查符合要求 30 项	共 36 项，其中： 评价为“好”的 36 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 65 项，其中： 经审查符合要求 65 项 经核实符合要求 65 项	共 42 项，其中： 资料核查符合要求 42 项 实体抽查符合要求 42 项	共 68 项，其中： 评价为“好”的 65 项 评价为“一般”的 3 项
屋面	符合要求	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核实符合要求 12 项	共 16 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项	共 20 项，其中： 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 2 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 30 项，其中： 经审查符合要求 30 项 经核实符合要求 30 项	共 35 项，其中： 资料核查符合要求 35 项 实体抽查符合要求 35 项	共 33 项，其中： 评价为“好”的 32 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 35 项，其中： 经审查符合要求 35 项 经核实符合要求 35 项	共 22 项，其中： 资料核查符合要求 22 项 实体抽查符合要求 22 项	共 36 项，其中： 评价为“好”的 36 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 17 项，其中： 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 2 项
建筑节能	符合要求	共 23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核实符合要求 23 项	共 15 项，其中： 资料核查符合要求 15 项 实体抽查符合要求 15 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核实符合要求 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 5 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
自动喷水灭火系统	符合要求	共 4 项，其中： 经审查符合要求 4 项 经核实符合要求 4 项	共 18 项，其中： 资料核查符合要求 18 项 实体抽查符合要求 18 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	陈元飞	深圳市宏发房地产开发有限公司	项目负责人		陈元飞
2	赵卫林	深圳市宏发房地产开发有限公司	建筑工程师		赵卫林
3	郭文祥	深圳市宏发房地产开发有限公司	建筑工程师		郭文祥
4	王雯	西城工程设计集团有限公司	项目负责人		王雯
5	徐延军	西城工程设计集团有限公司	建筑工程师		徐延军
6	洪朝华	西城工程设计集团有限公司	结构工程师		洪朝华
7	张明珠	广东中弘策工程顾问有限公司	项目总监		张明珠
8	曹湘林	广东中弘策工程顾问有限公司	项目专监		曹湘林
9	宋四军	广东中弘策工程顾问有限公司	项目专监		宋四军
10	罗蓓	广东中弘策工程顾问有限公司	资料员		罗蓓
11	李吉本	西北综合勘察设计研究院	项目负责人		李吉本
12	王静山	深圳市宏源建设科技有限公司	项目经理		王静山
13	赖建航	深圳市宏源建设科技有限公司	项目 技术负责人		赖建航
14	赖伟杰	深圳市宏源建设科技有限公司	土建施工员		赖伟杰
15	向江	深圳市宏源建设科技有限公司	设备施工员		向江
16	师宝琴	深圳市宏源建设科技有限公司	资料总负责		师宝琴
17	魏强	深圳市宏源建设科技有限公司	生产经理		魏强
18	杨安林	深圳市宏源建设科技有限公司	设备工程师		杨安林
19	谭湘林	深圳榕亨实业集团有限公司	项目经理		谭湘林

五、工程档案核查情况








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

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

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纸和施工合同完成。各分部工程验收评定合格，工程符合有关国家法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。

建设单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 2024年 4月23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：	2024年 4月 23日 2024年 4月 23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：	2024年 4月 23日 2024年 4月 23日

<p>设计单位（公章）： </p> <p>单位（项目）负责人： </p> <p>2024年4月23日</p>	<p>设计单位（公章）： </p> <p>单位（项目）负责人： </p> <p>2024年4月23日</p>
<p>监理单位（公章）： </p> <p>总监理工程师： </p> <p>2024年4月23日</p>	<p>设计单位（公章）： </p> <p>单位（项目）负责人： </p> <p>2024年4月23日</p>
<p>施工单位（公章）： </p> <p>单位（项目）负责人： </p> <p>2024年4月23日</p>	<p>设计单位（公章）： </p>

中华人民共和国二级注册建造师执业印章
林名通
 粤2442013201401613(00)
 市政
 2026.05.12
 深圳市华胜建设集团有限公司

彭远新
 姓名：彭远新
 注册号：4105557-AT000
 有效期至：至2026年12月

合同编号: 047-02-2022002

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称 : 悦见倾湖誉府桩基础与主体工程

工程地点 : 深圳市龙华区和平路与清龙路交汇处东南侧

委托人 : 深圳市宝玺玥房地产开发有限公司

监理人 : 广东中弘策工程顾问有限公司

第一部分协议书

委托人(全称): 深圳市宝玺玥房地产开发有限公司

监理人(全称): 广东中弘策工程顾问有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称: 悦见倾湖誉府桩基础与主体工程。

2. 工程地点: 深圳市龙华区和平路与清龙路交汇处东南侧。

3. 工程规模: 本项目规划用地性质为二类居住用地+商业用地,用地面积 17924.15 m²,总建筑面积 194346.06 m²,其中:计规定容积率建筑面积 143560 m²(其中住宅 92510 m²、办公 39700 m²、商业 1860 m²、公共配套设施 9490 m²),地下室建筑面积 43949.79 m²,地上核增建筑面积: 6836.27 m²。本项目拟建 3 栋建筑,其中第 1 栋为 3 层幼儿园(楼栋编号为 4 栋),第 2 栋为超高层建筑(楼栋编号为 2 栋,住宅、44F、建筑高度 144.05m);第 3 栋为超高层建筑(楼栋编号分别为: 3 栋一、二单元,公共租赁住房、56F、建筑高度 163.85m; 3 栋三单元,办公楼、37F、167.35m)。共设 3 层全埋地下室、2 层半地下室。结构类型有框架结构、框筒结构和框支剪力墙结构,桩基采用旋挖成孔灌注桩。

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: 116165.0883 万元招标部分工程概算投资额:

7. 其它: /

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书;

2. 中标通知书(适用于招标工程)或委托书(适用于非招标工程);

3. 投标文件(适用于招标工程)或监理与相关服务建议书(适用于非招标工程);

4. 专用条件;

5. 通用条件;

6. 附录: 附录 A《相关服务的范围和内容》

附录 B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》

7. 本合同签订后,双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、工程监理服务范围

1. 房屋建筑工程: 悦见倾湖誉府桩基础与主体工程项目工程监理,包括桩基础与主体结构工程、砌体工程、金属门窗、幕墙、装饰装修工程、通风与空调、建筑给排水、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、室外工程等内容。

(详见施工图纸所示全部内容)。

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 6 月 1 日起至 2026 年 6 月 1 日止, 共 1461 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): 壹仟玖佰伍拾柒万壹仟伍佰零陆元陆角 (¥19571506.6 元)。其中:

1. 施工阶段监理酬金为 19571506.6 元;
2. 保修阶段服务酬金为 / / 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

本合同一式 玖 份, 委托方 柒 份, 受托方 贰 份, 均具有同等法律效力。

委托人: 深圳市宝玺玥房地产开发有限公司	广东中弘策工程顾问有限公司
法定代表人或其委托代理人:  (盖章)	法定代表人或其委托代理人:  (盖章)
开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳宝城支行	开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳天健世纪支行
账号: 44201546800052520910	账号: 44250100010000001356
住所: 深圳市龙华新区龙华街道清湖社区梅龙大道 164 号卫东龙办公楼 201	住所: 深圳市南山区粤海街道麻岭社区深南大道 9966 号威盛科技大厦 3 层 301 单元
邮编: 518100	邮编: 518067
电话: 0755-23496295	电话: 0755-86399319

合同订立地点: 深圳市宝玺玥房地产开发有限公司会议室

合同订立时间: 2022 年 4 月 20 日

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 悦见誉府桩基础与主体工程

验收日期： 2025年9月5日

建设单位（盖章）： 深圳市宝玺玥房地产开发有限公司



填写说明

- 1、本报告由建设单位负责填写。
- 2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。
- 4、本报告原件一式八份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关机关、城建档案部门各持一份，相关接管单位如需要由建设单位提供复印件。

一、工程概况

项目编号	2103-440309-04-01-556 47603	项目代码	S-2021-K70-500539
项目名称	悦见誉府桩基础与主体工程	项目曾用名	悦见倾湖誉府桩基础与主体工程
工程地点	龙华区龙华街道和平路与清龙路交汇处东南侧		
建筑面积	194620.25 m ²	工程造价	116165.0883 万元
结构类型	部分框支剪力墙	层数	地下5层、地上56层
立项批准文号	深龙华发改备案【2023】0192	宗地号	A826-0228
用地规划许可证号	地字第440309202200055号	工程规划许可证号	建字第4403092024GG0034494(改2)号
施工许可证号	2022-0714[改1]	监理许可证号	/
开工日期	2022年06月01日	验收日期	2025年9月5日
监督单位	深圳市龙华区建设工程质量安全监督站	监督编号	FJ2021067-2
建设单位	深圳市宝玺玥房地产开发有限公司		
勘察单位	深圳市岩土工程有限公司		
设计单位	深圳市筑道建筑工程设计有限公司		
总包单位	深圳榕亨实业集团有限公司		
承建单位(土建)	/		
承建单位(设备安装)	/		
承建单位(装修)	/		
监理单位	广东中弘策工程顾问有限公司		
施工图审查单位	/		

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	马世国
副组长	赵堞、丁小溪
组员	叶建滨、刘伯韬、谭竣、王成、罗振亮、陈芳、彭涛、朱清龙、庄小芳、王玲、张清、罗小洋、钱伟敏、魏晓煌、奉陈、赖卓鸿、向江、张俊丰、黄汝全、许惠水、石丰华、税佳丽、胡继其、刘明模

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	叶建滨	王成、罗振亮、陈芳、王玲、张清、罗小洋、魏晓煌、奉陈、赖卓鸿、许惠水、胡继其、刘明模、税佳丽
建设设备安装工程	钱伟敏	彭涛、朱清龙、庄小芳、向江、张俊丰、黄汝全、石丰华
工程质控资料	黄婉蓉	吴宝珠、苏栋才

(二) 验收程序

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

三、工程质量评定

单位工程：悦见誉府桩基础与主体工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项	共 5 项，其中： 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	符合要求	共 13 项，其中： 经审查符合要求 13 项 经核实符合要求 13 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项	共 12 项，其中： 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 28 项，其中： 评价为“好”的 26 项 评价为“一般”的 2 项
屋面	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 20 项，其中： 经审查符合要求 20 项 经核实符合要求 20 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 17 项，其中： 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 67 项，其中： 经审查符合要求 67 项 经核实符合要求 67 项	共 26 项，其中： 资料核查符合要求 26 项 实体抽查符合要求 26 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 22 项，其中： 经审查符合要求 22 项 经核实符合要求 22 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 19 项，其中： 评价为“好”的 19 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 38 项，其中： 经审查符合要求 38 项 经核实符合要求 38 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 1 项
建筑节能	符合要求	共 11 项，其中： 经审查符合要求 11 项 经核实符合要求 11 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 21 项，其中： 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 1 项
电梯	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
室外工程	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 0 项
自动喷水灭火	符合要求	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	马世国	深圳市宝玺玥房地产开发有限公司	项目经理	/	
2	叶建滨	深圳市宝玺玥房地产开发有限公司	工程师	/	
3	刘伯韬	深圳市宝玺玥房地产开发有限公司	工程师	/	
4	李佐军	深圳市宝玺玥房地产开发有限公司	工程师	/	
5	谭竣	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	项目经理	/	
6	王成	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	结构设计师	/	
7	罗振亮	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	结构设计师	/	
8	陈芳	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	建筑设计师	/	
9	朱清龙	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	电气设计师	/	
10	庄小芳	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	给排水设计师	/	
11	彭涛	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	暖通设计师	/	
12	王玲	深圳市岩土工程有限公司	项目负责人	/	
13	赵堞	广东中弘策工程顾问有限公司	总监理工程师	/	
14	陈捷	广东中弘策工程顾问有限公司	土建监理工程师	/	
15	钱伟敏	广东中弘策工程顾问有限公司	安装监理工程师	/	
16	周鹃花	深圳榕亨实业集团有限公司	公司质量负责人	/	
17	丁小溪	深圳榕亨实业集团有限公司	项目经理	/	
18	魏晓煌	深圳榕亨实业集团有限公司	技术负责人	/	
19	黄婉蓉	深圳榕亨实业集团有限公司	质控资料负责	/	

五、工程档案核查情况

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







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

六、各专项验收结论

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

七、工程验收结论及备注

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

建设单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 <u>2025</u> 年 <u>9</u> 月 <u>5</u> 日）。 建设单位（公章）：  单位（项目）负责人： 	中华人民共和国一级注册建筑师 注册号：4400957-052 有效期：至2025年10月 
监理单位（公章）： 总监理工程师：	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：
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（公章）：  单位（项目）负责人： 

合同编号: (04)-02-2022001

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称 : 悦见倾湖和府桩基础与主体工程

工程地点 : 深圳市龙华区和平路与清龙路交汇处东南侧

委托人 : 深圳市宝玺玥房地产开发有限公司

监理人 : 广东中弘策工程顾问有限公司



第一部分协议书

委托人(全称): 深圳市宝玺玥房地产开发有限公司

监理人(全称): 广东中弘策工程顾问有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称: 悦见倾湖和府桩基础与主体工程。

2. 工程地点: 深圳市龙华区和平路与清龙路交汇处东南侧。

3. 工程规模: 本项目规划用地性质为二类居住用地+商业用地,用地面积13635.37m²,总建筑面积179638.29m²,其中:计规定容积率建筑面积122250m²(其中住宅81810m²、办公26160m²,商业10600m²,公共配套设施3680m²),地下室建筑面积48795.77m²,地上核增建筑面积:8592.52m²。本项目拟建建筑物为1栋建筑,分3栋塔楼,均为超高层建筑(楼栋编号分别为:5栋一单元,办公楼、29F、建筑高度136.25m;5栋二、三单元,住宅、57F、建筑高度183.15m;5栋四单元,住宅、50F、建筑高度161.75m)。共设4层全埋地下室,结构类型有框筒结构和框支剪力墙结构,桩基采用旋挖成孔灌注桩+筏板基础。

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: 106661.2363 万元 招标部分工程概算投资额:

7. 其它: /

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

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

四、工程监理服务范围

1. 房屋建筑工程:悦见倾湖和府桩基础与主体工程项目工程监理,包括桩基础与主体结构工程、砌体工程、金属门窗、幕墙、装饰装修工程、通风与空调、建筑给排水、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、室外工程等内容。

(详见施工图纸所示全部内容)。

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 20 日起至 2026 年 7 月 20 日止,共 1308 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): 壹仟捌佰贰拾伍万叁仟玖佰陆拾叁元捌角肆分 (¥18253963.84 元)。其中:

1. 施工阶段监理酬金为 18253963.84 元;
2. 保修阶段服务酬金为 / 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

本合同一式 玖 份, 委托方 柒 份, 受托方 贰 份, 均具有同等法律效力。

委托人: 深圳市宝玺房地产开发有限公司	监理人: 广东中弘策工程顾问有限公司
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: 中国建设银行股份有限公司深圳宝城支行	开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳天健世纪支行
账号: 44201546800052520910	账号: 44250100010000001356
住所: 深圳市龙华新区龙华街道清湖社区梅龙大道 164 号卫东龙办公楼 201	住所: 深圳市南山区粤海街道麻岭社区深南大道 9966 号威盛科技大厦 3 层 301 单元
邮编: 518100	邮编: 518067
电话: 0755-23496295	电话: 0755-86399319

合同订立地点: 深圳市宝玺房地产开发有限公司会议室

合同订立时间: 2022 年 5 月 5 日

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 悦见和府桩基础与主体工程

验收日期： 2025年7月8日

建设单位（盖章）： 深圳市宝玺玥房地产开发有限公司



填写说明

- 1、本报告由建设单位负责填写。
- 2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。
- 4、本报告原件一式八份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关机关、城建档案部门各持一份，相关接管单位如需要由建设单位提供复印件。

一、工程概况

项目编号	2103-440309-04-01-556 47604	项目代码	S-2021-K70-500539
项目名称	悦见和府桩基础与主体工程	项目曾用名	悦见倾湖和府桩基础与主体工程
工程地点	龙华区龙华街道和平路与清龙路交汇处东南侧		
建筑面积	179868.01 m ²	工程造价	106661.2363 万元
结构类型	部分框支剪力墙	层数	地下4层、地上57层
立项批准文号	深龙华发改备案【2023】0192	宗地号	A826-0227
用地规划许可证号	地字第440309202100050号	工程规划许可证号	建字第4403092023GG0119313(改2)号
施工许可证号	2022-0717 [改1]	监理许可证号	/
开工日期	2022年07月01日	验收日期	2025年7月8日
监督单位	深圳市龙华区建设工程质量安全监督站	监督编号	FJ2021067-3
建设单位	深圳市宝玺玥房地产开发有限公司		
勘察单位	深圳市岩土工程有限公司		
设计单位	深圳市筑道建筑工程设计有限公司		
总包单位	深圳榕亨实业集团有限公司		
承建单位(土建)	/		
承建单位(设备安装)	/		
承建单位(装修)	/		
监理单位	广东中弘策工程顾问有限公司		
施工图审查单位	/		

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	马世国
副组长	赵堞、丁小溪
组员	叶建滨、刘伯韬、谭竣、王成、罗振亮、陈芳、彭涛、朱清龙、庄小芳、王玲、张清、罗小洋、钱伟敏、魏晓煌、鲜劲松、赖昊杰、张伟森、张俊丰、黄汝全、许惠水、石丰华、税佳丽、林彬

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	叶建滨	王成、罗振亮、陈芳、王玲、张清、罗小洋、魏晓煌、鲜劲松、赖昊杰、张伟森、张俊丰、许惠水、林彬、税佳丽
建设设备安装工程	钱伟敏	彭涛、朱清龙、庄小芳、张伟森、张俊丰、黄汝全、石丰华
工程质控资料	黄婉蓉	杨佳源、吴宝珠、苏栋才

(二) 验收程序

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

三、工程质量评定

单位工程：悦见和府桩基础与主体工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 <u>14</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>14</u> 项 经核实符合要求 <u>14</u> 项	共 <u>7</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>6</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>5</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
主体结构	符合要求	共 <u>15</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>15</u> 项 经核实符合要求 <u>15</u> 项	共 <u>8</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>8</u> 项 实体抽查符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>12</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>10</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项
建筑装饰装修	符合要求	共 <u>25</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>25</u> 项 经核实符合要求 <u>25</u> 项	共 <u>11</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>11</u> 项 实体抽查符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>26</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>26</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
屋面	符合要求	共 <u>6</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核实符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>2</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>2</u> 项 实体抽查符合要求 <u>2</u> 项	共 <u>8</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>8</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 <u>64</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>64</u> 项 经核实符合要求 <u>64</u> 项	共 <u>23</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>23</u> 项 实体抽查符合要求 <u>23</u> 项	共 <u>25</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>25</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
通风与空调	符合要求	共 <u>67</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>67</u> 项 经核实符合要求 <u>67</u> 项	共 <u>26</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>26</u> 项 实体抽查符合要求 <u>26</u> 项	共 <u>16</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>16</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑电气	符合要求	共 <u>44</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>44</u> 项 经核实符合要求 <u>44</u> 项	共 <u>6</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>6</u> 项 实体抽查符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>20</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>20</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
智能建筑	符合要求	共 <u>38</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>38</u> 项 经核实符合要求 <u>38</u> 项	共 <u>8</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>8</u> 项 实体抽查符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>15</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>14</u> 项 评价为“一般”的 <u>1</u> 项
建筑节能	符合要求	共 <u>42</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>42</u> 项 经核实符合要求 <u>42</u> 项	共 <u>15</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>15</u> 项 实体抽查符合要求 <u>15</u> 项	共 <u>25</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>23</u> 项 评价为“一般”的 <u>2</u> 项
电梯	符合要求	共 <u>16</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>16</u> 项 经核实符合要求 <u>16</u> 项	共 <u>3</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>10</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>10</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
室外工程	符合要求	共 <u>10</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>10</u> 项 经核实符合要求 <u>10</u> 项	共 <u>3</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>14</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>14</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
自动喷水灭火	符合要求	共 <u>25</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>25</u> 项 经核实符合要求 <u>25</u> 项	共 <u>9</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>9</u> 项 实体抽查符合要求 <u>9</u> 项	共 <u>13</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>13</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	马世国	深圳市宝玺玥房地产开发有限公司	项目经理	/	
2	叶建滨	深圳市宝玺玥房地产开发有限公司	工程师	/	
3	刘伯韬	深圳市宝玺玥房地产开发有限公司	工程师	/	
4	李佐军	深圳市宝玺玥房地产开发有限公司	工程师	/	
5	谭竣	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	项目经理	/	
6	王成	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	结构设计师	/	
7	罗振亮	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	结构设计师	/	
8	陈芳	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	建筑设计师	/	
9	朱清龙	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	电气设计师	/	
10	庄小芳	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	给排水设计师	/	
11	彭涛	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	暖通设计师	/	
12	王玲	深圳市岩土工程有限公司	项目负责人	/	
13	赵堞	广东中弘策工程顾问有限公司	总监理工程师	/	
14	张清	广东中弘策工程顾问有限公司	土建监理工程师	/	
15	钱伟敏	广东中弘策工程顾问有限公司	安装监理工程师	/	
16	周鹃花	深圳榕亨实业集团有限公司	公司质量负责人	/	
17	丁小溪	深圳榕亨实业集团有限公司	项目经理	/	
18	魏晓煌	深圳榕亨实业集团有限公司	技术负责人	/	
19	黄婉蓉	深圳榕亨实业集团有限公司	质控资料负责	/	

五、工程档案核查情况

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



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

六、各专项验收结论

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

七、工程验收结论及备注

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

建设单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 2025 年 7 月 8 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： 
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： 

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
 姓名：王 玲
 注册号：4406555 AY001
 有效期：至2027年12月

中华人民共和国一级注册建筑师
 姓名：谭 竣
 注册号：4400957-052
 有效 2025 年 7 月 8 日至 2025 年 10 月 8 日

注册监理工程师
 注册号 44023910
 有效期至 2027.06.09
 广东中建工程咨询有限公司

丁小溪
 号 1442018202002649(00)
 建筑
 2026.04.06
 深圳科学实业集团有限公司

注册土木工程师(岩土)
 姓名：王 玲
 注册号：4406555 AY001
 有效期：至2027年12月

坪地停车场综合开发项目白地工程监理 (B 包)

正本 (或副本)

坪地停车场综合开发项目
白地工程监理 (B 包) 合同

合同编号: STZY-0622/2023

甲方: 深圳市地铁集团有限公司
乙方: 广东中弘策工程顾问有限公司

二〇二三年八月



第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市地铁集团有限公司

监理人（全称）：广东中弘策工程顾问有限公司

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

一、工程概况

1、工程名称：坪地停车场综合开发项目白地工程监理（B包）

2、工程地点：深圳市龙岗区。

3、工程规模：坪地停车场综合开发项目位于深圳市龙岗中心东部分区，毗邻惠州、东莞、紧临龙岗中心城，处于深圳向东北门户节点、联系深圳与惠州的交通往来，也是深圳国际低碳城所在地，片区现已规划两条地铁加强与周边地区的衔接。项目南侧与地铁3号线白石塘站接驳，交通便捷，可达性强，地铁3号线可直达福田中心区，南侧龙岗大道未来规划地铁21号线，可实现深圳东部与南山，前海等片区的快速通行。项目总建筑面积约87.76万m²，总用地面积约19.55万m²（其中上盖用地面积约8.00万m²，白地用地面积约5.17万m²，36班小学用地面积约1.46万m²，72班九年一贯制学校用地面积约3.24万m²，市政道路用地面积约1.69万m²）。地块的用地面积及规划情况以经审批的规划用地方案及最终土地使用权出让合同为准。

4、工程类别：房屋建筑工程 工程等级：一级

5、投资性质：企业投资

6、工程概算投资额： / 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；
- 3、补充条件
- 4、专用条件；
- 5、通用条件；
- 6、附件；
- 7、投标文件；
- 8、现行的标准、规范、规定和其它有关技术文件；
- 9、双方在履行合同过程中形成的有关洽商、变更等书面记录和文件及组成合同的其他文件。

四、工程监理服务范围

1. 坪地停车场综合开发项目工程监理采用一标两包招标。本合同监理范围为B包。监理范围包括：白地（03-03地块）范围内所有工程。

监理内容包括：场地平整和管线迁改工程、基坑支护及土石方、地基基础及主体结构工程、建筑工程、幕墙工程、电气工程、给排水工程、屋面及防水工程、装修工程、通风空调工程、电梯工程、高低压配电工程、弱电智能化工程、泛光照明、通信工程、消防工程、人防工程、配套道路工程、室外给排水管网工程、标识标线、配套基础设施和公共配套设施、园林景观、室外装修工程、临时工程、住宅室内公共区域精装修工程、商业公共区域和店铺精装修工程、住宅户内精装工程及甲供材供货工程、与市政管网接驳、与本项目相关的附属设施等所有工程的施工和保修阶段的监理服务。

2. 其他工程：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，乙方监理为辅外，其余燃气有关工作仍属本次监理范围，监理内容主要包括：

（1）协助控制燃气工程进度；

（2）和燃气监理共同协调燃气施工单位与其他施工单位之间的关系。

五、工程监理服务期限



监理服务期限自 2023 年 9 月 15 起至 2030 年 11 月 30 日止，总计 2633 日历天。

其中：施工阶段自 2023 年 9 月 15 日 起至 2028 年 11 月 30 日止；保修阶段自竣工验收合格后两年（防水五年）。

六、工程监理服务酬金

（一）本合同为固定综合单价合同。

（二）施工阶段监理酬金的计取原则和单价：工程监理按总建筑面积和精装修面积计取监理酬金，其中 70%为固定酬金，30%为浮动酬金。施工阶段（房建）工程监理费单价为 28.16 元/平方米（暂按 41.2113 万平方米计），施工阶段（批量装修）工程监理费单价为 7.04 元/平方米（暂按 30.5096 万平方米计），施工阶段监理总酬金暂定为 13,752,977.92 元。施工阶段监理总酬金同时包括项目竣工交付之日起 3 个月的免费保修期。

（三）暂列金额：为 1,562,800.00 元,主要用于以下两方面：

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

（2）保修阶段：保修期三个月内不另行计取监理酬金，第四个月开始计取监理酬金；保修阶段监理酬金按监理投入人员工日费用标准计取，总监理工程师或总监代表按 800 元/工日，专业监理工程师按 600 元/工日，监理员按 300 元/工日计算。暂列金额具体使用方法按委托人相关规定执行，未使用的暂列金额不支付监理人。

（四）本合同监理总酬金=施工阶段监理总酬金+暂列金额。

总监理酬金的金额为：暂定合同总价（含税价）15,315,777.92 元（人民币大写：壹仟伍佰叁拾壹万伍千柒佰柒拾柒元玖角贰分），其中不含暂列金额暂定价款为 13,752,977.92 元（其中不含税价 12,974,507.47 元，增值税金额 778,470.45 元，增值税税率为 6%）；暂列金额 1,562,800.00 元（其中不含税价 1,474,339.62 元，增值税金额 88,460.38 元，增值税税率为 6%），合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价款不随增值税税率变化进行调整。



最终总监理酬金经委托人审定或政府相关部门审核的结果为准。

七、总监理工程师

总监理工程师姓名：冯涛，身份证号码：429001197701040414，注册号：42001191。

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、合同订立

发包人和承包人约定本合同自双方签字盖章后成立。

本合同采用电子合同，一式二份，双方各执一份，每份均具有同等法律效力。

委托人(盖章)：**深圳市地铁集团有限公司** 法定代表人或授权代表：

住 所：

深圳市福田区福中一路
616号地铁大厦

电 话：

0755-23992600

传 真：0755-23992555

开户银行：

招商银行深圳分行益田支行

开户全名：深圳市地铁集团有限公司

账 号：

755904924410506

邮政编码：518026

项目主管部门经办人及电话：

汪奇志 13632765817


项目主管部门审核人：石晓伟

合约部门经办人及电话：

王苏文 0755-89987571

合约部门审核人：刘天晨



监理人(盖章):  广东中弘策工程顾问 法定代表人或授权代表:

有限公司



住 所: 深圳市南山区科技园中区
科苑路 15 号科兴科学园 B
栋 1 单元 301C

电 话: 0755-86399319

传 真: 0755-86399319

开户银行: 中国建设银行股份有限公司
深圳天健世纪支行

开户全名: 广东中弘策工程顾问有限公司

账 号: 44250100010000001356

邮政编码: 518000

监理人经办人: 郑鹏飞

监理人经办人电话: 13652310590

合同签署地点: 深 圳

时 间: 2023 年 8 月 2 日



履约评价公示

当前位置: 网站首页 > 履约管理 > 履约评价公示

公开 公平
公正 诚信

深圳地铁置业集团有限公司2024年度承包商年度履约评价结果公示

发布时间: 2025-03-05 17:03:29 浏览次数: 557次

深圳地铁置业集团有限公司2024年度承包商年度履约评价结果公示

各相关单位:

深圳地铁置业集团有限公司2024年度承包商履约评价结果经公司审议通过,现将结果进行公示,公示期为5个工作日,如对评价结果存在异议的,可向成本合约部或纪检监察室提交复核申请及有关证明材料,逾期无反馈意见的,视为同意公示结果。

现将深圳地铁置业集团有限公司2024年度承包商履约评价结果公示如下:

三、2024年深铁置业监理类承包商履约评价结果

序号	合同单位	年度履约评价等级	评价结果应用期限
1	上海同济工程项目管理咨询有限公司	B级（良好）	2025年4月1日-2026年3月31日
2	深圳市华西建设监理有限公司	B级（良好）	2025年4月1日-2026年3月31日
3	深圳市大众工程管理有限公司	B级（良好）	2025年4月1日-2026年3月31日
4	深圳市大兴工程管理有限公司	B级（良好）	2025年4月1日-2026年3月31日
5	深圳地铁工程咨询有限公司	B级（良好）	2025年4月1日-2026年3月31日
6	建艺国际工程管理集团有限公司	B级（良好）	2025年4月1日-2026年3月31日
7	深圳市东部建设监理有限责任公司	B级（良好）	2025年4月1日-2026年3月31日
8	深圳市邦迪工程顾问有限公司	B级（良好）	2025年4月1日-2026年3月31日
9	广东中弘策工程顾问有限公司	B级（良好）	2025年4月1日-2026年3月31日
10	深圳市合创建设工程顾问有限公司	B级（良好）	2025年4月1日-2026年3月31日
11	深圳市燃气工程监理有限公司	B级（良好）	2025年4月1日-2026年3月31日
12	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	B级（良好）	2025年4月1日-2026年3月31日

合同编号：

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称：悦见新时代大厦主体工程

工程地点：龙华区龙华街道和平路与清龙路交汇处东南侧

委托人：深圳市宝玺玥房地产开发有限公司

监理人：广东中弘策工程顾问有限公司

第一部分协议书

委托人(全称): 深圳市宝玺玥房地产开发有限公司

监理人(全称): 广东中弘策工程顾问有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称: 悦见新时代大厦主体工程。

2. 工程地点: 龙华区龙华街道和平路与清龙路交汇处东南侧。

3. 工程规模: 本项目规划用地性质为商业用地,用地面积 10731.77 m²,总建筑面积 118166.14 m²,其中:计规定容积率建筑面积 85020 m²(其中办公 66420 m²,商业 17900 m²,公共配套设施 700 m²),地下室建筑面积 27292.64 m²,地上核增建筑面积: 6553.5 m²。本项目拟建建筑物为 1 栋建筑,为超高层建筑(楼栋编号 6 栋楼,建筑高度 197.75m)。共设 3 层全埋地下室,地上 42 层,结构类型为框架核心筒结构,基础形式为旋挖灌注桩基础和筏板基础。

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: 60373.3564 万元; 招标部分工程概算投资额: /

7. 其它: /

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

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

四、工程监理服务范围

1. 房屋建筑工程: 悦见新时代大厦项目工程监理,包括桩主体结构工程、砌体工程、金属门窗、幕墙、装饰装修工程、通风与空调、建筑给排水、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、室外工程等内容(详见施工图纸所示全部内容)。

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 11 月 20 日起至 2026 年 11 月 20 日止,共 1461 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(大写): 壹仟壹佰肆拾伍万柒仟捌佰陆拾壹元叁角柒分 (¥ 11457861.37元)。其中:

1. 施工阶段监理酬金为 11457861.37元;
2. 保修阶段服务酬金为____/____元;
3. 设备采购监造服务酬金为____/____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

本合同一式玖份, 委托方柒份, 受托方贰份, 均具有同等法律效力。

委托人: 深圳市宝玺玥房地产开发有限公司

监理人: 广东中弘策工程顾问有限公司

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: 中国建设银行股份有限公司深圳宝城支行

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳天健世纪支行

账号: 44201546800052520910

账号: 44250100010000001356

住所: 深圳市龙华新区龙华街道清湖社区梅龙大道164号卫东龙办公楼201

住所: 深圳市宝安区新安街道82区新湖路华美居商务中心A区676

邮编: 518100

邮编: 518000

电话: 0755-23496295

电话: 0755-86399319

合同订立地点: 深圳市宝玺玥房地产开发有限公司会议室

合同订立时间: 2022年10月20日

深港生物医药产业园项目

中标通知书

标段编号：2020-440317-27-03-016614002001

标段名称：深港生物医药产业园项目（监理）

建设单位：深圳市坪山城投置业有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：广东中弘策工程顾问有限公司

中标价：1591.330000万元

中标工期：1095

项目经理(总监)：李金泉



本工程于 2021-03-11 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2021-04-25 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



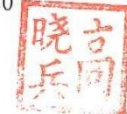
招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



日期：2021-04-30



查验码：2955915217866284

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

工程编号：2020-440317-27-03-016614002001

合同编号：

深圳市工程监理合同

工程名称：深港生物医药产业园项目（监理）

工程地点：深圳市坪山区坑梓街道锦绣东路与荣田路交汇处
东北角

委 托 人：深圳市坪山城投置业有限公司

受 托 人：广东中弘策工程顾问有限公司

2016 年 4 月版



第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市坪山城投置业有限公司

受托人（全称）：广东中弘策工程顾问有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称：深港生物医药产业园项目（监理）

2. 工程地点：深圳市坪山区坑梓街道锦绣东路与荣田路交汇处东北角

3. 工程规模：项目位于坪山区坑梓街道锦绣东路与荣田路交汇处东北角，用地面积：51785.77 m²（其中建设用地面积49345.44 m²，道路用地2440.33 m²），容积率≤4.0，计容建筑面积约197300 m²，其中：厂房约172300 m²，宿舍约20000 m²，食堂约4000 m²，商业约1000 m²，建筑密度≤50%，绿化覆盖率≥30%。（以最终政府文件为准）

4. 工程类别：房屋建筑工程工程等级：1级

5. 投资性质：国有投资 100%

6. 工程估算金额：165719.5 万元，其中建安费暂按：111641.63 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. 专用条件；
5. 通用条件；
6. 补充条款；
7. 合同的附件 1-6；

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。以上组成本合同的文件解释顺序见“专用条件 1.2”的相关约定。

四、项目总监

项目总监姓名：李金泉，身份证号码：440821197506233231，注册号：44017854

五、签约酬金

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

关服务的签约酬金含税暂定总价金额为(大写):壹仟伍佰玖拾壹万叁仟叁佰元整(¥15,913,300.00)。其中:其中:不含税金额为¥ 15,012,547.17, 增值税税额为¥ 900,752.83 (增值税税率6%), 如遇国家税率调整则在不含税金额基础上作相应调整。此暂定价格仅作为中间支付进度款的计算依据。

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				1515.550 0	75.7800		
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/起至/止, 总计 1095 日历天 (不含保修阶段)。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/起至/止, 共/日日历天;
5. 保修阶段: 自/起至/止, 共/日日历天;
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。

监理服务时间: 工程的勘察、设计及施工阶段 (包含施工准备、施工) 合同签订之日起至工程通过竣工验收及完成结算; 保修阶段: 自工程竣工验收合格之日起两年。

七、双方承诺

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

八、合同订立

1. 订立时间: 2021年5月21日。

2. 订立地点: 深圳市。

3. 本合同一式拾叁份, 具有同等法律效力, 委托人执捌份, 受托人执伍份, 每份都具有同等法律效力。



委托人：(盖章)
深圳市坪山城投置业有限公司

住所：深圳市坪山区马峦街道
东纵路 147 号地税 9 楼道

邮编：518018

法定代表人或其授权代理人：



开户银行：建设银行深圳坪山支行

账号：44250100016600000445

电话：0755-89322253

传真： /

电子邮箱： /



受托人：(盖章)
广东中弘策工程顾问有限公司

住 所：深圳市南山区粤海街道麻岭社区深南大
9966 号威盛科技大厦 3 层 301 单元

邮 编：518000

法定代表人或其授权代理人：



开户银行：中国建设银行股份有限公司
深圳天健世纪支行

账号：44250100010000001356

电话：0755-86399319

传真：0755-86399319

电子邮箱：zhonghongce@163.com

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 深港生物医药产业园项目基础与主体工程
(G14316-0115 号宗地)

验收日期： 2024.10.16

建设单位（盖章）： 深圳市坪山城投置业有限公司



填写说明

- 1、本报告由建设单位负责填写。
 - 2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
 - 3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。
 - 4、本报告原件一式八份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关机关、城建档案部门各持一份，相关接管单位如需要由建设单位提供复印件。
-

一、工程概况

项目编号	2020-440317-27-03-01661402	项目代码	2020-440317-27-03-016614
项目名称	深港生物医药产业园项目基础与主体工程（G14316-0115号宗地）	项目曾用名	G14316-0115号宗地（暂定名）
工程地点	深圳市坪山区坑梓街道锦绣东路与荣田路交汇处东北角		
建筑面积	241306.68 m ²	工程造价	120077.87 万元
结构类型	现浇框架剪力墙结构体系 装配整体式框架-现浇剪力墙结构体系	层数	1 栋：25 层 2 栋：11 层 3 栋：15 层 4 栋：11 层 地下室：1 层
立项批准文号	深坪山发改备案【2020】0223 号	宗地号	G14316-0115
用地规划许可证号	440310202100002	工程规划许可证号	深规划资源建许字 PS-2021-0034 号
施工许可证号	2021-1670	监理许可证号	/
开工日期	2021 年 5 月 20 日	验收日期	2024 年 10 月 16 日
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	2024049-1
建设单位	深圳市坪山城投置业有限公司		
勘察单位	山东建勘集团有限公司		
设计单位	中建科技集团有限公司		
总包单位	中建科技集团有限公司		
承建单位（土建）	中建科技集团有限公司		
承建单位（设备安装）	中建科技集团有限公司		
承建单位（装修）	中建科技集团有限公司		
监理单位	广东中弘策工程顾问有限公司		
施工图审查单位	深圳市深大源建筑技术研究有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

组长	张培杰
副组长	张建刚、李华烈、李文、李启伦
组员	张强、张启光、马俊、刘飞海、郝永亮、何文钦

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张培杰	周焕耀、张升平、应聪、黎兆玉、左文杰、周岭、舒林花、胡久阳、李流辉、王晋、高挺、李雪奎
建设设备安装工程	瑜玲	刘城、刘成彬、舒林花、胡久阳、陆芳爱、叶笑展、高挺、李雪奎
工程质控资料	李华烈	李娟、庄业俊

(二) 验收程序

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

三、工程质量评定

单位工程：深港生物医药产业园项目基础与主体工程（G14316-0115号宗地）--1栋

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 <u>12</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核实符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>8</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>8</u> 项 实体抽查符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>3</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
主体结构	符合要求	共 <u>16</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>16</u> 项 经核实符合要求 <u>16</u> 项	共 <u>12</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>12</u> 项 实体抽查符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>12</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>12</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑装饰装修	符合要求	共 <u>12</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核实符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>11</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>11</u> 项 实体抽查符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>9</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>9</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
屋面	符合要求	共 <u>6</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核实符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>3</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>7</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>7</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 <u>19</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>19</u> 项 经核实符合要求 <u>19</u> 项	共 <u>14</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>14</u> 项 实体抽查符合要求 <u>14</u> 项	共 <u>13</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>13</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
通风与空调	符合要求	共 <u>19</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>19</u> 项 经核实符合要求 <u>19</u> 项	共 <u>7</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>13</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>13</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑电气	符合要求	共 <u>13</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>13</u> 项 经核实符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>13</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>13</u> 项 实体抽查符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>17</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>17</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
智能建筑	符合要求	共 <u>19</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>19</u> 项 经核实符合要求 <u>19</u> 项	共 <u>6</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>6</u> 项 实体抽查符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>16</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>16</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑节能	符合要求	共 <u>13</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>13</u> 项 经核实符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>7</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>4</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>4</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
电梯	符合要求	共 <u>18</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>18</u> 项 经核实符合要求 <u>18</u> 项	共 <u>3</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>10</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>10</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

三、工程质量评定

单位工程：深港生物医药产业园项目基础与主体工程（G14316-0115号宗地）—2栋

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 <u>12</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核实符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>8</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>8</u> 项 实体抽查符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>3</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
主体结构	符合要求	共 <u>16</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>16</u> 项 经核实符合要求 <u>16</u> 项	共 <u>12</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>12</u> 项 实体抽查符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>12</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>12</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑装饰装修	符合要求	共 <u>12</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核实符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>11</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>11</u> 项 实体抽查符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>9</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>9</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
屋面	符合要求	共 <u>6</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核实符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>3</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>7</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>7</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 <u>19</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>19</u> 项 经核实符合要求 <u>19</u> 项	共 <u>14</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>14</u> 项 实体抽查符合要求 <u>14</u> 项	共 <u>13</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>13</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
通风与空调	符合要求	共 <u>19</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>19</u> 项 经核实符合要求 <u>19</u> 项	共 <u>7</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>13</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>13</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑电气	符合要求	共 <u>13</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>13</u> 项 经核实符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>13</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>13</u> 项 实体抽查符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>17</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>17</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
智能建筑	符合要求	共 <u>19</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>19</u> 项 经核实符合要求 <u>19</u> 项	共 <u>6</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>6</u> 项 实体抽查符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>16</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>16</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑节能	符合要求	共 <u>13</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>13</u> 项 经核实符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>7</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>4</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>4</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
电梯	符合要求	共 <u>18</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>18</u> 项 经核实符合要求 <u>18</u> 项	共 <u>3</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>10</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>10</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

三、工程质量评定

单位工程：深港生物医药产业园项目基础与主体工程（G14316-0115号宗地）--3栋

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 <u>12</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核实符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>8</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>8</u> 项 实体抽查符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>3</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
主体结构	符合要求	共 <u>16</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>16</u> 项 经核实符合要求 <u>16</u> 项	共 <u>12</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>12</u> 项 实体抽查符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>12</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>12</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑装饰装修	符合要求	共 <u>12</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核实符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>11</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>11</u> 项 实体抽查符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>9</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>9</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
屋面	符合要求	共 <u>6</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核实符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>3</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>7</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>7</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 <u>19</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>19</u> 项 经核实符合要求 <u>19</u> 项	共 <u>14</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>14</u> 项 实体抽查符合要求 <u>14</u> 项	共 <u>13</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>13</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
通风与空调	符合要求	共 <u>19</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>19</u> 项 经核实符合要求 <u>19</u> 项	共 <u>7</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>13</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>13</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑电气	符合要求	共 <u>13</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>13</u> 项 经核实符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>13</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>13</u> 项 实体抽查符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>17</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>17</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
智能建筑	符合要求	共 <u>19</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>19</u> 项 经核实符合要求 <u>19</u> 项	共 <u>6</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>6</u> 项 实体抽查符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>16</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>16</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑节能	符合要求	共 <u>13</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>13</u> 项 经核实符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>7</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>4</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>4</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
电梯	符合要求	共 <u>18</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>18</u> 项 经核实符合要求 <u>18</u> 项	共 <u>3</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>10</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>10</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

三、工程质量评定

单位工程：深港生物医药产业园项目基础与主体工程（G14316-0115号宗地）—4栋

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 <u>12</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核实符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>8</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>8</u> 项 实体抽查符合要求 <u>8</u> 项	共 <u>3</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>3</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
主体结构	符合要求	共 <u>16</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>16</u> 项 经核实符合要求 <u>16</u> 项	共 <u>12</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>12</u> 项 实体抽查符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>12</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>12</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑装饰装修	符合要求	共 <u>12</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>12</u> 项 经核实符合要求 <u>12</u> 项	共 <u>11</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>11</u> 项 实体抽查符合要求 <u>11</u> 项	共 <u>9</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>9</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
屋面	符合要求	共 <u>6</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>6</u> 项 经核实符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>3</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>7</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>7</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 <u>19</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>19</u> 项 经核实符合要求 <u>19</u> 项	共 <u>14</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>14</u> 项 实体抽查符合要求 <u>14</u> 项	共 <u>13</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>13</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
通风与空调	符合要求	共 <u>19</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>19</u> 项 经核实符合要求 <u>19</u> 项	共 <u>7</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>13</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>13</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑电气	符合要求	共 <u>13</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>13</u> 项 经核实符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>13</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>13</u> 项 实体抽查符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>17</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>17</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
智能建筑	符合要求	共 <u>19</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>19</u> 项 经核实符合要求 <u>19</u> 项	共 <u>6</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>6</u> 项 实体抽查符合要求 <u>6</u> 项	共 <u>16</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>16</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
建筑节能	符合要求	共 <u>13</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>13</u> 项 经核实符合要求 <u>13</u> 项	共 <u>7</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>7</u> 项 实体抽查符合要求 <u>7</u> 项	共 <u>4</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>4</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项
电梯	符合要求	共 <u>18</u> 项，其中： 经审查符合要求 <u>18</u> 项 经核实符合要求 <u>18</u> 项	共 <u>3</u> 项，其中： 资料核查符合要求 <u>3</u> 项 实体抽查符合要求 <u>3</u> 项	共 <u>10</u> 项，其中： 评价为“好”的 <u>10</u> 项 评价为“一般”的 <u>0</u> 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	张培杰	深圳市坪山城投置业有限公司	项目负责人		张培杰
2	范志豪	深圳市坪山城投置业有限公司	土建工程师	助理工程师	范志豪
3	程吉祥	深圳市坪山城投置业有限公司	土建工程师		程吉祥
4	林忠典	深圳市坪山城投置业有限公司	机电工程师	工程师	林忠典
5	彭浩	深圳市坪山城投置业有限公司	机电工程师	助理工程师	彭浩
6	曹亚涛	深圳市坪山城投置业有限公司	土建工程师	助理工程师	曹亚涛
7	李华烈	广东中弘策工程顾问有限公司	项目总监	高级工程师	李华烈
8	巫继	广东中弘策工程顾问有限公司	总监代表		巫继
9	喻玲	广东中弘策工程顾问有限公司	专业监理工程师	工程师	喻玲
10	周焕耀	广东中弘策工程顾问有限公司	专业监理工程师	高级工程师	周焕耀
11	张升平	广东中弘策工程顾问有限公司	专业监理工程师		张升平
12	庄业俊	广东中弘策工程顾问有限公司	资料员		庄业俊
13	刘城	广东中弘策工程顾问有限公司	监理员		刘城
14	应聪	广东中弘策工程顾问有限公司	监理员		应聪
15	李文	中建科技集团有限公司	项目负责人	高级工程师	李文
16	李伟	中建科技集团有限公司	建筑专业负责人	工程师	李伟
17	陈培潮	中建科技集团有限公司	结构专业负责人	高级工程师	陈培潮
18	王义	中建科技集团有限公司	结构专业负责人	高级工程师	王义
19	李军波	中建科技集团有限公司	电气专业负责人	工程师	李军波

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
20	陈全	中建科技集团有限公司	给排水专业 负责人	工程师	陈全
21	易培灿	中建科技集团有限公司	暖通专业负 责人	工程师	易培灿
22	付鹏	中建科技集团有限公司	BIM专业负 责人	工程师	付鹏
23	常明涛	中建科技集团有限公司	绿建专业负 责人	工程师	常明涛
24	李启伦	山东建勘集团有限公司	项目负责人	高级工程 师	李启伦
25	张建刚	中建科技集团有限公司	项目经理	工程师	张建刚
26	张强	中建科技集团有限公司	项目总指挥	高级工程 师	张强
27	张启光	中建科技集团有限公司	技术总工	高级工程 师	张启光
28	马俊	中建科技集团有限公司	工程总监	工程师	马俊
29	刘飞海	中建科技集团有限公司	设计总监	高级工程 师	刘飞海
30	何文钦	中建科技集团有限公司	安全总监	高级工程 师	何文钦
31	陶盛园	中建科技集团有限公司	机电负责人	工程师	陶盛园
32	黄道境	中建科技集团有限公司	技术工程师	工程师	黄道境
33	李秦剑	中建科技集团有限公司	技术工程师	助理工程 师	李秦剑
34	李娟	中建科技集团有限公司	资料员	助理工程 师	李娟
35	陆玉伟	中建科技集团有限公司	土建工程师		陆玉伟
36	罗彪	中建科技集团有限公司	土建工程师		罗彪
37	梁海峰	中建科技集团有限公司	土建工程师		梁海峰
38	管耀明	中建科技集团有限公司	质检员	助理工程 师	管耀明

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
39	龙有新	中建科技集团有限公司	质检员		龙有新
40	刘维龙	中建科技集团有限公司	质检员		刘维龙
41	徐良	中建科技集团有限公司	质检员	工程师	徐良
42	仝太安	中建科技集团有限公司	精装修工程师	中级	仝太安
43	周腾	中建科技集团有限公司	精装修工程师	助理工程师	周腾
44	郝永亮	中建科技集团有限公司	商务总监		郝永亮
45	梁金漫	中建科技集团有限公司	商务工程师	助理工程师	梁金漫
46	韩雪	中建科技集团有限公司	商务工程师	助理工程师	韩雪
47	张苇	中建科技集团有限公司	商务工程师	助理工程师	张苇
48	张家玮	中建科技集团有限公司	商务工程师	助理工程师	张家玮
49	陈威	中建科技集团有限公司	幕墙工程师	助理工程师	陈威
50	徐金宝	中建科技集团有限公司	设计工程师	助理工程师	徐金宝
51	蒋兴波	中建科技集团有限公司	机电工程师		蒋兴波
52	刘晓东	中建科技集团有限公司	机电工程师	助理工程师	刘晓东
53	慕凯	中建科技集团有限公司	机电工程师	助理工程师	慕凯
54	林天赐	中建科技集团有限公司	安全工程师		林天赐
55	卢友存	中建科技集团有限公司	安全工程师		卢友存
56	潘兰飞	中建科技集团有限公司	安全工程师		潘兰飞
57	周朝平	中建科技集团有限公司	安全工程师		周朝平

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
58	周华文	中建科技集团有限公司	机械主管		周华文
59	郑华美	中建科技集团有限公司	两制专员		郑华美
60	邢明正	深圳市望华建设集团有限公司	项目经理		邢明正
61	左文杰	深圳市新鹏都装饰工程有限公司	项目经理		左文杰
62	刘成彬	深圳市贵达鸿消防设备工程有限公司	项目经理		刘成彬
63	舒林花	深圳市康成安装工程有限公司	项目经理		舒林花
64	胡久阳	广东沃森特环保科技有限公司	项目经理		胡久阳
65	李流辉	中建五局装饰幕墙有限公司	项目经理		李流辉
66	王晋	中建八局装饰工程有限公司	项目经理	高级工程师	王晋
67	陆芳爱	深圳市华锋电梯有限公司	项目经理		陆芳爱
68	叶笑展	深圳市汉莎电梯有限公司	项目经理		叶笑展
69	高挺	吉林市源森达建筑安装工程 有限公司	项目经理		高挺
70	李雪奎	深圳市大山技术有限公司	项目经理		李雪奎
71					
72					
73					
74					
75					
76					

五、工程档案核查情况

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

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

六、各专项验收结论

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

七、工程验收结论及备注

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

经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 2024年10月16日）。

建设单位（公章）：
 单位（项目）负责人：张明生

中华人民共和国一级注册建筑师
 姓名：李文
 注册号：4406918-023
 有效期：至2026年5月

2024年10月16日

监理单位（公章）：
 总监理工程师：李华烈

中华人民共和国注册监理工程师
 李华烈
 注册号51006906
 有效期2026.09.28

2024年10月16日

设计单位（公章）：
 单位（项目）负责人：李文

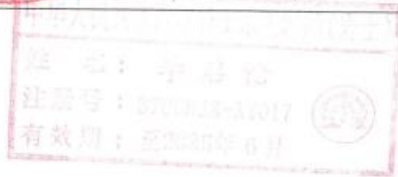
2024年10月16日

施工单位（公章）：
 单位（项目）负责人：李启佐

2024年10月16日

勘察单位（公章）：
 单位（项目）负责人：李启佐

2024年10月16日



第一部分 协议书

委托人（全称）： 深圳市荣基德投资有限公司

监理人（全称）： 广东中弘策工程顾问有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称： 京基东滨时代大厦项目施工总承包工程

2. 工程地点： 深圳市南山区南山街道前海路与东滨路交汇处东北角

3. 工程规模： 京基东滨时代大厦项目（以下称本项目）建设用地面积约为 6527 平方米，计容建筑面积约为 51400 平方米。工程拟由商业、办公、及相关配套建筑组成。

本项目监理包括施工监理与保修阶段监理，燃气监理不在项目监理服务范围内。

4. 工程类别： 一般房屋建筑工程 工程等级： 一级

5. 投资性质： 100%自筹

6. 工程概算投资额： 56849.99 万元 招标部分工程概算投资额： 52066.3125 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: 施工阶段、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 2020 年 8 月 15 日起至 2024 年 8 月 14 日止, 共 1461 日历天;
2. 保修阶段自 2024 年 8 月 15 日起至 2026 年 8 月 14 日止, 共 730 日历天;
3. 设备采购建造自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止, 共 / 日历天;
4. 勘察阶段自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止, 共 / 日历天;
5. 设计阶段自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止, 共 / 日历天;
6. 其他服务自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止, 共 / 日历天。

六、工程监理服务酬金

按照第三部分《专用条件》第 20 条《酬金计取》的计取, 本工程各阶段监理服务酬金合计总金额为 (大写): 壹仟零陆拾壹万肆仟柒佰元整; (¥ 1061.47 万元)。

其中:

1. 施工阶段监理服务酬金为 1010.92 万元;
2. 保修阶段服务酬金为 50.55 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: 冯涛, 身份证号码 429001197701040414, 注册号: 42001191

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 6 份, 双方各执 3 份, 均具有同等法律效力。

委托人：深圳市荣基德投资有限公司（盖章）

监理人：广东中弘策工程顾问有限公司（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：

中国建设银行股份有限公司深圳天健
开户银行：世纪支行

账号：

账号：44250100010000001356

住所：

深圳市南山区粤海街道麻岭社区深南大道
住所：9966号威盛科技大厦3层301单元

邮编：

邮编：518067

电话：

电话：0755-86399319

传真：

传真：0755-86399319

电子邮箱：

电子邮箱：zhonghongce@163.com

合同订立时间：

2020年7月20日

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: 京基东滨时代大厦项目施工总承包工程

验收日期: 2024.8.16

建设单位(盖章): 深圳市荣基德投资有限公司



* GD - E1 - 914 *

单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1□□□

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



^GD-E1-914/2^

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	京基东滨时代大厦项目施工总承包工程				
工程地点	深圳市南山区南山街道前海路与东滨路交汇处东北侧	建筑面积	69373.04m ²	工程造价	34682万元
结构类型	框架核心筒	层数	地上：43层 地下：3层		
施工许可证号	2020-440305-70-03-01304404	监理许可证号	/		
开工日期	2021年10月11日	验收日期	2024年8月16日		
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	21-206		
建设单位	深圳市荣基德投资有限公司				
勘察单位	深圳市南华岩土工程有限公司				
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司				
总包单位	泰兴一建建设集团有限公司				
承建单位(土建)	泰兴一建建设集团有限公司				
承建单位(设备安装)	泰兴一建建设集团有限公司				
承建单位(装修)	深圳市恒浩装饰工程有限公司				
监理单位	广东中弘策工程顾问有限公司				
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司				



* GD - E1 - 914 / 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理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	司树超
副组长	冯涛、张明能、康大鹏、徐永祥
组员	陈健伟、吴爽、罗玲、丁佩、徐柏华、杜鹏、张伟强、钱永伟、邵贤成、殷健磊、郭云洪、丁继成、焦小春、许敏、罗艳、程润、蔡传英、李文辉、罗艳

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	陈健伟	谢华伟、孔鹏、张新文、丁佩、徐柏华、张伟强、邵贤成、钱永伟、殷健磊、丁继成、蔡传英
建筑设备安装工程	吴爽	焦小春、许敏、程润、李文辉
工程质控资料	罗玲	杜鹏、郭云洪、罗艳

(二) 验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	合格	13 项,其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 8 项,其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 4 项,其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	合格	13 项,其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 9 项,其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 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	合格	9 项,其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 9 项,其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 21 项,其中: 评价为“好”的 21 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	合格	5 项,其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 1 项,其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 7 项,其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	合格	14 项,其中: 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 14 项	共 8 项,其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 13 项,其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	合格	4 项,其中: 经审查符合要求 4 项 经核定符合要求 4 项	共 1 项,其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 3 项,其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	合格	14 项,其中: 经审查符合要求 14 项 经核定符合要求 14 项	共 6 项,其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 13 项,其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	合格	17 项,其中: 经审查符合要求 17 项 经核定符合要求 17 项	共 6 项,其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 14 项,其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 1 项
建筑节能	合格	10 项,其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 5 项,其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 21 项,其中: 评价为“好”的 21 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	合格	6 项,其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 2 项,其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 3 项,其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
自动喷水灭火系统	合格	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
		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
		项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项



* GD - E1 - 914 / 4 *

四、验收人员签名

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	司树超	深圳市莱基德投资有限公司	项目经理		司树超
2	冯涛	广东弘策工程顾问有限公司	总监		冯涛
3	张树松	泰兴一建建设集团	总工程师		张树松
4	丁松	陈京院			丁松
5	丁松	"			丁松
6	张明华	泰兴一建	总工	高工	张明华
7	徐永祥	深圳市南粤岩土工程有限公司	项目经理		徐永祥
8	李春明	深圳市清华建设有限公司	项目经理		李春明
9	冯清基	深圳机械院建筑设计有限公司	船气设计		冯清基
10	沈学文	沈学文设计院	电气主管	高工	沈学文
11	李可模	深圳市恒浩装饰工程有限公司	项目经理		李可模
12	冯山	泰兴一建建设集团	项目经理	高工	冯山
13	何小南	泰兴一建	机电负责人		何小南
14	冯山	"	技术员		冯山
15	张树松	"	技术员		张树松
16	吴昊	深圳市莱基德投资有限公司	工程师		吴昊
17	程润	深圳(深圳)建设科技发展有限公司	项目经理		程润
18	张树松	深圳市恒浩装饰工程有限公司	项目经理		张树松
19	杜鹏	泰兴一建		工程师	杜鹏
20	张伟强	泰兴一建		助理工程师	张伟强
21	张树松	"			张树松
22	钱永信	泰兴一建	技术部	助理工程师	钱永信
23	张树松	泰兴一建	资料员		张树松
24	邵贤成	泰兴一建	质检员		邵贤成
25	陈伟伟	深圳市莱基德投资有限公司	工程师		陈伟伟
26	冯山	"	资料员		冯山



GD-E1-914/5

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

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纸和施工合同完成了全部施工任务。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，工程观感质量好，竣工资料齐全、有效，同意通过验收。

注册建筑师

姓名：康大鹏
注册号：4400030-166
有效期：至2025年11月

注册监理工程师

姓名：张明能
注册号：4400030-2187
有效期：至2024年12月

张明能
苏132201920006375(00)
2026.05.01

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
 (公章) 单位(项目)负责人： 司树超 2024年8月16日	 (公章) 总监理工程师： 冯伟 2024年8月16日	 (公章) 单位(项目)负责人： 张明能 2024年8月16日	 (公章) 单位(项目)负责人： 康大鹏 2024年8月16日	 (公章) 单位(项目)负责人： 徐永祥 2024年8月16日

* GD - E1 - 914 / 6 *

正本

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： 六联工业区城市更新项目一期

工程地点： 深圳市龙岗区横岗街道六联工业区

委托人： 深圳市富思源房地产开发有限公司

监理人： 深圳市中弘策工程顾问有限公司

2012年2月试行版

第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市富思源房地产开发有限公司

监理人（全称）：深圳市中弘策工程顾问有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称：六联工业区城市更新项目一期

2. 工程地点：康乐路与龙岗大道交界处

3. 工程规模：本项目总建筑面积 152000 平方米。由一层沿街商铺和 5 栋塔楼组成，沿街商铺总建筑面积 10049 平方米，层高 5.1 米，1、2、3 栋为住宅，建筑面积 54200 平方米，高度约 130 米，4 栋为平层公寓，建筑面积 26170 平方米，高度约 125 米，5 栋由 LOFT 公寓和保障房组成，其中 LOFT 公寓建筑面积 16000 平方米，高度 140 米，保障房建筑面积 7000 平方米，高度 54 米，地下室共两层，建筑面积 38581 平方米，地下一层层高 3.9 米，地下二层层高 3.6 米。

4. 工程类别：房屋建筑工程 工程等级：一级

5. 投资性质：私营

6. 工程概算投资额：68263.2 万元 招标部分工程概算投资额：68263.2 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：主要内容包括：地基与基础、主体工程、屋面、防水、室外工程、建筑电气、给排水、消防、智能化、通风空调、防排烟、电梯设备及安装、金属门窗、白蚁等施工图纸所有内容。

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 2017 年 3 月 6 日起至 2020 年 3 月 6 日止, 共 1095 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暂定总金额为 (大写): 壹仟零贰拾叁万玖仟伍佰元 (¥ 1023.95 万元)。其中:

1. 施工阶段监理酬金为 975.19 万元;
2. 保修阶段服务酬金为 48.76 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 二 份, 双方各执 一 份, 均具有同等法律效力。

委托人: 深圳市富思源房地产开发有限公司
(盖章)

法定代表人或其委托代理人: 王洪 (签章)

开户银行: 中国银行深圳六约支行

账号: 767957943016

住所: 深圳市龙岗区横岗街道办六联路美好服装城 26 栋 4 楼

邮编: 518173

电话: 0755-28603333

监理人: 深圳市中弘策工程顾问有限公司
(盖章)

法定代表人或其委托代理人: 郑杰 (签章)

开户银行: 兴业银行股份有限公司深圳前海支行

账号: 338130100100012775

住所: 深圳市南山区蛇口工业七路卓越维港名苑北区 1E2

邮编: 518067

电话: 0755-86399319

合同订立地点: 深圳市龙岗区横岗街道办六联路美好服装城 26 栋 4 楼

合同订立时间:

2017 年 02 月 17 日

关于“六联工业区城市更新项目一期”与“建信天宸花园”工程名称的说明

我司深圳市富思源房地产开发有限公司负责开发的六联工业区城市更新项目在申报城市更新单元、专项规划及用地手续等过程中，使用的项目工程名称为“六联工业区城市更新项目一期”。后于 2017 年 11 月经深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局审核批准，同意本项目命名为“建信天宸花园”并核发了建筑物命名批复书（深地名许字 LG201710411 号）。即“六联工业区城市更新项目一期”与“建信天宸花园”为同一项目。

特此说明

附件：深圳市建筑物命名批复书

深圳市富思源房地产开发有限公司

2018 年 01 月 10 日



单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：建信天宸花园1、2、3栋工程

验收日期：2022年11月16日

建设单位（盖章）：深圳市富思源房地产开发有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	建信天宸花园1、2、3栋工程				
工程地点	深圳市龙岗区横岗街道六联工业区	建筑面积	157076.72m ²	工程造价	67836万元
结构类型	框架结构	层数	地上:	39	层
	框架结构		地下:	2	层
施工许可证号	4403072016122102	监理许可证号	E244017750		
开工日期	2018年02月01日	验收日期	年 月 日		
监督单位	深圳市龙岗区工程质量监督检验站	监督编号	监180029-032		
建设单位	深圳市富思源房地产开发有限公司				
勘察单位	深圳市岩土综合勘察设计有限公司				
设计单位	深圳华森建筑与工程设计顾问有限公司				
总包单位	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)	深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司				
监理单位	广东中弘策工程顾问有限公司				
施工图 审查单位	广东广玉源工程技术设计咨询有限公司				



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

100
100
100

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	邱楚松
副组长	曾向龙、曾浩宁
组员	冯涛、彭博贵、张惠锋、熊晓强、姚锦良、麻连义、唐上权、郭振秋

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	郑泳奇	廖地清、林宏健、陈赛航、舒志杰、陈伟杰、丁斌斌、文柱威
建筑设备安装工程	刘光彤	叶洪昌、胡进良、陈旭楷、谢仲奇、周简贻、王岩
工程质控资料	彭少港	陈志熙、周子豪

(二) 验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

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



GD-E1-914/4

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	曹浩	中信城研	✓		曹浩
2	印楚松	富思源	项目总监		印楚松
3	刘伟	富思源			刘伟
4	曹浩	富思源			曹浩
5	彭少强	富思源房地产			彭少强
6	彭少强	富思源房地产			彭少强
7	张明	华泰设计	设计	一注	张明
8	丁明	华泰	设计		丁明
9	张	华泰	设计		张
10	张	深圳岩土	地质		张
11	陈	陈卓尔工程顾问有限公司	总监		陈
12	陈		总监		陈
13	谭		总监		谭
14	谭	富思源			谭
15		深圳一建	经理		谭
16		深圳市一建			谭
17		深圳市第一建筑工程有限公司	技术负责人		谭
18		深圳市新天泽消防	负责人		谭
19					
20	曹	深圳市智慧工程研究院	项目经理		曹
21		广东省地质建设勘察院	项目负责人		曹
22	曹	深圳市燃气有限公司	燃气管理		曹
23	曹	四川省新天泽消防设计有限公司	设计		曹
24					
25					
26					



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/0

在各个环节各单位能遵守执行法律法规和工程建设强制性标准；各专项及分部验收已验收合格，本工程符合设计要求及规范规定，验收组对本工程的竣工验收意见为合格，同意验收。



 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: 2022年11月16日	监理工程师: 2022年11月16日	单位(项目)负责人: 2022年11月16日	单位(项目)负责人: 2022年11月16日	单位(项目)负责人: 2022年11月16日



鹅埠南门河以北控规 06-30、06-31 地块居住项目监理服务

工程编号：44038120220024002001

合同编号：ZZC-HT-2022-123

鹅埠南门河以北控规 06-30、06-31 地块居
住项目监理服务合同

项目名称：鹅埠南门河以北控规 06-30、06-31 地块居住项目

项目地点：深汕特别合作区

委 托 人：深圳市深汕智造城产业发展有限公司

受 托 人：广东中弘策工程顾问有限公司

第一部分 协议书

委托人（甲方）：深圳市深汕智造城产业发展有限公司

受托人（乙方/监理）：广东中弘策工程顾问有限公司

委托人与受托人根据《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：鹅埠南门河以北控规 06-30、06-31 地块居住项目监理服务
2. 工程地点：深圳市深汕合作区
3. 工程规模：项目位于深圳深汕特别合作区鹅埠片区。总用地面积 55316 平方米，规定建筑面积 193606 平方米，规定容积率 ≤ 3.5 ，其中住宅 179906 平方米、配套商业 9300 平方米、社区健康综合服务中心 4000 平方米、物业用房 400 平方米。
4. 工程类别：房屋建筑工程
工程等级：一级
5. 投资性质：企业投资 100%
6. 工程估算总投资额：21.55 亿元，其中建安费约 122482.15 万元。
7. 本次监理范围：鹅埠南门河以北控规 06-30、06-31 地块居住项目监理服务（包含施工阶段和保修阶段监理服务）。
8. 工程内容包括：项目施工阶段监理服务，包括但不限于：勘察工程、临时设施工程、地基基础（土石方工程、基桩、基坑支护工程）、主体结构工程、装饰装修工程（含幕墙）、屋面及防水工程、建筑给排水工程、建筑电气工程（含车位充电桩）、通风与空调工程、智能化工程、建筑节能、白蚁防治、水土保持、防雷工程、人防工程、室外工程（含管网、市政道路及配套工程、园林景观、小品等）、标识标线设施工程、消防工程、变配电工程、发电机工程（含机房环保设施）、泛光照明工程、正式水、电接驳工程、所有检测服务、电梯供货安装工程、管线迁改（包括但不限于电力、通信、燃气、国防光缆等）、通信工程等所有工程的全过程的质量、进度、费用控制、安全文明施工管理、合同、信息等方面的协调管理；如部分专业需单独分包时，由监理人分包给甲方

认可的具有相关资质的分包单位。

9. 监理工作内容：包括但不限于：

9.1 协助发包单位报建工作；

9.2 同第 8 点工程内容；

9.3 保修阶段的监理服务工作及审计结算的配合服务工作；

9.4 受托人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作；

9.5 受托人对建设项目配套的海绵设施建设加大监理力度，增加巡查、平行检查、旁站频率，确保工程施工完全按设计图纸实施，并出具包含海绵设施相关内容的监理报告。

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；

2. 中标通知书；

3. 投标文件；

4. 合同专用条款；

5. 合同通用条款；

6. 合同附件及格式：

附录 A 监理服务的形式、范围与内容

附录 B 监理工作条件

附录 C 监理服务的费用与支付

附录 D 受托人廉政承诺书

附录 E 廉政合同

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：李金泉，身份证号码：440821197506233231 注册号：44017854。

五、签约酬金（合同价款计算方式）

服务类型	决策阶段	勘察阶段	设计阶段	施工阶段	保修阶段	设备监造	其他服务
工程监理 投标报价(万元)				950	47.5		
投标费率(%)				0.81%			
签约合同金额：(大写) 玖佰玖拾柒万伍仟元整(小写) ¥ 9975000.00 元，增值税税率为 6%，税金为 564622.64 元，不含税总金额为 9410377.36 元，如遇国家税率调整，合同总价不变，税金作相应调整。							
投标费率(0.81%)=工程监理投标报价(含施工阶段、保修阶段)(997.5万元)/122482.15万元*100%，按照投标报价签订固定总价合同。结算办法详见专用条款(附件C)。							

六、工作期限

工程监理与相关服务期限以开工通知书发出之日起至缺陷责任期届满之日止，服务期暂定 1820 个日历天。其中：

1. 施工阶段：自开工通知书发出之日起至竣工验收合格之日，暂定 1090 日历天；
(以委托人签发的开工通知书为准)
2. 保修阶段：自竣工验收合格之日起，共 730 日历天；

七、双方承诺

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

八、合同订立

1. 订立时间：2022 年 11 月 22 日。
2. 订立地点：深汕特别合作区。
3. 本合同一式壹拾肆份，具有同等法律效力，委托人执拾份，受托人执肆份。
(以下为签署页)

委托人： 深圳市深汕智造城产业发展有限公司

住所： 深圳市深汕特别合作区鹅埠镇

邮编： 518200

法定代表人
或其授权代理人：


(签章) 郭建安

开户银
行：

账号：

电话：

传真：


电子邮
箱：

受托人： 广东中弘策工程顾问有限公司

住所： 深圳市宝安区新安街道海裕社
区 82 区新湖路华美居商务中心
A 区 676

邮编： 518000

法定代表人
或其授权代理人：


(签章) 郭杰

开户银行： 中国建设银行股份有限公司深
圳天健世纪支行

账号： 44250100010000001356

电话： 0755-86399319

传真： 0755-86399319

电子邮箱：

合同编号: (047-0)-201014

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称 : 悦见倾湖锦府桩基础与主体工程

工程地点 : 深圳市龙华区清龙路与龙华大道交汇处东南侧

委托人 : 深圳市宝玺玥房地产开发有限公司

监理人 : 广东中弘策工程顾问有限公司

第一部分 协议书

委托人(全称): 深圳市宝玺玥房地产开发有限公司

监理人(全称): 广东中弘策工程顾问有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称: 悦见倾湖锦府桩基础与主体工程

2. 工程地点: 深圳市龙华区清龙路与龙华大道交汇处西南侧;

3. 工程规模: 总建筑面积约 66953.85m²。1 栋 44 层超高层建筑,地下室 5 层,地下室面积 22900.46 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: 40061.159160 万元 招标部分工程概算投资额:

7. 其它: /

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

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

四、工程监理服务范围

1. 房屋建筑工程: 悦见倾湖锦府桩基础与主体工程项目工程监理,包括桩基础与主体结构工程、砌体工程、金属门窗、幕墙、装饰装修工程、通风与空调、建筑给排水、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、室外工程等内容。

(详见施工图纸所示全部内容)。

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 4 月 30 日起至 2025 年 12 月 30 日止,共 1340 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

深圳市
建设工程
规划许可证

深圳市规划和自然资源局

深圳市
建设工程规划许可证

深规划资源建许字 AG-2021-0013 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市
城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合城
市规划要求，准予建设。

特发此证

2021年12月03日

项目编号: JZ20211836

重要
提示

- 1、本建设工程必须按我局批准的设计文件进行施工，施工场地内如遇有测量标志或电缆、煤气管道等市政设施，必须报告主管机关处理。
- 2、基础放线后经我局验线，符合要求方可继续施工。
- 3、本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废，有效期至2022年12月03日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。
- 4、本证是建设工程符合城市规划要求的法律凭证，应妥善保管，并按规定归档。
- 5、本证附件与本证具有同等法律效力。

用地单位	深圳市宝泉房地产开发有限公司		
项目名称	悦见麒麟锦府	用地位置	龙华区龙华街道和平路与清龙路交汇处东南侧
宗地编码	440306405009GB00145	宗地号	A826-0227
土地使用出让合同书	深地合字(2021)A010号	土地预审文件文号	
建设用地规划许可证/规划要点编号	440309202100048		
分期建设项目子项名	悦见麒麟锦府	选址意见书	
设计文件单位	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	文件编号	20-ZDQH-06
总建筑面积 m ²	66953.85	计规定容积率建筑 面积 m ²	41170.00
建筑覆盖率 (一/二级)	38.36/13.82	绿化 覆盖率	40.35
建筑 最高高 度 m	148.65	最大 层数 (地上/ /下)	44/5
栋数	1	机动车 停车位 (地上/下)	5/595
非机动车 停车位 (地上/下)	109/		
本期建筑面积及 分配		地上核增	
建筑功能	规定	核减	合计
住宅建筑	36860	0	36860
商业建筑	800	0	800
社区服务中心	400	0	400
文化活动室	1080	0	1080
邮政支局	1500	0	1500
社区管理用房	300	0	300
社区警务室	100	0	100
物业服务用房	130	0	130
合计	41170	0	41170
地上核增			
架空绿化休闲			877.27
风雨连廊			223.21
消防避难空间			1206.57
城市公共通道			449.93
骑楼			126.41
地下			
公用设备用房			1019.97
共用停车库			21880.49
合计			22900.46
本期住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积<90m ²	占总量比例
户数	351户(其中保障性住房0户)	351户	100%
建筑面积	36860m ² (其中保障性住房0m ²)	36860m ²	100%
附件	1、总平面图；2、各层建筑平面图(包括地下室、屋面平面)；3、各向立面图；4、剖面图；5、核增建筑面积专篇；		
备注	1、本证及审定的总图、核增专篇等复印件应在现场对外开放位置张贴公布。2、本地块形峰柱工业园城市更新单元 01-01 地块，1栋一单元 44 层，1栋二单元 44 层。3、地上规定建筑面积物业服务用房 130m ² ，物业服务用房建成后产权归全体业主所有。4、公配设施应按土地出让合同约定建设、验收并移交。5、本地块停车位中含充电桩车位 198 个(其余车位预留充电桩设备安装条件)，无障碍车位 17 个。6、根据规划设计要点批复表，各地块配建停车位可统筹协调配置。7、本地块与 01-02 地块之间设置跨街公共人行通道(城市公共通道)，跨街非公共架空连廊，平面投影面积为 1203.05m ² ，地上二层设置公共人行连廊，建成后应 24 小时无条件对公众开放，产权归政府；地上三层设置跨街非公共架空连廊。8、该项目绿色建筑、海绵城市设计符合相应工程建筑标准与要求，建设中应严格落实。9、该项目应当落实装配式建筑相关要求并满足《深圳市装配式建筑评价标准》。10、本项目各类建设行为均不得超出宗地红线范围(包括外用地砖铺设及绿化种植等)。11、建设单位已承诺本项目严格按照建设工程规划许可限建图核实施。		
验线记录			

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称: 悦见锦府桩基础与主体工程

验收日期: 2025年4月24日

建设单位(盖章): 深圳市宝玺玥房地产开发有限公司



填写说明

- 1、本报告由建设单位负责填写。
- 2、填写内容要求真实，语言简练，字迹清楚。
- 3、参建单位名称需填写法定名称（全称）。
- 4、本报告原件一式八份，建设单位、监理单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监督站、备案机关机关、城建档案部门各持一份，相关接管单位如需要由建设单位提供复印件。

一、工程概况

项目编号	2103-440309-04-01-556476	项目代码	S-2021-K70-500539
项目名称	悦见锦府桩基础与主体工程	项目曾用名	悦见倾湖锦府桩基础与主体工程
工程地点	龙华区龙华街道和平路与清龙路交汇处东南侧		
建筑面积	67351.43 m ²	工程造价	40061.15916 万元
结构类型	部分框支剪力墙	层数	地下 5 层、地上 44 层
立项批准文号	深龙华发改备案【2023】0192	宗地号	A826-0227
用地规划许可证号	地字第 440309202100048 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 AG-2021-0013 (改) 2 号
施工许可证号	2021-1974	监理许可证号	/
开工日期	2022 年 05 月 10 日	验收日期	2025 年 4 月 24 日
监督单位	深圳市龙华区建设工程质量安全监督站	监督编号	FJ2021067-1
建设单位	深圳市宝玺玥房地产开发有限公司		
勘察单位	深圳市岩土工程有限公司		
设计单位	深圳市筑道建筑工程设计有限公司		
总包单位	深圳榕亨实业集团有限公司		
承建单位 (土建)	/		
承建单位 (设备安装)	/		
承建单位 (装修)	/		
监理单位	广东中弘策工程顾问有限公司		
施工图审查单位	/		

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	马世国
副组长	赵堞、丁小溪
组员	叶建滨、刘伯韬、谭竣、孟存向、罗振亮、刘艳维、何志城、冯庆迪、王玲、钱伟敏、张清、罗小洋、魏晓煌、奉陈、黄雄杰、张伟森、张俊丰、黄汝全、胡国初、石丰华、税佳丽、胡继其

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	罗振亮	孟存向、张清、罗小洋、叶建滨、魏晓煌、奉陈、黄雄杰、张伟森、张俊丰、胡国初、胡继其、税佳丽
建设设备安装工程	易鹤	李佐军、刘艳维、何志城、冯庆迪、钱伟敏、张伟森、张俊丰、黄汝全、石丰华
工程质控资料	黄婉蓉	杨佳源、吴宝珠、赖楚豪、苏栋才

(二) 验收程序

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

三、工程质量评定

单位工程：悦见锦府桩基础与主体工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 14 项，其中： 经审查符合要求 14 项 经核实符合要求 14 项	共 7 项，其中： 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 1 项
主体结构	符合要求	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 11 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	符合要求	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核实符合要求 25 项	共 11 项，其中： 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 26 项，其中： 评价为“好”的 26 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 46 项，其中： 经审查符合要求 46 项 经核实符合要求 46 项	共 17 项，其中： 资料核查符合要求 17 项 实体抽查符合要求 17 项	共 25 项，其中： 评价为“好”的 25 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 43 项，其中： 经审查符合要求 43 项 经核实符合要求 43 项	共 13 项，其中： 资料核查符合要求 13 项 实体抽查符合要求 13 项	共 16 项，其中： 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 39 项，其中： 经审查符合要求 39 项 经核实符合要求 39 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 20 项，其中： 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 35 项，其中： 经审查符合要求 35 项 经核实符合要求 35 项	共 8 项，其中： 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 15 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 2 项
建筑节能	符合要求	共 42 项，其中： 经审查符合要求 42 项 经核实符合要求 42 项	共 15 项，其中： 资料核查符合要求 15 项 实体抽查符合要求 15 项	共 25 项，其中： 评价为“好”的 24 项 评价为“一般”的 1 项
电梯	符合要求	共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 0 项
室外工程	符合要求	共 10 项，其中： 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 10 项 评价为“一般”的 4 项
自动喷水灭火	符合要求	共 23 项，其中： 经审查符合要求 23 项 经核实符合要求 23 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 13 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	马世国	深圳市宝玺玥房地产开发有限公司	项目经理	/	
2	叶建滨	深圳市宝玺玥房地产开发有限公司	工程师	/	
3	刘伯韬	深圳市宝玺玥房地产开发有限公司	工程师	/	
4	李佐军	深圳市宝玺玥房地产开发有限公司	工程师	/	
5	王玲	深圳市岩土工程有限公司	项目负责人	/	
6	谭竣	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	项目经理	/	
7	罗振亮	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	结构设计师	/	
8	孟存向	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	建筑设计师	/	
9	冯庆迪	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	电气设计师	/	
10	刘艳维	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	给排水设计师	/	
11	何志城	深圳市筑道建筑工程设计有限公司	暖通设计师	/	
12	赵堞	广东中弘策工程顾问有限公司	总监理工程师	/	
13	张清	广东中弘策工程顾问有限公司	土建监理工程师	/	
14	钱伟敏	广东中弘策工程顾问有限公司	安装监理工程师	/	
15	周鹏花	深圳榕亨实业集团有限公司	公司质量负责人	/	
16	丁小溪	深圳榕亨实业集团有限公司	项目经理	/	
17	魏晓煌	深圳榕亨实业集团有限公司	技术负责人	/	
18	黄婉蓉	深圳榕亨实业集团有限公司	质控资料负责	/	
19	黄雄杰	深圳榕亨实业集团有限公司	施工员	/	

公

司

公

司

公

司

五、工程档案核查情况

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

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

六、各专项验收结论

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

七、工程验收结论及备注

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

经审查，同意本工程竣工验收通过(竣工验收通过日期为 2025 年 4 月 24 日)。

建设单位(公章):  单位(项目)负责人: 

姓名: 谭竣
注册号: 4400957-052
有效期至: 至2025年10月

2025年4月24日

中华人民共和国注册监理工程师
赵堃
监理单位(公章):
有效期2027.06.09
总监理工程师

设计单位(公章): 

单位(项目)负责人: 

2025年4月24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: 

2025年4月24日

中华人民共和国一级注册建造师(岩土)
马1442018202002649(00)
建筑
2026.04.06
深圳裕亨实业集团有限公司

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
2021年4月24日
注册号: 4406555-AY001
有效期至: 至2027年12月

天马总部大厦项目监理

中标通知书

标段编号: 44031020180298002001

标段名称: “天马大厦”项目监理

建设单位: 天马微电子股份有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市中弘策工程顾问有限公司

中标价: 740.250000万元

中标工期: \

项目经理(总监): 王铁忠



本工程于 2019-06-17 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: 2019-08-12



查验码: 8314621795708639

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

工程编号:

合同编号: FW-HTSP-201908270002

深圳市工程监理与相关服务合同

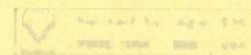
工程名称: 天马总部大厦项目监理

工程地点: 深圳市龙华区

委托人: 天马微电子股份有限公司

受托人: 深圳市中弘策工程顾问有限公司

2016年4月版



第一部分协议书

委托人(全称): 天马微电子股份有限公司

受托人(全称): 深圳市中弘策工程顾问有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称: 天马总部大厦项目监理

2. 工程地点: 深圳市龙华区留仙大道与红木三街交汇处(深圳北站边), 该项目东靠高铁轨道, 南临留仙大道, 西临红木三街, 北临规划中红木二街。

3. 工程规模: 项目用地面积 10030.66 平方米, 容积率 4.5; 计容建筑面积 45130 平方米, 建筑高度 100 米, 最高层数为 21 层。建设内容(包括但不限于): 房建工程土石方、基坑支护、桩基础、结构、装饰、给排水、强弱电、消防、通风空调、幕墙、供配电、电力通信等(不含燃气工程), 配套道路、屋顶绿化、室外管网、室内二次装修、配套等。上述数据为暂定值, 具体以最终施工图纸的数据为准。

4. 工程类别: 房屋建筑工程 工程等级: 一级

5. 投资性质: 国有投资 100%

6. 工程概算投资额: 88300 万元 招标部分工程概算投资额: 48000.00 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: 王铁忠, 身份证号码: 210503195908041813, 注册号 11005724

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): 柒佰肆拾万零贰仟伍佰元整 (¥7402500.00 元)。增值税费率为: 6%, 不含增值税金额为: (¥6983490.57 元)。



其中：

服务类型	决策阶段 (万元)	勘察阶段 (万元)	设计阶段 (万元)	施工阶段 (万元)	保修阶段 (万元)	设备监造 (万元)	其他服务 (万元)
工程监理	/	/	/	705.00	35.25	/	/
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 10 月 01 日起至 2022 年 12 月 01 日止，总计 1157 日历天。实际开工日期以发包人发出正式开工令为准。如实际开工日期迟延，施工阶段及保修阶段的服务期限顺延。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 2019 年 10 月 01 日起至 2022 年 12 月 01 日止，共 1157 日历天；
5. 保修阶段：自 2022 年 12 月 02 日起至 2024 年 12 月 02 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：2017.8.29
2. 订立地点：深圳市南山区大新路 88 号
3. 本合同一式 捌 份，具有同等法律效力自双方签字盖章后生效，双方各执 肆 份。

委托人：天马微电子股份有限公司

开户银行：(盖章) 深圳上步支行
住所：银行账号：770557930200
企业电话：0755-36351100
法定代表人或其授权代理人：(盖章)

账号：
电话：
传真：
电子邮箱：

受托人：深圳市中弘策工程顾问有限公司

(盖章)
住所：深圳市南山区蛇口工业七路卓越维港
名苑(北区)1栋E2
邮编：518067
法定代表人或其授权代理人：(盖章)

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳天
健世纪支行

账号：44250100010000001356
电话：0755-86399315
传真：0755-86399319
电子邮箱：zhonghongce@163.com

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: 天马总部大厦主体工程

验收日期: 2023年11月13日

建设单位(盖章): 天马微电子股份有限公司



单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1□□□

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



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

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	天马总部大厦主体工程				
工程地点	深圳市龙华区民治街道	建筑面积	73409平方	工程造价	29629.76629万元
结构类型	框架-剪力墙结构	层数	地上：17/21 层		
	框架+核心筒结构		地下：4 层		
施工许可证号	2018-440300-39-03-50375102	监理许可证号	/		
开工日期	2021年3月20日	验收日期	2023年11月13日		
监督单位	深圳市龙华区建设工程质量安全监督站	监督编号	FJ2020003-2		
建设单位	天马微电子股份有限公司				
勘察单位	深圳地质建设工程公司				
设计单位	中国航空规划设计研究总院有限公司				
总包单位	中铁十九局集团有限公司				
承建单位(土建)	中铁十九局集团有限公司				
承建单位(设备安装)	中铁十九局集团有限公司				
承建单位(装修)	中铁十九局集团有限公司				
监理单位	广东中弘策工程顾问有限公司				
施工图审查单位	深圳市电子院设计顾问有限公司				



二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	许开冰
副组长	连建人、李伟、刘辉
组员	龙华勇、周涛、傅绍辉、周昉、孙慧玲、朱晓山、白雄杰、张超、甘亦忻、张少斌、王印、刘森林、谢仲奇、危慧东、洪宗成、邹苏波、刘木顺、尚良屿、李宇华、孙宝文、肖文伟、仵通、张跃、贺灿、梁发尧、陈芝盛、袁明民、刘智敏、张东月、沈创颖、柳悦波、高育慧、邓春波、刘茂新、李连胜

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	李伟	王印、刘森林、邹苏波、刘木顺、尚良屿、李宇华、仵通、张跃、周昉、孙慧玲、张少斌、陈芝盛、袁明民、贺灿、高育慧
建筑设备安装工程	刘辉	谢仲奇、肖文伟、梁发尧、朱晓山、白雄杰、甘亦忻、张超、刘智敏、邓春波、刘茂新、李连胜
工程质控资料	洪宗成	危慧东、张东月、沈创颖、柳悦波

(二) 验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4

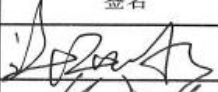

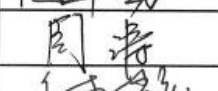
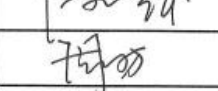
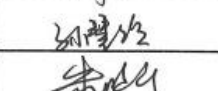
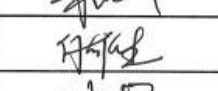

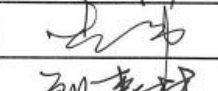
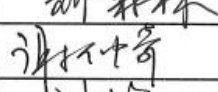
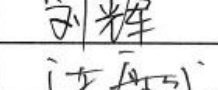
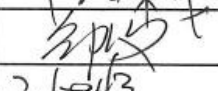
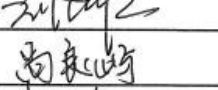
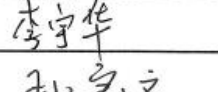
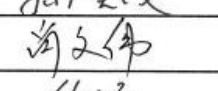

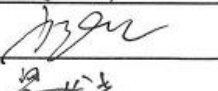
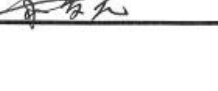




分部（系统、成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
主体结构	同意验收	11 项,其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 12 项,其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 8 项,其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	同意验收	7 项,其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 7 项,其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 18 项,其中: 评价为“好”的 17 项 评价为“一般”的 1 项
屋面	同意验收	5 项,其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 1 项,其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 6 项,其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	10 项,其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 12 项,其中: 资料核查符合要求 12 项 实体抽查符合要求 12 项	共 12 项,其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	同意验收	15 项,其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 10 项,其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 8 项,其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	同意验收	11 项,其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 4 项,其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 16 项,其中: 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	同意验收	8 项,其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 1 项,其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 8 项,其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	同意验收	15 项,其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 13 项,其中: 资料核查符合要求 13 项 实体抽查符合要求 13 项	共 16 项,其中: 评价为“好”的 16 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	同意验收	15 项,其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 3 项,其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 13 项,其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
自动喷水系统	同意验收	10 项,其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 6 项,其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 15 项,其中: 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
泡沫灭火系统	同意验收	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 5 项	共 5 项,其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
气体灭火系统	同意验收	8 项,其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 3 项,其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项,其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
室外工程	同意验收	11 项,其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 7 项,其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 12 项,其中: 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 1 项



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

四、验收人员签名

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	许开冰	天马微电子股份有限公司	项目负责人		
2	连建人	天马微电子股份有限公司	项目总工		
3	龙华勇	天马微电子股份有限公司	土建工程师		
4	周涛	天马微电子股份有限公司	机电工程师		
5	傅绍辉	中国航空规划设计研究总院有限公司	项目负责人		
6	周昉	中国航空规划设计研究总院有限公司	结构设计师		
7	孙慧玲	中国航空规划设计研究总院有限公司	建筑设计师		
8	朱晓山	中国航空规划设计研究总院有限公司	暖通设计师		
9	白雄杰	中国航空规划设计研究总院有限公司	电气设计师		
10	张超	中国航空规划设计研究总院有限公司	弱电设计师		
11	甘亦忻	中国航空规划设计研究总院有限公司	水施设计师		
12	李伟	广东中弘策工程顾问有限公司	项目总监		
13	刘森林	广东中弘策工程顾问有限公司	土建监理工程师		
14	谢仲奇	广东中弘策工程顾问有限公司	机电监理工程师		
15	刘辉	中铁十九局集团有限公司	项目负责人		
16	洪宗成	中铁十九局集团有限公司	项目技术负责人		
17	邹苏波	中铁十九局集团有限公司	生产经理		
18	刘木顺	中铁十九局集团有限公司	技术总工		
19	尚良屿	中铁十九局集团有限公司	技术员		
20	李宇华	中铁十九局集团有限公司	质量主任		
21	孙宝文	中铁十九局集团有限公司	安全主任		
22	肖文伟	中铁十九局集团有限公司	机电工程师		
23	件通	中铁十九局集团有限公司	施工员		
24	张跃	中铁十九局集团有限公司	质量员		
25	贺灿	中铁十九局集团有限公司	质量员		
26	梁发尧	深圳市富银消防工程有限公司	项目负责人		



* GD - E1 - 914 / 5 *

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本工程已按要求完成工程设计文件和合同约定的各项内容，各分部工程验收合格，工程技术资料完整，安全和使用功能检测合格，观感质量合格，经各单位共同检查评定，该工程施工质量符合有关法律、法规、工程建设强制性标准、设计文件和合同要求，综合评定为合格，同意竣工验收并交付使用。

建设单位:	监理单位:	设计单位:	勘察单位:
 (公章) 单位(项目)负责人: 2023年11月13日	 (公章) 总监理工程师:  2023年11月13日	 (公章) 单位(项目)负责人: 刘辉 2023年11月13日	 (公章) 单位(项目)负责人: 2023年11月13日



深圳市地铁集团有限公司

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

中标通知书

致投标人：广东中弘策工程顾问有限公司

承担项目：南山区登良东项目（K-06 地块）工程监理

贵公司于 2022 年 8 月 10 日提交了上述项目的投标文件。依照《中华人民共和国招标投标法》和南山区登良东项目（K-06 地块）工程监理招标文件，经资格审查和评定标程序，并经我公司批准，贵公司的投标文件已被我公司接受，中标价为（人民币）壹佰玖拾贰万壹仟柒佰陆拾陆元整（小写：RMB1,921,766.00 元）。确定贵公司为南山区登良东项目（K-06 地块）工程监理中标单位。请做好签署合同的准备。

深圳市地铁集团有限公司

法定代表人（或授权代表）：

2022 年 10 月 18 日

正本（或副本）

南山区登良东项目（K-06 地块）
工程监理合同

合同编号：STZY-ZC-DLD2-GCFW006/2022

委托人：深圳市地铁集团有限公司

监理人：广东中弘策工程顾问有限公司



二〇二二年十月



第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市地铁集团有限公司

受托人（全称）：广东中弘策工程顾问有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称：南山区登良东项目（K-06 地块）工程监理
2. 工程地点：南山区登良东项目（K-06 地块）工程监理。本项目位于创业路与科苑南路交汇处，目前地铁 13 号线人才公园站站点上盖（在建）。
3. 工程规模：项目占地面积约 4800m²，计容建面约 2.79 万 m²，其中办公建面 25470 m²，商业 1500m²，食堂 830m²。地下室核增面积约 7100 平米，架空层（地上核增）约为 2860 平米。本项目是地处前海总部核心区的中小体量商办项目。
4. 工程类别：房建工程 工程等级：
5. 投资性质：企业自筹
6. 工程概算投资额： / 万元，招标部分工程概算投资额： / 万元
7. 其它：

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 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：吴佳，身份证号码：511102198601141016，注册号：44020366



五、签约酬金

本合同暂定监理总酬金（含税价）为人民币壹佰玖拾贰万壹仟柒佰陆拾陆元整（小写：¥1,921,766.00元），其中：不含暂列金额不含税价为¥1,639,188.68元，增值税税额¥98,351.32元，增值税税率6%，暂列金额为¥184,226.00元，合同的增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整。

六、工作期限

工程监理期限暂定自 2022 年 10 月 15 日 起至 2027 年 9 月 30 日 止，总计 1812 日历天（开工时间暂定，实际时间以开工令为准）。其中：

1. 施工阶段：暂定自 2022 年 10 月 15 日 起至 2025 年 9 月 30 日 止，共 1082 日历天；

2. 保修阶段：暂定自 2025 年 10 月 1 日 起至 2027 年 9 月 30 日 止，共 730 日历天；

3. 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： 2022 年 10 月 日 。

2. 订立地点： 深圳市 。

3. 本合同正本一式两份，双方各执一份，副本 拾贰 份，委托人执 捌 份，监理人执 肆 份，均具有同等法律效力。



委托人(盖章): 深圳市地铁集团有限公司 法定代表人或授权代表:



住 所: 深圳市福田区福中一路
1016号地铁大厦

电 话: 0755-23992600 传 真: 0755-23992555

开户银行: 招商银行深圳分行益田支行 开户全名: 深圳市地铁集团有限公司

账 号: 755904924410506 邮政编码: 518026

项目主管部门经办人及电话: 张瀚之 13691854591 项目主管部门审核人: 郑军

合约部门经办人及电话: 牟子贤 13006666876 合约部门审核人: 柯小林

监理人(盖章): 广东中弘策工程顾问有限公司 法定代表人或授权代表:



住 所: 深圳市宝安区新安街道海裕社
区82区新湖路

电 话: 0755-86399319 传 真: 0755-86399319

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳天健世纪支行 开户全名: 广东中弘策工程顾问有限公司

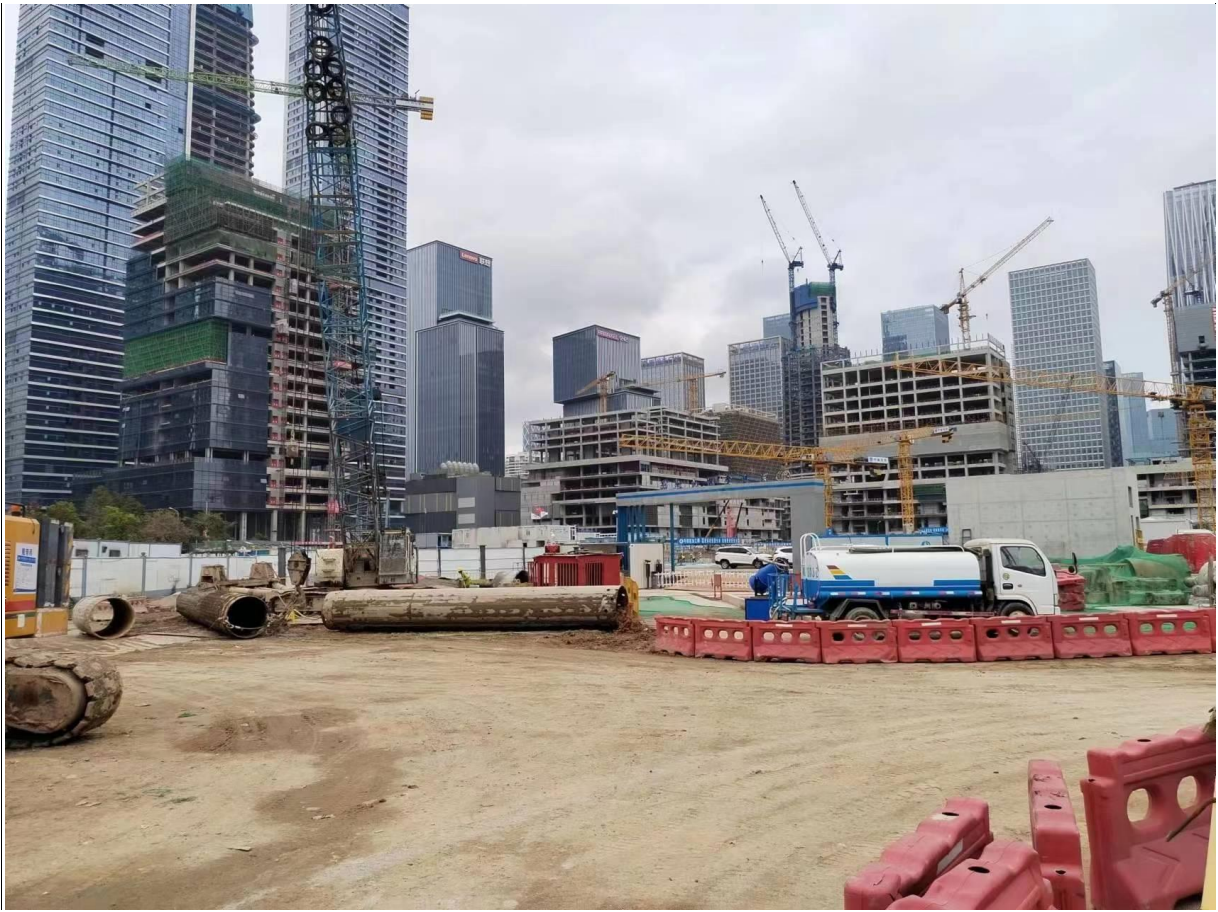
账 号: 44250100010000001356 邮政编码: 518000

监理人经办人: 郑鹏飞 监理人经办人电话: 13652310590

合同签署地点: 深 圳

时 间: 2022年10月26日





提供近十年（从本项目发布招标公告之日起倒算）已竣工的工程业绩情况

一览表

序号	工程项目名称	工程规模与工程特征	工程造价 (亿元)	造价类型	开竣工日期(年、月)	工程所在地
1	前城滨海花园 (A105-1689 地块) 商住楼及幼儿园工程	总用地面积 34014.72 平方米, 总建筑面积 448292.1 平方米。商住楼为地下 4 层, 地上 53 层, 建筑高度 177.55m。幼儿园为地上 3 层, 建筑高度 10.6m。	31.9600	工程投资额	2015.07-2018.11.12	深圳市宝安区
2	前城商业中心	本工程由地下室、商业裙房和一朵超高层办公塔楼组成。总用地面积 20471.95 平方米, 总建筑面积 190718 平方米。地下室为 4 层, 地上 40 层, 建筑高度 192.3m。	13.8100	工程投资额	2016.05-2019.01.29	深圳市宝安区
3	高峰学校升级改造 工程	新建体育馆建筑面积约 0.52 万平方米, 地下一层, 地上三层; 外墙改造 0.67 万平方米包括教学楼、综合楼及科技楼; 运动场改造 85 米及景观工程。	0.3634	工程投资额	2015.11.6-2017.12.7	深圳市龙华区
4	前城滨海花园 (A105-1689) 商住楼裙楼幕墙工程	本工程在商住楼裙楼的 1-5 层部位外立面, 幕墙最大高度 26.4 米, 幕墙总施工面积 25000 m ² 。本工程以石材幕墙、玻璃幕墙、玻璃雨棚、采光顶、铝合金门窗工程为主。	0.39549474	工程投资额	2016.4.26-2018.11.12	深圳市宝安区
5	前城滨海花园 (A105-1687 地块) 裙楼及塔楼幕墙工程	本工程总用地面积 5488.14 m ² 。总建筑面积为 63798.55 m ² 。本工程为商业裙楼及塔楼。幕墙总施工面积 8682.16 m ² , 楼层为地上 41 层, 最高建筑高度为 143.25m。本工程以石材幕墙、玻璃幕墙、玻璃雨棚工程为主。	0.1316187366	工程投资额	2015.12.24-2017.7.28	深圳市宝安区
6	南湾街道高层历史违建电力整治工程 监理	项目位于南湾街道, 改造范围包括南洋花园、黄金富苑、吓河小区、南晶花园、荔枝花园、富璟花园、玉岭花园、厦村统建楼、丹竹头	/	工程投资额	2021.12.1-2023.7.17	深圳市龙岗区

		统建楼、樟树布统建楼等 10 个历史遗留违法高层建筑小区，共计 95 栋（单位），22749 套住宅，总建筑面积 186.46 万平方米。				
7	深圳市罗租股份合作公司非农工商用地 (2006-600-378) 土石方及基坑支护工程	地下室垫层底标高为 45.0m，基坑顶地面标高为 50.7~64.0m，基坑开挖深度 5.6~19m，基坑开挖底周长 627m，土石方开挖工程量约 19 万立方。	0.013719193 8	工程投资 额	2020.06.20 -2020.12.3 0	深圳市宝 安区

变更（备案）通知书

21903919142

广东中弘策工程顾问有限公司：

我局已于二〇一九年十二月二十日对你企业申请的（一般经营项目、名称）变更予以核准；对你企业的（章程修正案、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前章程修正案：

备案后章程修正案：

章程备案

变更前一般经营项目： 建筑工程咨询、工程监理、工程造价咨询、工程招标代理（须取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可经营）；信息咨询、会务策划（以上不含人才中介服务及其他限制项目）。

变更后一般经营项目： 建筑工程咨询、工程监理、工程造价咨询、建筑装饰装修工程、工程招标代理（须取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可经营）；信息咨询、会务策划（以上不含人才中介服务及其他限制项目且）。

变更前名称： 深圳市中弘策工程顾问有限公司

变更后名称： 广东中弘策工程顾问有限公司

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



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：前城滨海花园（A105-1689 地块）商住楼及
幼儿园工程

工程地点：西乡街道海城路、码头路、宝珊路、宝丽
路合围处

委托人：深圳市宏发房地产开发有限公司

监理人：深圳市中弘策工程顾问有限公司

2012 年 2 月试行版

第一部分 协议书

委托人(全称): 深圳市宏发房地产开发有限公司

监理人(全称): 深圳市中弘策工程顾问有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称: 前城滨海花园(A105-1689地块)商住楼及幼儿园工程
2. 工程地点: 本工程位于宝安区西乡街道海城路、码头路、宝珊路、宝丽路合围处
3. 工程规模: 本工程由地下室、商业裙房、7栋超高层塔楼(编号为2栋A、B、C、D、E、F、G座)及1栋幼儿园组成。总用地面积34014.72平方米,总建筑面积448292.1平方米。商住楼为地下4层,地上53层,建筑高度177.55m。幼儿园为地上3层,建筑高度10.6m。
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: 319579.9812万元 招标部分工程概算投资额: 319579.9812万元
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: 主要内容包括:地基与基础、主体工程、装饰装修、钢结构、屋面、防水、建筑电气、给排水、消防、智能化、通风空调、防排烟、电梯设备及安装、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)。
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 2015 年 7 月 1 日起至 2017 年 12 月 30 日止, 共 910 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): 叁仟陆佰捌拾玖万贰仟零贰拾肆元整 (¥ 3689.2024 万元)。其中:

1. 施工阶段监理酬金为 3689.2024 万元;
2. 保修阶段服务酬金为 / 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

本合同正本一式三份, 双方各执一份, 副本 十 份, 双方各执 五 份, 均具有同等法律效力。

委托人: 深圳市宏发房地产开发有限公司 (盖章) 监理人: 深圳市中弘策工程顾问有限公司 (盖章)

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

合同订立地点: _____

合同订立时间: _____



2015 年 6 月 5 日

深圳市中弘策工程顾问有限公司文件

关于任命前城滨海花园（A105-1689地块）商住楼及幼儿园工程监理 项目总监张聪敏同志的证明

致：深圳市宏发房地产开发有限公司

为了更好的服务于项目，明确项目监理部监理职责，更好的开展 监
理各项工作。经公司研究，决定任命张聪敏同志为前城滨海花园（
A105-1689地块）商住楼及幼儿园工程监理项目总监理工程师，在监理合
同和监理规范范围内行使监理总监职权，履行项目监理职责。

特此证明。

深圳市中弘策工程顾问有限公司

2015年7月20日



GD411

建筑工程竣工验收报告

单位(子单位)工程名称: 前城滨海花园（A105-1689）商住楼及幼儿园

验收日期: 2018-11-12

建设单位(盖章): 深圳市进特利股份合作公司
深圳惠宏发房地产开发有限公司

一、工程概况

单位(子单位)工程名称		前城滨海花园 (A105-1689) 商住楼及幼儿园			
工程地点	宝安区宝安大道与海城路交汇处麻布村工业区	建筑面积	448192.10m ²	工程造价	319575.981190万元
结构类型	框架剪力墙结构	层数	地上:	53	层
			地下:	4	层
施工许可证号	XK20150048	监理许可证号			
开工日期	2015.06.20	验收日期	2018.09.29		
监督单位	深圳市宝安区建设工程质量安全监督站	监督编号	FJ20140121, FJ20150070		
建设单位	深圳市宏发房地产开发有限公司/深圳市佳特利股份合作公司	资 质 证 号	深房开字(2015)16号		
勘察单位	武汉地质工程勘察院		170024-kj		
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		A144018705-6/6		
总包单位	广西华业建筑工程有限公司		A1014045060061-9/1		
承建单位(土建)	深圳市众城兴建筑劳务有限公司		C1024044030501		
承建单位(设备安装)	深圳市众城兴建筑劳务有限公司		C1024044030501		
承建单位(装修)	深圳市众城兴建筑劳务有限公司		C1024044030501		
监理单位	深圳市中弘策工程顾问有限公司		E144000263		
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司		19016		

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	闵欣、魏蓉晖、张建锋
副组长	周舟、钟煜、张聪敏、仇能前
组员	赵海权、张琳、谢雪梅、易鹤、郑同立、唐朝、廖世安、李峰、陈忠全

2.专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	魏蓉晖	周舟、钟煜、张建锋、赵海权
建筑设备安装工程	张聪敏	易鹤、李峰、陈忠全、张琳
通讯、电视、燃气等专业工程	谢雪梅	郑同立、廖世安、赖建航、
工程质控资料	仇能前	吴佩珊、唐朝

(二)验收程序

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

(三) 工程质量评定

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	同意验收	共 10 项,其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 8 项,其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 5 项,其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	同意验收	共 23 项,其中: 经审查符合要求 23 项 经核定符合要求 23 项	共 17 项,其中: 资料核查符合要求 17 项 实体抽查符合要求 17 项	共 15 项,其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 2 项
建筑装饰装修	同意验收	共 15 项,其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 10 项,其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 8 项,其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑屋面	同意验收	共 7 项,其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 3 项,其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 5 项,其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	共 12 项,其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 10 项,其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 8 项,其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	同意验收	共 10 项,其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 9 项,其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 4 项,其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 1 项
智能建筑	同意验收	共 5 项,其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 7 项,其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 6 项,其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	同意验收	共 9 项,其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 9 项,其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 7 项,其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 2 项
电梯	同意验收	共 5 项,其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 4 项,其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 5 项,其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	同意验收	共 12 项,其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 6 项,其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 6 项,其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
自动喷水灭火系统	同意验收	共 8 项,其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 4 项,其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 5 项,其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 1 项
气体灭火系统	同意验收	共 5 项,其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 6 项,其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 4 项,其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
泡沫灭火系统		共 项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
火灾自动报警系统	同意验收	共 8 项,其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 6 项,其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 7 项,其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
燃气系统	同意验收	共 9 项,其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 0 项	共 8 项,其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 5 项,其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 1 项
		共 项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项

(四) 验收人员签名:

姓名	工作单位	职务/职称	签名
林勇	深圳市佳特利股份合作公司	项目负责人	林勇
闵歆	深圳市宏发房地产开发有限公司	项目负责人	闵歆
李佐军	深圳市宏发房地产开发有限公司	工程经理	李佐军
张建锋	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	建筑设计师	张建锋
陈诗学	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	结构设计师	陈诗学
曹锋	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	设备设计师	曹锋
张聪敏	深圳市中弘策工程顾问有限公司	项目总监	张聪敏
易鹤	深圳市中弘策工程顾问有限公司	设备专监	易鹤
黄金星	深圳市中弘策工程顾问有限公司	土建专监	黄金星
赵海权	武汉地质工程勘察院	项目负责人	赵海权
仇能前	广西华业建筑工程有限公司	项目经理	仇能前
廖世安	广西华业建筑工程有限公司	项目技术负责人	廖世安
陈忠全	广西华业建筑工程有限公司	施工员	陈忠全
	武汉地质工程勘察院		方山耀

11月11日 11:11 11月11日 11:11 11月11日 11:11 11月11日 11:11 11月11日 11:11

(五) 工程验收结论及备注

1. 各参加验收单位，均按照国家规范要求进行检验。经各方现场检查验收，设计单位认为本工程基本符合设计要求，施工质量较好，符合国家规范规定，没有违反强制性条文的规定。
2. 通过对工程资料的检查核实，一致认为控制资料比较安全，所有材料均有出厂质量合格证，并附有相关的检验报告，并对各种进场的主要材料进行了现场抽样复验，各项指标均符合要求，复验合格。符合设计要求。
3. 在验收中提出需要整改的部位，施工单位表示在最短的时间内维修完毕，一定达到设计、规范的要求，令业主满意。

				
建设单位:	监理单位:	总承包施工单位:	勘察单位:	设计单位:
				
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
单位(项目)负责人:	总监理工程师:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:
 2018年11月12日	 2018年11月12日	 2018年11月12日	 2018年11月12日	 2018年11月12日

荣誉证书

张聪敏 同志：

由你任项目总监的 **前城滨海花园（A105-1689）商住楼及幼儿园** 工程，荣获二〇二二年度深圳市优质工程奖。

特发此证

深圳建筑业协会
二〇二二年一月



副本

工程编号：_____

合同编号：C029-02-2016004

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称：前城商业中心

工程地点：宝安区西乡街道新湖路与海城路交汇处

委托人：深圳市宏发房地产开发有限公司

监理人：深圳市中弘策工程顾问有限公司



2012年2月试行版

第一部分 协议书

委托人(全称): 深圳市宏发房地产开发有限公司

监理人(全称): 深圳市中弘策工程顾问有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称: 前城商业中心
2. 工程地点: 宝安区西乡街道新湖路与海城路交汇处
3. 工程规模: 本工程由地下室、商业裙房和一栋超高层办公塔楼组成。总用地面积 20471.95 平方米,总建筑面积 190718 平方米。地下室为 4 层,地上 40 层,建筑高度 192.3m。
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: 138070.6468 万元 招标部分工程概算投资额: 138070.6468 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: 基础(含桩基)、主体(含钢结构)、装饰装修(含幕墙)、屋面及防水、建筑给排水、建筑电气、消防、通风、智能化、节能以及室外环境工程。
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 2016 年 04 月 21 日起至 2019 年 04 月 20 日止,共 1095 日历天;
2. 保修阶段自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止,共 / 日历天;

深圳市中弘策工程顾问有限公司文件

关于任命前城商业中心监理项目总监张聪敏同志的证明

致：深圳市宏发房地产开发有限公司

为了更好的服务于项目，明确项目监理部监理职责，更好的开展 监理各项工作。经公司研究，决定任命张聪敏同志为前城商业中心监理项目总监理工程师，在监理合同和监理规范范围内行使监理总监职权，履行项目监理职责。

特此证明。

深圳市中弘策工程顾问有限公司

2016 年5月20日



GD411

建筑工程竣工验收报告

单位(子单位)工程名称: 前城商业中心

验收日期: 2019-4-29

建设单位(盖章): 深圳市宏发房地产开发有限公司
深圳市佳特利股份合作公司



一、工程概况

单位(子单位)工程名称	前城商业中心				
工程地点	深圳市宝安区码头路、新湖路、海城路合围处	建筑面积	190718m ²	工程造价	138070.6468万元
结构类型	框架核心筒剪力墙	层数	地上:	40	层
			地下:	4	层
施工许可证号	2016-0302	监理许可证号			
开工日期	2016-4-26	验收日期	2019-1-29		
监督单位	深圳市建设工程质量安全监督总站	监督编号			
建设单位	深圳市宏发房地产开发有限公司/深圳市佳特利股份合作公司	资质证书号	粤房开证字贰0200060		
勘察单位	武汉地质工程勘察院		B142016017-6/2		
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		A144018705-6/6		
总包单位	广西华业建筑工程有限公司		D145047590		
承建单位(土建)	/		/		
承建单位(设备安装)	/		/		
承建单位(装修)	/		/		
监理单位	深圳市中弘策工程顾问有限公司		E144000263-4/1		
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司		19016		

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	闵歆、张建锋
副组长	周舟、钟煜、张聪敏、陈郅颖
组员	方山耀、冷志超、陈诗学、易鹤、吴小林、黎仲奎、苏满波、李峰、唐松、赖建航、何挺、吴佩珊、宋宪著、黄金星

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	闵歆	周舟、钟煜、张建锋、方山耀
建筑设备安装工程	张聪敏	易鹤、吴小林、李峰、张琳
通讯、电视、燃气等专业工程	冷志超	黎仲奎、赖建航、何挺、唐松
工程质控资料	陈郅颖	吴佩珊、宋宪著、黄金星

(二) 验收程序

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

(三) 工程质量评定

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	同意验收	共 8 项,其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 6 项,其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 5 项,其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	同意验收	共 24 项,其中: 经审查符合要求 24 项 经核定符合要求 24 项	共 15 项,其中: 资料核查符合要求 15 项 实体抽查符合要求 15 项	共 15 项,其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 3 项
建筑装饰装修	同意验收	共 15 项,其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 10 项,其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 8 项,其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑屋面	同意验收	共 8 项,其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 2 项,其中: 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 5 项,其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 1 项
建筑给水、排水及采暖	同意验收	共 12 项,其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 10 项,其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 8 项,其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	同意验收	共 10 项,其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 10 项,其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 5 项,其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 1 项
智能建筑	同意验收	共 5 项,其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 7 项,其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 6 项,其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	同意验收	共 9 项,其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 9 项,其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 6 项,其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	同意验收	共 5 项,其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 4 项,其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 5 项,其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	同意验收	共 12 项,其中: 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 6 项,其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 6 项,其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
自动喷水灭火系统	同意验收	共 8 项,其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 4 项,其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 5 项,其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 1 项
气体灭火系统	同意验收	共 5 项,其中: 经审查符合要求 5 项 经核定符合要求 5 项	共 6 项,其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 5 项,其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
泡沫灭火系统		共 项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
火灾自动报警系统	同意验收	共 8 项,其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 6 项,其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 5 项,其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
燃气系统	同意验收	共 9 项,其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 9 项	共 8 项,其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 5 项,其中: 评价为“好”的 5 项 评价为“一般”的 0 项
		共 项,其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项,其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项,其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项

(四) 验收人员签名:

姓名	工作单位	职务/职称	签名
林勇	深圳市佳特利股份合作公司	项目负责人	林勇
闵歆	深圳市宏发房地产开发有限公司	项目负责人	闵歆
周舟	深圳市宏发房地产开发有限公司	设计经理	周舟
张建锋	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	项目负责人/建筑工程师	张建锋
陈诗学	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	结构工程师	陈诗学
钟煜	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	建筑工程师	钟煜
冷志超	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	电气工程师	冷志超
张聪敏	深圳市中弘策工程顾问有限公司	项目总监	张聪敏
易鹤	深圳市中弘策工程顾问有限公司	水电/设备专监	易鹤
宋宪著	深圳市中弘策工程顾问有限公司	土建专监	宋宪著
黄金星	深圳市中弘策工程顾问有限公司	土建专监	黄金星
方山耀	武汉地质工程勘察院	项目负责人	方山耀
陈郅颖	广西华业建筑工程有限公司	项目经理	陈郅颖
黎仲奎	广西华业建筑工程有限公司	项目技术负责人	黎仲奎
何挺	广西华业建筑工程有限公司	机电工程师	何挺
李峰	广西华业建筑工程有限公司	施工员	李峰
苏满波	广西华业建筑工程有限公司	质检主任	苏满波
唐松	广西华业建筑工程有限公司	质检员	唐松
吴佩珊	广西华业建筑工程有限公司	资料员	吴佩珊

(五) 工程验收结论及备注

1. 各参加验收单位，均按照国家规范要求进行检查。经各方现场检查验收，设计单位认为本工程基本符合设计要求，施工质量较好，符合国家规范规定，没有违反强制性条文的规定。
2. 通过对工程资料的检查核实，一致认为控制资料比较安全，所有材料均有出厂质量合格证，并附有相关的检验报告，并对各种进场的主要材料进行了现场抽样复验，各项指标均符合要求，复验合格。符合设计要求。
3. 在验收中提出需要整改的部位，施工单位表示在最短的时间内维修完毕，一定达到设计、规范的要求，令业主满意。

<p>建设单位:</p> 	<p>监理单位:</p> 	<p>总承包施工单位:</p> 	<p>勘察单位:</p> 	<p>设计单位:</p> 
<p>(公章) 单位(项目)负责人: 2019年1月27日</p>	<p>(公章) 总监理工程师: 2019年1月29日</p>	<p>(公章) 单位(项目)负责人: 2019年1月7日</p>	<p>(公章) 单位(项目)负责人: 2019年1月28日</p>	<p>(公章) 单位(项目)负责人: 2019年1月29日</p>

荣誉证书

由 深圳市中弘策工程顾问有限公司 张聪敏 同志任项目总监的

前 城 商 业 中 心 工 程

评定为二〇一八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（2018）024C号

二〇一八年八月十五日



高峰学校升级改造工程监理合同

副本

合同编号: 大渣工务 2015/02-019

深圳市工程监督与相关服务合同

工程名称: 高峰学校升级改造工程监理

工程地点: 龙华新区大浪

委托人: 深圳市龙华新区大浪办事处

监理人: 深圳市中弘策工程顾问有限公司

2012年2月试发行

第一部分 协议书

委托人(全称): 深圳市龙华新区大浪办事处

监理人(全称): 深圳市中弘策工程顾问有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程管理条例》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: 高峰学校升级改造工程监理

2. 工程地点: 深圳市龙华新区大浪

3. 工程规模: _____

4. 工程类别: 房屋建筑工程 工程等级: 二等

5. 投资性质: 国有资金

6. 工程概算投资额: 人民币3634万元 招标部分工程概算投资额: 人民币3160万元

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、组成本文件的文件

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: 高峰学校升级改造工程主要建设内容包括新建教学楼、图书馆及外立面

2

翻新及改造、绿化景观等。

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 2015年3月15日 起至 2015年12月10日 止,共 270 日历天;

2. 保修阶段自 2015年12月11日 起至 2017年12月10日 止,共 730 日历天;

3. 设备采购建设自 _____ 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、工程监理服务酬金及结算方式

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暂定为(大写): 人民币捌拾伍万叁仟柒佰元整(Y 85.37万元)。其中:

1. 施工阶段监理酬金为 81.30 万元;

2. 保修阶段服务酬金为 4.07 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. 其他服务酬金为 _____ 万元。

结算方式: 施工阶段监理酬金以实际委托并完成的监理范围内通过审计的施工合同结算价为基数,按照《深价规[2009]1号》计算的监理酬金作为施工阶段监理酬金结算价。专业调整系数、工程复杂程度调整系数及高程调整系数均为1.0; 2)、保修阶段监理酬金依据《深价规[2009]1号》所附发改价格(2007)670号文件中附表四《建设工程监理与相关服务人员人工日费用标准》标准范围最低值进行取费,其中服务人员职级、服务人员数量、服务时间等以合同双方确认为准,且保修阶段监理酬金总结算价不超过施工阶段监理酬金结算价的5%; 3)、最终监理酬金结算价以审计部门审计结果为准。

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。

3

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督与相关服务酬金。

八、其他

本合同正本一式二份,双方各执一份,副本份,甲方执五份,乙方执叁份,均具有同等法律效力,其余合同作为办理报建等手续使用。

委托人(盖章): 深圳市龙华新区大浪办事处 法定代表人(签字或盖章): _____

授权代理人(签字或盖章): _____

经办人(签字或盖章): _____

单位地址: _____ 单位地址: 南山区蛇口卓越维港北区1栋E2

邮政编码: _____ 邮政编码: 518067

联系电话: _____ 联系电话: 0755-86399019

传 真: _____ 传 真: 0755-86399315

电子信箱: _____ 电子信箱: zhonghongce@163.com

开户银行: _____ 开户银行: 兴业银行股份有限公司深圳前海支行

帐 号: _____ 帐 号: 338130100100012775

2015.5.5

合同备案情况: _____

备案机构(公章): _____

经办人: _____

年 月 日

4

深圳市中弘策工程顾问有限公司文件

关于任命高峰学校升级改造工程监理项目总监张聪敏同志的证明

致：深圳市龙华新区大浪办事处

为了更好的服务于项目，明确项目监理部监理职责，更好的开展 监理各项工作。经公司研究，决定任命张聪敏同志为高峰学校升级改造工程 监理项目总监理工程师，在监理合同和监理规范范围内行使监理总监职权，履行项目监理职责。

特此证明。

深圳市中弘策工程顾问有限公司

2015 年 11 月 6 日



(四) 验收人员签名:

姓名	工作单位	职务/职称	签名
韩永春	教育局		韩永春
刘建军	大良培训中心	工程师	刘建军
刘永坤	工务中心		刘永坤
张亮	森宏建设发展有限公司	项目负责人	张亮
吴银华	"	水电暖通	吴银华
刘书文	北外-以岭药业	水电	刘书文
夏志华	"	电气	夏志华
张殿刚	祥和园林景观设计	总图	张殿刚
邵 璋	深圳清华控股有限公司	总工	邵 璋
符伟伟	深圳清华公司	总工	符伟伟
吴惠华	高峰学校	教师	吴惠华
郭明华	森宏建设发展有限公司	总工	郭明华
纪荣标	森宏建设发展有限公司	暖通	纪荣标
林培培	"	资料员	林培培
李辉祥	"	质检员	李辉祥

(五) 工程验收结论及备注






竣工验收结论:

工程实体情况与设计文件相符, 符合设计及相关规范要求, 同意验收。

工程依据有关部门的规文及勘察成果文件, 依法进行设计, 符合强制性标准要求, 并通过施工图设计文件审查, 实体质量与设计相关文件相符, 同意验收。

工程质量控制资料核查及主要使用功能和安全性资料核查/实体质量抽查结果符合设计文件及相关规范要求, 各分部工程质量验收合格, 观感评定为一般, 达到工程合格标准, 符合国家强制性标准及地方要求, 同意验收。

经各单位一致评定该单位工程质量等级评定为合格。

监理单位:  监理单位: 广东工程检测中心 日期: 2017年10月7日	建设单位:  建设单位: 清华控股有限公司 日期: 2017年10月7日	总承包施工单位:  总承包施工单位: 森宏建设发展有限公司 日期: 2017年10月7日	监理单位:  监理单位: 广东工程检测中心 日期: 2017年10月7日	设计单位:  设计单位: 祥和园林景观设计 日期: 2017年10月7日
--	---	--	--	--

前城滨海花园 (A105-1689) 商住楼裙楼幕墙工程合同

副本

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：前城滨海花园 (A105-1689) 商住楼裙楼幕墙工程

工程地点：西乡海城路、码头路、宝珊路、宝丽路合围处

委托人：深圳市宏发房地产开发有限公司

监理人：深圳市中弘策工程顾问有限公司

2012年2月试行版

2

第一部分 协议书

委托人 (全称)：深圳市宏发房地产开发有限公司

监理人 (全称)：深圳市中弘策工程顾问有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称：前城滨海花园 (A105-1689) 商住楼裙楼幕墙工程

2. 工程地点：西乡海城路、码头路、宝珊路、宝丽路合围处

3. 工程规模：本工程在商住楼裙楼的1-5层部位外立面，幕墙最大高度26.4米；幕墙总施工面积25000㎡。本工程以石材幕墙、玻璃幕墙、玻璃雨棚、采光顶、铝合金门窗工程为主。

4. 工程类别：幕墙 工程等级：一级

5. 投资性质：自筹

6. 工程概算投资额：暂定3954.9474万元 招标部分工程概算投资额：3954.9474万元

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：主要内容包括：幕墙；

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2016年4月25日 (以开工令为准) 起至2017年12月30日 (以宝安区建设局竣工验收为准) 止，共600日历天；

2. 保修阶段自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止，共_____日历天；

1

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)：玖拾捌万肆仟捌佰捌拾壹元整 (¥ 98.4881 万元)。其中：

1. 施工阶段监理酬金为 98.4881 万元；

2. 保修阶段服务酬金为 / 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，副本十份，双方各执五份，均具有同等法律效力。

委托人：深圳市宏发房地产开发有限公司 (盖章) 监理人：深圳市中弘策工程顾问有限公司 (盖章)

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

开户银行：_____ 开户银行：兴业银行股份有限公司深圳前海支行

账号：_____ 账号：3381301007

住所：_____ 住所：深圳南山区蛇口卓越维多利北区T2

邮编：_____ 邮编：518002 银行账号：_____ 电话：0755-26619931

电话：_____ 电话：0755-86555555

合同订立地点：_____

合同订立时间：2016年4月10日

2

建筑工程竣工验收报告

0911 □□

单位 (子单位) 工程名称：前城滨海花园 (A105-1689) 商住楼裙楼幕墙工程

验收日期：2018年11月19日

建设单位 (盖章)：深圳市宏发房地产开发有限公司

1

深圳市中弘策工程顾问有限公司文件

关于任命前城滨海花园（A105-1689地块）商住楼裙楼幕墙工程监理 项目总监张聪敏同志的证明

致：深圳市宏发房地产开发有限公司

为了更好的服务于项目，明确项目监理部监理职责，更好的开展 监
理各项工作。经公司研究，决定任命张聪敏同志为前城滨海花园（
A105-1689地块）商住楼裙楼幕墙工程监理项目总监理工程师，在监理合
同和监理规范范围内行使监理总监职权，履行项目监理职责。

特此证明。

深圳市中弘策工程顾问有限公司

2016年4月26日



前城滨海花园（A105-1689）商住楼裙楼幕墙工程验收报告

一、工程概况

单位(子单位)工程名称		前城滨海花园(A105-1689)商住楼裙楼幕墙工程			
工程地点	宝安区宝安大道与海城路交汇处布布村工业区	建筑面积	大约20000m ²	工程造价	3954.9474万元
结构类型	框架	层数	地上:	5	层
			地下:		层
施工许可证号	KK20160019	监理许可证号			
开工日期	2016年4月26日	验收日期	2018年11月12日		
监督单位	深圳市宝安区建设工程质量安全监督站	监督编号			
建设单位	深圳市宏发房地产开发有限公司	粤房开证字第0200060			
勘察单位					
设计单位	深圳市大地幕墙科技有限公司		C24404360-4/1		
总包单位	深圳市晶宫装饰设计工程有限公司		D244001720		
承建单位(土建)					
承建单位(设备安装)					
承建单位(装修)					
监理单位	深圳市中弘建筑工程顾问有限公司		E14400283-4/1		
施工图审查单位	晶艺玻璃工程有限公司		AF144004447		

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	闫歆	
副组长	王重力、卢航	
组员	黄金星、李冠贤、曹夏洋、陈维惠、向福清	

2.专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	闫歆	张德敏、王重力、李冠贤、向福清
建筑设备安装工程		
通讯、电视、燃气等专业工程		
工程质保资料	卢航	黄金星、陈维惠

(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。

(三)工程质量评定

分部(子分部、分项)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 性能资料核查/实体 质量抽查结果统计	观感质量验收抽查 结果统计
地基与基础		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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
主体结构		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 项	共 1 项,其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 1 项,其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 12 项,其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 4 项	共 8 项,其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 5 项	共 8 项,其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 2 项
建筑屋面		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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
建筑给水、排水及采暖		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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
建筑电气		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 项	共 1 项,其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 1 项,其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 项	共 1 项,其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 1 项,其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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	符合要求	共 12 项,其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 2 项	共 12 项,其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 8 项	共 12 项,其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 3 项
自动喷水灭火系统		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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
雨淋灭火系统		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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
火灾自动报警系统		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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
燃气系统		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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

(五)工程验收结论及备注

1. 各参加验收单位,均按照国家规范要求进行检查,经各方现场检查验收,设计单位认为本工程基本符合设计要求,施工质量较好,符合国家规范规定,没有违反强制性条文的规定。
2. 通过对工程资料的检查核实,一致认为质量控制比较安全,所有材料均有出厂质量合格证,并附有相关的检测报告,并对各种进场的主要材料进行了现场抽样复验,各项指标均符合要求,复验合格,符合设计要求。
3. 在验收中提出重要整改的部位,施工单位表示在最短的时间内维修完毕,一定达到设计、规范的要求,专业主管部门。





监理单位:  (公章) 单位(项目)负责人: 卢航 年 月 日	总承包施工单位:  (公章) 单位(项目)负责人: 李冠贤 年 月 日	勘察单位:  (公章) 单位(项目)负责人: 张德敏 年 月 日	设计单位:  (公章) 单位(项目)负责人: 王重力 年 月 日
--	---	--	--

前城滨海花园（A105-1687 地块）裙楼及塔楼幕墙工程合同

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称：前城滨海花园（A105-1687 地块）裙楼及塔楼幕墙工程
工程地点：宝安大道与海城路交汇处
委托人：深圳市宏发房地产开发有限公司
监理人：深圳市中弘策工程顾问有限公司

2012 年 2 月试行版

第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市宏发房地产开发有限公司
监理人（全称）：深圳市中弘策工程顾问有限公司

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

- 一、工程概况
1. 工程名称：前城滨海花园（A105-1687 地块）裙楼及塔楼幕墙工程
2. 工程地点：宝安大道与海城路交汇处
3. 工程规模：本工程总用地面积 5488.14 m²，总建筑面积为 63798.55 m²，本工程为商业裙楼及塔楼，幕墙总施工面积 8682.16 m²，楼层为地上 41 层，最高建筑高度为 143.25m。本工程以石材幕墙、玻璃幕墙、玻璃雨棚工程为主。
4. 工程类别：幕墙 工程等级：一级
5. 投资性质：自筹
6. 工程概算投资额：暂定 1316.187366 万元 招标部分工程概算投资额：1316.187366 万元
7. 其它：
二、词语含义
三、组成本合同的文件
四、工程监理服务范围
五、工程监理服务期限

- 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）：叁拾柒万陆仟玖佰元整（¥ 37.69 万元），其中：
1. 施工阶段监理酬金为 37.69 万元；
2. 保修阶段服务酬金为 / 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，副本十份，双方各执五份，均具有同等法律效力。

委托人：深圳市宏发房地产开发有限公司（盖章）
监理人：深圳市中弘策工程顾问有限公司（盖章）
法定代表人或其委托代理人：（签字）
开户银行：兴业银行股份有限公司深圳前海支行
账号：338130100100012775
住所：深圳市南山区蛇口卓越维港北区 1 栋 E2
邮编：518067
电话：0755 86399319

合同订立时间：2015 年 10 月 10 日
宝安区建设局业务办理中心
已备案
2015 年 10 月 23 日

GD411 □ □

建筑工程竣工验收报告

单位（子单位）工程名称：前城滨海花园（A105-1687 地块）裙楼及塔楼幕墙
验收日期：2017.07.28
建设单位（盖章）：深圳市宏发房地产开发有限公司



深圳市中弘策工程顾问有限公司文件

关于任命前城滨海花园（A105-1687地块）裙楼及塔楼幕墙工程监理 项目总监张聪敏同志的证明

致：深圳市宏发房地产开发有限公司

为了更好的服务于项目，明确项目监理部监理职责，更好的开展 监
理各项工作。经公司研究，决定任命张聪敏同志为前城滨海花园（
A105-1687地块）裙楼及塔楼幕墙工程监理项目总监理工程师，在监理合
同和监理规范范围内行使监理总监职权，履行项目监理职责。

特此证明。

深圳市中弘策工程顾问有限公司

2015年12月24日



前城滨海花园（A105-1687 地块）裙楼及塔楼幕墙工程验收报告

一、工程概况

单位(子单位)工程名称		前城滨海花园(A105-1687地块)裙楼及塔楼幕墙	
工程地点	宝安区宝安大道与南环路交汇处麻布村工业区	建筑面积	1316.187366万
结构类型	地上： 地下：	地上：	层
施工许可证号	XX20150087	监理单位	
开工日期	2015.12.24	验收日期	2017.07.28
监理单位	深圳市宝安区建设工程质量监督站	监督编号	FJ30140015
建设单位	深圳碧宏发房地产开发有限公司	深房开字(2015)16号	
勘察单位			
设计单位	深圳市华恒国际工程设计股份有限公司	A144018705	
总包单位	深圳市晶宸装饰设计工程有限公司	A144009877-10/1	
承建单位(土建)			
承建单位(设备安装)			
承建单位(装修)			
监理单位	深圳市中弘建设工程顾问有限公司	E144000263-4/1	
施工总承包单位	深圳市大正建设工程有限公司	19016	

2

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	倪敏
副组长	张朝敏、胡学飞、齐小东、王得良
组员	金成、钟煜、黄金星

2.专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	胡学飞	张朝敏、齐小东、金成、黄金星
建筑设备安装工程	李佐军	易鹤、魏建航、李小明
通讯、电视、燃气等专业工程		
工程资料	王得良	彭玲玲

(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。

3

(三)工程质量评定

分部(系统、或设备)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检测资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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
主体结构		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 项	共 1 项,其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 1 项,其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	同意验收	共 6 项,其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 0 项	共 5 项,其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 0 项	共 4 项,其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 1 项
建筑屋面		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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
建筑给水、排水及采暖		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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
建筑电气		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 项	共 1 项,其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 1 项,其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 项	共 1 项,其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 0 项	共 1 项,其中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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
消火栓系统		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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
火灾自动报警系统		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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
燃气系统		共 1 项,其中: 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 0 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

(五)工程验收结论及备注

- 1.各参加验收单位,均按照国家规范要求进行检查,经各方现场检查验收,设计单位认为本工程基本符合设计要求,施工质量较好,符合国家规范要求,没有违反强制性条文的规定。
- 2.通过对工程资料的检查核实,一致认为控制资料比较安全,所有材料均有出厂质量合格证,并附有相关的检验报告,并对各种进场的主要材料进行了现场抽样复验,各项指标均符合要求,复验合格,符合设计要求。

建设单位:	监理单位:	总承包施工单位:	勘察单位:	设计单位:
单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:
2017年7月28日	2017年7月28日	2017年7月28日	2017年7月28日	2017年7月28日

中标通知书

标段编号: 2021-440307-47-01-010024003001

标段名称: 南湾街道高层历史违建电力整治工程监理

建设单位: 深圳市天健地产集团有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 广东中弘策工程顾问有限公司

中标价: 436.972000万元

中标工期: 1323

项目经理(总监): 张聪敏

本工程于 2021-11-12 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团龙岗分公司)进行招标, 2021-11-29 已完成招标流程。

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):



陈幼

招标人(盖章):
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章):



日期: 2021-11-30

杨远木

查验码: 7666253780524779

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



合同编号：天健地产-南湾电力-006

深圳市工程监理合同

工程名称：南湾街道高层历史违建电力工程（监理）

工程地点：深圳市龙岗区

委 托 人：深圳市天健地产集团有限公司

受 托 人：广东中弘策工程顾问有限公司

2016 年 4 月版

第一部分 协议书

委托人(全称): 深圳市天健地产集团有限公司

受托人(全称): 广东中弘策工程顾问有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称: 南湾街道高层历史违建电力整治工程监理

2. 工程地点: 龙岗区南湾街道

3. 工程规模: 南湾街道高层历史违建电力整治工程估算总投资 30544.72 万元, 项目位于南湾街道, 改造范围包括南洋花园、黄金富苑、吓河小区、南晶花园、荔枝花园、富璟花园、玉岭花园、厦村统建楼、丹竹头统建楼、樟树布统建楼等 10 个历史遗留违法高层建筑小区, 共计 95 栋(单位), 22749 套住宅, 总建筑面积 186.46 万平方米。本次涉及政府投资改造内容包括: 配电房低压柜出线电缆至住户电表箱(含电表箱)改造部分; 红线内 10kV 电缆通道(不含电缆)、配电房建筑本体部分; 商业专用部分 10kV 高压进线电缆至配电房低压柜改造。具体整治内容包括: 电缆、电线、电线管、母线槽及桥架、配电箱、变配电柜、变压器、电表等拆除及安装; 竖井内弱电管线、设备改迁; 新建配电房; 路面破除及恢复; 不停电作业、系统调试等。

4. 工程类别: 建筑工程; 工程等级: 一级

5. 投资性质: 政府 100%

6. 工程估算投资额: 30544.72 万元, 招标部分工程估算投资额: 26112.10 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;

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: 张聪敏, 身份证号码: 132323197708140329, 注册号: 44012099。

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的酬金 (含税) 合计总金额为 (大写) 肆佰金拾陆万玖仟柒佰贰拾元: (¥4369720 元) (其中不含税价 4122377.36 元, 税率 6%, 增值税费 247342.64 元)。乙方按含税价开票, 如因国家政策导致税率发生变动, 则合同中不含税价不变, 相应调整含税价格。其中: 施工阶段: (¥4161638 元), 保修阶段: (¥208082 元)。

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	0	0	0	416.1638	20.8082	0	0
项目管理	0	0	0	0	0	0	0
工程监理与 项目管理一 体化	0	0	0	0	0	0	0

六、工作期限

工程监理期限自 2021 年 12 月 1 日起至 2025 年 7 月 17 日止, 总计日历天。其中:

1. 决策阶段: 自/起至/止, 共 0 日历天;
2. 勘察阶段: 自/起至/止, 共 0 日历天;
3. 设计阶段: 自/起至/止, 共 0 日历天;

4. 施工阶段：自 2021 年 12 月 1 日起至 2023 年 7 月 17 日止，共 593 日历天；

5. 保修阶段：自 2023 年 7 月 18 日起至 2025 年 7 月 17 日止，共 730 日历天；

6. 设备监造：自 / 起至 / 止，共 0 日历天；

7. 其他服务：自 / 起至 / 止，共 0 日历天。

七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理。

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

八、合同订立

1. 订立时间：2021 年 12 月 9 日。

2. 订立地点：深圳市。

3. 本合同一式十二份，具有同等法律效力，双方各执五份，办施工备案 二 份。

(以下为签署页)

委托人: (盖章)



深圳市天健地产集团有限公司

住所: 深圳市南山区沙河街道高发社区

深云西二路天健科技大厦 B 座塔楼 12 层

邮编: 518034

法定代表人或其授权代理人:

(签章)

杨逸春

开户银行:

账号:

电话:

受托人: (盖章)



广东中弘策工程顾问有限公司

住所: 深圳市南山区粤海街道深南大道

9966 号威盛科技大厦 3 层 301 单元

邮编: 518000

法定代表人或其授权代理人:

(签章)

郑杰

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深

圳天健世纪支行

账号: 44250100010000001356

电话: 0755-86399319

广东中弘策工程顾问有限公司文件

关于任命南湾街道高层历史违建电力整治工程监理项目总监张聪敏同志的证明

致：深圳市天健地产集团有限公司

为了更好的服务于项目，明确项目监理部监理职责，更好的开展监理各项工作。经公司研究，决定任命张聪敏同志为南湾街道高层历史违建电力整治工程监理项目总监理工程师，在监理合同和监理规范范围内行使监理总监职权，履行项目监理职责。

特此证明。

广东中弘策工程顾问有限公司

2021年12月1日



单位（子单位）竣工验收报告

GD-D1-613 0 0 1

工程名称: 南湾街道高层历史违建电力整治工程-南洋花园等九处

验收日期: 2020年11月29日

建设单位（盖章）: 深圳市天健地产集团有限公司



单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-D1-613/1 0 0 1

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

1
2
3
4
5
6
7

一、工程概况

GD-D1-613/2 0 0 1

工程名称	南湾街道高层历史违建电力整治工程-南洋花园等九处				
工程地点	深圳市龙岗区南湾街道	建筑面积	125.25万m ²	工程造价	12878.11万元
结构类型	/			层数	地上： / 层
	/				地下： / 层
施工许可证号	/				
开工日期	2022年12月09日			验收日期	2024年11月29日
监督单位	/			监督编号	/
建设单位	深圳市天健地产集团有限公司				
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司				
设计单位	深圳新能电力开发设计院有限公司				
施工单位	深圳市特区建工能源建设集团有限公司				
专业承包单位	/				
专业承包单位	/				
专业承包单位	/				
监理单位	广东中弘策工程顾问有限公司				
施工图审查单位	深圳迪远工程审图有限公司				

二、工程竣工验收实施情况

GD-D1-613/3 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	吴贵清
副组长	谢卫国
组员	朱文浩、范明中、赵华、仇靖、齐旭、张聪敏、黄华通、郑良华、王继伟、王国荣、王建恒、黄誉、谭和明

2. 专业组

专业组	组长	组员
现场检查	赵华	朱文浩、仇靖、齐旭、黄华通、郑良华、王继伟、黄誉、王国荣
工程资料	张聪敏	范明中、王建恒、谭和明

(二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。
2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履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。

三、工程质量评定

GD-D1-613/4 0 0 1

建筑工程分部 (系统、成套 设备)工程名 称	验收意见 /备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全性能资 料核查/实体质量抽查结果统 计	观感质量验收抽查结果统 计
地基与基础		6 项, 其中: 经审查符合要求 6 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 1 项中: 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构		7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 0 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 0 项	共 3 项中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修		6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 0 项	共 0 项, 其中: 资料核查符合要求 0 项 实体抽查符合要求 0 项	共 4 项中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	/	/ 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 / 项中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑给水、排 水及采暖	/	/ 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 / 项中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
通风与空调	/	/ 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 / 项中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
建筑电气		15 项, 其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 0 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 0 项	共 13 项中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑		9 项, 其中: 经审查符合要求 9 项 经核定符合要求 0 项	共 0 项, 其中: 资料核查符合要求 0 项 实体抽查符合要求 0 项	共 6 项中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	/	/ 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 / 项中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 项
电梯	/	/ 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 / 项中: 评价为“好”的 / 项 评价为“一般”的 / 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 项中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 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 项中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 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 项中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项

地

室外工程子单位 工程名称	验收意见 /备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全性能资 料核查/实体质量抽查结果统 计	观感质量验收抽查结果统 计
道路	/	___/___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 ___/___中: 评价为“好”的 ___/___项 评价为“一般”的 ___/___项
边坡	/	___/___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 ___/___中: 评价为“好”的 ___/___项 评价为“一般”的 ___/___项
附属建筑	/	___/___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 ___/___中: 评价为“好”的 ___/___项 评价为“一般”的 ___/___项
室外环境	/	___/___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 ___/___中: 评价为“好”的 ___/___项 评价为“一般”的 ___/___项

17

四、验收人员签名

GD-D1-613/6 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	吴贵清	深圳市龙岗区南湾街道办事处			吴贵清
2	朱文浩	深圳市龙岗区南湾街道办事处			朱文浩
3	刘伟成	布吉供电分局			刘伟成
4	陈金铭	布吉供电分局			
5	谢卫国	深圳市天健地产集团有限公司			谢卫国
6	范明中	深圳市天健地产集团有限公司			范明中
7	赵华	深圳市天健地产集团有限公司			赵华
8	仇靖	深圳新能电力开发设计院有限公司			仇靖
9	张明慧	深圳市勘察研究院有限公司			张明慧
10	齐旭	深圳市勘察研究院有限公司			齐旭
11	曹天伦	深圳市勘察研究院有限公司			曹天伦
12	张聪敏	广东中弘策工程顾问有限公司			张聪敏
13	黄华通	广东中弘策工程顾问有限公司			黄华通
14	于海洋	广东中弘策工程顾问有限公司			于海洋
15	郑良华	深圳市特区建工能源建设集团有限公司			郑良华
16	王缠伟	深圳市特区建工能源建设集团有限公司			王缠伟
17	黄誉	深圳市特区建工能源建设集团有限公司			黄誉
18	王建恒	深圳市特区建工能源建设集团有限公司			王建恒
19	王国荣	深圳市特区建工能源建设集团有限公司			王国荣
20	谭和明	深圳市特区建工能源建设集团有限公司			谭和明
21					
22					
23					
24					
25					
26					

工程验收

五、工程验收结论及备注

GD-D1-613/7 0 0 1

本工程已完成合同约定和设计文件的各项内容，施工质量满足相关质量验收规范和设计要求，且质量保证资料、外观质量、实测实量均评定合格，满足竣工验收条件，同意该工程竣工验收，质量等级评定为合格。

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
 项目负责人：  2024年11月29日	  总监理工程师：  2024年11月29日	 项目负责人：  2024年11月29日	 项目负责人：  2024年11月29日	 项目负责人：  2024年11月29日

田吉股份

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914□□□

工程名称：南湾街道高层历史违建电力整治工程-荔枝小区

验收日期：2020年10月25日

建设单位（盖章）：深圳市天健地产集团有限公司



单位（子单位）竣工验收报告的填写说明

GD-E1-914/1

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



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



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	南湾街道高层历史违建电力整治工程-荔枝小区				
工程地点	深圳市龙岗区黄金南路与南岭西路交汇处(荔枝花园)	建筑面积	614452m ²	工程造价	6574.4万元
结构类型	/	层数	地上:	/	层
	/		地下:	/	层
施工许可证号	/	监理许可证号	/		
开工日期	2022/9/8	验收日期	2024/10/25		
监督单位	/	监督编号	/		
建设单位	深圳市天健地产集团有限公司				
勘察单位	/				
设计单位	深圳新能电力开发设计院有限公司				
总包单位	深圳市特区建工能源建设集团有限公司				
承建单位(土建)	深圳市特区建工能源建设集团有限公司				
承建单位(设备安装)	深圳市特区建工能源建设集团有限公司				
承建单位(装修)	深圳市特区建工能源建设集团有限公司				
监理单位	广东中弘策工程顾问有限公司				
施工图审查单位	深圳地远工程审图有限公司				



* GD - E1 - 914 / 2 *

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	吴贵清	
副组长	谢卫国	
组员	朱文浩、范明中、卢少博、赵华、仇靖、张聪敏、黄华通、雷静、王继伟、张斌杰、王国荣、王建恒、黄誉、谭和明	

2. 专业组

专业组	组长	组员
现场检查	赵华	朱文浩、卢少博、仇靖、黄华通、雷静、王继伟、黄誉、王国荣
工程资料	张聪敏	范明中、张斌杰、王建恒、谭和明

(二) 验收程序

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



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

三、工程质量评定

GD-E1-914/4 0 0 1

分部（系统、成 套设备）工程	验收意见/ 备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全性能资料 核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
建筑电气		共 245 项，其中： 经审查符合要求 245 项 经核定符合要求 245 项	共 18 项，其中： 资料核查符合要求 18 项 实体抽查符合要求 18 项	共 6 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修		共 16 项，其中： 经审查符合要求 16 项 经核定符合要求 16 项	共 0 项，其中： 资料核查符合要求 0 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
土石方工程		共 36 项，其中： 经审查符合要求 36 项 经核定符合要求 36 项	共 14 项，其中： 资料核查符合要求 14 项 实体抽查符合要求 14 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构		共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核定符合要求 1 项	共 2 项，其中： 经审查符合要求 2 项 经核定符合要求 2 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项



* GD - E1 - 914 / 4 *

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	吴贵清	深圳市龙岗区南湾街道办事处			吴贵清
2	朱文浩	深圳市龙岗区南湾街道办事处			朱文浩
3	陈勇	深圳市龙岗区应急管理局			
4	王鹏	布吉供电分局			王鹏
5	阳文龙	布吉供电分局			阳文龙
6	谢卫国	深圳市天健地产集团有限公司			谢卫国
7	范明中	深圳市天健地产集团有限公司			范明中
8	芦少博	深圳市天健地产集团有限公司			芦少博
9	赵华	深圳市天健地产集团有限公司			赵华
10	仇靖	深圳新能电力开发设计院有限公司			仇靖
11	张聪敏	广东中弘策工程顾问有限公司			张聪敏
12	黄华通	广东中弘策工程顾问有限公司			黄华通
13	于海洋	广东中弘策工程顾问有限公司			于海洋
14	雷静	深圳市特区建工能源建设集团有限公司			雷静
15	王继伟	深圳市特区建工能源建设集团有限公司			王继伟
16	张斌杰	深圳市特区建工能源建设集团有限公司			张斌杰
17	黄誉	深圳市特区建工能源建设集团有限公司			黄誉
18	王建恒	深圳市特区建工能源建设集团有限公司			王建恒
19	王国荣	深圳市特区建工能源建设集团有限公司			王国荣
20	谭和明	深圳市特区建工能源建设集团有限公司			谭和明
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本工程已完成合同约定和设计文件的各项内容，施工质量满足相关质量验收规范和设计要求，且质量保证资料、外观质量、实测实量均评定合格，满足竣工验收条件，同意该工程竣工验收，质量等级评定为合格。

建设单位：  (公章) 单位(项目)负责人：  年 月 日	监理单位：  (公章) 总监理工程师：  年 月 日	施工单位：  (公章) 单位(项目)负责人：  2024年10月 日	设计单位：  (公章) 单位(项目)负责人：  年 月 日	勘察单位： (公章) 单位(项目)负责人： 年 月 日
--	---	---	--	--



合同编号:

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称 : 深圳市罗租股份合作公司非农工商用地
(2006-600-378)土石方及基坑支护工程

工程地点 : 深圳市宝安区石岩街道

委托人 : 深圳市罗租股份合作公司、深圳市宏发房
地产开发有限公司

监理人 : 广东中弘策工程顾问有限公司



第一部分 协议书

委托人(全称): 深圳市罗租股份合作公司、深圳市宏发房地产开发有限公司

监理人(全称): 广东中弘策工程顾问有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称: 深圳市罗租股份合作公司非农工商用地(2006-600-378)土石方及基坑支护工程

2. 工程地点: 深圳市宝安区石岩街道

3. 工程规模: 拟建项目总用地面积 26076.2m², 总建筑面积为 183983.9m²。本项目拟建建筑物主要为住宅楼和幼儿园,住宅楼建筑主体为 5 栋,编号为 1#~5#楼,均为高层建筑,其中 5#楼为办公/公寓楼,建筑层高 26~40 层,高度在 130.2~146m;幼儿园 3 层,高约 14m;设地下室 3~4 层(上部 2 层为架空层),结构类型为框架-剪力墙,拟采用桩基础。

地下室垫层底标高为 45.0m,基坑顶地面标高为 50.7~64.0m,基坑开挖深度 5.6~19m,基坑开挖底周长 627m,土石方开挖工程量约 19 万立方。

基坑北侧开挖边线距用地红线为 1.5 米,红线外侧为区间路,道路宽度(含人行道)为 18.5 米。道路另一侧为建设单位已开发完成的云熙谷二期,二层地下室,人工挖孔桩基础。道路分布雨水、污水、燃气等管线。

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: 75260759.15 元 招标部分工程概算投资额: 75260759.15 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: 基坑支护、桩基础工程等。
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 2020 年 6 月 20 日起至 2020 年 12 月 30 日止,共 195 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）：壹佰叁拾柒万壹仟玖佰壹拾玖元叁角捌分（¥ 1371919.38 元）。其中：

- 1. 施工阶段监理酬金为 1371919.38 元；
- 2. 保修阶段服务酬金为 / 元；
- 3. 设备采购监造服务酬金为 / 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
本合同正本一式贰份，双方各执壹份，副本贰份，双方各执壹份，均具有同等法律效力。

委托人：深圳市罗租股份合作公司、深圳市宏发房地产开发有限公司（盖章）
地址：深圳市宝安区新安街道

监理人：广东中弘策工程顾问有限公司（盖章）

法定代表人或其委托代理人：浩陈（签章）

法定代表人或其委托代理人：郑杰（签章）

开户银行：

开户银行：兴业银行股份有限公司深圳前海支行

账号：

账号：44250100010000001356

住所：

住所：深圳市南山区粤海街道麻岭社区深南大道9966号威盛科技大厦3层301单元

邮编：

邮编：518067

电话：

电话：0755-86399319

合同订立地点：深圳市宝安区石岩街道

合同订立时间：

2010年6月17日

广东中弘策工程顾问有限公司文件

关于任命深圳市罗租股份合作公司非农工商用地(2006-600-378)土石方及基坑支护工程监理项目总监张聪敏同志的证明

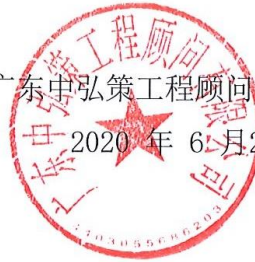
致：深圳市罗租股份合作公司、深圳市宏发房地产开发有限公司

为了更好的服务于项目，明确项目监理部监理职责，更好的开展 监理各项工作。经公司研究，决定任命张聪敏同志为深圳市罗租股份合作公司非农工商用地(2006-600-378)土石方及基坑支护工程监理项目总监理工程师，在监理合同和监理规范范围内行使监理总监职权，履行项目监理职责。

特此证明。

广东中弘策工程顾问有限公司

2020年6月20日



宝安区建筑施工项目终止施工安全监督告知书

宝质安监（2021）标评字[0051]号

深圳市罗租股份合作公司，深圳市宏发房地产开发有限公司：

你单位位于的深圳市罗租股份合作公司非农工商用地（2006-600-378）土石方及基坑支护工程(工程编号：2019-440306-70-03-10362301),经我站安全监督人员对项目进行核查，符合终止施工条件，我站决定终止该项目施工安全监督工作。

特此告知



验收移交表

工程名称	深圳市罗租股份合作公司非农工商用地（2006-600-378）土石方及基坑支护工程		
分部/子分部	土方子分部、基坑支护子分部		
移交日期：	年 月 日	至	年 月 日
验收移交类别：	完工验收移交		
完工日期/交出方对完成工程的描述： 本工程基坑支护及土石方工程已经按照合同约定以及设计图纸内容完成施工，且基坑支护及土石方工程验收质量合格，具备移交条件			
验收移交情况归纳及综合结论： 经检查验收，基坑支护及土石方工程已按照设计要求完成，工程质量合格，同意移交。			
交出施工单位 检查评定 综合结果	单位名称	深圳市榕亨实业集团有限公司	
	项目经理： 	   工程质量合格，具备移交条件 2021年12月21日	
接收施工单位 检查评定 综合结果	单位名称	深圳市宏源建设工程有限公司	
	项目经理： 	  经检查质量合格，同意接收 2021年12月21日	
交出监理单位 验收移交结论	单位名称：	广东中弘策工程顾问有限公司	
	总监理工程师： 	  同意移交 项目监理部 (24) 2021年12月21日	
接收监理单位 验收移交结论	单位名称：	广东中弘策工程顾问有限公司	
	总监理工程师： 	  同意接收 项目监理部 (24) 2021年12月21日	



建筑工程施工许可证

工程编号: 2019-440306-70-03-10362301

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 深圳市宝安区住房建设局

日期



证书序列号: 2020-0935

建设单位	深圳市罗租股份合作公司,深圳市宏发房地产开发有限公司		
工程名称	深圳市罗租股份合作公司非农工商用地(2006-600-378)土石方及基坑支护工程		
建设地址	宝安区石岩罗租社区石岩大道、石清大道、龙腾路、龙祥路围合范围内		
建设规模	0 平方米	合同价格	7526.075915 万元
设计单位	深圳地质建设工程公司		
施工单位	深圳榕亨实业集团有限公司		
监理单位	广东中弘策工程顾问有限公司		
合同开工日期	2020-06-20	合同竣工日期	2020-12-30
备注	项目经理: 谭湘林 注册证书号: JZ00441388 项目总监: 张聪敏 注册证书号: 00297812 范围: 基坑支护土石方:		
变更登记			

注意事项:

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



使用有效期: 2025年10月27日
- 2026年04月25日

中华人民共和国监理工程师 注册证书

姓名: 张聪敏

性别: 女

出生日期: 1977年08月14日

注册编号: 44012099

注册执业单位: 广东中弘策工程顾问有限公司

注册有效期: 2026年05月15日

注册专业: 房屋建筑工程
电力工程



个人签名:

签名日期: 2025.10.27



发证日期: 2023年04月19日

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

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



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



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

编号:
No. : 0134692



持证人签名:
Signature of the Bearer

管理号: 10214442109441020
File No.:

姓名: 张聪敏
Full Name
性别: 女
Sex
出生年月: 1977年08月
Date of Birth
专业类别: _____
Professional Type
批准日期: 2010年05月09日
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by
签发日期: 2010年 08月 09日
Issued on



广东省职称证书

姓名：张聪敏

身份证号：132323197708140329



职称名称：高级工程师

专业：施工管理

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2020年06月14日

评审组织：深圳市建筑专业高级专业技术资格第七评审委员会

证书编号：2003001046169

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2020年10月15日



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

普通高等学校
毕业证书



中华人民共和国教育部监制

No. 01643908

学生 **张聪敏** 性别 **女**，
一九七七年八月十四日生，于一九九七年
九月至二〇〇二年七月在本校
土木工程 专业
五年制本科学习，修完教学计划规
定的全部课程；成绩合格，准予毕业。

校(院)长: **赵三元**

校名: **河北建筑工程学院**

二〇〇二年七月一日

学校编号: 10084120020510040

姓名 张聪敏

性别 女 民族 汉

出生 1977年8月14日

住址 广东省深圳市龙岗区黄阁
北路依山郡花园13号楼71



公民身份号码 132323197708140329



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 深圳市公安局龙岗分局

有效期限 2018.08.01-2038.08.01

总监理工程师奖项情况



荣誉证书

张聪敏 同志：

被评为公司2022年度

优秀总监理工程师

特发此证，以资鼓励。

广东中弘策工程顾问有限公司

二〇二二年十二月三十日



荣誉证书

张聪敏同志：

被评为2018年度深圳市优秀总监理工程师。

深圳市监理工程师协会

2019年1月23日

南湾街道高层历史违建电力整治工程



前城商业中心-2018年广东省建设工程优质结构奖



前城商业中心工程 2022 年度深圳市优质工程奖



前城滨海花园（A105-1689）商住楼及幼儿园工程 2022 年度深圳市优质工程奖



提供近五年（从本项目发布招标公告之日起倒算）具有代表性的奖项一览表

序号	获奖名称	颁奖单位	获奖时间	备注
省级				
1	2022年“广东省房屋市政工程安全生产文明施工示范工地”	广东省建筑安全协会	2023年12月	
2	2021年“广东省房屋市政工程安全生产文明施工示范工地”	广东省建筑安全协会	2023年3月	
市级				
3	荣获二〇二五年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖	深圳建筑业协会	2025年11月	
4	荣获二〇二五年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖	深圳建筑业协会	2025年5月	
5	2023年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖	深圳建筑业协会	2023年4月	
6	2023年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖	深圳建筑业协会	2023年3月	
7	2023年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖	深圳建筑业协会	2023年4月	
8	2023年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖	深圳建筑业协会	2023年10月	
9	2022年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖	深圳建筑业协会	2022年5月	
10	2022年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖	深圳建筑业协会	2022年10月	
国家级				
11	2020—2021年度国家优质工程奖	中国施工企业管理协会	2021.12.6	
12	2022-2023年度第一批国家优质工程奖	中国施工企业管理协会	2023.12	



2022年“广东省房屋市政工程安全生产文明施工示范工地”

宏发万悦山大厦1、2、3栋主体工程、宏发万悦山名庭4栋、5栋、6栋、7栋



2021年“广东省房屋市政工程安全生产文明施工示范工地”

致湾大厦主体工程



荣获二〇二五年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖
人大附中深圳学校高中部扩建项目



荣获二〇二五年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖



2023 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖



2023 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖

荣誉证书



广东中弘策工程顾问有限公司：

你公司监理的 **注成科技军民融合产业园** 工程，荣获二〇二三年
度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖。

特发此证

证书编号：SZAQWM-2023A-100

协会网址：<http://www.szjzy.org.cn>

深圳建筑业协会
二〇二三年四月

2023 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖

荣誉证书



广东中弘策工程顾问有限公司：

你公司监理的 **南湾街道高层历史违建电力整治工程-荔枝小区** 工
程，荣获二〇二三年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优
良工地奖。

特发此证

证书编号：SZAQWM-2023B-054

协会网址：<http://www.szjzy.org.cn>

深圳建筑业协会
二〇二三年十月

2023 年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖

荣誉证书

广东中弘策工程顾问有限公司：

你公司监理的 **宏发万悦山璟庭8、9、10、11栋主体工程**，荣获二〇二二年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖。

特发此证

深圳建筑业协会
二〇二二年五月

2022 年度上半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖

荣誉证书



广东中弘策工程顾问有限公司：

你公司监理的 **京基东滨时代大厦项目施工总承包工程** 工程，荣获二〇二二年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖。

特发此证

证书编号：SZAQWM-2022B-009

协会网址：<http://www.szjzy.org.cn>

深圳建筑业协会
二〇二二年十月

2022 年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖

2020—2021 年度国家优质工程奖



2022—2023 年度第一批国家优质工程奖



投标人近两年财务报表（2023、2024 年度）

资产负债表（万元）				利润表（万元）			
2023 年		2024 年		2023 年		2024 年	
资产规模	资产负债率	资产规模	资产负债率	营业收入	净利润	营业收入	净利润
4957.38	46.92	4034.01	28.11	6646.66	402.75	5810.28	265.52

2023 年财务审计报告及附表

广东中弘策工程顾问有限公司

审计报告

2023 年度

目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
资产负债表	4
利润表	5
现金流量表	6
所有者权益变动表	7-8
财务报表附注	9-42
三、营业执照及会计师事务所执业许可证复印件	43-44
四、签字注册会计师资格证书复印件	45-46

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24SA8F10YU



深圳中法会计师事务所

SHENZHEN ZHONGFA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
电 话: 82995930、82999553、82999593、82999513 图文传真: 82999503
地 址: 深圳市红荔路群星广场 A 座 1511-1516 房 邮 编: 518028

审 计 报 告

深中法审字[2024]第 048 号

广东中弘策工程顾问有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了广东中弘策工程顾问有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

贵公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2023 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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



四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误导致，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的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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



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

深圳中法会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年五月十七日





资产负债表

2023年12月31日

编制单位：广东中弘策工程顾问有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	期末余额	期初余额	项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	六、1	18,210,440.71	16,911,048.76	短期借款	六、7	12,160,000.00	8,460,000.00
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款	六、2	12,234,975.79	12,661,564.48	应付账款	六、8	1,185,830.40	-
预付款项		-	-	预收款项	六、9	1,956,754.21	1,342,172.39
其他应收款	六、3	14,555,208.97	15,404,124.35	合同负债		-	-
存货		-	-	应付职工薪酬	六、10	2,854,438.92	3,169,454.99
合同资产		-	-	应交税费	六、11	404,938.49	626,217.68
持有待售资产		-	-	其他应付款	六、12	4,697,799.13	13,735,839.50
一年内到期的非流动资产		-	-	持有待售负债		-	-
其他流动资产	六、4	9,075.01	-	一年内到期的非流动负债		-	-
				其他流动负债		-	-
流动资产合计		45,009,700.48	44,976,737.59	流动负债合计		23,259,761.15	27,333,684.56
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资		-	-	长期借款		-	-
其他债权投资		-	-	应付债券		-	-
长期应收款		-	-	租赁负债		-	-
长期股权投资	六、5	4,380,000.00	4,380,000.00	长期应付款		-	-
其他权益工具投资		-	-	预计负债		-	-
其他非流动金融资产		-	-	递延收益		-	-
投资性房地产		-	-	递延所得税负债		-	-
固定资产	六、6	184,063.06	219,973.95	其他非流动负债		-	-
在建工程		-	-	非流动负债合计		-	-
生产性生物资产		-	-	负债合计		23,259,761.15	27,333,684.56
油气资产		-	-	所有者（或股东）权益：			
使用权资产		-	-	实收资本（或股本）	六、13	11,000,000.00	11,000,000.00
无形资产		-	-	其他权益工具		-	-
开发支出		-	-	其中：优先股		-	-
商誉		-	-	永续债		-	-
长期待摊费用		-	-	资本公积		-	-
递延所得税资产		-	-	减：库存股		-	-
其他非流动资产		-	-	其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积	六、14	407,097.54	-
				一般风险准备		-	-
				未分配利润	六、15	14,906,904.85	11,243,026.98
非流动资产合计		4,564,063.06	4,599,973.95	所有者（或股东）权益合计		26,314,002.39	22,243,026.98
资产总计		49,573,763.54	49,576,711.54	负债和所有者（或股东）权益总计		49,573,763.54	49,576,711.54

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





利润表

2023年度

编制单位：广东中弘策工程顾问有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	六、16	66,466,634.83	61,507,009.64
减：营业成本	六、16	54,015,580.33	48,001,146.60
税金及附加	六、17	225,237.04	238,174.13
销售费用		-	-
管理费用	六、18	5,109,842.26	6,648,152.60
研发费用	六、19	3,057,465.20	3,075,991.42
财务费用	六、20	165,733.95	102,061.23
其中：利息费用		316,235.16	-
利息收入		157,281.96	-
加：其他收益	六、21	383,576.21	305,193.91
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,276,352.26	3,746,677.57
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出	六、22	175,362.48	1,098,404.26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,100,989.78	2,648,273.31
减：所得税费用	六、23	73,464.57	43,450.20
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,027,525.21	2,604,823.11
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,027,525.21	2,604,823.11
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他			
（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			
6、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分			
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额			
8、其他			
六、综合收益总额		4,027,525.21	2,604,823.11
六、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





现金流量表

2023年度

编制单位：山东中弘策工程顾问有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	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		69,220,022.01	63,290,037.35
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		372,628.46	305,193.91
经营活动现金流入小计		69,592,650.47	63,595,231.26
购买商品、接受劳务支付的现金		26,665,314.57	18,767,440.32
支付给职工以及为职工支付的现金		33,051,791.89	35,856,408.05
支付的各项税费		5,042,389.69	4,619,573.57
支付其他与经营活动有关的现金		7,911,798.21	7,717,771.44
经营活动现金流出小计		72,671,294.36	66,961,193.38
经营活动产生的现金流量净额	六、24	-3,078,643.89	-3,365,962.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		38,500,000.00	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		38,500,000.00	-
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,729.00	14,949.00
投资支付的现金		37,500,000.00	50,000.00
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		37,505,729.00	64,949.00
投资活动产生的现金流量净额		994,271.00	-64,949.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	7,000,000.00
取得借款收到的现金		14,000,000.00	9,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		14,000,000.00	16,000,000.00
偿还债务支付的现金		10,300,000.00	1,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		316,235.16	96,728.77
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		10,616,235.16	1,396,728.77
筹资活动产生的现金流量净额		3,383,764.84	14,603,271.23
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	六、24	1,299,391.95	11,172,360.11
加：期初现金及现金等价物余额	六、24	16,911,048.76	5,738,688.65
六、期末现金及现金等价物余额	六、24	18,210,440.71	16,911,048.76

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

2023年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：广东中政建设工程顾问有限公司



项	本期金额						所有者权益合计						
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股		其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者(或股东)权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	11,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,243,026.98	22,243,026.98	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,450.20	43,450.20	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	11,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,286,477.18	22,286,477.18	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	407,097.54	-	3,620,427.67	4,027,525.21	
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,027,525.21	4,027,525.21	
(二) 所有者(或股东)投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 本期使用(以负号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	11,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	407,097.54	-	14,906,904.85	26,314,002.39	

法定代表人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表 (续)

2023年度

编制单位: 广东弘策工程咨询有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	上期金额											
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者(或股东)权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	4,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,654,962.61	12,654,962.61
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-16,758.74	-16,758.74
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	4,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,638,203.87	12,638,203.87
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)	7,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,604,823.11	9,604,823.11
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,604,823.11	2,604,823.11
(二) 所有者(或股东)投入和减少资本	7,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,000,000.00
1. 股东投入的普通股	7,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用(以负号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	11,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,243,026.98	22,243,026.98

主管会计工作负责人:

法定代表人:

会计机构负责人:



广东中弘策工程顾问有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司概况

广东中弘策工程顾问有限公司(以下简称“本公司”)于 2005 年 4 月 21 日在深圳市市场监督管理局登记注册,统一社会信用代码:91440300774113455G;认缴注册资本为人民币 3,000.00 万元,实缴注册资本为人民币 1,100.00 万元;法定代表人:郑杰;住所:深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路 2028 号罗湖商务中心 201-127;经营期限:2005 年 4 月 21 日至 2025 年 4 月 21 日。

经营范围:建筑工程咨询、工程监理、工程造价咨询、建筑装饰装修工程、工程招标代理(须取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可经营);信息咨询、会务策划(以上不含人才中介服务及其他限制项目)。

2、控股股东及实际控制人

截至 2023 年 12 月 31 日,自然人郑杰同志持有本公司 90.00%的股权,自然人庄志斌同志持有本公司 10.00%的股权。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定(统称“企业会计准则”)编制。

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

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报,本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司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

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

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

4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

5、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当本公司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。

金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：（一）收取该金融资产现金流量的合同权利终止。（二）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。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。对于以常规方式购买或出售金融资产的，公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

（2）金融资产的分类和计量

在初始确认金融资产时本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：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。

1) 金融资产的初始计量:

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

2) 金融资产的后续计量:

①以摊余成本计量的债务工具投资金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致,即在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付,且公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标的,本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产。该金融资产采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销、减值及终止确认产生的利得或损失,计入当期损益。

②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金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致,即在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付,且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的,本公司将其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。该金融资产采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益,其余公允价值变动计入其他综合收益。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。

③指定为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初始确认时,本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将其相关股利收入计入当期损益,其公允价值变动计入其他综合收益。该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将从其他综合收益转入留存收益,不计入当期损益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括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和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,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。

在初始确认时,为消除或显著减少会计错配,本公司可将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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。

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，未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

(4) 金融负债的分类和计量

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和其他金融负债。

1) 金融负债的初始计量

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于以摊余成本计量的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

2) 金融负债的后续计量

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债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，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

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，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；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中转出，计入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。如果前述会计处理会造成或扩大损益中的会计错配，将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债的抵销

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。

（6）金融工具的公允价值确定

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

（7）金融工具减值准备的确认方法

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、租赁应收款及合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

6、应收款项

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

7、存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

8、合同资产

合同资产的确认方法及标准合同资产，是指本公司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。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注四 5、金融工具。

9、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的

长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方【股东权益/所有者权益】在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方【股东权益/所有者权益】在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方【股东权益/所有者权益】在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。】【合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投

资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因【追加投资】能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资

时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的,按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易,投出或出售的资产不构成业务的,未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销,在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于所转让资产减值损失的,不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的,投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的,以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本,初始投资成本与投出业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的,取得的对价与业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的,按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理,全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时,以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外,如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务,则按预计承担的义务确认预计负债,计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的,本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资,如存在与该投资相关的股权投资借方差额,按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时,因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中,母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益;母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的,按“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置,对于处置的股权,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资,处置后的剩余股权仍采用权益法核算的,在处置时将

原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

10、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
运输设备	年限平均法	4-10	-	10.00-25.00
电子及其他设备	年限平均法	3-5	-	20.00-33.33

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

(3) 其他说明

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

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

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

11、在建工程

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

12、使用权资产

详见附注四、24、租赁

13、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

14、长期待摊费用

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

15、合同负债

合同负债的确认方法

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

16、职工薪酬

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

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

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

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

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

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

17、租赁负债

详见附注四、24、租赁

18、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；

(2) 履行该义务很可能导致经济利益流出；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

19、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。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的控制权时，确认收入。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

就商品销售而言，合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或提供服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。收入于履行单项履约义务后的时间点确认收入。

就提供服务而言，满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

(1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；

(2) 本公司已将该商品的实物转移给客户；

(3) 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

(4) 客户已接受该商品或服务。

(5) 本公司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)作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况。

20、合同成本

合同成本包括取得合同的成本和履行合同的成本。

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：(1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；(2)该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。确认的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

本公司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；为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

21、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：(1)政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；(2)政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与

收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

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

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

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

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

22、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本【年度/期间/报告期】税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

23、所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

24、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。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。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

①合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户

使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产：

②承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

③承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。但是，对本公司作为承租人的土地和建筑物租赁，本公司选择不分拆合同包含的租赁和非租赁部分，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

本公司作为承租人在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，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(扣除已享受的租赁激励相关金额)，发生的初始直接费用以及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。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对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。否则，租赁资产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。使用权资产按“附注四、30.长期资产减值”所述的会计政策计提减值准备。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司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，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

(1) 根据担保余值预计的应付金额发生变动；

(2) 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；

(3) 本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

本公司已选择对短期租赁(租赁期不超过 12 个月的租赁)和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

25、重要会计政策、会计估计及会计差错的变更

(1) 会计政策变更

本公司本年度无重大会计政策变更的事项。

(2) 前期差错更正

本公司本年度通过以前年度损益调整科目调整前期差错 43,450.20 元。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%、9%、13%的征收率计算销项税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的5%计缴。

2、税收优惠及批文

(1) 企业所得税

本公司于 2023 年 3 月 5 日取得科技型中小企业证书，证书编号：202344030500020231，于 2023 年 11 月 15 日取得高新技术企业证书，证书编号：GR202344203526，从 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间享受高新技术企业 15%企业所得税优惠税率。

根据财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》“对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税”的规定及财政部 税务总局 2022 年第 13 号《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》“对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税”，本公司自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，享受小型微利企业 5%企业所得税优惠税率。

(2) 其他税收优惠

根据财政部 税务总局公告 2023 年第 7 号《财政部 税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》“企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2023 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100% 在税前加计扣除；形成无形资产的，自 2023 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200% 在税前摊销”的规定，本公司自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，享受开发新技术、新产品、新工艺发生的研究开发费用加计扣除。

六、财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期初”指 2023 年 1 月 1 日，“期末”指 2023 年 12 月 31 日，“本期”指 2023 年度，“上期”指 2022 年度。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	60,000.00	856,073.43
银行存款	13,150,440.71	10,054,975.33
其他货币资金	5,000,000.00	6,000,000.00
合计	18,210,440.71	16,911,048.76

备注：上述银行存款账户，兴业银行股份有限公司深圳分行前海支行期末余额 16,750.83 元，该银行状态为被冻结账户，只收不付。

2、应收账款

①应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	12,234,975.79	100.00	-	-	12,234,975.79
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	12,234,975.79	100.00	-	-	12,234,975.79

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	12,661,564.48	100.00	-	-	12,661,564.48
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	12,661,564.48	100.00	-	-	12,661,564.48

a 期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款。

b 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内(含 1 年,下同)	7,436,300.39	-	-
1 至 2 年	1,188,753.86	-	-
2 至 3 年	2,951,273.85	-	-
3 年以上	658,647.69	-	-
合计	12,234,975.79	-	-

(续)

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内(含 1 年,下同)	6,396,858.61	-	-
1 至 2 年	3,192,855.11	-	-
2 至 3 年	129,463.06	-	-
3 年以上	2,942,387.70	-	-
合计	12,661,564.48	-	-

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期无计提坏账准备，无收回或转回坏账准备。

③按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款余额	占应收账款总额的比例 (%)	账龄
深圳市富思源房地产开发有限公司	1,333,700.00	10.90	1 年以内

单位名称	应收账款余额	占应收账款总额的比例 (%)	账龄
长春市地铁有限责任公司	1,136,000.00	9.28	1年以内
石家庄轨道交通有限责任公司	724,708.99	5.92	2至3年
赣州恒城建设开发有限公司	636,400.00	5.20	1年以内
深圳市京鼎工业技术股份有限公司	574,800.00	4.70	1年以内、2至3年
合计	4,405,608.99	36.01	-

3、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	14,555,208.97	15,404,124.35
应收利息	-	-
应收股利	-	-
合计	14,555,208.97	15,404,124.35

(1) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	14,555,208.97	100.00	-	-	14,555,208.97
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	14,555,208.97	100.00	-	-	14,555,208.97

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	15,404,124.35	100.00	-	-	15,404,124.35

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	15,404,124.35	100.00	-	-	15,404,124.35

a 期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款。

b 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	9,597,246.13	-	-
1 至 2 年	933,013.59	-	-
2 至 3 年	2,056,409.98	-	-
3 年以上	1,968,539.27	-	-
合计	14,555,208.97	-	-

(续)

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	4,908,317.29	-	-
1 至 2 年	3,023,329.02	-	-
2 至 3 年	1,573,340.00	-	-
3 年以上	5,899,138.04	-	-
合计	15,404,124.35	-	-

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期无计提坏账准备，无收回或转回坏账准备。

③按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)
广东中弘策工程顾问有限公司长春分公司	3,394,246.69	1 年以内	23.32
广东中弘策工程顾问有限公司广州分公司	2,923,340.00	1 年以内	20.08

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)
吉林省通达公路工程监理有限责任公司	2,300,000.00	1年以内、2至3年	15.80
广东中弘策工程顾问有限公司西安分公司	1,672,359.44	1年以内、1至2年	11.49
庄嘉	696,219.59	1年以内、1至2年	4.78
合计	10,986,165.72	-	75.48

4、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额	9,075.01	-
合计	9,075.01	-

5、长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,380,000.00	-	4,380,000.00	4,380,000.00	-	4,380,000.00
对联营、合营企业投资	-	-	-	-	-	-
合计	4,380,000.00	-	4,380,000.00	4,380,000.00	-	4,380,000.00

(1) 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广东中弘策工程设计有限公司	1,450,000.00	1,450,000.00	-	-	1,450,000.00	-	-
吉林省通达公路工程监理有限责任公司	2,930,000.00	2,930,000.00	-	-	2,930,000.00	-	-
合计	4,380,000.00	4,380,000.00	-	-	4,380,000.00	-	-

6、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	184,063.06	219,973.95

项目	期末余额	期初余额
固定资产清理	-	-
合计	184,063.06	219,973.95

(1) 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
一、账面原值	2,329,746.00	5,729.00	-	2,335,475.00
1、运输设备	1,427,422.27	-	-	1,427,422.27
2、电子设备	838,031.73	5,729.00	-	843,760.73
3、其他设备	64,292.00	-	-	64,292.00
二、累计折旧	2,109,772.05	41,639.89	-	2,151,411.94
1、运输设备	1,293,643.84	8,805.57	-	1,302,449.41
2、电子设备	755,166.10	32,563.53	-	787,729.63
3、其他设备	60,962.11	270.79	-	61,232.90
三、减值准备	-	-	-	-
1、运输设备	-	-	-	-
2、电子设备	-	-	-	-
3、其他设备	-	-	-	-
四、账面价值	219,973.95	-	-	184,063.06

7、短期借款

项目	期末余额	期初余额
中国银行股份有限公司	9,700,000.00	4,000,000.00
中国建设银行股份有限公司	-	2,000,000.00
招商银行股份有限公司	2,460,000.00	2,460,000.00
合计	12,160,000.00	8,460,000.00

8、应付账款

(1) 按账龄列示应付账款

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年,下同)	1,185,830.40	100.00	-	-
1至2年	-	-	-	-
2至3年	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-
合计	1,185,830.40	100.00	-	-

(2) 应付账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占预收账款期末余额的比例 (%)
中鼎华创工程技术集团有限公司渝东分公司	723,379.00	1 年以内	61.00
陈联	408,000.00	1 年以内	34.41
深圳市趣舍创意文化有限公司	54,451.40	1 年以内	4.59
合计	1,185,830.40	-	100.00

9、预收款项

(1) 按账龄列示预收款项

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	1,663,454.96	85.01	876,003.00	65.27
1 至 2 年	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-
3 年以上	293,299.25	14.99	466,169.39	34.73
合计	1,956,754.21	100.00	1,342,172.39	100.00

(2) 期末余额前五名的预收款项情况

单位名称	期末余额	账龄	占预收账款期末余额的比例 (%)
广州地铁集团有限公司	1,430,267.56	1 年以内	73.09
广东新生环保科技股份有限公司	150,000.00	3 年以上	7.67
深圳市宝安区水务局	124,386.40	1 年以内	6.36
西安市轨道交通集团有限公司	108,801.00	1 年以内	5.56
深圳现代建设监理公司	49,919.25	3 年以上	2.55
合计	1,863,374.21	-	95.23

10、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,169,454.99	32,736,775.82	33,051,791.89	2,854,438.92
二、离职后福利-设定提存计划	-	-	-	-
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	3,169,454.99	32,736,775.82	33,051,791.89	2,854,438.92

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	3,169,454.99	30,125,381.88	30,440,397.95	2,854,438.92
2、职工福利费		530,605.45	530,605.45	-
3、社会保险费		1,940,960.69	1,940,960.69	-
4、住房公积金		105,169.80	105,169.80	-
5、职工教育费		34,658.00	34,658.00	-
6、非货币性福利	-	-	-	-
7、短期带薪缺勤	-	-	-	-
8、短期利润分享计划	-	-	-	-
9、其他	-	-	-	-
合计	3,169,454.99	32,736,775.82	33,051,791.89	2,854,438.92

11、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	316,777.91	450,752.63
城市维护建设税	11,087.22	15,775.96
教育费附加	4,751.67	6,761.12
地方教育附加	3,167.78	4,507.42
个人所得税	69,153.91	131,782.32
企业所得税	-	16,638.23
合计	404,938.49	626,217.68

12、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	4,697,799.13	13,735,839.50
应付利息	-	-
应付股利	-	-
合计	4,697,799.13	13,735,839.50

(1) 其他应付款

①按账龄列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年,下同)	2,078,191.56	2,796,805.54
1至2年	30,000.00	679,022.16
2至3年	330,422.16	900.00

项目	期末余额	期初余额
3年以上	2,259,185.41	10,259,111.80
合计	4,697,799.13	13,735,839.50

②期末余额前五名的其他应付款情况

单位名称	期末余额	占其他应付款 期末余额的比例(%)	账龄
广东中弘策工程设计有限公司	1,931,696.19	41.12	1年以内
深圳市景逸鸿信息咨询公司	640,000.00	13.62	3年以上
北京赛瑞斯深圳分公司	530,641.21	11.30	3年以上
深圳市家家发房屋公司	480,000.00	10.22	3年以上
股会滨	256,849.50	5.47	3年以上
合计	3,839,186.90	81.72	-

13、实收资本

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
郑杰	10,600,000.00	-	-	10,600,000.00
庄志斌	400,000.00	-	-	400,000.00
合计	11,000,000.00	-	-	11,000,000.00

备注：2022年实缴700.00万元未办理工商登记手续。

14、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	-	407,097.54	-	407,097.54
任意盈余公积	-	-	-	-
合计	-	407,097.54	-	407,097.54

15、未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	11,243,026.98	8,654,962.61
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	43,450.20	-16,758.74
调整后期初未分配利润	11,286,477.18	8,638,203.87
加：本期归属于母公司股东的净利润	4,027,525.21	2,604,823.11
其他	-	-
减：提取法定盈余公积	407,097.54	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-

项目	本期金额	上期金额
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	14,906,904.85	11,243,026.98

16、营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	66,466,634.83	54,015,580.33	61,507,009.64	48,001,146.60
其他业务	-	-	-	-
合计	66,466,634.83	54,015,580.33	61,507,009.64	48,001,146.60

(1) 主营业务（分行业或业务）

行业（或业务）名称	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
监理咨询服务	66,466,634.83	54,015,580.33	61,507,009.64	48,001,146.60
合计	66,466,634.83	54,015,580.33	61,507,009.64	48,001,146.60

17、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	130,367.46	138,934.94
教育费附加	55,871.75	59,543.52
地方教育附加	37,247.83	39,695.67
印花税	1,750.00	-
合计	225,237.04	238,174.13

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

18、管理费用

项目	本期金额	上期金额
工资及奖金	2,732,939.43	3,362,265.20
福利费	424,647.18	1,226,567.88
社会保险费	137,703.05	203,222.21
住房公积金	11,424.00	23,040.00
教育经费	11,232.00	-
残疾人就业保障金	83,744.63	-
业务招待费	208,596.70	21,550.00
办公费	137,717.38	258,549.99

项目	本期金额	上期金额
电话费	21,830.17	21,798.47
租赁费	481,813.00	556,538.10
管理费	3,040.40	-
水电费	4,816.40	25,513.75
交通费	15,493.14	-
差旅费	202,827.07	314,408.61
汽车费	90,073.83	170,248.53
培训费	56,828.00	23,870.00
修理费	8,000.00	5,160.00
广告费	1,765.00	1,359.00
监理投标费	9,412.80	-
咨询费	230,135.99	19,000.00
认证费	20,038.98	15,000.00
装修费	86,653.00	207,416.40
折旧费	4,782.98	3,427.68
易耗品摊销	9,588.00	-
协会会费	53,200.00	18,500.00
图书资料费	380.00	-
其他	292.01	73,977.77
快递费	9,348.22	10,350.99
清洁费	4,900.00	-
审计费	9,930.69	5,800.00
律师费	7,820.00	-
物业管理费	15,900.21	80,588.02
招聘费	12,968.00	-
合计	5,109,842.26	6,648,152.60

19、管理费用

项目	本期金额	上期金额
工资及奖金	2,744,508.00	2,761,137.92
社会保险费	198,549.00	199,752.00
住房公积金	3,936.00	3,960.00
差旅费	96,654.05	48,548.04
知识产权的申请费	1,490.00	50,190.00

项目	本期金额	上期金额
水电费	10,868.00	10,934.46
折旧费	1,460.15	1,469.00
合计	3,057,465.20	3,075,991.42

20、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	316,235.16	96,728.77
减：利息收入	157,281.96	-
手续费	6,780.75	5,332.46
合计	165,733.95	102,061.23

21、其他收益

项目	本期金额	上期金额
个税手续费返还	14,828.46	-
政府补助	357,800.00	305,193.91
加计抵减	10,947.75	-
合计	383,576.21	305,193.91

22、营业外支出

项目	本期金额	上期金额
监理费罚款	40,000.00	-
税务罚款	2,000.00	-
滞纳金	189.88	-
其他	133,172.60	1,098,404.26
合计	175,362.48	1,098,404.26

23、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	73,464.57	43,450.20
递延所得税费用	-	-
合计	73,464.57	43,450.20

24、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,027,525.21	2,604,823.11
加：资产减值准备	-	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	41,639.89	63,309.00
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	316,235.16	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,275,504.07	-5,125,516.39
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-8,739,548.22	-988,547.87
其他	-	79,970.03
经营活动产生的现金流量净额	-3,078,643.89	-3,365,962.12
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	18,210,440.71	16,911,048.76
减：现金的期初余额	16,911,048.76	5,738,688.65
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	1,299,391.95	11,172,360.11

七、关联方及关联交易

1、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
郑杰	股东之一
庄嘉	其他关联关系
王威	其他关联关系
陈翔	其他关联关系
郑鹏飞	其他关联关系
深圳市中弘策工程服务有限公司	其他关联关系
吉林省通达公路工程监理有限责任公司	其他关联关系

2、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额	期初余额
其他应收款：		
庄嘉	696,219.59	452,522.35
王威	119,792.00	119,792.00
陈翔	10,000.00	10,000.00
郑鹏飞	49,500.00	-
郑杰	-	50,000.00
吉林省通达公路工程监理有限责任公司	2,300,000.00	1,800,000.00
合计	3,175,511.59	2,432,314.35

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
其他应付款：		
广东中弘策工程设计有限公司	1,931,696.19	299,600.00
合计	1,931,696.19	299,600.00

八、承诺及或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项及或有事项。

九、资产负债表日后非调整事项

本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

本公司无需要披露的其他事项。

广东中弘策工程顾问有限公司

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300192319920E



名称 深圳中法会计师事务所(普通合伙)
类型 合伙企业
执行事务合伙人 张玉清

成立日期 2001年10月09日

主要经营场所 深圳市福田区华强北街道荔村社区红荔路38号群星广场A1511-1516房

重要提示

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

登记机关



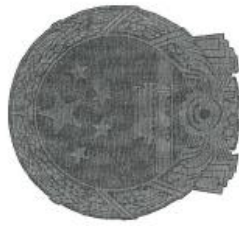
证书序号: 0006065

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳中法会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 张玉清

主任会计师:

经营场所: 深圳市福田区华强北街道荔村社区红荔路38号群星广场A1511-1516房

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 44030041

批准执业文号: 深注协字[1997]099号

批准执业日期: 1997年12月18日



年度检验登记
Annual Renewal Registration



张玉清 440300410590

继续有效一年
for another year after



8

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.

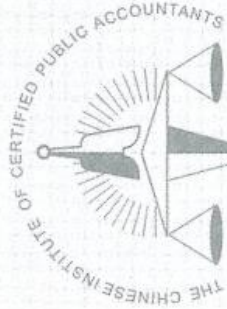


9



姓名	张玉清
性别	男
出生日期	1964年10月31日
工作单位	深圳中法会计师事务所
身份证号码	330106641031007
Identity card No.	





姓名 刘彦全
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1990-10-24
 Date of birth
 工作单位 深圳中法会计师事务所(普通合
 Working unit
 身份证号码 411302199010243418
 Identity card No.

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.



注册号 440300410004

年 月 日

证书编号: 440300410004
 No. of Certificate
 批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2020 年 月 日
 Date of Issuance

2024 年财务审计报告及附表

深圳友晟会计师事务所（普通合伙） SHENZHEN YOUSHENG ACCOUNTING FIRM

广东中弘策工程顾问有限公司 二〇二四年度 财务审计报告

目 录

内 容	页 码
一. 审计报告	1-2
二. 资产负债表	3-4
三. 利润表	5
四. 现金流量表	6
五. 所有者权益变动表	7
六. 会计报表附注	8-17
七. 财务情况说明	18-19
八. 会计师事务所营业执照、执业许可证复印件	

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编号: 粤26C5LZXAF7



深圳友晟会计师事务所（普通合伙）

ShenZhen YouSheng Certified Public Accountants

地址：深圳市龙华区民治街道红山社区腾龙路龙光玖钻商务中心中期C座707

电话：0755-28028463 邮箱：823729372@qq.com



审计报告

深友晟审字[2025]第103号

广东中弘策工程顾问有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了后附的广东中弘策工程顾问有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2024年12月31日的资产负债表、2024年度的利润表、现金流量表和所有者权益增减变动表以及财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层对财务报表的责任

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

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

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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



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

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

深圳友晟会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二五年五月七日



广东中弘策工程顾问有限公司

资产负债表

二〇二四年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	附注3	8,553,041.50	18,210,440.71
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	附注4	12,210,366.34	12,234,975.79
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	附注5	14,934,254.51	14,555,208.97
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			9,075.01
其他流动资产			
流动资产合计		35,697,662.35	45,009,700.48
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	附注6	4,380,000.00	4,380,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	附注7	262,410.95	184,063.06
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,642,410.95	4,564,063.06
资产合计		40,340,073.30	49,573,763.54



广东中弘策工程顾问有限公司

资产负债表(续)

二〇二四年十二月三十一日

单位：人民币元

项目	附注	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款			12,160,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	附注8	1,921,559.07	1,185,830.40
预收款项	附注9	587,100.95	1,956,754.21
合同负债			
应付职工薪酬	附注10	6,527,968.96	2,854,438.92
应交税费	附注11	440,884.91	404,938.49
其他应付款	附注12	1,860,232.05	4,697,799.13
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		11,337,745.94	23,259,761.15
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		11,337,745.94	23,259,761.15
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	附注13	11,000,000.00	11,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		675,930.04	407,097.54
未分配利润	附注14	17,326,397.32	14,906,904.85
所有者权益（或股东权益）合计		29,002,327.36	26,314,002.39
负债和所有者权益（或股东权益）合计		40,340,073.30	49,573,763.54



广东中弘策工程顾问有限公司

利润表

二〇二四年度

单位：人民币元

项目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	附注15	58,102,761.86	66,466,634.83
减：营业成本	附注16	48,847,357.97	54,015,580.33
税金及附加	附注17	195,082.23	225,237.04
销售费用			
管理费用	附注18	3,294,417.77	5,109,842.26
研发费用	附注19	2,464,557.10	3,057,465.20
财务费用	附注20	145,345.84	165,733.95
其中：利息费用			316,235.16
利息收入			157,281.96
加：其他收益		49,291.17	383,576.21
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的进入资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,205,292.12	4,276,352.26
加：营业外收入			
减：营业外支出		492,556.92	175,362.48
三、利润总额		2,712,735.20	4,100,989.78
减：所得税费用		57,493.03	73,464.57
四、净利润		2,655,242.17	4,027,525.21
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,655,242.17	4,027,525.21
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			
归属于公司所有者的其他综合收益税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		2,655,242.17	4,027,525.21
七、每股收益（基于归属于公司普通股股东合并净利润）			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			



广东中弘策工程顾问有限公司

现金流量表

二〇二四年度

单位：人民币元

项 目	行 次	本 年 度
一、经营活动产生现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	1	60,243,883.72
收到的税费返还	2	
收到的其他与经营活动有关的现金	3	22,111,942.02
现金流入小计	4	82,355,825.74
购买商品、接受劳务支付的现金	5	48,346,422.94
支付给职工以及为职工支付现金	6	27,164,903.83
支付的各项税款	7	3,509,327.74
支付的其他与经营活动有关的现金	8	379,045.54
现金流出小计	9	79,399,700.05
经营活动产生的现金流量净额	10	2,956,125.69
二、投资活动产生的现金流量	11	
收回投资所收到的现金	12	
取得投资收益所收到的现金	13	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	14	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	15	
收到的其他与投资活动有关的现金	16	
现金流入小计	17	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	18	145,099.47
投资所支付的现金	19	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	20	
支付的其他与投资活动有关的现金	21	
现金流出小计	22	145,099.47
投资活动产生的现金流量净额	23	-145,099.47
三、筹资活动产生的现金流量	24	
吸收投资所收到的现金	25	
借款所收到的现金	26	3,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	27	
现金流入小计	28	3,000,000.00
偿还债务所支付的现金	29	15,160,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	30	308,425.43
支付的其他与筹资活动有关的现金	31	
现金流出小计	32	15,468,425.43
筹资活动产生的现金流量净额	33	-12,468,425.43
四、汇率变动对现金的影响额	34	
五、现金及现金等价物净额增加	35	-9,657,399.21
加：期初现金及现金等价物余额	36	18,210,440.71
六、期末现金及现金等价物余额	37	8,553,041.50



广东中弘策工程顾问有限公司
所有者权益(或股东权益)增减变动表
二〇二四年度



单位:人民币元

项 目	本 年 金 额				所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	
一、上年年末余额	11,000,000.00			407,097.54	26,314,002.39
加:会计政策变更					
前期差错更正				33,062.80	33,062.80
二、本年初余额	11,000,000.00			407,097.54	26,347,065.19
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)				268,832.50	2,655,242.17
(一)净利润					2,655,242.17
(二)直接计入所有者权益的利得和损失					
1.可供出售金融资产公允价值变动净额					
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响					
3.与计入所有者权益项目有关的所得税影响					
4.其他					
(三)所有者投入和减少资本					
1.所有者投入资本					
2.股份支付计入所有者权益的金额					
3.其他					
(四)利润分配				268,832.50	-268,832.50
1.提取盈余公积				268,832.50	-268,832.50
2.对所有者(或股东)的分配					
3.其他					
(五)所有者权益内部结转					
1.资本公积转增资本(或股本)					
2.盈余公积转增资本(或股本)					
3.盈余公积弥补亏损					
4.其他					
四、本年年末余额	11,000,000.00			675,930.04	29,002,327.36



会计报表附注

(二〇二四年度)

单位：人民币元

附注1. 公司概况：

(1) 公司成立背景：

本公司系经深圳市市场监督管理局批准，2005年4月21日正式成立的有限责任公司，领有统一社会信用代码为91440300774113455G的企业法人营业执照，法定代表人：郑杰，注册资本为人民币1,100.00万元，经营期限为永续经营，公司注册地址：深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南环路46号留学生创业大厦二期5层。

(2) 经营范围：

建筑工程咨询、工程监理、工程造价咨询、建筑装饰装修工程、工程招标代理（须取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可经营）；信息咨询、会务策划（以上不含人才中介服务及其他限制项目）。

附注2. 主要会计政策：

(1) 会计制度及会计准则：

本公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》及其相关规定。

(2) 会计期间：

本公司采用公历年度，即每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

(3) 记帐本位币：

本公司以人民币为记帐本位币。

(4) 记账基础和计价原则：

本公司以权责发生制为记账原则，各项财产物资按取得时的实际成本计价。

(5) 外币业务核算方法：

会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生当月初中国人民银行公布的汇率折合为人民币入账。年末各货币性资产和负债项目的外币余额按中国人民银行公布的年末市场汇率进行调整，汇兑损益计入当期损益；属筹建期间的，计入长期待摊费用；与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，计入固定资产成本。

(6) 现金及现金等价物：

本公司的现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险小的投资。

(7) 坏账核算方法：



坏账确认标准

- A、债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- B、债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提方法和标准

C、对坏账核算采用备抵法。本公司于期末对应收款项余额进行逐项分析，对有确凿证据表明不能收回或挂账时间太长的应收款项采用个别认定法计提坏账准备，计提的坏账准备计入当年度管理费用。

D、其他应收款项根据本公司以往的经验、债务单位的财务状况、现金流量及其他相关信息等情况，按应收款项期末余额确定具体比例计提坏账准备，并计入当年损益。

(8) 存货核算方法：

A、存货包括在途物资、原材料、包装物、委托加工材料、在产品、产成品、发出商品、库存商品、低值易耗品等。

B、各类存货按实际成本计价；领用和发出按加权平均法进行核算。

C、存货的可变现净值等于其预计销售价格减去在销售过程中可能发生的销售费用和相关税费，以及为达到预定可使用状态所发生的加工成本等相关支出。

D、当出现以下情况时，全额提取存货跌价准备：a、霉烂变质的存货；b、已过期且无转让价值的存货；c、生产中已不再需要，并且已无使用价值和转让价值的存货；d、其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。

一般存货根据分类法计提存货跌价准备。

(9) 金融资产和金融负债的核算方法：

金融资产和金融负债，交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。按照取得时公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益，企业持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益，资产负债表日，企业将其公允价值变动计入当期损益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(10) 长期股权投资的核算方法：

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

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

(11) 投资性房地产的核算

A、投资性房地产核算的内容为赚取租金或资本增值，或者两者兼而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。



B、投资性房地产的后续计量：在成本模式下按照固定资产的计价、摊销对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。

C、投资性房地产转换的计价：转换日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换日的公允价值大于原账面价值的，其差额作为资本公积（其他），计入所有者权益。处置该项投资性房地产时，原计入所有者权益的部分转入处置当期损益。

(12) 固定资产计价及折旧方法：

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：（1）为生产商品，提供劳务，出租或经营管理而持有的（2）使用寿命超过一个会计年度。使用寿命，是指企业使用固定资产的预计期间，或者该固定资产所能生产产品或提供劳务的数量。

固定资产以实际成本或重估价值为原价入账。固定资产的折旧采用直线法平均计算，并按固定资产的类别、估计经济使用年限和预计残值（原值的5%）确定其折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋、建筑物	20年	4.75%
飞机、火车、轮船、机器、机械和其他生产设备	10年	9.50%
与生产经营活动有关的器具、工具、家具	5年	19.00%
飞机、火车、轮船以外的运输工具	4年	23.75%
电子及其他设备	3年	31.67%

当固定资产市价持续下跌、技术陈旧、损坏、长期闲置等情况出现，导致固定资产可收回金额低于账面价值时，按可收回金额低于其账面价值的差额单项计提固定资产减值准备。固定资产损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(13) 在建工程的核算方法：

在建工程按实际成本计价，自交付使用之日起结转固定资产，相关的借款利息和汇兑损益在项目完工交付使用前计入在建工程成本，之后计入当期损益。

公司在期末按以下方法对在建工程计提减值准备，如长期停建并且在可预计的未来不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性，或其他有证据表明在建工程已发生了减值，按可回收金额与账面价值的差额计提在建工程减值准备。

(14) 无形资产、长期待摊费、其他长期资产的核算方法

A、无形资产按实际成本核算，在受益期内平均摊销。

B、长期待摊费用在受益期内采用直线法平均摊销；其他长期资产按5年平均摊销。

C、公司无形资产减值准备按单项计提，对于有确凿证据表明该项无形资产已被其他新技术所替代或不再受法律保护，不能给企业带来经济利益且无使用价值和转让价值，应将其账面价值全部转入损益。

(15) 职工薪酬的核算方法



职工薪酬包括企业为职工在职期间和离职后提供的全部货币性薪酬和非货币性福利，包括工资、福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。企业因获得职工提供劳务而给予职工的各种形式的报酬或对价，全部纳入职工薪酬的范围。

(16) 收入确认原则：

A、商品销售：在商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

B、提供劳务：a、在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取款项的证据时，确认劳务收入。b、按完工百分比法，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，确认劳务收入。

(17) 所得税的会计处理方法：

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。

(18) 税项：

本公司主要适用的税种和税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	产品销售或劳务收入	6%
城市维护建设税	增值税	7%
教育费附加	增值税	3%
地方教育费附加	增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

附注3:货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现 金	50,000.00	60,000.00
银行存款	8,503,041.50	13,150,440.71
其他货币资金		5,000,000.00
合 计	8,553,041.50	18,210,440.71

附注4:应收账款

账 龄	期末余额	比例
1年以内	7,796,518.48	63.85%
1-2年	4,413,847.86	36.15%
合 计	12,210,366.34	100.00%



期末应收账款情况

主要债务人	期末余额
深圳市富思源房地产开发有限公司	1,333,700.00
深圳市大鹏新区建筑工务署	1,132,000.00
广州铁路投资建设集团有限公司	779,332.19
深圳市龙华建设发展有限公司	560,500.00
清远市世纪鑫元投资发展有限公司	536,616.72

附注5:其他应收款

账龄	期末余额	比例
1年以内	12,472,956.01	83.52%
1-2年	2,461,298.50	16.48%
合计	14,934,254.51	100.00%

期末其他应收款情况

主要债务人	期末余额
广东中弘策工程顾问有限公司长春分公司	3,820,000.00
广东中弘策工程顾问有限公司广州分公司	2,924,340.00
吉林省通达公路工程监理有限责任公司	2,600,000.00
广东中弘策工程顾问有限公司西安分公司	1,534,239.85
庄嘉	937,674.55

附注6:长期股权投资

被投资方	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
长期股权投资	4,380,000.00			4,380,000.00
合计	4,380,000.00			4,380,000.00

附注7:固定资产

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、固定资产原值合计	2,335,475.00	145,099.47		2,480,574.47
运输设备	1,427,422.27	70,619.47		1,498,041.74
电子及办公设备	843,760.73	74,480.00		918,240.73
其他设备	64,292.00			64,292.00



二、累计折旧合计	2,151,411.94	66,751.58		2,218,163.52
运输设备	1,302,449.41	28,684.46		1,331,133.87
电子及办公设备	787,729.63	38,067.12		825,796.75
其他设备	61,232.90			61,232.90
三、固定资产账面净值	184,063.06			262,410.95
运输设备	124,972.86			166,907.87
电子及办公设备	56,031.10			92,443.98
其他设备	3,059.10			3,059.10

附注8:应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付账款	1,921,559.07	1,185,830.40
合 计	1,921,559.07	1,185,830.40

期末应付账款情况

主要债权人	期末余额
深圳市园盛凌科技有限公司	800,000.00
深圳市晨晖建设咨询管理中心	600,000.00
陈联	408,000.00
深圳市东辉工程管理有限公司	50,000.00
深圳市趣舍创意文化有限公司	45,559.07

附注9:预收款项

项 目	期末余额	期初余额
预收款项	587,100.95	1,956,754.21
合 计	587,100.95	1,956,754.21

期末预收款项情况

主要债权人	期末余额
广州地铁集团有限公司	

附注10:应付职工薪酬

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
职工工资	2,854,438.92	26,528,943.82	23,133,885.96	6,249,496.78



社会保险费		4,086,429.10	3,807,956.92	278,472.18
住房公积金		223,060.95	223,060.95	
合 计	2,854,438.92	30,838,433.87	27,164,903.83	6,527,968.96

附注11:应交税费

项 目	期末余额	期初余额
城市维护建设税	11,319.40	11,087.22
教育费附加	4,851.17	4,751.67
个人所得税	60,745.84	69,153.91
企业所得税	37,373.32	
地方教育费附加	3,234.11	3,167.78
应交增值税	-50.37	316,777.91
未交增值税	323,411.44	
合 计	440,884.91	404,938.49

附注12:其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款	1,860,232.05	4,697,799.13
合 计	1,860,232.05	4,697,799.13

期末其他应付款情况

主要债权人	期末余额
深圳市景逸鸿信息咨询公司	640,000.00
深圳市家家发房屋公司	480,000.00
王福华	200,000.00
深圳市建星工程管理有限公司	155,000.00
深圳市毕博工程咨询有限公司	125,000.00

附注13:实收资本

投资者名称	认缴注册资本		实缴注册资本	
	金额(人民币)	比例(%)	金额(人民币)	比例(%)
庄志斌	1,100,000.00	10.00%	1,100,000.00	10.00%
郑杰	9,900,000.00	90.00%	9,900,000.00	90.00%
合 计	11,000,000.00	100.00%	11,000,000.00	100.00%



附注14:未分配利润

项 目	期末余额
上年期末余额	14,906,904.85
加: 会计政策变更	
其他因素调整	33,082.80
本期年初余额	14,939,987.65
加: 本期净利润转入	2,655,242.17
减: 本期提取法定盈余公积	268,832.50
本期提取任意盈余公积	
本期分配普通股股利	
本期期末余额	17,326,397.32

附注15:营业收入

项 目	本年发生额
主营业务收入	58,102,761.86
其他业务收入	
合 计	58,102,761.86

附注16:营业成本

项 目	本年发生额
主营业务成本	48,847,357.97
其他业务成本	
合 计	48,847,357.97

附注17:税金及附加

项 目	本年发生额
城市维护建设税	113,798.00
教育费附加	48,770.54
地方教育费附加	32,513.69
合 计	195,082.23

附注18:管理费用

项 目	本年发生额
管理费用	3,294,417.77
合 计	3,294,417.77

附注19:研发费用

项 目	本年发生额
研发费用	2,464,557.10
合 计	2,464,557.10

附注20:财务费用

项 目	本年发生额
利息收入	-121,581.20
手续费	6,857.16
利息支出	308,425.43
贴息收入	-48,355.55
合 计	145,345.84

附注21:现金流量情况

补充资料	本年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润	2,655,242.17
加:计提的资产减值准备	
固定资产折旧	66,751.58
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	9,075.01
固定资产报废损失	
公允价值变动损失(减:收益)	
财务费用	308,425.43
投资损失(减:收益)	
递延所得税资产减少(减:增加)	
递延所得税负债增加(减:减少)	
存货的减少(减:增加)	



经营性应收项目的减少（减：增加）	-354,436.09
经营性应付项目的增加（减：减少）	237,984.79
其他	33,082.80
经营活动产生的现金流量净额	2,956,125.69
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3、现金及现金等价物增加情况	
现金的期末余额	8,553,041.50
减：现金的期初余额	18,210,440.71
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物的净增加额	-9,657,399.21

附注22：或有事项

本公司本年度无需要关注的或有事项。

附注23：资产负债表日后事项

本公司本年度未发生资产负债表日后事项。



广东中弘策工程顾问有限公司
2024年度财务情况说明

一、公司的基本情况

本公司系经深圳市市场监督管理局批准，2005年4月21日正式成立的有限责任公司，领有统一社会信用代码为91440300774113455G的企业法人营业执照，法定代表人：郑杰，注册资本为人民币1,100.00万元，经营期限为永续经营，公司注册地址：深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南环路46号留学生创业大厦二期5层。

经营范围：建筑工程咨询、工程监理、工程造价咨询、建筑装饰装修工程、工程招标代理（须取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可经营）；信息咨询、会务策划（以上不含人才中介服务及其他限制项目）。

二、资产状况

截止2024年12月31日公司资产总额为40,340,073.30元，其中：流动资产为35,697,662.35元，占资产总额的88.49%，非流动资产为4,642,410.95元，占资产总额的11.51%，固定资产净值为262,410.95元，占资产总额的0.65%，存货为0.00元，占资产总额的0.00%。

序号	类别	金额	占资产总额比
1	资产总额	40,340,073.30	100.00%
2	流动资产	35,697,662.35	88.49%
3	非流动资产	4,642,410.95	11.51%
4	固定资产净值	262,410.95	0.65%
5	存货	0.00	0.00%

三、负债状况

截止2024年12月31日公司负债总额为11,337,745.94元，其中：流动负债为11,337,745.94元，占负债总额的100.00%，非流动负债为0.00元，占负债总额的0.00%。

序号	类别	金额	占负债总额比
1	负债总额	11,337,745.94	100.00%
2	流动负债	11,337,745.94	100.00%
3	非流动负债	0.00	0.00%

四、所有者权益状况

截止2024年12月31日公司所有者权益29,002,327.36元，其中：实收资本为11,000,000.00元，占所有者权益的37.93%，资本公积0.00元，占所有者权益的0.00%，盈余公积675,930.04元，占所有者权益的2.33%，未分配利润17,326,397.32元，占所有者权益的59.74%。

序号	类别	金额	占所有者权益比
1	所有者权益	29,002,327.36	100.00%
2	实收资本	11,000,000.00	37.93%
3	资本公积	0.00	0.00%
4	盈余公积	675,930.04	2.33%
5	未分配利润	17,326,397.32	59.74%



五、本年度经营情况

（一）收入与成本

本年度实现的营业收入为 58,102,761.86 元，其中：主营业务收入为 58,102,761.86 元，占营业收入的 100.00%，其他业务收入为 0.00 元，占营业收入的 0.00%；产生的营业成本为 48,847,357.97 元，其中：主营业务成本为 48,847,357.97 元，占营业成本的 100.00%，其他业务成本为 0.00 元，占营业成本的 0.00%。

序号	类别	金额	占营业收入/成本比
1	营业收入	58,102,761.86	100.00%
2	主营业务收入	58,102,761.86	100.00%
3	其他业务收入	0.00	0.00%
4	营业成本	48,847,357.97	100.00%
5	主营业务成本	48,847,357.97	100.00%
6	其他业务成本	0.00	0.00%

（二）税金及期间费用

本年度账面发生税金及附加为 195,082.23 元，本年度账面发生期间费用为 5,904,320.71 元，其中：销售费用为 0.00 元，占期间费用的 0.00%，管理费用为 3,294,417.77 元，占期间费用的 55.80%，研发费用为 2,464,557.10 元，占期间费用的 41.74%，财务费用为 145,345.84 元，占期间费用的 2.46%。

序号	类别	金额	占期间费用比
1	期间费用	5,904,320.71	100.00%
2	销售费用	0.00	0.00%
3	管理费用	3,294,417.77	55.80%
4	研发费用	2,464,557.10	41.74%
5	财务费用	145,345.84	2.46%

六、各项财务指标

序号	财务指标名称	计算公式	比率
1	流动比率	流动资产/流动负债*100%	314.86%
2	资产负债率	负债总额/资产总额*100%	28.11%
3	应收账款周转率	销售收入/(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2)*100%	475.37%
4	流动资产周转率	销售收入/(期初流动资产+期末流动资产)/2)*100%	143.98%
5	主营业务利润率	(主营业务收入-主营业务成本-税金及附加)/主营业务收入*100%	15.59%
6	成本费用利润率	利润总额/成本费用总额*100%	4.94%
7	净资产收益率	净利润/平均净资产*100%	9.60%
8	销售增长率	(本年销售额-上年销售额)/上年销售额*100%	-12.58%
9	净资产增长率	(年末净资产总额-年初净资产总额)/年初净资产总额*100%	10.22%





统一社会信用代码
91440300055114785E

营业执照



(副本)

名称 深圳友展会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 夏良



成立日期 2012年09月21日

主要经营场所 深圳市福田区民治街道红山社区腾龙路龙光玖钻商务中心中期C座707

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

登记机关



2024年02月27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



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳友展会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 夏良

主任会计师:

经营场所: 深圳市福田区民治街道红山社区腾龙路龙光玖钻商务中心中期C座707

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470256

批准执业文号: 深财会(2012)39号

批准执业日期: 2012年9月3日

证书序号: 0021780

说明

- 《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。
- 《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。
- 《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》。

发证机关: 深圳市财政局

2024年3月7日

中华人民共和国财政部

