

标段编号：2503-440303-04-01-125198002001

深圳市建设工程监理招标投标 文件

标段名称：笋岗站物业开发项目工程监理

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市九州建设技术股份有限公司

日期：2026年03月11日

目录

一、投标人业绩情况.....	4
(一) 业绩证明文件.....	6
1. 中洲滨海华府二期.....	8
2. 盐田区盐田街道鸿基出口监管仓城市更新项目.....	18
3. 深圳市龙华区清湖社区新业城市更新项目主体及装修等工程.....	28
4. 鸿荣源龙华大二期地块项目.....	45
5. 蛇口渔人码头-南山区蛇口街道西岸城市更新单元施工总承包工程工程监理.....	56
6. 深圳国展项目一期（暂定名）.....	71
7. 中洲滨海华府三期、四期.....	83
8. 中洲黄金台项目（A806-0396 地块）.....	90
9. 中洲黄金台项目（A806-0397 地块）.....	97
10. 华泰小区城市更新项目.....	104
11. 深铁超总基地北塔项目工程监理.....	110
二、总监理工程师业绩情况.....	118
(一) 总监理工程师业绩证明.....	119
1. 广州金融城项目一期监理服务.....	119
2. 广州鹏瑞金融城东区 AT101833 地块.....	166
(二) 任职证明及近两年社保证明.....	172
三、总监理工程师奖项情况.....	178
(一) 2025 年第四批广东省建设工程结构质量水平评价优良等级工程.....	179
(二) 2025 年广东省工程监理知识竞赛暨第二届全国工程监理知识竞赛选拔赛-总监理工程师组优秀奖.....	181
(三) 2024 年度广东省建设监理协会优秀专业监理工程师.....	182
(四) 华侨城深圳湾新玺名苑（原蛇口渔人码头-南山区蛇口街道西岸城市更新单元施工总承包工程工程监理）荣获第十六届（第一批）中国钢结构金奖.....	183
(1) 中标通知书及合同关键页.....	184
(2) 竣工验收报告.....	190
(五) 鹏瑞深圳湾壹号广场南地块三期荣获 2021-2021 年度国家优质工程奖.....	200
(1) 合同关键页.....	201
(2) 竣工验收报告.....	207
(六) 2020 年度深圳市优秀专业监理工程师.....	212
四、投标人获奖情况.....	213
1. 京基御景中央花园荣获国家优质工程奖.....	214
2. 百度国际大厦西塔楼荣获国家优质工程奖.....	215
3. 鹏瑞深圳湾壹号广场南地块三期荣获国家优质工程奖.....	216
4. 潮州华侨城纯水岸（一期）项目荣获中国土木工程詹天佑奖.....	217
5. 康达尔山海上园二期 6 栋室内精装修工程荣获中国建筑工程装饰奖.....	221
6. 长源御景峯大厦项目幕墙工程荣获中国建筑工程装饰奖.....	222
7. 京基御景时代大厦（南区）荣获广东省建设工程金匠奖.....	225

8. 京基御景半山花园施工总承包工程（不含别墅区）荣获广东省建设工程金匠奖.....	226
9. 金玥湾花园 2 栋及其地下室荣获广东省建设工程金匠奖.....	227
10. 深圳市中医院光明院区一期项目荣获深圳市优质工程金牛奖.....	228
五、投标人近两年财务报表.....	229
（一）2023 年财务报表.....	229
（二）2024 年财务报表.....	249

一、投标人业绩情况

近 5 年企业业绩一览表

序号	项目名称	工程规模	工程造价 (万元)	合同金额 (万元)	合同签订日期 (年、月、日)	竣工日期 (年、月、日)	证明人
竣工工程							
1	中洲滨海华府二期	总建筑面积 121371.95 m ² , T1 栋 198.65m, T2 栋 199.60m。	无	522.1	2021年5月17日	2025年6月9日	黄进金 13602514988
2	盐田区盐田街道鸿基出口监管仓城市更新项目	约 30 万 m ²	350000	2450 监理 980	2020年3月30日	2024年4月26日	林洪辉 075583832222
3	深圳市龙华区清湖社区新业城市更新项目主体及装修等工程	01-01 地块, 建筑高度 150m 以内, 建筑面积 156650 平方米; 02-01 地块, 建筑高度 150m 以内, 建筑面积 86800 平方米	165298.573	518.40	2018年11月22日	2023年3月20日	王乐欢 13823501839
4	鸿荣源龙华大二期地块项目	建筑面积 : 278965.74 m ² ; 一期 47~54 层, 地下 4 层; 二期 41 层, 地下 4 层。	199373	1074.9180	2020年5月19日	2023年11月20日	万义明 0755 81219940
5	蛇口渔人码头-南山区蛇口街道西岸城市更新单元施工总承包工程工程工程	总建筑面积 26 万 m ² , 塔楼高度 250m 内, 挖土深度约 15m。	120000	949.3420	2018年7月/日	2022年11月25日	宋超 18123683455
6	深圳国展项目一期(暂定名)	总建筑面积 343000 m ² , 地下 5 层, 地上含 4~5 层商业裙楼和四栋塔楼, 塔楼由一栋高 300 米的上部办	73445	838.1832	2016年12月	2025年1月23日	李继 13560234292

		公、下部公寓的超高层楼、三栋 200 米-230 米的公寓楼					
在建工程							
7	中洲滨海华府三期、四期	三期：总建筑面积 273236.58 m ² ，T3 栋 147.70m, T4 栋 198.20m，T5 栋 194.85m； 四期：总建筑面积 271258.56 m ² , T6、T7 栋 199.70m, T8 栋 172m。	无	946.80	2021 年 5 月 17 日	在建	黄进金 13602514988
8	中洲黄金台项目 (A806-0397 地块)	总建筑面积约 231957 m ² , 地上由 8 栋 150 米限高的超高层住宅塔楼, 底层分布商业及社区配套	无	483.20	2022 年 10 月 20 日	在建	杨昆 13808800478
9	中洲黄金台项目 (A806-0396 地块)	总建筑面积约 219690 m ² , 7 栋 150 米限高的超高层住宅塔楼, 底层分布商业及社区配套	无	485.85	2022 年 10 月 20 日	在建	杨昆 13808800478
10	华泰小区城市更新项目	总建筑面积约 53.38 万平方米, 含住宅、商业、公寓、酒店	590000	693.94	2021 年 4 月 26 日	在建	陈一峰 13925284439
11	深铁超总基地北塔项目 工程监理	北塔为酒店办公楼, 楼高 247.7m, 含办公、地上商业、地下商业、酒店、配套设施。	无	595.884472	2025 年 5 月 26 日	在建	康啸虎 13828823846

(一) 业绩证明文件

*以下部分业绩证明文件涉及公司更名，详见工商变更通知书。
变更通知书

Page 1 of 2

变更（备案）通知书

21700370152

深圳市九州建设监理有限公司：

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

备案前监事信息：王吉华（监事），陈文富（监事）

备案后监事信息：谭建东（监事会主席），刘志文（监事），徐德（职工监事）

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

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

章程备案

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

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



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

变更前认缴注册资本总额(万元): 600

变更后认缴注册资本总额(万元): 1500

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

变更后一般经营项目: 从事建设工程全过程的技术服务; 专业提供工程咨询、工程设计、招标代理、造价咨询、工程监理、项目管理、项目代建、工程质量安全评价、工程检测、物业顾问、项目总承包等业务。(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营)

变更前企业类型: 有限责任公司

变更后企业类型: 股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

变更前名称: 深圳市九州建设监理有限公司

变更后名称: 深圳市九州建设技术股份有限公司

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



1. 中洲滨海华府二期

(1) 中标通知书（如有）、合同关键页

中洲滨海华府二期工程施工监理服务合同

合同编号:GT009.GT-XT-044

HT-012021123

中洲滨海华府二期工程施工监理服务合同

工程名称: 中洲滨海华府二期

工程地点: 深圳市福田区

甲 方: 深圳市汇海置业有限公司

乙 方: 深圳市九州建设技术股份有限公司



中洲滨海华府二期工程施工监理服务合同

甲方：深圳市汇海置业有限公司

乙方：深圳市九州建设技术股份有限公司

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

1 工程规模及概况

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

2 监理工作期限

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

3 监理服务范围

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

3.1 监理的范围

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

3.1.1.1 开工前期准备、临水临电临设工程；

3.1.1.2 土石方；



- 3.1.1.3 土建工程：基础工程（含抗浮锚杆等）、砼结构、钢结构工程、砌体、抹灰、屋面、外立面装饰、外墙保温、防水工程、地库及走道消防楼梯间装饰等；
- 3.1.1.4 室内外给排水工程；
- 3.1.1.5 机电工程；
- 3.1.1.6 电梯安装工程；
- 3.1.1.7 门窗工程；
- 3.1.1.8 电梯厅及大堂装饰工程：涂料工程、瓷片及石材工程、零星土木工程、零星金属工程、玻璃工程等；
- 3.1.1.9 阳台栏杆、铁艺工程；
- 3.1.1.10 弱电系统工程：可视对讲、消防报警、楼宇自控、保安监控、车库收费系统等；
- 3.1.1.11 防火卷帘、钢制防火门、入户门的供应安装工程；
- 3.1.1.12 地库地面处理工程；
- 3.1.1.13 小区道路、小区内市政道路、外网工程（给排水管网、电信管网、有线电视管网等）；
- 3.1.1.14 小区园林绿化；
- 3.1.1.15 小区围墙工程；
- 3.1.1.16 公建建筑工程（包括内外装饰及水电工程等）；
- 3.1.1.17 所有消防及人防工程；
- 3.1.1.18 防雷接地工程；
- 3.1.1.19 小区变配电工程；
- 3.1.1.20 幕墙工程；
- 3.1.1.21 泛光照明工程
- 3.1.1.22 改造工程、整改工程；
- 3.1.1.23 室内外精装修工程（包括会所、售楼处、样板房装修、商业装修、裙楼装修、户内交楼标准批量精装修等）；
- 3.1.1.24 白蚁防治、防腐工程；
- 3.1.1.25 配合工程移交物业及小区入伙工作；
- 3.1.1.26 配合销售工程：样板层及售楼处装修、室外环境和园林建筑、配合销售等工程及材料设备验收；
- 3.1.1.27 甲方分包工程、甲供材料设备验收、小区配套工程；
- 3.1.1.28 工程保修阶段的监理工作；
- 3.1.1.29 工程竣工验收后，甲方单独委托的与本项目相关的红线范围外的监理工作内容；
- 3.1.1.30 本项目的其他分部分项工程（基坑支护工程、桩基础工程、爆破工程、燃气工程除外）。
- 3.2 本合同未明确的其它分包工程，甲方有权决定是否划归乙方的服务范围，乙方同意无条件执行。
- 3.3 监理服务内容以甲方确定的内容为准。
- 3.4 拟派的监理人员必须为专职，不能兼职其他项目，需做好现场协调工作，并具备工作的积极性与主动性。人员进场前，必须经甲方审核合格。
- 3.5 监理人员每月出勤时间不小于 26 天，工作作息按甲方作息时间要求，且每天不少于 8 小时，监



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

- ① 甲方确认无法胜任工作者，包括：对项目工程施工进度及质量安全达不到合同要求负有责任的监理人员、不熟悉本专业工作的监理人员、工作责任心不强的监理人员等；
- ② 不能积极配合甲方正常工作（包括销售配合工作）者；
- ③ 职业道德不良者。

9 监理酬金及承包方式、结算原则

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

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

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

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

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

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

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



第3点举报途径向甲方进行举报。

第四条、违约责任

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

第五条、本协议作为合同/协议的附件，与合同/协议具有同等法律效力。

第六条、本协议自双方签公章后生效。

第七条、本协议一式捌份，由甲乙双方各执肆份。

甲方：(公章)

通讯地址：
法定代表人：
(或授权签约人)：

乙方：(公章)

通讯地址：
法定代表人：
(或授权签约人)：

签约时间： 2021年 5月 17日
签约地点： 深圳市 福田区



(2) 实景图





● 中洲滨海华府二期主体工程

施工区域: 一层园林
拍摄时间: 2025.07.31 15:57
天气: 阴 29°C
地点: 深圳市福田区·中洲湾2期

今日水印
相机 真实可验
防伪 AEW293XYUYUE9G



(3) 竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告



工程名称: 中洲滨海华府二期主体工程

验收日期: 2025年6月9日

建设单位(盖章): 深圳市上沙实业股份有限公司, 深圳市汇海置业有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2

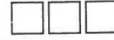
工程名称	中洲滨海华府二期主体工程				
工程地点	福田区沙头建文路以北，上沙商业大道以西	建筑面积	120180平方米	工程造价	141086.8万元
结构类型	框支剪力墙	层数	地上： T1栋54层/T2栋61层 层		
	框架剪力墙		地下： 4 层		
施工许可证号	2021-0431	监理许可证号	440301103809822		
开工日期	2021年4月1日	验收日期	2025年6月9日		
监督单位	深圳市福田区建设工程质量安全中心	监督编号	2021042		
建设单位	深圳市上沙实业股份有限公司, 深圳市汇海置业有限公司				
勘察单位	中国有色金属工业西安勘察设计研究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


GD-E1-914/2



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6



已完成设计图纸和合同约定的各项内容;工程质量符合国家法律、法规、规范及工程建设强制性标准;质量合格、工程档案资料完善;经甲方组织参建各方进行竣工验收,一致评定单位工程质量合格,观感质量为一般。

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



<p>建设单位:</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2025年6月9日</p>	<p>监理单位:</p> <p>卢晓晓 注册号44022743 有效期2027.05.13 深圳九州建设技术有限公司</p> <p>(公章)</p> <p>总监理工程师:</p> <p>2025年6月9日</p>	<p>施工单位:</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2025年6月9日</p>	<p>设计单位:</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2025年6月9日</p>	<p>勘察单位:</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2025年6月9日</p>
---	--	---	---	---

GD-E1-914/6

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

2. 盐田区盐田街道鸿基出口监管仓城市更新项目

(1) 中标通知书（如有）、合同关键页

该项目后更名为港嵘拔翠园，详见竣工验收报告项目曾用名

工程编号: HT-052020251
合同编号: HR-A11

深圳市工程监理与相关服务合同

(全过程工程咨询)

工程名称: 盐田区盐田街道鸿基出口监管仓城市更新项目
工程地点: 深圳市盐田区盐田街道永安路和明珠大道交汇处
委托人: 深圳市华嵘投资控股有限公司
受托人: 深圳市九州建设技术股份有限公司

2020年3月



第一部分协议书

委托人(全称): 深圳市华嵘投资股份有限公司

受托人(全称): 深圳市九州建设技术股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《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: 盐田区盐田街道鸿基出口监管仓城市更新项目
2. 工程地点: 深圳市盐田区盐田街道永安路和明珠大道交汇处
3. 工程规模: 建设用地 37797 m², 总建筑面积约 30 万 m²
4. 工程类别: 房屋建筑 工程等级: I 级
5. 投资性质: 资金自筹
6. 工程概算投资额: 350000 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、工程监理服务范围

1. 房屋建筑工程: 盐田区盐田街道鸿基出口监管仓城市更新项目全过程工程咨询
2. 市政公用工程: /
3. 其他工程: /

五、项目负责人(总监)

项目负责人(总监)姓名: 古伟明, 身份证号码: 440902197209120034, 注册号: 44018368

六、签约酬金



按照第三部分《专用条件》第 5.1 条《酬金计取》的计取，本工程所有工程监理与相关服务的
签约酬金合计总金额为（大写）：贰仟肆佰伍拾万元整（¥ 24,500,000 元）。其中：

1. 设计管理费用：3,675,000 元
2. 工程监理费用：9,800,000 元
3. 造价合约（含招标、采购）费用：4,900,000 元
4. 综合管理费用：6,125,000 元



七、工作期限

工程监理与相关服务期限自 2020年3月30日 起至 2023年6月30日 止,共计 1188 日历天。

八、双方承诺

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



九、合同订立

1. 订立时间: 2020年3月30日。
2. 订立地点: 深圳市福田区。
3. 本合同一式 陆 份,具有同等法律效力,双方各执 叁 份。

委托人: 深圳市华嵘投资控股有限公司 (盖章)

住所: 深圳市福田区下梅林二街颂德国际大厦
25楼

邮编:

法定代表人或其授权代理人: (签章)

开户银行: 兴业银行八卦岭支行

账号: 337050100100336328

电话: 0755-83832222

传真:

电子邮箱:

受托人: 深圳市九州建设技术股份有限公司 (盖章)

住所: 深圳市福田区卓越梅林中心广场
(南区) B座17层1701、1710号

邮编: 518049

法定代表人或其授权代理人: (签章)

开户银行: 中国银行股份有限公司

深圳皇岗支行

账号: 44201564000050001745

电话: 83310180

传真: 83119917

电子邮箱: jiuzhoujl@163.com



第三部分专用条件

1 定义与解释

1.2 解释

1.2.1 本合同文件除使用中文外，还可用___/___。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：___/___。

2 受托人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围：项目全过程工程咨询。

2.1.2 监理工作内容还包括：设计管理、造价合约（含招标、采购）、工程监理、综合管理等。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：_____。

2.2.2 相关服务依据包括：_____。

2.3 项目机构和人员

2.3.4 更换监理服务人员的其他情形：_____。

2.4 履行职责

2.4.3 对受托人的授权范围：_____。

在涉及工程延期7天内和（或）金额_____万元内的变更，受托人无需请示委托人即可向承包人发布变更通知。

2.4.4 受托人有权要求承包人调换其人员的限制条件：_____。

2.5 提交报告

受托人应提交报告的种类（包括监理规划、监理月报及约定的专项报告）、时间和份数：

2.7 使用委托人的财产

附录B中由委托人无偿提供的房屋、设备的所有权属于：委托人。

受托人应在本合同终止后90天内移交委托人无偿提供的房屋、设备，移交的时间和方式为：_____。

3 委托人义务

3.4 委托人代表

委托人代表为：林洪辉_____。

3.7 答复



(2) 实景图



(3) 竣工验收报告

深圳市建设工程 竣工验收报告



工程名称： 港嶼拔翠园

验收日期： 2024年4月26日

建设单位（盖章）： 深圳市华嶼投资控股有限公司



港嵘拔翠园

一、工程概况

项目编号	S-2019-K70-503189	项目代码	2019-440308-70-03-103792
项目名称	港嵘拔翠园	项目曾用名	盐田区盐田街道鸿基出口 监管仓库城市更新项目
工程地点	深圳市盐田区盐田街道永安路2号（明珠大道与永安路口西南侧）		
建筑面积	328245m ²	工程造价	222211.88 万元
结构类型	剪力墙/部分框支剪力墙/框架结构	层数	地上：49、36、35、34、4层；地下：3、2层
立项批准文号	深盐田发改备案(2019)0039号	宗地号	J308-0314
用地规划许可证号	地字第440308202000010号	工程规划许可证号	深规划资源建许字YG-2021-0001（改1）号
施工许可证号	2021-0586、2021-0946	监理许可证号	E244011548
开工日期	2021年4月27日	验收日期	2024年4月26日
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120200111
建设单位	深圳市华嵘投资控股有限公司		
勘察单位	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司		
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司		
总包单位	中国一冶集团有限公司		
承建单位（土建）	中国一冶集团有限公司		
承建单位（设备安装）	深圳市湛艺建设集团有限公司（消防）、深圳市日立电梯工程有限公司（电梯）、东莞汇力人防防护设备有限公司（人防）、深圳市金鹏辉实业发展有限公司（智能化）、深圳市普宇电器设备有限公司（高低压）		
承建单位（装修）	深圳市耀安装饰工程有限公司		
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司		
施工图审查单位			



七、工程验收结论及备注

<p>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及工程验收标准要求，工程外观好，工程档案资料已通过验收，同意通过验收。</p>	
<p>建设 单位 审查 情况</p>	<p>经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为<u>2024年4月26日</u>）。</p> <p>建设单位（公章）： 单位（项目）负责人：<u>林世辉</u></p> <div style="text-align: right;">   姓名：朱丹丹 注册号：4400030-155 有效期至：2024年5月 2024年4月26日 </div>
<p>监理单位（公章）： 总监理工程师：<u>古伟明</u></p>	<p>设计单位（公章）： 单位（项目）负责人：<u>龚旭亚</u></p> <div style="text-align: right;">   姓名：龚旭亚 注册号：4404826-AY009 有效期至：2024年12月 2024年4月26日 </div>
<p>施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：<u>胡峥嵘</u></p>	<p>勘察单位（公章）： 单位（项目）负责人：<u>李</u></p> <div style="text-align: right;">   2024年4月26日 </div>

附件 9

港嵘拔翠园项目装配式建筑专篇说明

装配式建筑实施楼栋号	设计阶段技术总评分得分	各技术项最低分值 复核是否满足	竣工验收复核后 技术总评分得分	备注
1 栋 AD 座	54.6	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足	54.6	
1 栋 BC 座	54.7	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足	54.7	
1 栋 E 座	56.9	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足	56.9	
1 栋 F 座	53.9	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足	53.9	
1 栋 G 座	55.2	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足	55.2	
1 栋 H 座	56.8	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足	56.8	
2 栋 A 座	56.6	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足	56.6	
2 栋 B 座	56.7	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足	56.7	
2 栋 C 座	55.1	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足	55.1	
2 栋 D 座	56.0	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足	56.0	
以下空白				

装配式建筑实施结论：

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

建设单位：  项目负责人：  2024年4月26日

监理单位：  项目负责人：  2024年4月26日

施工单位：  项目负责人：  2024年4月26日

设计单位：  项目负责人：  2024年4月26日

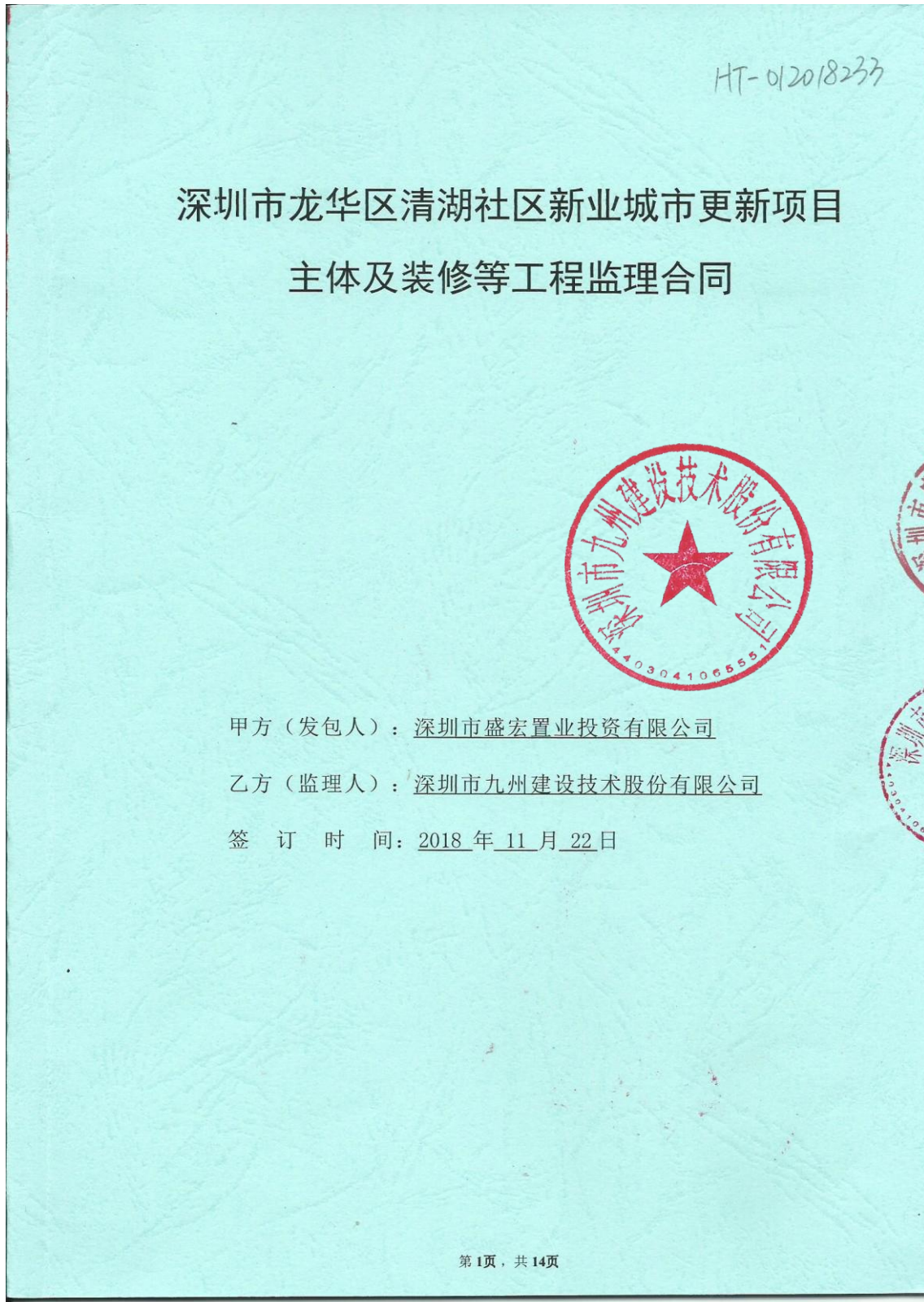
中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：朱丹丹
注册号：4400030-155
有效期：至2024年5月

注：本表应附在项目竣工报告中

3. 深圳市龙华区清湖社区新业城市更新项目主体及装修等工程

*01-01 地块：盛龙时代广场，02-01 地块：盛璟润府，详见合同工程概况

(1) 中标通知书（如有）、合同关键页



工程建设监理合同



甲方：深圳市盛宏置业投资有限公司

乙方：深圳市九州建设技术股份有限公司

深圳市盛宏置业投资有限公司（以下称甲方）委托深圳市九州建设技术股份有限公司（以下称乙方）作为深圳市龙华区清湖社区新业城市更新项目的主体及装修等工程的监理方，为明确甲、乙双方在工程建设监理过程中权利义务，经双方协商一致，签订本合同，共同遵守。-

01-01 地块：盛龙
时代广场

1 工程规模

开发建设用地面积 40918.2 平方米，计容积率建筑面积 243450 平方米。共两个地块，宗地号分别为：A826-0218，A826-0219。其中 01-01 地块（备案名：盛龙时代广场）与地铁站相邻，地块建筑高度 150m 以内，建设用地面积 23036.4 平方米，建筑面积 156650 平方米（含办公 50000 平方米，商务公寓 38000 平方米，住宅 28650 平方米），四层地下室；02-01 地块（备案名：盛璟润府）建筑高度 150m 以内，建设用地面积 17881.8 平方米，建筑面积 86800 平方米（含住宅 79400 平方米，商业 5000 平方米，幼儿园 2400 平方米），二层地下室。

02-01 地块：盛璟
润府

2 监理工作期限

- 2.1 监理工作服务期限：从桩基检测完成后开始至整个项目完成竣工验收备案并将相关建设档案全部移交档案馆之日为止。服务周期暂定为 36 个月。
- 2.2 监理工作服务进场时间以甲方监管部书面通知为准。不同专业监理人员应根据甲方要求分阶段投入。

3 监理服务范围

- 3.1 监理服务范围包括深圳市龙华区清湖社区新业城市更新项目主体工程的相关监理工作，包括但不限于以下内容（以施工图纸及甲方提供的其他设计文件为准）：
 - 3.1.1 主体工程；
 - 3.1.2 装修工程；

(春节假期除外)，只要工地有施工人员施工，就必须有监理人员在现场；除总监外，其他监理成员每月在现场办公时间不少于 26 天；如有特殊情况须书面向甲方请假，本项目的监理人员均不得兼管其他工程项目。如乙方监理人员违反上述规定视为乙方违约，每人次乙方向甲方支付违约金 2000 元，并立即予以改正。如因非乙方原因导致的停工（例如春节、政府行为等），在未收到甲方的退场通知的情况下，停工期间按现场办公时间计算。

- 8.3 乙方应按照其在本工程监理投标文件中明确的阶段性投入计划委派监理人员进行监理服务，并依据工程的进度及工作量需要增补监理人员，任何情况下，乙方都必须保证其监理人员的配备能够满足本工程实际监理需要。甲方保留在本项目实施过程中调整本项目监理人员资质、专业的权利。乙方在任何时候增加或减少监理人员均须得到甲方的同意。否则，视为乙方违约。
- 8.4 乙方应严格遵守在投标文件中关于委派监理人员的承诺，如果乙方在未征得甲方书面同意的情况下更换总监，甲方有权解除监理合同并要求乙方承担违约责任；如果乙方在未征得甲方书面同意的情况下更换专业监理工程师，乙方应向甲方支付 2 万元/人.次的违约金；如果乙方在未征得甲方书面同意的情况下更换其他人员，乙方应向甲方支付 1 万元/人.次的违约金。
- 8.5 乙方在本工程的总监必须取得国家注册监理工程师执业证书，具有 8 年以上工程建设的监理经验，至少参加过两个类似本工程性质及规模的工程的监理服务，且至少担任过一个工程的总监，并且所监理的项目无任何质量、安全事故；专业监理工程师具有中级及以上职称，大专及以上学历，6 年以上工程建设的监理经验，须在超高层工程项目中担任过相同职务并且所监理的项目无任何质量、安全事故；监理员具有大专及以上学历，2 年以上同类工程监理经验；资料员应在类似工程项目中担任过相同职务。

9 监理酬金

- 9.1 本项目监理酬金总价【即附件中所称“监理费用总价（含税）”】暂定为人民币：大写伍佰壹拾捌萬零肆仟元整（小写：¥518.4 万元），此监理酬金总价包含专用增值税（税率为 6%）。

全事故，且经相关机构认定乙方负有重要监管不力责任，甲方有权解除本合同并追究乙方承担连带责任。

- 12.16 严禁乙方挂靠或将本工程以任何形式转包或分包，如经查实乙方发生此类行为，甲方有权单方面解除合同并拒绝支付乙方任何费用，且乙方应赔偿给甲方造成的直接损失。
- 12.17 乙方进驻项目的总监、总监代表等监理人员经三次更换后仍不能满足甲方要求，甲方有权单方面解除合同。
- 12.18 如乙方在无合理解释的情况下，拒绝执行本合同约定的由乙方完成的工作和承担相应的职责，或者以实际行动实质性违反合同规定，在甲方发出通知后仍不予整改的，甲方有权选择提出要求支付违约金、赔偿损失或解除合同。
- 12.19 在任何情况下，未经甲方同意，乙方不得将和本项目有关的任何信息或行为报告给相关的政府主管部门，否则，甲方有权视情节严重情况对乙方提出赔偿要求或解除合同。

13 附则

13.1 下列文件均为本补充协议的组成部分：

- 在实施过程中双方共同签署的补充与修正文件；
- 本协议的内容如需修改，经双方协商一致后，签订补充条款。

13.2 双方在此之前签订的有关本项目监理服务合同与此合同相抵触的以本合同为准。

13.3 双方签字、盖章后生效；双方权利义务履行完毕后终止。

13.4 本合同一式捌份，甲方肆份，乙方肆份，均具同等法律效力。

13.5 附件：《监理机构组成人员配置计划及报价表》

《关于加强盛龙时代广场及盛璟润府项目监理工作的措施》

甲方：深圳市盛宏置业投资有限公司

地址：

法定代表人（签字）：

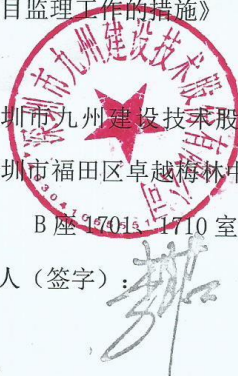


乙方：深圳市九州建设技术股份有限公司

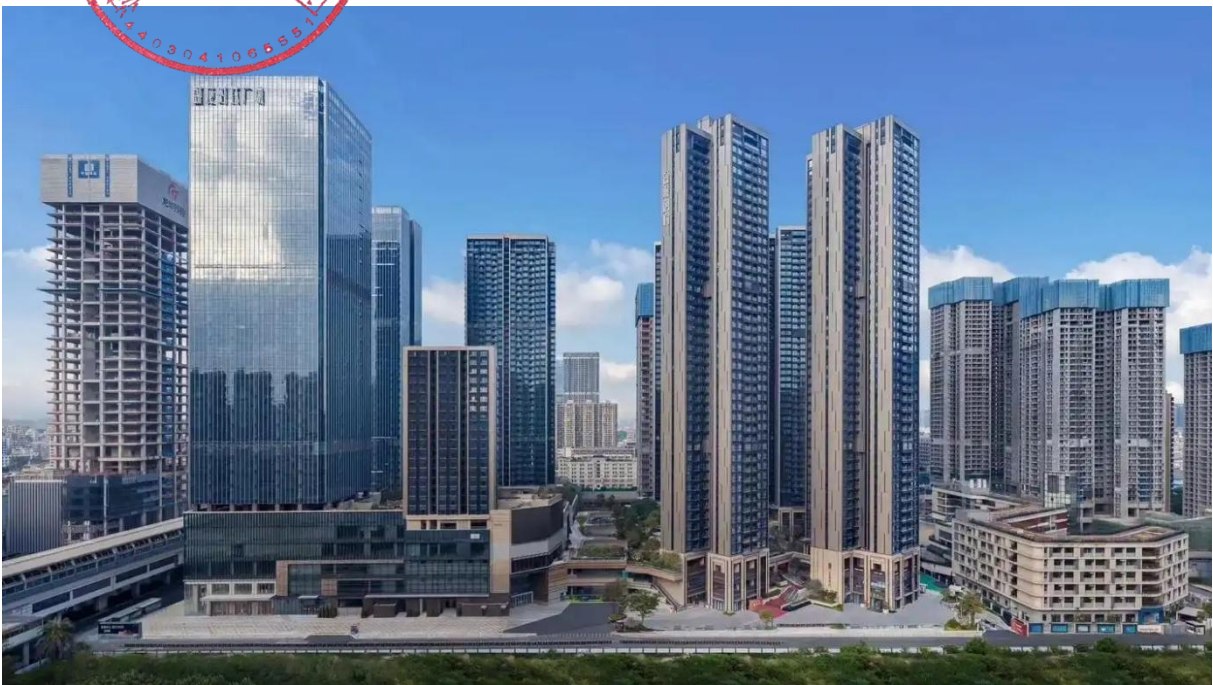
地址：深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）

B座1701室-1710室

法定代表人（签字）：



(2) 实景图



(3) 竣工验收报告

盛龙时代广场竣工时间：2023.12.25 盛璟润府竣工时间：2023.03.20

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1



工程名称：盛龙时代广场桩基础工程

验收日期：2021年9月3日

建设单位(盖章)：深圳市盛宏置业投资有限公司

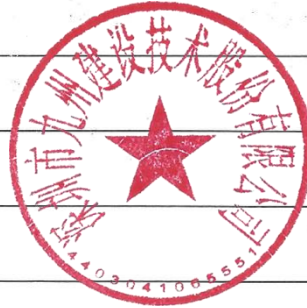
深圳市龙华清湖股份合作公司



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	盛龙时代广场桩基础工程				
工程地点	深圳市龙华区和平路以东，清龙路以南	建筑面积		工程造价	3637.34万元
结构类型	挖孔灌注桩	层数	地上： 层		
	框架/框支剪力墙		地下： 四 层		
施工许可证号	440300201621804	监理许可证号	E144011541-4/1		
开工日期	2018年11月12日	验收日期	2021年9月3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	FJ2018110		
建设单位	深圳市龙华清湖股份合作公司/深圳市盛宏置业投资有限公司				
勘察单位	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司				
设计单位	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司				
总包单位	福建省惠东建筑工程有限公司				
承建单位（土建）	/				
承建单位（设备安装）	/				
承建单位（装修）	/				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图审查单位	深圳迪远工程审图有限公司				



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

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

建设单位在工程项目管理过程中执行基本建设程序，坚持先勘察、后设计、再施工的原则，工程勘察、设计、施工、监理等单位的质量行为符合有关质量管理规定的要求，在工程施工过程中，各责任主体责任制落实到位，质保体系健全，运行正常。工程质量符合工程建设强制性标准和设计文件要求，质量保证措施有力，质量管理体系健全，运行正常，确保工程质量达到良好的效果，同意竣工验收。

中华人民共和国一级注册结构工程师
 姓名：董彦章
 注册号：4401822-S079
 有效期：至2022年12月31日



中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
 姓名：曾江波
 注册号：4404826-AY002
 有效期：至2021年12月

建设单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2021年9月3日	监理单位： (公章) 总监理工程师： 2021年9月3日	施工单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2021年9月3日	设计单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2021年9月3日	勘察单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2021年9月3日
--	---	--	--	--



单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914



工程名称：盛龙时代广场主体工程

验收日期：2023年12月25日

建设单位(盖章)：深圳市盛宏置业投资有限公司

深圳市龙华清湖股份合作公司



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	盛龙时代广场主体工程				
工程地点	深圳市龙华区龙华和平路以东，清龙路以南	建筑面积	254401.22m ²	工程造价	123760.0万元
结构类型	框架-砼核心筒	层数	地上：最大层数四十三层		
	框架/框支剪力墙		地下：最大层数四层		
施工许可证号	440300201621806	监理许可证号	E244011548		
开工日期	2019年5月9日	验收日期	2023年12月25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	FJ2019061		
建设单位	深圳市盛宏置业投资有限公司、深圳市龙华清湖股份合作公司				
勘察单位	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司				
设计单位	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司				
总包单位	福建省惠东建筑工程有限公司				
承建单位（土建）	福建省惠东建筑工程有限公司				
承建单位（设备安装）	福建省惠东建筑工程有限公司				
承建单位（装修）	福建省惠东建筑工程有限公司				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图审查单位	深圳迪远工程审图有限公司				



五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

建设单位在工程项目管理过程中执行基本建设程序，坚持先勘察、后设计、再施工的原则，工程勘察、设计、施工、监理等单位的质量行为符合有关质量管理规定的要求，在工程施工过程中，各责任主体责任制落实到位，质保体系健全，运行正常。工程质量符合工程建设强制性标准和设计文件要求，质量保证措施有力，质量管理体系健全，运行正常，确保工程质量达到良好的效果，同意竣工验收。

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
 姓名: 曹江波
 注册号: 4401822-1702
 有效期: 至2024年12月

中华人民共和国一级注册建筑师
 姓名: 宋洪波
 注册号: 4401822-172
 有效期: 至2025年06月13日

中华人民共和国一级注册建造师执业印章
 张俊平
 号144161635316(00)
 建筑
 2026.09.30

 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:	 (公章) 单位(项目)负责人:	 (公章) 单位(项目)负责人:	 (公章) 单位(项目)负责人:	 (公章) 单位(项目)负责人:
2023年12月25日	2023年12月25日	2023年12月25日	2023年12月25日	2023年12月25日


 * GD - E1 - 914 / 6 *

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：盛璟润府桩基础工程

验收日期：2019年5月13日

建设单位(盖章)：深圳市盛宏置业投资有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	盛璟润府桩基础工程			
工程地点	深圳市龙华区和平路以东，清龙路以南	建筑面积		工程造价 1676.78万元
结构类型		层数	地上： 45 层	
			地下： 2 层	
施工许可证号	440300201621803	监理许可证号		
开工日期	2018年7月6日	验收日期	2019年5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	FJ2018075	
建设单位	深圳市盛宏置业投资有限公司			
勘察单位	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司			
设计单位	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司			
总包单位	福建省惠东建筑工程有限公司			
承建单位（土建）	/			
承建单位（设备安装）	/			
承建单位（装修）	/			
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司			
施工图审查单位	深圳迪远工程审图有限公司			





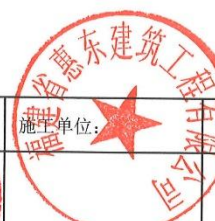

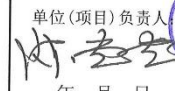


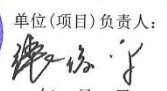


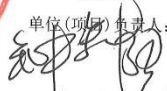
* GD - E1 - 914 / 2 *

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

建设单位在工程项目管理过程中执行基本建设程序，坚持先勘察、后设计、再施工的原则，工程勘察、设计、施工、监理等单位的质量行为符合有关质量管理规定的要求，在工程施工过程中，各责任主体责任制落实到位，质保体系健全，运行正常。工程质量符合工程建设强制性标准和设计文件要求，质量保证措施有力，质量管理体系健全，运行正常，确保工程质量达到良好的效果，同意竣工验收。



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



单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914



工程名称: 盛璟润府

验收日期: 2023年3月20日

建设单位(盖章): 深圳市盛宏置业投资有限公司
深圳市龙华清湖股份合作公司



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	盛璟润府				
工程地点	深圳市龙华区和平路以东，清龙路以南	建筑面积	129995.63m ²	工程造价	36224.453万元
结构类型	框架结构	层数	地上:	45	层
	框剪结构		地下:	2	层
施工许可证号	440300201621805	监理许可证号	/		
开工日期	2018年10月25日	验收日期	2023年3月20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	FJ2018132		
建设单位	深圳市盛宏置业投资有限公司、深圳市龙华清湖股份合作公司				
勘察单位	深圳市勘察测绘院（集团）有限公司				
设计单位	悉地国际设计顾问（深圳）有限公司				
总包单位	福建省惠东建筑工程有限公司				
承建单位（土建）	福建省惠东建筑工程有限公司				
承建单位（设备安装）	福建省惠东建筑工程有限公司				
承建单位（装修）	福建省惠东建筑工程有限公司				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图审查单位	深圳迪远工程审图有限公司				




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

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

建设单位在工程项目管理过程中执行基本建设程序，坚持先勘察、后设计、再施工的原则，工程勘察、设计、施工、监理等单位的质量行为符合有关质量管理规定的要求，在工程施工过程中，各责任主体责任制落实到位，质保体系健全，运行正常。工程质量符合工程建设强制性标准和设计文件要求，质量保证措施有力，质量管理体系健全，运行正常，确保工程质量达到良好的效果，同意竣工验收。




中华人民共和国注册土木工程师(岩土)


姓名: 曾江波

注册号: 4404826-AY002


有效期: 至2024年12月






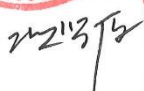

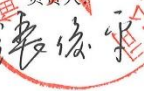
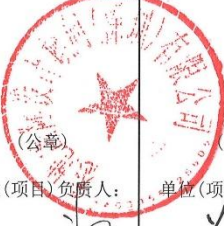

祝贤厚
注册号: 44014085
有效期至: 2025.11.19




张俊平
闽144161635316(00)
建筑
2026.08.30



姓名: 朱宇
注册号: 4401822-033
有效期至: 至2023年6月30日

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	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
---	--	---	---



* GD - E1 - 914 / 6 *

4. 鸿荣源龙华大二期地块项目

(1) 中标通知书（如有）、合同关键页

大二期项目施工监理招标文件

工程编号：HT-012020086

合同编号：鸿(深城)监(理)咨(询)服(务)2020003

深圳市工程监督与相关服务合同

(示范文本)

工程名称：鸿荣源龙华大二期地块项目（暂定名）

工程地点：深圳龙华区景龙建设路及景龙太平路交会处

委托人：深圳市鸿荣源实业有限公司

监理人：深圳市九州建设技术股份有限公司

2012年7月版



第一部分 协议书

委托人（全称）： 深圳市鸿荣源实业有限公司

监理人（全称）： 深圳市九州建设技术股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《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： 鸿荣源龙华大二期地块项目（暂定名）监理工程
2. 工程地点： 深圳龙华区景龙建设路及景龙太平路交会处
3. 工程规模： 项目总用地面积 25299.10 平方米，总建筑面积 278965.74 平方米，容积率 7.97，绿地率 40%，项目由五栋超高层住宅、一栋超高层酒店和三层地下室组成。整个场地满铺三层地下室，一层架空车库，局部设 2~5 层共配或商业裙房。高层塔楼采用框支-剪力墙结构，地下室采用板-柱结构，架空车库采用框架结构。多层商业裙房采用剪力墙结构，公配部分采用框架结构；建筑耐火等级：一级；抗震设防烈度：7 度
4. 工程类别： 建筑工程 工程等级： 二级
5. 投资性质： 私人投资
6. 工程概算投资额： / 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： 经建设方确认的图纸范围以内所有施工内容，包括但不限于以下内容：（1）、建筑结构：包括桩基、围护结构、地下基础及地上结构等（2）建筑装修工



程(3)、建筑安装:包括建筑物内外的消防、给排水、供电、电气、防雷、通风排烟、空调、弱电及智能化、电梯工程、人防工程等(4)、室外总体工程:包括围墙、门卫、道路、路灯、花坛、园路、地下管网等;(5)、配套工程,包括变电站、泵房、污水处理站、垃圾站、市政配套的接口等(6)、玻璃幕墙工程:外墙玻璃幕墙(7)、绿化及景观工程(8)、室内精装修工程(9)小业主入伙前后的工程检查及整改(10)、其它零星工程项目

- 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 5 月 1 日起至 2025 年 7 月 25 日止,共 1911 日历天;
- 2. 保修阶段自 ____ 年 ____ 月 ____ 日起至 ____ 年 ____ 月 ____ 日止,共 ____ 日历天;保修阶段自项目办理入伙之日起计算两年;
- 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 ____ 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): 壹仟零柒拾肆万玖仟壹佰捌拾元整 (¥ 10749180.00 元)。其中:

- 1. 施工阶段监理服务酬金为 _____ 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、总监理工程师

总监理工程师姓名: _____, 身份证号码: _____

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,同时按《鸿荣源公司工程监理管理及考核办法》的相关要求履行相关职责。



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, 副本四份, 双方各执两份, 均具有同等法律效力。

委托人: 深圳市鸿荣源实业有限公司 (盖章) 监理人: 深圳市九州建设技术股份有限公司 (盖章)
法定代表人或其委托代理人:  (签章) 法定代表人或其委托代理人:  (签章)
开户银行: _____ 开户银行: _____
账号: _____ 账号: _____
住所: _____ 住所: _____
邮编: _____ 邮编: _____
电话: _____ 电话: _____
传真: _____ 传真: _____
电子邮箱: _____ 电子邮箱: _____
合同订立时间: 2020年5月9日

第二部分 通用条件

一、定义与解释

第1条 定义

除根据上下文另有其意义外, 组成工程监理合同 (以下简称“监理合同”) 的全部文件中的下列名词和用语应具有本款所赋予的含义:

- 1.1 “工程”是指按照监理合同约定实施监理与相关服务的建设工程。
- 1.2 “委托人”是指监理合同中委托监理与相关服务的一方, 及其合法的继承人或受让人。
- 1.3 “监理人”是指监理合同中提供监理与相关服务的一方, 及其合法的继承人。
- 1.4 “承包人”是指在工程范围内与委托人签订勘察、设计、施工等有关合同的当事人, 及其合法的继承人。
- 1.5 “监理”是指监理人根据法律、法规、有关工程建设标准及合同约定, 代表委托人对工程的施工质量、进度、造价进行控制, 对合同、信息进行管理, 对施工承包人的安全生

(2) 实景图



(3) 竣工验收报告



单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914



工程名称: 深圳北（龙华）商务中心大二期城市更新单元（01-01地块）二期

验收日期: 2023 年 1 月 24 日

建设单位（盖章）: 深圳市鸿荣源控股（集团）有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	深圳北（龙华）商务中心大二期城市更新单元（01-01地块）二期				
工程地点	深圳龙华区景龙建设路与景龙太平路交汇处	建筑面积	55969.28m ²	工程造价	29100万元
结构类型	部分框支剪力墙	层数	地上:	41	层
			地下:	4	层
施工许可证号	2020-1847	监理许可证号	/		
开工日期	2020年11月28日	验收日期	2023年11月2日		
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120200058-04		
建设单位	深圳市鸿荣源控股（集团）有限公司				
勘察单位	深圳市岩土工程有限公司				
设计单位	北京世纪中天国际建筑设计有限公司				
总包单位	江苏邗建集团有限公司				
承建单位（土建）	江苏邗建集团有限公司				
承建单位（设备安装）	江苏邗建集团有限公司				
承建单位（装修）	/				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图审查单位	广东广玉源工程技术设计咨询有限公司				



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

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

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



<p>建设单位:</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2023年11月20日</p>	<p>监理单位:</p> <p>(公章)</p> <p>总监理工程师:</p> <p>2023年11月20日</p>	<p>施工单位:</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2023年11月20日</p>	<p>设计单位:</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2023年11月20日</p>	<p>勘察单位:</p> <p>(公章)</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2023年11月20日</p>
---	--	---	---	---



单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914



工程名称: 深圳北（龙华）商务中心大二期城市更新单元（01-01地块）一期

验收日期: 2023 年 11 月 20 日

建设单位（盖章）: 深圳市鸿荣源控股（集团）有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	深圳北（龙华）商务中心大二期城市更新单元（01-01地块）一期				
工程地点	深圳龙华区景龙建设路与景龙太平路交汇处	建筑面积	233278.36m ²	工程造价	170273万元
结构类型	部分框支剪力墙	层数	地上：	47~54层	层
			地下：	4	层
施工许可证号	2020-1846	监理许可证号	/		
开工日期	2020年11月28日	验收日期	2023年1月2日		
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120Z00058-03		
建设单位	深圳市鸿荣源控股（集团）有限公司				
勘察单位	深圳市岩土工程有限公司				
设计单位	北京世纪中天国际建筑设计有限公司				
总包单位	江苏邗建集团有限公司				
承建单位（土建）	江苏邗建集团有限公司				
承建单位（设备安装）	江苏邗建集团有限公司				
承建单位（装修）	/				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图审查单位	广东广玉源工程技术设计咨询有限公司				



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

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



<p>建设单位:</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2023年11月20日</p>	<p>监理单位:</p> <p>总监理工程师:</p> <p>2023年11月20日</p>	<p>施工单位:</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2023年11月20日</p>	<p>设计单位:</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2023年11月20日</p>	<p>勘察单位:</p> <p>单位(项目)负责人:</p> <p>2023年11月20日</p>
---	--	---	---	---



5. 蛇口渔人码头-南山区蛇口街道西岸城市更新单元施工总承包工程工程

(1) 中标通知书（如有）、合同关键页

中 标 通 知 书

标段编号：440305201800810002001

标段名称：蛇口渔人码头—南山区蛇口街道西岸更新单元项目施工总承包工程工程

建设单位：深圳市华侨城新玺发展有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市九州建设技术股份有限公司

中标价：949.342000万元

中标工期：1521

项目经理(总监)：张光福

本工程于 2018-06-22 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标，现已完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章)：

招标人(盖章)：
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章)：
日期：2018-08-31

查验码：6565458548527380

查验网址：www.sz.jsjy.com.cn



工程编号：_____
合同编号：HT-0122(8173)

深圳市工程监理与相关服务合同

(示范文本)

工程名称：蛇口渔人码头—南山区蛇口街道西岸城市更新
单元施工总承包工程工程监理
工程地点：深圳市南山区蛇口湾厦路渔人码头
委 托 人：深圳市华侨城新玺发展有限公司
受 托 人：深圳市九州建设技术股份有限公司

2016年4月版



第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市华侨城新玺发展有限公司

受托人（全称）：深圳市九州建设技术股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《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：蛇口渔人码头—南山区蛇口街道西岸城市更新单元施工总承包工程工程监理
2. 工程地点：深圳市南山区蛇口湾厦路渔人码头
3. 工程规模：渔人码头项目总用地面积为 25,147.7 平方米，总建筑面积约为 26 万平方米，其中计入容积率的建筑面积为 176,790.00 平方米。其中商业、办公及酒店 124,950.00 平方米，商务公寓 51,780.00 平方米，公共配套服务设施 60 平方米。由 3 栋超高层塔楼、部分裙楼及三层地下室组成，塔楼高度 250m 内。基坑面积约为 25,000m²，基坑支护周长约 660m，挖土深度约为 15m。
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+社会投资
6. 工程概算投资额：215169 万元，招标部分工程概算投资额：120000 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：张光福，身份证号码：420801197312274554，注册号：44012737



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）：玖佰肆拾玖万叁仟肆佰贰拾元整。
（¥9,493,420.00）。其中：

服务类型	决策阶段 (万元)	勘察阶段 (万元)	设计阶段 (万元)	施工阶段 (万元)	保修阶段 (万元)	设备监造 (万元)	其他服务 (万元)
工程监理				904.362	44.98		
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 2018 年 09 月 01 日 起至 2024 年 10 月 31 日 止，总计 2252 日历天。其中：

1. 决策阶段：自 起至 止，共 日历天；
2. 勘察阶段：自 起至 止，共 日历天；
3. 设计阶段：自 起至 止，共 日历天；
4. 施工阶段：自 2018 年 09 月 01 日 起至 2022 年 10 月 31 日 止，共 1521 日历天；
5. 保修阶段：自 2022 年 11 月 01 日 起至 2024 年 10 月 31 日 止，共 730 日历天；
6. 设备监造：自 起至 止，共 日历天；
7. 其他服务：自 起至 止，共 日历天。

七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理与相关服务。
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：2018年7月。
2. 订立地点：广东省深圳市南山区。
3. 本合同一式拾份，具有同等法律效力，双方各执伍份。



委托人：（盖章）



住所：

邮编：

法定代表人或其授权代理人：



（签章）

开户银行：

账号：

电话：

传真：

电子邮箱：

受托人：（盖章）



住所：

邮编：

法定代表人或其授权代理人：



（签章）

开户银行：

账号：

电话：

传真：

电子邮箱：



第三部分 专用条件

1 定义与解释

1.2 解释

1.2.1 本合同文件除使用中文外，还可用/。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：

- (1) 协议书；
- (2) 中标通知书；
- (3) 专用条款和补充条款；
- (4) 通用条款；
- (5) 投标文件；
- (6) 标准、规范及有关技术文件；
- (7) 有关的洽商、变更等书面记录和文件；
- (8) 有关通知及工程会议纪要；
- (9) 有关信件、数据电文（电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）。



2 受托人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：本项目施工阶段全过程监理，按照《建筑工程施工质量验收统一标准》中分部（子分部）工程，本项目所包含的所有施工项均在本次监理招标范围内。具体包括但不限于地基与基础（基坑支护及土石方开挖施工工程、桩基础工程），主体结构（地下室及上部主体工程、钢结构制作及安装工程），建筑装饰装修，精装修（项目公共部位、大堂、公寓楼精装修样板房、公寓楼批量精装修、五星级酒店精装修、售楼营销中心精装修、精装修样板等装饰装修工程），屋面工程，建筑给水、排水及采暖，通风与空调，建筑电气，建筑智能化，建筑节能，电梯，幕墙工程（含幕墙样板工程），燃气工程，园林景观、绿化种植工程及其他室外工程等的施工和保修阶段的监理。其中，两栋公寓楼批量精装修和五星级酒店精装修时间段预计在 2022 年 1 月至 2022 年 10 月。。

2.1.2 监理工作内容还包括：详见相关规范。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：相关规范及法律法规。

2.2.2 相关服务依据包括：相关规范及法律法规。

2.3 项目机构和人员

2.3.4 更换监理服务人员的其他情形：本项目拟申请深圳市重大项目，受托人拟派到本项目的总监理工程师不能挂职其他项目总监理工程师，如受托人拟派总监目前在其他建设项

(2) 实景图



(3) 竣工验收报告

该项目后改名为：华侨城深圳湾新玺名苑


中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台



建设工程企业
从业人员
建设项目
诚信记录

搜索

施工许可详情

项目名称	蛇口渔人码头-南山区蛇口街道西岸更新单元项目		
工程名称	华侨城深圳湾新玺名苑项目一期主体施工工程		
施工许可证编号	4403051909090694-SX-003	省级施工许可证编号	440305201912310399
项目代码	--	项目编号	4403051909090694
建设用地规划许可证编号	--	建设工程规划许可证编号	--
中标通知书编号	--	施工图审查合格书编号	--
合同工期 (天)	651	数据等级	B
项目经理	田旭	所属单位	中建一局集团第五建设有限公司
总监理工程师	张光福	所属单位	深圳市九州建设技术股份有限公司
合同金额 (万元)	118313.82	面积 (平方米)	181618.12

关闭

竣工验收备案信息详情
相关企业、人员

项目名称	蛇口渔人码头-南山区蛇口街道西岸更新单元项目		
工程名称	华侨城深圳湾新玺名苑项目二期主体施工工程		
省级竣工备案编号	4403051801079901-JX-004	省级施工许可证编号	440305202005070199
竣工验收备案编号	4403051909090694-JX-004	施工许可证编号	--
实际造价 (万元)	65877.97	实际面积 (平方米)	106438.50
长度 (米)	--	跨度 (米)	--
实际建设规模	总用地面积为 25147.70平方米，总建筑面积 289029.98平方米，由1栋A座、1栋B座、2栋共3栋超高层塔楼及部分裙楼商业组成1栋A座、B座建筑高度分别为156.50米、171.10米，2栋建筑高度为249.70米。本项目分两期开发此招标为二期施工总承包工程，二期建筑面积约106438.50平方米，地上57层，建筑高度为249.70米。		
实际开工日期	2021-03-29	竣工验收备案日期	2022-12-22
结构体系	框-筒体结构	数据来源	业务办理
备注	--		

关闭

相关网站导航

中华人民共和国住房和城乡建设部

63

深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 82-201900186

深地名许字 NS201910216 号

申请单位	深圳市华侨城新玺发展有限公司		
批准名称	华侨城深圳湾新玺名苑	汉语拼音	HUAQIAOCHENGSHENZHENWANXINXIMING YUAN
建筑性质	商业用地	用地面积	25147.44 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	南山区蛇口街道湾厦路南面半岛三路西面	土地合同或房地产证	2018-N008 (合)
宗地代码	440305009002GB00142	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	K702-0022
命名含义	来文单位申请名称。		
复 意 见	<p>一、经审核,同意地块编号为 440305009002GB00142 的土地上的建筑物命名为“华侨城深圳湾新玺名苑”,该建筑物为法定标准地名,准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中,如果已经使用除“华侨城深圳湾新玺名苑”以外的名称,请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“华侨城深圳湾新玺名苑”内各栋楼房按序号排列,不再另设楼名。</p> <p>四、须规范使用该物业标准地名,不得擅自更名或使用简化等形式的名称,否则将按有关规定处理。</p>		
日期: 2019-04-11			
注: 使用本批复书复印件时,请务必同时出示批复书原件。			



深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：华侨城深圳湾新玺名苑项目二期

验收日期：2022年11月25日

建设单位（盖章）：



一、工程概况

项目编号	JZ20132544	项目代码	S-2018-K70-502527
项目名称	华侨城深圳湾新玺名苑项目	项目曾用名	/
工程地点	深圳市南山区蛇口街道湾厦路渔人码头		
建筑面积	106438.50 平方米	工程造价	65877.964922 万元
结构类型	钢混框剪-核心筒	层数	57
立项批准文号	深南山发改备案(2018)0149号	宗地号	K702-0022
用地规划许可证号	深规土许NG-2018-0012号	工程规划许可证号	深规划资源建许字NG-2019-0007号
施工许可证号	2018-440300-70-03-50252705	监理许可证号	E244011548
开工日期	2021年3月29日	验收日期	2022年11月25日
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验	监督编号	2020001
建设单位	深圳市华侨城新玺发展有限公司		
勘察单位	中国京冶工程技术有限公司		
设计单位	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司		
总包单位	中国建筑一局(集团)有限公司		
承建单位(土建)	中国建筑一局(集团)有限公司、江苏沪宁钢机股份有限公司		
承建单位(设备安装)	深圳市南油消防安全工程有限公司、湖南省工业设备安装有限公司、佳都科技集团股份有限公司、上海三菱电梯有限公司、迅达电梯有限公司、奥的斯电梯(中国)有限公司、深圳市千百辉智能工程有限公司		
承建单位(装修)	广州江河幕墙系统工程有限公司、深圳市三鑫科技发展有限公司、深圳市金凤凰装饰有限公司、深圳市万丰装饰设计有限公司、深圳市时代装饰有限公司		
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司		
施工图审查单位	深圳市华森建筑工程咨询有限公司		



七、工程验收结论及备注

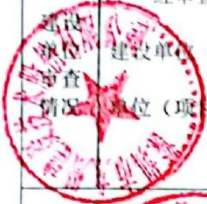
本工程经验收组对工程实体及竣工文件检查，一致认为本工程已按设计图和施工合同完成，各分部工程验收评定合格，工程符合有关国家法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。



中华人民共和国一级注册建筑师
 姓名：万慧茹
 注册号：4407194-022
 有效期：至2023年12月



经审查，同意本工程竣工验收通过，竣工验收通过日期为____年____月____日。

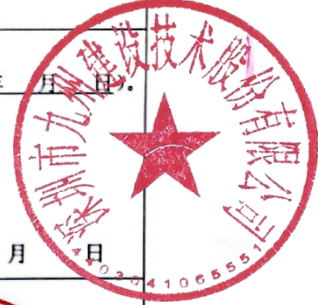


建设单位（公章）：



单位（项目）负责人：

年 月 日



监理单位（公章）：

总监理工程师：



设计单位（公章）：

单位（项目）负责人：



年 月 日

年 月 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：



年 月 日

年

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
 姓名：张俊
 注册号：1100011-AY040
 有效期：至2024年12月

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：华侨城深圳湾新玺名苑项目一期主体施工工程

验收日期：2021年12月20日

建设单位(盖章)：_____



一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	华侨城深圳湾新玺名苑项目一期主体施工工程		
工程地点	深圳市南山区蛇口渔人码头	建筑面积	181618m ²
		工程造价	118313.821486万元
结构类型	框剪	层数	地上：38 层
	筏板基础		地下：3 层
施工许可证号	2019-2049	监理许可证号	
开工日期	2020-02-01	验收日期	
监督单位	深圳市南山区建设工程质量安全监督站	监督编号	2020001
建设单位	深圳市华侨城新玺发展有限公司		
勘察单位	中国京冶工程技术有限公司		
设计单位	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司		
总包单位	中建一局集团第五建筑有限公司		
承建单位(土建)	江苏沪宁钢机股份有限公司、深圳市金凤凰装饰有限公司、深圳市万丰装饰设计有限公司、深圳市三鑫科技发展有限公司、广州江河幕墙系统工程有限公司		
承建单位(设备安装)	湖南省工业设备安装有限公司、佳都科技集团股份有限公司、华侨城水电公司、深圳市深源喷泉水景设备有限公司、上海三菱电梯有限公司、迅达电梯有限公司、奥的斯电梯有限公司、深圳市南油消防安全工程工程有限公司、深圳市千百辉智能工程有限公司		
承建单位(装修)	深圳市金凤凰装饰有限公司、深圳市万丰装饰设计有限公司		
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司		
施工图审查单位	深圳市华森建筑工程咨询有限公司		



五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/0102

符合规范要求，同意竣工验收。

奥的新电梯
(中国)有限公司
OTIS ELEVATOR
(CHINA) COMPANY
LIMITED

SMEC
深圳分公司

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 万慧茹
注册号: 4401717-027
有效期: 至2021年12月

姓名: 张俊
注册号: 1100011-AV002
有效期: 至2021年12月

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:  日期: 2021年12月20日	 (公章) 总监理工程师:  日期: 2021年12月20日	 (公章) 单位(项目)负责人:  日期: 2021年12月20日	 (公章) 单位(项目)负责人:  日期: 2021年12月20日

GD-E1-914/6

6. 深圳国展项目一期（暂定名）

(1) 中标通知书（如有）、合同关键页



HT-032016200

深圳国展项目一期（暂定名）

工程监理服务

合同文件

发包人：深圳市晟润丰投资发展有限公司

监理人：深圳市九州建设监理有限公司

2016年12月

**深圳国展项目一期工程监理服务
合同协议书**

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

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

兹特此达成协议如下：

1. 合同文件

本合同文件包括：

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



2. 项目概况

位于深圳市福田区上步路与泥岗路的交汇处，总建筑面积 343000m²，地下 5 层，地上含 4 至 5 层商业裙楼和四栋塔楼，塔楼由于一栋高 300 米的上部办公、下部公寓的超高层楼、三栋 200 米-230 米的公寓楼。

注：上述面积指标属规划设计所提供数据，准确指标待最后确定。

3. 工作内容

以往来函件及技术要求的 content 为准。

4. 合同金额及付款方式

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

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

12. 其他

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

13. 本合同协议书附件

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

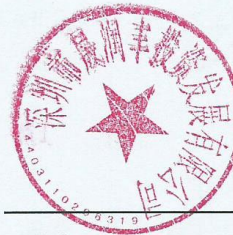


兹证明双方签订如下：

发包人：深圳市晟润丰投资发展有限公司



(签署)



(盖章)

监理人：深圳市九州建设监理有限公司



(签署)

(盖章)

在任何时候不能少于2人。

2.3.12 监理单位人员完成工作任务，离场时须经业主书面批准。

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

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

三、监理工作范围及工作内容

3.1 工程监理范围：

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

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

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

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

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

3.1.6 项目施工范围内甲方委托的其他工程；

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

3.3 本合同的主要工作内容：

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

3.3.2 施工准备阶段工作：

(1) 开工前协助业主落实现场水电、箱涵、水土保持、道路拓宽；、围墙、办



(2) 实景图




(3) 竣工验收报告

深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 68-201700192

深地名许字 FT201710287 号

申请单位	深圳市晟润丰投资发展有限公司		
批准名称	岁宝国展中心	汉语拼音	SUIBAO GUOZHANZHONGXIN
建筑性质	商业用地	用地面积	21945.11 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	福田区园岭街道上步路东面泥岗路南面	土地合同或房地产证	2015-6024 (合)
宗地代码	440304005001GB00112, 40304005001GB00111	宗地号	B310-0017 (2), B310-0017 (1)
命名含义	该项目为晟润丰公司开发的第一个房地产项目, 为国际展览中心的更新单元, 深圳晟润丰投资发展有限公司是属于岁宝旗下的全资房地产开发公司, 故该项目命名为“岁宝国展中心”。		
批 复 意 见	<p>一、经审核, 同意地块编号为 440304005001GB00112, 440304005001GB00111 的土地上的建筑物命名为“岁宝国展中心”, 该建筑物为法定标准地名, 准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中, 如果已经使用除“岁宝国展中心”以外的名称, 请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“岁宝国展中心”内各栋楼房按序号排列, 不再另设楼名。</p> <p>四、须规范使用该物业标准地名, 不得擅自更名或使用简化等形式的名称, 否则将按有关规定处理。</p>		
	  日期: 2017-08-28		
注: 使用本批复书复印件时, 请务必同时出示批复书原件。			

06

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914



工程名称: _____ 岁宝国展中心（二区） _____
验收日期: _____ 2025年1月23日 _____

建设单位（盖章）: _____ 深圳市晟润丰投资发展有限公司 _____



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	岁宝国展中心（二区）				
工程地点	深圳市福田区上步路与泥岗路交汇处	建筑面积	160177.29平方米	工程造价	23600万元
结构类型	C座塔楼为部分框支剪力墙结构； D座塔楼为框架一核心筒一外伸臂结构体系	层数	地上： C栋52层， D栋58层 地下： / 层		
施工许可证号	2015-440300-70-03-06405601	监理许可证号	/		
开工日期	2020年 1 月 10 日	验收日期	2025 年 1 月 23 日		
监督单位	福田区建筑工程质量安全监督中心	监督编号	2020-0028		
建设单位	深圳市晟润丰投资发展有限公司				
设计单位	广东省建筑设计研究院集团股份有限公司				
总包单位	中建八局第一建设有限公司				
承建单位（土建）	中建八局第一建设有限公司				
承建单位（设备安装）	中建八局第一建设有限公司				
承建单位（装修）	深圳市广湾建设科技有限公司				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图审查单位	深圳迪远工程审图有限公司				



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

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

竣工验收结论:

建设单位组织: 设计、监理、施工单位等相关人员参加对岁宝国展中心(二区)工程的竣工验收。该工程已完成设计图纸和合同约定的各项内容, 工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准, 工程档案资料完整。本单位工程质量评定合格, 观感质量评定为好。



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



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



单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914



工程名称:	岁宝国展中心地下室及一区工程
验收日期:	2018年1月23日

建设单位（盖章）: 深圳市晟润丰投资发展有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2

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










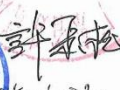
(五) 工程验收结论及备注


GD-E1-914/6

竣工验收结论：

建设单位组织：设计、监理、勘察、施工单位等相关人员参加对岁宝国展中心地下室及一区工程的竣工验收。该工程已完成设计图纸和合同约定的各项内容，工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准，工程档案资料完整。本单位工程质量评定合格，观感质量评定为好。



<p>建设单位：</p>  <p>单位(项目)负责人：</p> <p>2025年1月3日</p>	<p>监理单位：</p>  <p>褚良敬 注册号 44004637 有效期 2025.04.15</p> <p>总监理工程师：</p>  <p>2025年1月3日</p>	<p>施工单位：</p>  <p>单位(项目)负责人：</p>  <p>2025年1月3日</p>	<p>设计单位：</p>  <p>姓名：徐泰松 注册号：4404678-AY041 有效期至：2025年12月</p> <p>单位(项目)负责人：</p>  <p>2025年1月3日</p>
---	---	---	---



姓名：许岳松
注册号：4401373-123
有效期至：至2026年4月

GD-E1-914/6

7. 中洲滨海华府三期、四期

(1) 合同关键页

中洲滨海华府三期、四期工程施工监理服务合同

合同编号:GT003.GT-07-015

HT-012021122

中洲滨海华府三期、四期工程施工监理服务合同

工程名称: 中洲滨海华府三期、四期

工程地点: 深圳市福田区

甲 方: 深圳市汇海置业有限公司

乙 方: 深圳市九州建设技术股份有限公司



中洲滨海华府三期、四期工程施工监理服务合同

甲方：深圳市汇海置业有限公司

乙方：深圳市九州建设技术股份有限公司

深圳市汇海置业有限公司（以下称甲方）委托深圳市九州建设技术股份有限公司（以下称乙方）作为甲方中洲滨海华府三期、四期（以下合称“本项目”或“项目”）的施工监理，为明确甲、乙双方在工程建设监理过程中的权利义务，双方经协商一致，签订本合同，共同遵守。

三期

1 工程规模及概况

中洲滨海华府三期建设用地位于深圳市福田区，北邻上沙大道，西接上沙商业大道，南邻建文路，东侧建文路，总用地面积 18657.6 平方米，总建筑面积 273236.58 平方米。其中总规定建筑面积 188840 平方米，包括住宅 112700 平方米，商务公寓 37000 平方米，商业 5000 平方米（含物业服务用房 378 平方米），社区菜市场 1500 平方米，养老院 3910 平方米，垃圾转运站 480 平方米，公共厕所 120 平方米，环卫工人作息室 20 平方米，公交首末站 5000 平方米。地下商业 23110 平方米。规定容积率 10.12。地上由三栋 200 米限高的超高层塔楼组成，其中 T3 栋 147.70 米高，T4 栋 198.20 米高，T5 栋 194.85 米高。T3 栋四层以上为公寓、T4 栋、T5 栋四层以上为住宅；裙房两层高，功能为住宅/公寓大堂、商业、配套设施；地下共 5 层地下室，其中 B1、B2 功能为地下商业，B3~B5 为地下车库及设备用房。

四期

中洲滨海华府四期建设用地位于深圳市福田区，北邻上沙二路，西接上沙商业大道，南邻上沙大道，东侧建文路，总用地面积 20876.59 平方米，总建筑面积 271258.56 平方米。其中总规定建筑面积 187270 平方米，包括住宅 93700 平方米（含保障性住房 13700 平方米），商务公寓 58800 平方米，商业 7000 平方米（含物业服务用房 375 平方米），文化活动中心 8000 平方米，地下商业 19770 平方米。规定容积率 8.97。地上由三栋 200 米限高的超高层塔楼组成，其中 T6 栋、T7 栋 199.70 米高，T8 栋 172.00 米高。T6 栋、T7 栋 5 层以上为住宅；裙房 3 层高，功能为住宅大堂、商业、配套设施；T8 栋 4 层以上为住宅，裙房 2 层高，功能为住宅大堂、商业。地下共 5 层地下室，其中 B1、B2 功能为地下商业，B3~B5 为地下车库及设备用房。

2 监理工作期限

2.1 监理期限：从本项目施工准备阶段开始到本项目监理范围内所有分部分项工程竣工验收合格、移交甲方委托的物业管理公司并配合小业主批量入伙、两年保修期回访、配合项目所有总分包工程结算完成、资料归档、保修期届满为止全过程全部工程的监理工作，暂定为 1399 个日历天。项目整体工程竣工验收后的保修期回访、配合项目所有总分包工程结算完成、资料归档工作不受此期限限制（即乙方应完成保修期回访、工程结算、资料归档部分所涉及的监理工作，但该等监理工作的时间不计算在监理期限内）。

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

3 监理服务范围

根据《建设工程监理规范》、《深圳市施工监理规程》及经甲方审批同意的《监理大纲》、《监理规



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

3.1 监理的范围

3.1.1 本合同监理范围为中洲滨海华府三期、四期红线范围内除基坑支护工程、桩基础工程、爆破工程、燃气工程外所有的分部分项工程，监理工作的全部内容，具体包括但不限于下列各项总包、分包工程：

3.1.1.1 开工前期准备、临水临电临设工程；

3.1.1.2 土石方；

3.1.1.3 土建工程：基础工程（含抗浮锚杆等）、砼结构、钢结构工程、砌体、抹灰、屋面、外立面装饰、外墙保温、防水工程、地库及走道消防楼梯间装饰等；

3.1.1.4 室内外给排水工程；

3.1.1.5 机电工程；

3.1.1.6 电梯安装工程；

3.1.1.7 门窗工程；

3.1.1.8 电梯厅及大堂装饰工程：涂料工程、瓷片及石材工程、零星土木工程、零星金属工程、玻璃工程等；

3.1.1.9 阳台栏杆、铁艺工程；

3.1.1.10 弱电系统工程：可视对讲、消防报警、楼宇自控、保安监控、车库收费系统等；

3.1.1.11 防火卷帘、钢制防火门、入户门的供应安装工程；

3.1.1.12 地库地面处理工程；

3.1.1.13 小区道路、小区内市政道路、外网工程（给排水管网、电信管网、有线电视管网等）；

3.1.1.14 小区园林绿化；

3.1.1.15 小区围墙工程；

3.1.1.16 公建建筑工程（包括内外装饰及水电工程等）；

3.1.1.17 所有消防及人防工程；

3.1.1.18 防雷接地工程；

3.1.1.19 小区变配电工程；

3.1.1.20 幕墙工程；

3.1.1.21 泛光照明工程

3.1.1.22 改造工程、整改工程；

3.1.1.23 室内外精装修工程（包括会所、售楼处、样板房装修、商业装修、裙楼装修、户内交楼标准批量精装修等）；

3.1.1.24 白蚁防治、防腐工程；

3.1.1.25 配合工程移交物业及小区入伙工作；

3.1.1.26 配合销售工程：样板层及售楼处装修、室外环境和园林建筑、配合销售等工程及材料设备验收；



8 监理工作考核

8.1 甲方项目部每月对乙方派驻本项目的监理部和监理人员工作情况进行考评，并据此进行当月监理费结算。甲方考评人员由项目部组成，考核结果由甲方项目负责人审批。监理考评要求及表格见附件五。

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

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

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

- ① 甲方确认无法胜任工作者，包括：对项目工程施工进度及质量安全达不到合同要求负有责任的监理人员、不熟悉本专业工作的监理人员、工作责任心不强的监理人员等；
- ② 不能积极配合甲方正常工作（包括销售配合工作）者；
- ③ 职业道德不良者。

9 监理酬金及承包方式、结算原则

9.1 本项目监理酬金（为含税价，于本合同中亦称“监理费”）暂定为：人民币玖佰肆拾陆万捌仟元整（小写：¥9,468,000.00 元）；其中，不含税金额暂定为：人民币捌佰玖拾叁万贰仟零柒拾伍元肆角柒分（小写：¥8,932,075.47 元），税金暂定为：人民币伍拾叁万伍仟玖佰贰拾肆元伍角叁分（小写：¥535,924.53 元），增值税税率为 6%。（具体组成详见附件一《中洲滨海华府三期、四期工程施工监理人员进场计划及报价清单》。

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

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

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



甲方
9.5
满足
班费
监理
公式
规定
施工
9.6
赶工
9.7
书不
9.8
9.9
中类
9.1
见
10
10.
和
月
定
方
10.
价
10.
者
10.
费
10
账
不
损
或

第3点举报途径向甲方进行举报。

第四条、违约责任

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

第五条、本协议作为合同/协议的附件，与合同/协议具有同等法律效力。

第六条、本协议自双方签公章后生效。

第七条、本协议一式捌份，由甲乙双方各执肆份。

甲方：(公章)

通讯地址：
法定代表人：
(或授权签约人)：

乙方：(公章)

通讯地址：
法定代表人：
(或授权签约人)：

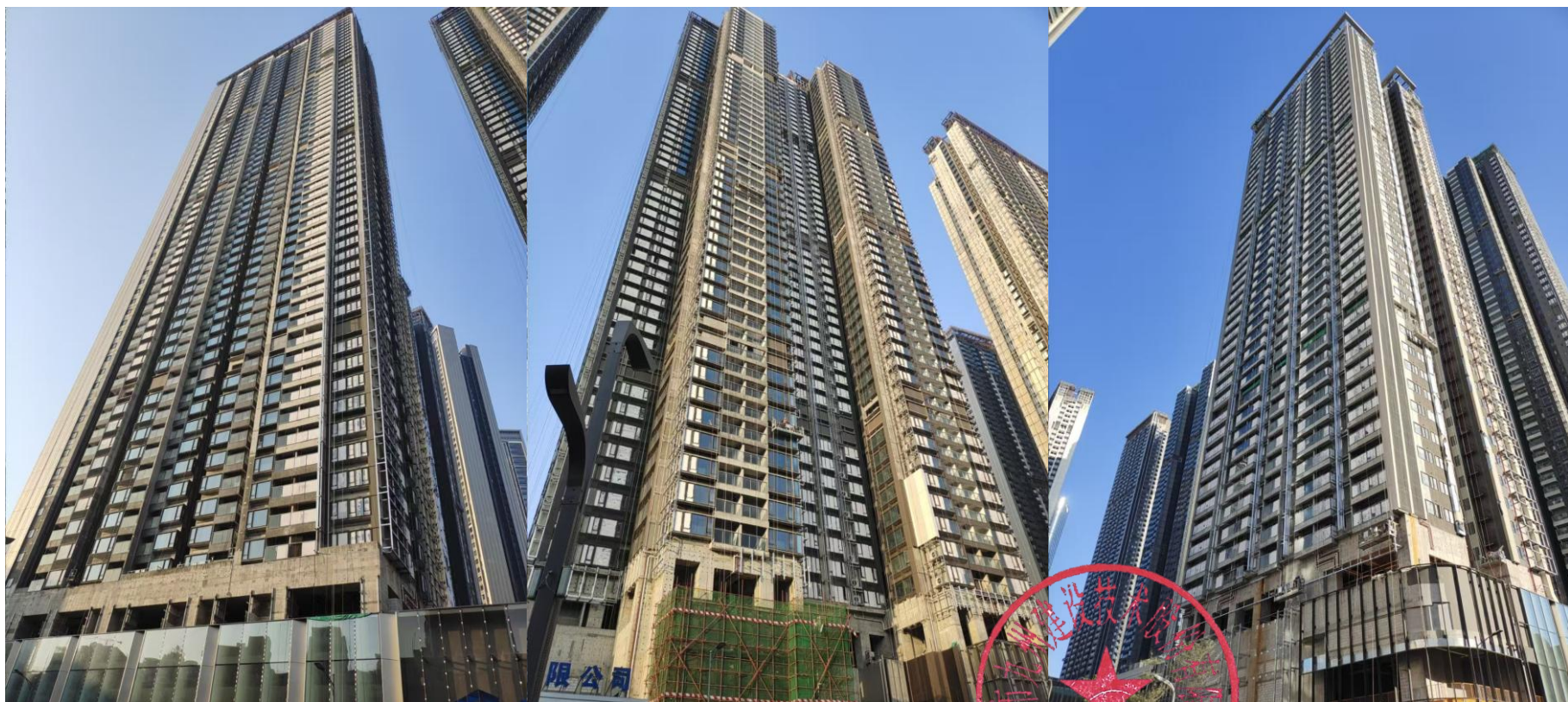
签约时间： 2021 年 5 月 7 日

签约地点： 深圳市 福田区



(2) 实景图

三期进度图



四期进度图



8. 中洲黄金台项目（A806-0396 地块）

（1）中标通知书及合同关键页

中标通知书

深圳市九州建设技术股份有限公司：

根据中洲黄金台项目（A806-0396、A806-0397 地块）工程监理招标文件和贵单位提交的投标文件，经评审，现确定贵单位为上述招标项目的中标人，主要中标条件如下：

项目名称	中洲黄金台项目（A806-0396、A806-0397 地块）
工程名称	中洲黄金台项目（A806-0396、A806-0397 地块）工程监理
中标价格	暂定总价为人民币大写： 人民币玖佰陆拾玖万零伍佰元整；人民币小写： (9,690,500.00 元)； 计价方式：含税固定综合单价包干。
备注	本中标通知书（无）附件，附件是本中标通知书的组成部分，是对本中标通知书的进一步补充，附件共 1 页。

请在接到本中标通知书后 30 天内，到我单位签订合同。



深圳市黄金台项目开发有限公司

招标单位：（盖章）

2022 年 9 月 15 日



中洲黄金台项目 (A806-0396 地块) 工程监理合同



项目名称: 中洲黄金台项目 (A806-0396 地块)

工程地点: 深圳市龙华区民治街道

甲 方: 深圳市黄金台项目开发有限公司

乙 方: 深圳市九州建设技术股份有限公司

2022 年 10 月

中洲黄金台项目（A806-0396 地块）工程监理合同

甲方：深圳市黄金台项目开发有限公司

乙方：深圳市九州建设技术股份有限公司

深圳市黄金台项目开发有限公司（以下称甲方）委托深圳市九州建设技术股份有限公司（以下称乙方）作为甲方中洲黄金台项目（A806-0396 地块）（下称“本项目”）的工程监理，为明确甲、乙双方在工程建设监理过程中的权利义务，双方经协商一致，签订本合同，共同遵守。

1 工程规模及概况

黄金台项目（A806-0396 地块），位于深圳市龙华区，北邻南园街，西接民塘路，南邻民丰路，东侧深远南路，总用地面积 36891.74 平方米，总建筑面积约 219690 平方米。其中总规定建筑面积 156360 平方米，包括住宅 140650 平方米，商业 5700 平方米，幼儿园 7000 平方米，文化活动中心 2000 平方米，公共充电站 700 平方米，物业管理用房 310 平方米，规定容积率 4.24。本项目为多功能组合建筑，地上由 7 栋 150 米限高的超高层住宅塔楼，共计 8 个单元；住宅底层分布 1 层的商业及社区配套，局部商业及社区配套为 2 层；地下包括半地下室夹层、一层至两层地下室，主要功能为车库及设备用房，人防面积约 20000 平方米；

实际建筑技术经济指标以政府获批文件为准。

2 监理工作期限

2.1 监理期限：从本项目施工准备阶段开始到工程竣工验收合格、移交物业并配合小业主批量入伙、两年保修期回访、配合项目所有总分包工程结算完成、保修期届满为止全过程全部工程的监理工作，其中施工阶段暂定为 1240 个日历天：计划开工日期为 2023 年 3 月 20 日，计划竣工日期为 2026 年 8 月 10 日。保修期计划开始时间为 2026 年 8 月 11 日，保修期计划完成时间为 2028 年 8 月 10 日。相关开工日期及保修期开始时间以实际动工为准，日期相应调整。如开工后出现停工、缓建等，监理期限相应中止，乙方同意甲方无需就此进行补偿。项目整体工程竣工验收后的保修期回访、配合项目所有总分包工程结算完成、资料归档工作不受此期限限制（即乙方应完成保修期回访、工程结算、资料归档部分所涉及的监理工作，但该等监理工作的时间不计算在监理期限内）。

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

3 监理服务范围

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

3.1 监理的范围



第 2 页，共 62 页

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



必须及时调整。否则视为乙方违约，甲方可不支付该监理人员当月的监理酬金。

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

7.9 乙方未经甲方书面同意的计划外增加人员，甲方不增加支付该项人员费用。

7.10 监理考勤由甲方认可的地点进行，现场监理人员上下班必须按时打卡。

8 监理工作考核

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

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

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

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

- ① 甲方确认无法胜任工作者，包括：对项目工程施工进度及质量安全达不到合同要求负有责任的监理人员、不熟悉本专业工作的监理人员、工作责任心不强的监理人员等；
- ② 不能积极配合甲方正常工作（包括销售配合工作）者；
- ③ 职业道德不良者。

9 监理酬金及承包方式、结算原则

9.1 本项目监理酬金（为含税价，于本合同中亦称“监理费”）暂定为：人民币肆佰捌拾伍万捌仟伍佰元整（小写：¥4,858,500.00 元）；其中，不含税金额暂定为：人民币肆佰伍拾捌万叁仟肆佰玖拾元伍角柒分（小写：¥4,583,490.57 元），税金暂定为：人民币贰拾柒万伍仟零玖元肆角叁分（小写：¥275,009.43 元），增值税税率为 6%（具体组成详见附件一《A806-0396 地块监理人员进场计划及报价清单》）。

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

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



甲方：深圳市黄金台项目开发有限公司

地址：

法定代表人（签章）：

或授权代表：

联系人：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：

签订日期：2022年10月20日



乙方：深圳市九州建设技术股份有限公司

地址：

法定代表人（签章）：

或授权代表：

联系人：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：



Handwritten signature in black ink.



(2) 实景图



9. 中洲黄金台项目（A806-0397 地块）

（1）中标通知书及合同关键页

中标通知书

深圳市九州建设技术股份有限公司：

根据中洲黄金台项目（A806-0396、A806-0397 地块）工程监理招标文件和贵单位提交的投标文件，经评审，现确定贵单位为上述招标项目的中标人，主要中标条件如下：

项目名称	中洲黄金台项目（A806-0396、A806-0397 地块）
工程名称	中洲黄金台项目（A806-0396、A806-0397 地块）工程监理
中标价格	暂定总价为人民币大写： 人民币玖佰陆拾玖万零伍佰元整；人民币小写： (9,690,500.00 元)； 计价方式：含税固定综合单价包干。
备注	本中标通知书（无）附件，附件是本中标通知书的组成部分，是对本中标通知书的进一步补充，附件共 1 页。

请在接到本中标通知书后 30 天内，到我单位签订合同。

深圳市黄金台项目开发有限公司

招标单位：（盖章）

2022 年 9 月 15 日

HT-022022230

合同编号: SZ.HJT.00-ZX-2022-088

中洲黄金台项目 (A806-0397 地块) 工程监理合同



项目名称: 中洲黄金台项目 (A806-0397 地块)

工程地点: 深圳市龙华区民治街道

甲方: 深圳市黄金台项目开发有限公司

乙方: 深圳市九州建设技术股份有限公司

2022年10月

中洲黄金台项目（A806-0397 地块）工程监理合同

甲方：深圳市黄金台项目开发有限公司

乙方：深圳市九州建设技术股份有限公司



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

1 工程规模及概况

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

实际建筑技术经济指标以政府获批文件为准。

2 监理工作期限

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

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

3 监理服务范围

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

3.1 监理的范围

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

部内容，具体包括但不限于下列各项总包、分包工程：

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



金。

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

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

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

7.9 乙方未经甲方书面同意的计划外增加人员，甲方不增加支付该项人员费用。

7.10 监理考勤由甲方认可的地点进行，现场监理人员上下班必须按时打卡。

8 监理工作考核

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

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

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

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

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

② 不能积极配合甲方正常工作（包括销售配合工作）者；

③ 职业道德不良者。

9 监理酬金及承包方式、结算原则

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

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

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

本协议的内容如需修改，经双方协商一致后，签订补充条款。

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

19.3 本合同自双方签署后生效；双方权利义务履行完毕后终止。

19.4 本协议一式捌份，甲方肆份，乙方肆份，均具同等法律效力。

19.5 除另有说明外，本合同中所涉金额均以人民币为币种。

附件一 《A806-0397 地块监理人员进场计划及报价清单》

附件二 《监理配合工作要求》

附件三 《项目监理机构配备人员一览表》

附件四 《监理工作考评及表格》

附件五 《廉洁协议》

附件六 《招标过程文件》

甲方：深圳市黄金台项目开发有限公司

地址：

法定代表人（签章）：

或授权代表：

联系人：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：

签订日期：2022 年 10 月 20 日



乙方：深圳市九州建设科技股份有限公司

地址：

法定代表人（签章）：

或授权代表：

联系人：

电话：

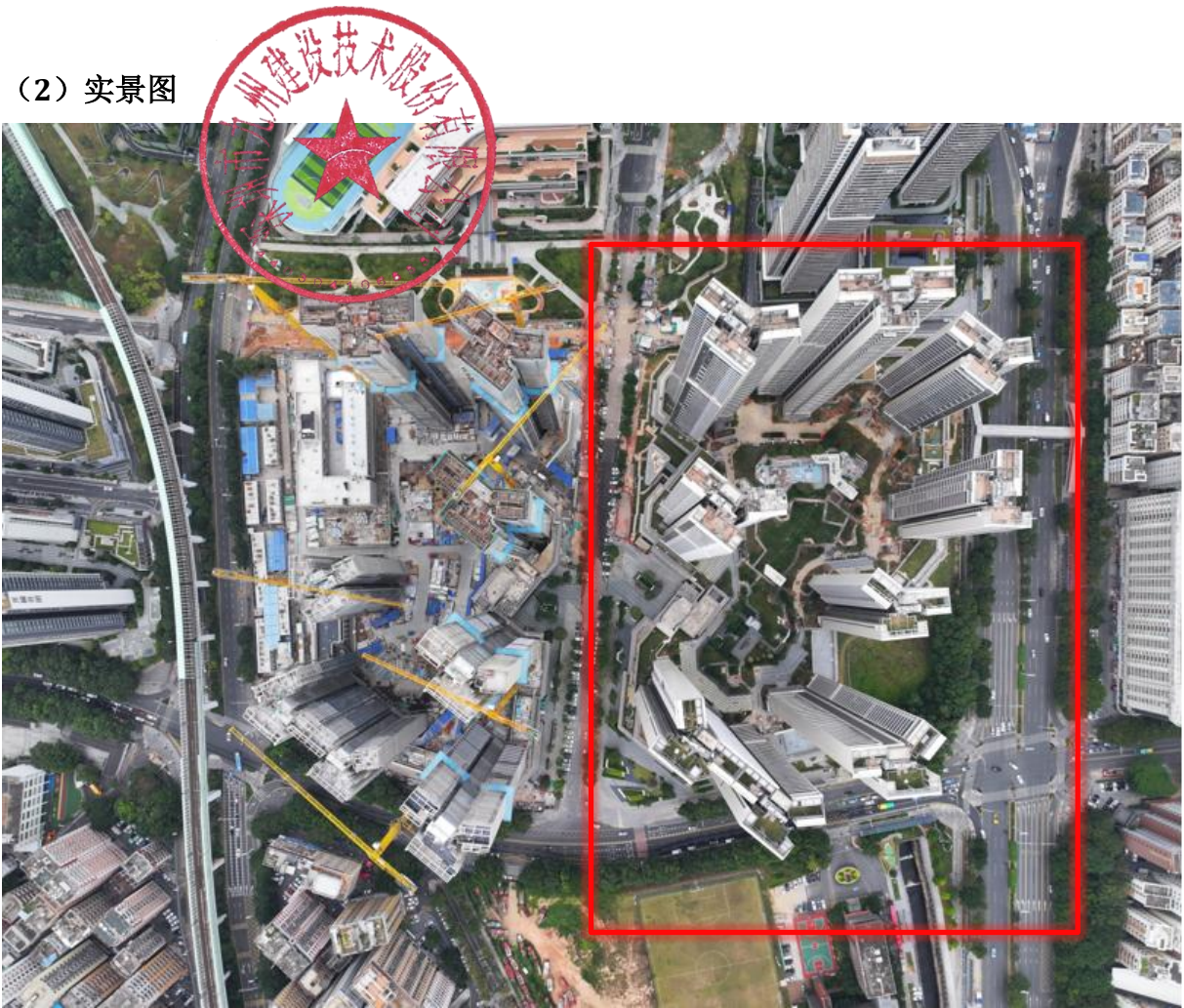
传真：

开户银行：

帐号：



(2) 实景图



10. 华泰小区城市更新项目

(1) 中标通知书（如有）、合同关键页

工程编号: HT-012021084

合同编号: HT202104036

工程监理合同

工程名称: 华泰小区城市更新项目工程监理

工程地点: 深圳市福田区香梅路与新闻路交汇处

发包单位: 深圳市新世界房地产开发有限公司

承包单位: 深圳市九州建设技术股份有限公司

2021年4月26日



华泰小区城市更新项目工程监理合同

发包单位：深圳市新世界房地产开发有限公司（以下简称甲方）

承包单位：深圳市九州建设技术股份有限公司（以下简称乙方）

根据施工需要，甲方将华泰小区城市更新项目监理工作发包给乙方进行管理，为明确双方在施工过程中的权利、义务，确保工程质量，保证施工进度，根据《中华人民共和国民法典》、《深圳经济特区建设监理条例》及国家有关法律、法规和条例之规定，经甲、乙双方共同协商一致，订立本合同，双方共同遵照执行。

一、 工程概况：

工程名称：华泰小区城市更新项目

工程等级： \

工程地点：深圳市福田区香梅路与新闻路交汇处

总投资：约 59 亿元

工程规模：华泰小区城市更新项目位于福田区香梅路与新闻路交汇处东北角，项目由两个地块组成，规划用地面积约 4.64 万 m²，总建筑面积约 53.38 万 m²。

施工工期：暂定 61 个月

工程类别：住宅、商业、公寓、酒店

二、 监理内容和范围：

经双方协商，甲方委托乙方对工程建设项目的质量、投资、进度、安全进行有效的控制和管理，代表甲方实施监督，做好协调总包、分包单位及其它协作单位之间的工作关系，全面维护甲方的合法权益，实现建设目标。对本工程施工阶段、保修阶段实行监理。

三、 监理期限：

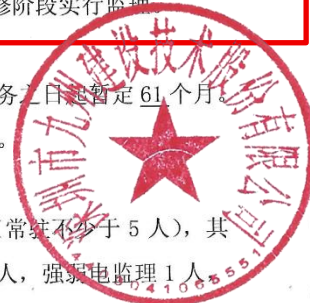
施工阶段的监理期限：自甲方书面通知乙方开始实际执行监理业务之日起暂定 61 个月

保修阶段监理期限：自本项目工程竣工验收合格之日起 12 个月。

四、 监理机构组成：

1、地基与基础施工阶段，由乙方委派 9 人组成项目监理班子（常驻不少于 5 人），其中包括：总监 1 人，测量监理 1 人，土建监理 3 人，给排水监理 1 人，强电监理 1 人，监理员 1 人，资料员 1 人；

2、在主体工程施工阶段，由乙方委派 11 人组成项目监理班子（常驻不少于 9 人），其



中包括：总监 1 人，土建监理 4 人，给排水监理 1 人，强电监理 1 人，弱电监理 1 人，设备监理 1 人，监理员（兼资料员）2 人；

3、在装饰装修阶段，由乙方委派 9 人组成项目监理班子（常驻不少于 5 人）其中包括：总监 1 人，土建监理 2 人，给排水监理 1 人，强电监理 1 人，弱电监理 1 人，设备监理 1 人，监理员（兼资料员）2 人；

4、在工程保修阶段，由乙方委派 7 人组成项目监理班子，其中包括：总监 1 人，土建监理 1 人，给排水监理 1 人，强电监理 1 人，弱电监理 1 人，设备监理 1 人，资料员 1 人。

根据施工现场实际情况需要，甲方有权要求乙方增加人员，满足施工要求。乙方派出的人员资质必须报甲方审批后方可进场，乙方更换人员时必须提前一个月报告甲方。监理人员配置必须满足深圳市建设工程项目监理人员岗位配置最低标准要求。

五、 监理任务和内容

1、 监理依据：

1) 国家和地方现行的有关工程建设及建设监理的法律、法规、规范性文件、技术规范及标准；

2) 政府批准的建设计划、规划要点、设计要点及有关文件；

3) 监理合同及甲方认可的其它监理工作文件；

4) 正式的设计文件、图纸及说明；

5) 与本工程有关的合同或协议。

2、 监理任务：对工程建设的目标进行有效地控制和管理，做好组织、协调工作，全面维护甲方委托的项目合法权益，为甲方提供技术、经济、法律等方面的咨询意见，帮助甲方尽可能实现预定的合理建设目标。

3、 施工阶段监理的内容：

1) 协助甲方与承建商编写开工报告，协助甲方办理开工手续；

2) 确认承建商、选择分包商；

3) 组织施工图纸会审并提出会审意见；

4) 审核承建商提出的施工组织设计、施工技术方案、施工进度计划、施工质量保证体系和施工安全保证体系，并提出审查意见书，报请甲方；

5) 督促、检查承建商严格执行工程承包合同和国家工程技术规范、标准，协调甲方和承建商之间的关系；

6) 审核承建商或甲方提供的材料、构配件和设备的数量及质量；

7) 控制工程进度、质量和投资，督促、检查承建商落实施工安全保证措施和文明施工



规定；

- 8) 组织分项工程和隐蔽工程的检查、验收；
- 9) 检查核实施工现场签证；
- 10) 督促承建商整理合同文件和技术档案资料；
- 11) 组织甲方和工程承包人进行工程竣工初步验收；
- 12) 提出竣工验收申请报告，参加工程验收。

4、保修阶段监理的主要工作为负责组织检查工程状况，参与鉴定质量责任，督促承建商回访，监督保修直至达到规定的质量标准。



六、 监理费的计取和支付方式：

1、施工阶段和保修阶段的监理费：按建筑面积每平方米 13 元包干（为含税价），总建筑面积暂定 53.38 万平方米（结算时总建筑面积以竣工查丈报告面积为准）。监理费总金额约为¥6939400.00 元（大写：人民币陆佰玖拾叁万玖仟肆佰元），其中：不含税额为¥6546603.77 元，大写：人民币陆佰伍拾肆万陆仟陆佰零叁元柒角柒分，增值税税率 6%，税额为¥392796.23 元，大写：人民币叁拾玖万贰仟柒佰玖拾陆元贰角叁分，施工工期暂定 61 个月，保修期为自本项目工程竣工验收合格之日起一年。

2、预付款为乙方人员进场之日起 15 日内支付监理费 100000.00 元，预付款于结算时扣除。

3、本合同签订并生效后，监理费按月支付，自乙方人员进场次月起每月 25 日前支付 95303.11 元。

4、工程竣工验收合格，监理资料归档后 20 日内，甲方支付至结算监理费的 97%，剩余款在保修期满 30 天内支付完。

5、甲方付款前，乙方必须开具真实、合法增值税税率为 6% 的增值税专用发票（进度款按实际工期可作相应调整，工程竣工验收前，进度款总共支付最高不超过 90%），法律、法规、政策变化时，按新的相关法律、法规、政策执行。

6、工程项目总投资若超出 59 亿元不予增加监理费用，低于 59 亿元不予减少监理费用。

7、工程项目监理期限自本项目开工之日起至本项目工程竣工验收且保修期满之日止，监理费不因监理期限变更而调整。同时，监理费已包含乙方履行本合同过程中的一切费用，包括但不限于监理人员人工费、生活费、通讯费、办公耗材费等，相关费用不额外计付。

七、 甲方的权利和义务

- 1、乙方调换项目总监理工程师须经甲方同意。

(以下无正文)

甲方(发包单位): 深圳市新世界房地产开发有限公司

地址: _____ 联系电话: _____

法定代表人(或授权委托人): _____



乙方(承包单位): 深圳市九州建设技术股份有限公司

地址: _____ 联系电话: _____

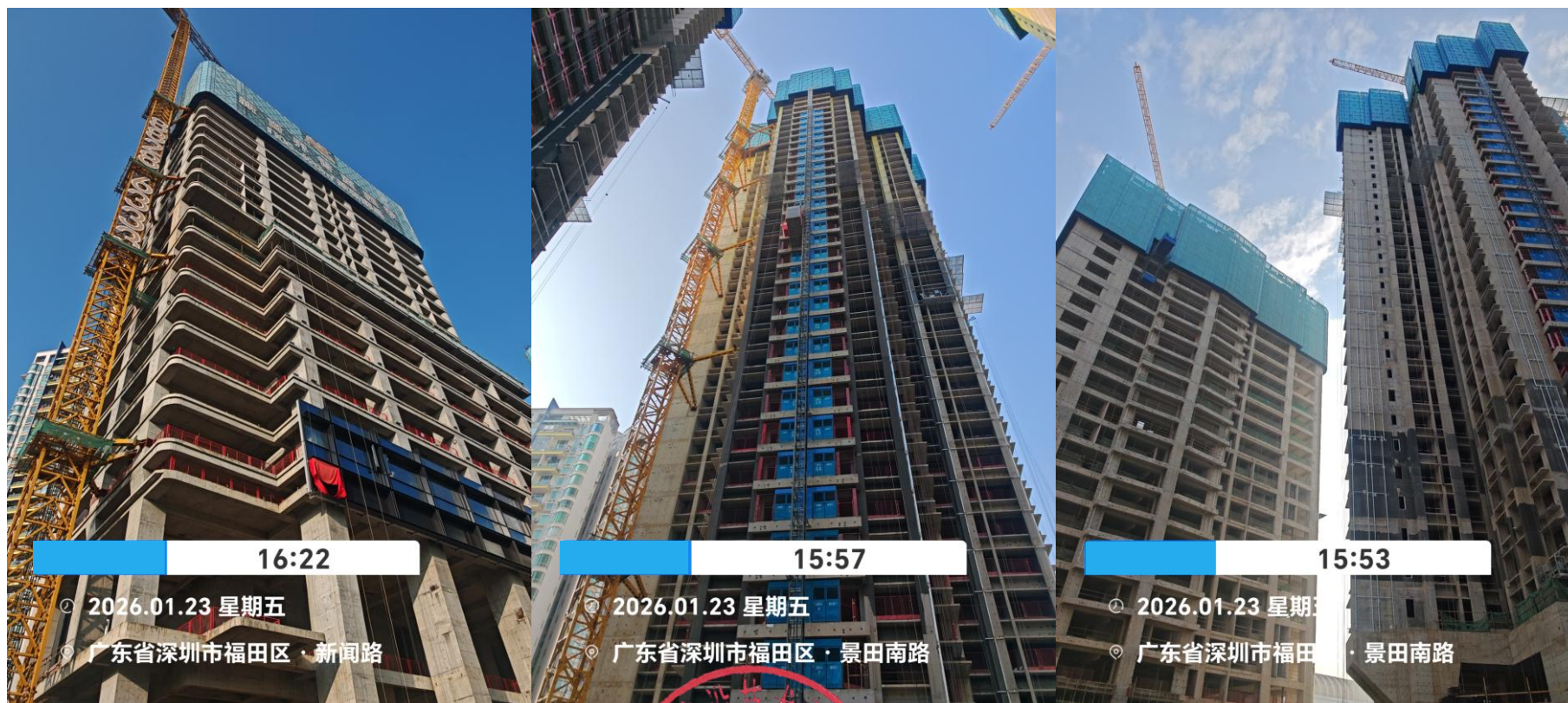
法定代表人(或授权委托人): _____



Handwritten signature of the representative of Shenzhen Jiuzhou Construction Technology Co., Ltd.

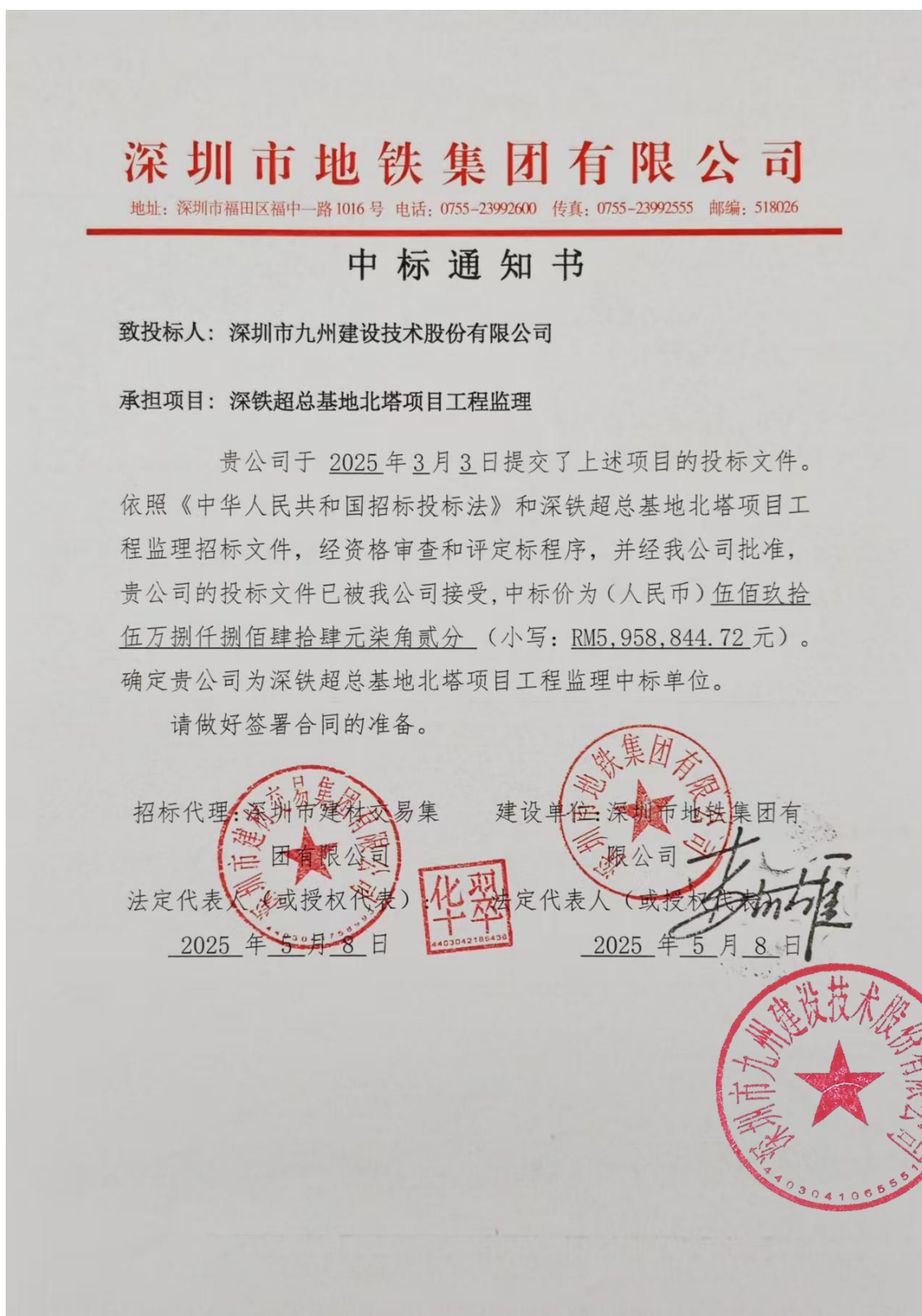
日期: 2021年4月26日

(2) 实景图



11. 深铁超总基地北塔项目工程监理

(1) 中标通知书（如有）、合同关键页



合同编号：STZY-0301/2025

深圳市工程监理合同

工程名称： 深铁超总基地北塔项目工程监理

工程地点： 深圳市南山区沙河街道

委 托 人： 深圳市地铁集团有限公司

受 托 人： 深圳市九州建设技术股份有限公司



- 1 -



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）：

深圳市九州建设技术股份有限公司

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



一、工程概况

1. 工程名称：深铁超总基地北塔项目

2. 工程地点：深圳市南山区沙河街道

3. 工程规模：深铁超总基地北塔项目位于深圳市南山区深圳湾超级总部基地深湾支一街与白石四道交汇处东南侧，紧邻9号线深湾站。项目定位湾区未来总部办公新标杆和国际生态总部中心。本项目原为万科总部大厦项目，规划有南、北两座塔楼。后由深圳地铁竞拍获得该项目北地块（DU02-02）北塔项目，深圳百硕迎海公司竞拍获得该项目南地块（DU02-04）南塔项目。

北塔项目为酒店办公楼，楼高247.7m，地上53层地下5层，用地面积10470.06m²（其中建设用地面积9018.18m²，道路用地面积1451.88m²）。总建面144,141m²，其中计规定容积率建筑面积116,020m²，容积率11.08，包含：办公76,570平方米（可售18,237平方米，自持58,333平方米），地上商业10,000平方米，地下商业6,500平方米，酒店20,000平方米，配套设施2,950平方米（含物业服务用房220、食堂900、文化娱乐设施1,830）。目前现场场地硬化完成、基坑出土基本完成（剩余约2m深未出完）、基坑支护完成、工程桩完成。项目将进行地下室扩建增加约7000平方米，涉及基坑土方、基坑支护改造、补工程桩等，塔楼部分优化增加约6,000平方米。

最终以评估后方案和政府审批为准。

4. 工程类别：房屋建筑工程+市政公用工程 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. 本合同签订后双方新签订的补充协议；





六、工作期限

工程监理期限自 2025 年 6 月 20 日 起至 2033 年 6 月 21 日 止, 总计 2923 日历天。其中:

施工阶段: 自 2025 年 6 月 20 日 起至 2031 年 6 月 22 日 止, 共 2193 日历天;

保修阶段: 自 2031 年 6 月 23 日 起至 2033 年 6 月 21 日 止, 共 730 日历天

七、双方承诺

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

八、合同订立

本合同为电子版合同, 本合同经双方法定代表人或其授权代表签字并盖章后生效。

委托人(盖章):

深圳市地铁集团有限公司
 深圳市福田区福中一路
 1016号地铁大厦
 合同章
 (电子)

法定代表人或授权代表:



住 所:

电 话:

开户银行:

账 号:

(0755)23992074

招商银行深圳益田支行

755904924410506

传 真:

开户全名:

邮 政 编 码:

0755-23992555

深圳市地铁集团有限公司

518026



项目主管部门经办人及电话：康啸虎 13828823846

项目主管部门审核人：陈少华

合约部门经办人及电话：王苏文 13530020817

合约部门审核人：刘天晨

受托人(盖章)：深圳市九州建设技术股份有限公司 法定代表人或授权代表



住所：深圳市福田区皇岗梅林中心广场(南区)B座17层1701、1710号
电话：0755-83310180

传真：0755-83119917

开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳皇岗支行

开户全名：深圳市九州建设技术股份有限公司

账号：44201564000050001745

邮政编码：518049

承包商经办人：徐德

承包商经办人电话：13798316852

承包商邮箱：jiuzhoujl@163.com

合同签署地点：深圳

时间：2025年5月26日



第三部分 专用条款

1 定义与解释

1.2 解释

1.2.1 本合同文件除使用中文外，还可用____/_____。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：(1)本合同签订后双方新签订的补充协议；(2)合同协议书；(3)中标通知书及其附件；(4)合同补充条款；(5)合同专用条件；(6)合同通用条件；(7)本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定；(8)投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等)。_____。

2 受托人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：北塔项目地块范围内所有工程（不含燃气工程），包括但不限于场地清表、管线改迁、土石方、基坑支护、基础工程、地下室工程、主体结构工程（钢结构、混凝土）、砌筑工程、幕墙工程、门窗栏杆工程、建筑电气工程、建筑给排水工程、屋面及防水工程、通风空调工程、室外环境工程、电梯工程、高低压配电工程、弱电智能化工程、通信工程、人防工程、标识标线工程、消防工程、道路工程、排水管道工程、给水管道工程、配套基础设施和公共配套设施、园林景观、室内外装修工程、临时工程、与市政管网接驳、市政工程、甲供材供货工程以及南北地块之间的配建道路、连廊及相应配套和附属等，并包含与市政管网接驳、市政工程及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，以及招标范围内工程与招标范围外工程的监理协调和配合服务。_____。

2.1.2 监理工作内容还包括：本次监理范围不包括室内、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。

具体范围以招标文件、任务书、委托要求、图纸和工程量清单等为准。_____。

2.2 监理依据

2.2.1 监理依据包括：(1)国家和地方现行的有关工程建设及建设监理的法律、行政法规、行政规章、地方法规、地方规章、规范性文件、技术规范及标准；(2)政府批准的建设计划、规划要点、设计要点及有关文件；(3)监理合同及委托人认可的其它监理工作文件；(4)正式的设计文件、图纸及说明；(5)依法成立的与本工程有关的合同或协议。



(2) 实景图



二、总监理工程师业绩情况

总监理工程师业绩情况

姓名	蓝国夏	性别	男	年龄	38	学历	本科
职称	工程师	执业资格	国家注册监理工程师 (房屋建筑工程、市政公用工程)				
参加工作时间	2009-07	监理工作年限	16年				
承接过的业绩情况(总监岗位)							
序号	项目名称	建设单位	工程概况	合同金额 (万元)	开、竣工时间	备注	
1	广州金融城项目一期监理服务	广州市铮玥投资有限公司	建筑面积159880 m ² , T1:57.8米, T2: 120米, T3:120米, 艺术中心24米。含公寓、商业、公共配套, 工程造价43451.26万元。	494.8080	2022-01至2025-02-11	陶闯 18688980369	
2	广州鹏瑞金融城东区AT101833地块	广州鹏瑞金融城东区AT101833地块	建筑高度203.4米	717.2596	项目为停工状态	陶闯 18688980369	

(一) 总监理工程师业绩证明

1. 广州金融城项目一期监理服务

中标通知书及合同关键页



中标通知书

JYC-广州 CB-中标-003

主题：广州金融城项目一期监理服务工程中标通知

日期：2021/11/22

主送：深圳市九州建设技术股份有限公司

抄送：集团副总裁、运营管理中心、成本管理中心、广州城市公司

致：深圳市九州建设技术股份有限公司



根据广州金融城项目一期监理服务工程招标文件和贵公司于2021年11月提交的投标文件及后续约谈文件，经我司评审，现确定贵司为本招标工程的中标人，主要中标条件如下：

工程名称	广州金融城项目一期监理服务工程	建筑面积	约16万平方米
建设地点	广州市天河区5号线三溪地铁站南侧		
中标价格	4,948,080.00元（大写：肆佰玖拾肆万捌仟零捌拾元整），税率6%。		
中标工程范围	本工程范围内所有工程的全过程建设监理（批量精装修除外）。监理人严格按照招标文件、投标书内容、施工设计图及变更、项目管理计划、监理规划、施工安全规划等实施全面监理。		
计价方式	本工程采用总价包干的形式。		
中标工期	工程开工日期计划为2022年1月，总服务期约36个月。（具体进场时间以招标人发出的书面通知为准）		
质量标准	按建筑行业标准规范和深圳市有关文件、招标人相关管理制度、合同相关约定进行实施监理。		
备注	1) 在收到本中标通知书之日起，中标人必须立即启动本项目的施工等工作。 2) 在收到本中标通知书后10个工作日内，中标人必须根据招标文件要求完成合同文件的签订，如未能如期按要求签订合同，则取消中标人的中标资格。		

招标人：广州市铮玥投资有限公司

日期：2021年11月22日



HT-022022002 -①

ZYTZ-JRC-2021-前期-019

广州金融城项目一期 监理服务合同



合同编号：ZYTZ-JRC-2021-前期-019

合同名称：广州金融城项目一期监理服务合同

甲 方：广州市铮玥投资有限公司

乙 方：深圳市九州建设技术有限公司

日 期：2021年 12月 1日

第一部分建设工程监理合同

委托人 广州市铮玥投资有限公司 与监理人 深圳市九州建设技术有限公司 经双方协商一致, 签订本合同。

一、工程概况:

委托人委托监理人监理的工程(以下简称“本工程”)概况如下:

项目名称: 广州金融城项目一期(以下简称“本项目”), 项目名称以政府主管部门批准的名称为准。

工程名称: 广州金融城项目一期工程监理服务。

工程地点: 广州市天河区5号线三溪地铁站南侧。

工程规模: 项目总用地面积 24,851 平方米, 建筑面积 159,880 平方米; 计容建筑面积 90,600 平方米, 其中公寓 75,760 平方米, 商业 12,240 平方米, 公共配套 5,600 平方米。本项目共有 T1、T2、T3、艺术中心 4 栋塔楼及附属裙楼、地下室(三层地下室, 局部两层); 其中: T1 建筑高度: 57.8 米, T2 建筑高度: 120 米, T3 建筑高度: 120 米, 艺术中心: 24 米。

二、工程工期:

工程开工日期约为 2022 年 1 月, 总工期约 36 个月, 监理期限: 自监理单位进驻现场开始工作起计(具体进场时间以业主发出的书面通知为准)至保修期满; 精装交房时间预计为 2025 年 12 月。其中交付后满一年为保修期(以上监理开始进场工作的日期若有变动, 详见委托人的正式书面通知)。交付 1 年保修期内监理人可不现场配备长驻监理人员, 但须按委托人通知的时间到场履行保修阶段监理义务。

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

四、本合同组成:

下列文件应视为构成并作为阅读和理解本合同的组成部分, 以下文件解释顺序依次为:

- (1) 本合同协议书;
- (2) 中标通知书;
- (3) 招标文件及其附件;
- (4) 投标书及其附件(含澄清文件);
- (5) 招投标过程文件(含约谈记录、承诺书);
- (6) 标准、规范、图纸及有关技术文件;
- (7) 价格清单;



(8) 工作联系函;

(9) 现行的法律、法规、标准、规范。

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

六、委托人向监理人承诺按照本合同注明的期限、方式、币种,向监理人支付报酬。

七、合同费用:

本合同暂定工程监理服务的监理费不含税总价¥4,668,000.00元(大写:人民币肆佰陆拾陆万捌仟元整),增值税税率6%,税额¥280,080.00元,含税总价款为¥4,948,080.00元,(大写:人民币肆佰玖拾肆万捌仟零捌拾元整),合同费用明细详见附件。本合同所有涉及综合单价、合同总价等与价款相关处无特别约定的均为含税价。本合同约定价格基础为不含税价,不含税价不因国家税率变化而变化,在合同履行期间,如遇国家税率调整,税率及含税总价作相应调整,适用税率以开具发票时间的法定税率为准。

八、在合同约定监理服务时间结束后,若按照委托方要求延续验收、交付、移交、复盘等相关服务工作,监理单位按照要求提供配合服务,价格按照合同单价记取支付;否则委托方有权根据合同要求进行处罚。

九、监理人收款账户信息为:

- (1) 账户名称:深圳市九州建设技术股份有限公司
- (2) 开户银行:中国建设银行股份有限公司深圳皇岗支行
- (3) 银行账户:4420 1564 0000 5000 1745
- (4) 财务联系人及联系方式:伍晓燕、0755-83316931

十、本合同一式六份,具有同等法律效力,委托人执叁份,监理人执叁份。
(以下为合同签署页)



(签字盖章页)



委托人：广州市锦玥投资有限公司

法定代表人/委托代理人：

陶伟



监理人：深圳市九州建设技术股份有限公司

法定代表人/委托代理人：

刘永成

签订日期：2021年12月1日（由最后签署方签署）



施工许可

施工许可信息				质量监督信息	安全监管信息	施工现场安全专业人员信息	施工现场管理人员信息	施工现场特种作业人员信息	施工现场主要机械设备信息
施工 施工许可详情									
项目名称	天河区金融城东区AT101835、AT101836地块								
工程名称	天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-平台1、平台2、平台3及平台4【±0.000以上】								
施工许可证编号	4401062207170002-SX-006	省级施工许可证编号	440106202304180201						
项目代码	--	项目编号	4401062207170002						
建设用地规划许可证编号	--	建设工程规划许可证编号	--						
中标通知书编号	4401062207150001-BD-006	施工图审查合格书编号	--						
合同工期(天)	1006	数据等级	B						
项目经理	陈松辉	所属单位	广东新钢建筑工程有限公司						
总监理工程师	蓝国夏	所属单位	深圳市九州建设技术股份有限公司						
合同金额(万元)	3012.23	面积(平方米)	4205.77						

施工许可信息				质量监督信息	安全监管信息	施工现场安全专业人员信息	施工现场管理人员信息	施工现场特种作业人员信息	施工现场主要机械设备信息
施工 施工许可详情									
项目名称	天河区金融城东区AT101835、AT101836地块								
工程名称	天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T4【±0.000以上】								
施工许可证编号	4401062207170002-SX-005	省级施工许可证编号	440106202303100301						
项目代码	--	项目编号	4401062207170002						
建设用地规划许可证编号	--	建设工程规划许可证编号	--						
中标通知书编号	4401062207150001-BD-005	施工图审查合格书编号	--						
合同工期(天)	1006	数据等级	B						
项目经理	陈松辉	所属单位	广东新钢建筑工程有限公司						
总监理工程师	蓝国夏	所属单位	深圳市九州建设技术股份有限公司						
合同金额(万元)	5236.04	面积(平方米)	6253.46						



竣工验收报告

*该项目竣工验收名称为：天河区金融城东区 AT101835、T101836 地块



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



建设工程企业 从业人员 建设项目 诚信记录

请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码 搜索

合同登记信息详情

项目名称	天河区金融城东区AT101835、AT101836地块		
工程名称	广州金融城项目一期监理服务合同(平台)		
合同登记编号	4401062207170002-HE-006	合同编号	ZYTZ-JRC-2021-前期-019
上级合同备案编号	4401062207150001-HE-006		
合同金额(万元)	494.81	合同类别	监理
建设规模	--		
发包单位名称	广州市钟玥投资有限公司	发包单位统一社会信用代码	91440101MA9Y0G2Q3U
承包单位名称	深圳市九州建设技术股份有限公司	承包单位统一社会信用代码	91440300192360878C
联合体承包单位名称	--	联合体单位统一社会信用代码	--
合同签订日期	2022-02-10	记录登记时间	2023-04-18
数据来源	共享交换	数据等级	B

广州市房屋建筑工程 竣工联合验收意见书

(一般工程项目)

编号:穗联验(建)字(2025)007号

该工程已通过竣工联合验收。根据《建设工程质量管理条例》，予以上程竣工联合验收备案。



扫描二维码查看相关信息



项目基本情况栏			
项目名称	天河区金融城东区AT101835、AT101836地块		
统一项目代码	2201-440106-04-01-945272		
施工许可证号	440106202210200101, 440106202208230201, 440106202207150201, 440106202208250101		
规划许可证号	穗规划资源建证(2022)3660号, 穗规划资源建证(2022)4655号, 穗规划资源建证(2022)3660号, 穗规划资源建证(2022)3662号		
建设地址	广州市天河区前进街道天河区金融城东区AT101835、AT101836地		
建设规模	145395.11m ²	合同价格	43451.26万元
建设单位	广州市钟玥投资有限公司		
施工单位	广东新钢建建筑工程有限公司		
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司		
勘察单位	广东省工程勘察院		
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
是否分期验收	是□/否✓	本次(分期)验收面积	141993.38m ²
本次分期范围			
联合验收情况栏			
验收内容	负责部门(单位)	验收情况	
规划专项	广州市规划和自然资源局天河区分局	通过✓/不涉及□	
消防专项	广州市住房和城乡建设局	通过(验收)✓/准予备案□/不涉及□	
人防专项	广州市天河区发展和改革局	通过✓/承诺□/不涉及□	
工程质量专项	广州市住房和城乡建设局	通过✓	
城建档案专项	广州市城市建设档案馆	通过□/承诺✓/不涉及□	
通信设施专项	广东省通信管理局广州市通信建设管理办公室	通过□/承诺✓/不涉及□	

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1



工程名称: 天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T3
栋【±0.000以上】

验收日期: 2015年2月11日

建设单位（盖章）: 广州市铮玥投资有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T3栋【±0.000以上】				
工程地点	广州市天河区前进街道天河区金融城东区	建筑面积	33115平方米	工程造价	12940.17万元
结构类型	弱框架-核心筒；钢框架结构体系	层数	地上：32 层		
	框架-剪力墙		地下：3/部分2 层		
施工许可证号	440106202208230201	监理许可证号	E244011548		
开工日期	年 月 日	验收日期	年 月 日		
监督单位	广州市建设工程质量监督站	监督编号	ZJ20220715001		
建设单位	广州市铮玥投资有限公司				
勘察单位	广东省工程勘察院				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
总包单位	广东新钢建建筑工程有限公司				
承建单位 (土建)	广东新钢建建筑工程有限公司				
承建单位 (设备安装)	广东新钢建建筑工程有限公司				
承建单位 (装修)	深圳市卓峰装饰设计工程有限公司				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图 审查单位	广东省建院施工图审查中心有限公司				



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

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					
2	张卫	广州市钢铁投资有限公司	项目负责人		张卫
3	陈松林	广东新钢建建筑工程有限公司	项目经理	高工	陈松林
4	蓝国恒	深圳市九州建设技术有限公司	项目经理	中级	蓝国恒
5	李炳	深圳市华南国际工程设计有限公司	设计	中级	李炳
6	陈剑	广东省工程勘察院			陈剑
7	蓝清强	新钢建	资料员		蓝清强
8	田泉	卓峰装饰	资料员		田泉
9	张岭	广州市钢铁投资有限公司	设计助理		张岭
10	张存能	广州市钢铁投资有限公司	设计助理		张存能
11	徐江红	广东新钢建建筑工程有限公司			徐江红
12	王文	广东新钢建建筑工程有限公司	技术员		王文
13	张卫	广州市钢铁投资有限公司			张卫
14	陈晋强	广东新钢建建筑工程有限公司	技术总工	中级	陈晋强
15	柯江豪	广东新钢建建筑工程有限公司	测量员		柯江豪
16	王亮	广州市钢铁投资有限公司			王亮
17	林若俊	广东新钢建建筑工程有限公司	商务经理	中级	林若俊
18	蔡卓	广东新钢建建筑工程有限公司	商务经理	中级	蔡卓
19	蔡志宇	广东新钢建建筑工程有限公司	商务高级主管	中级	蔡志宇
20	周建松	广东新钢建建筑工程有限公司	资料员		周建松
21	张朝	广东龙粤同林建设有限公司	项目经理		张朝
22	冯朝	浙江港与节约节能有限公司			冯朝
23	黄志华	广东新钢建建筑工程有限公司	资料员		黄志华
24	张华	深圳市旗云智能科技有限公司	顾问		张华
25					
26					



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

工程完工后，建设单位按规定组织了施工、监理、设计、勘察等单位人员组成验收组对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进行了检查，审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料并实地查验工程质量，其结论为：

- 1、工程施工质量满足设计及规范要求，结构安全可靠，各项功能满足要求；
- 2、实物观感好，主要功能检查结果合格；
- 3、工程技术档案资料完整、齐全、准确，真实有效，符合要求；
- 4、本工程质量等级自评合格，同意验收；
- 5、工程质量符合有关法律法规和建设强制性标准，验收合格，同意验收。



建设单位（公章）：

单位（项目）负责人： 

2015 年 2 月 11 日



单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市铮玥投资有限公司：（建设单位）

位于广州市天河区 区 天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T3栋【±0.000以上】工程（请勾选：
 单位工程， 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：
（公章）



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市铮玥投资有限公司：（建设单位）

位于广州市 天河 区 天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T3栋【±0.000以上】 工程（请勾选：
√ 单位工程， 子单位工程 ），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市铮玥投资有限公司：（建设单位）

位于广州市 天河 区 天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T3栋【±0.000以上】 工程（请勾选：
√ 单位工程， 子单位工程 ），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：张昆
(公章)

2025年2月1日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市锦玥投资有限公司：（建设单位）

位于广州市 天河 区 金融城东区AT101835、AT101836地块-T3栋【+0.000以上】 工程（请勾选：
单位工 程， 子单位工 程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强
制性标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：
（公章）



2025年2月11日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）竣工验收报告

GD-EI-914



工程名称: 天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T4【±0.000以上】

验收日期: 2020年8月11日

建设单位（盖章）: _____ 广州市铮玥投资有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T4 【±0.000以上】				
工程地点	天河区金融城东片区黄埔大道东三溪地铁站南侧	建筑面积	8622.89平方米	工程造价	
结构类型	钢框架结构	层数	地上: 5 层		
	/		地下: 1 层		
施工许可证号	440106202303100301	监理许可证号			
开工日期	2023年 3 月 10 日	验收日期	2024年 月 日		
监督单位	广州市建设工程质量监督站	监督编号	ZJ20220715001		
建设单位	广州市钟羽投资有限公司				
勘察单位	广东省工程勘察院				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
总包单位	广东新钢建建筑工程有限公司				
承建单位(土建)	广东新钢建建筑工程有限公司				
承建单位(设备安装)	广东新钢建建筑工程有限公司				
承建单位(装修)	深圳市卓峰装饰设计工程有限公司				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图审查单位	广东省建院施工图审查中心有限公司				



天河区金融城东延AT101835、AT101836地块
T4栋单位工程竣工验收

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	周国	广州市锦湖投资有限公司	项目负责人		周国
2					
3					
4					
5					
6					
7	李汉英	广州市锦湖投资有限公司	开发总监		李汉英
8	梁青燕	广州市锦湖投资有限公司	工程部副经理	助理工程师	梁青燕
9	戴卫	广东新和建设工程有限公司	资料员	助理工程师	戴卫
10	周中成	深圳市卓峰装饰工程有限公司	项目经理		周中成
11	余川喜	广东津林达实业股份有限公司	项目经理		余川喜
12	余志	广州市华业国际工程有限公司	项目经理		余志
13	张振东	广州市华业国际工程有限公司	项目经理		张振东
14	汪宇	日立电梯(中国)有限公司广州分公司	技术负责人		汪宇
15	夏领领	广州江河幕墙系统工程有限公司	项目经理	工程师	夏领领
16	张振东	广东新和建设工程有限公司		工程师	张振东
17	蓝国恩	广州市华业国际建设工程有限公司	总工程师	工程师	蓝国恩
18	钟志斌	广州市锦湖投资有限公司	设计部经理		钟志斌
19	钟志斌	广州市锦湖投资有限公司	设计部经理	工程师	钟志斌
20	李联	广州江河幕墙系统工程有限公司	施工		李联
21	刘兴昌	广州市永利实业发展有限公司	项目经理	一建	刘兴昌
22	何政	广州市富装集团有限公司	项目经理		何政
23	陈松新	广东嘉新建筑装饰工程有限公司	项目经理	高工	陈松新
24	陈松新	广东嘉新建筑装饰工程有限公司	技术负责人	建造师	陈松新
25					



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

工程完工后，建设单位按规定组织了施工、监理、设计、勘察等单位人员组成验收组对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进行了检查，审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料并实地查验工程质量，其结论为：

- 1、工程施工质量满足设计及规范要求，结构安全可靠，各项功能满足要求；
- 2、实物观感好，主要功能检查结果合格；
- 3、工程技术档案资料完整、齐全、准确，真实有效，符合要求；
- 4、本工程质量等级自评合格，同意验收；
- 5、工程质量符合有关法律、法规和强制性标准，验收合格，同意验收。



建设单位（公章）：

单位（项目）负责人：



2024年8月5日



单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市铮玥投资有限公司 _____：（建设单位）

位于广州市 天河 区 金融城东区AT101835、AT101836地块-T4【±0.000以上】 工程（请勾选：

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



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份



单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市铮玥投资有限公司有限公司：（建设单位）

位于广州市天河区 区 天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T4 【±0.000以上】 工程（请勾选：
 单位工程， 子单位工程 ），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



陈松尧

2010年8月15日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市钟瑛投资有限公司：（建设单位）

位于广州市 天河 区 天河区金融城东区AT101835、AT101836地块T4【+0.000以上】 工程（请勾选：

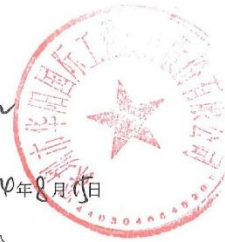
单位工程，子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：
（公章）

吴

2020年8月15日



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市铮玥投资有限公司：（建设单位）

位于广州市天河区天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T4【+0.000以上】工程（请勾选：单位工程，子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：
(公章)



2020年8月15日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1



工程名称:	天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T1 栋【±0.000以上】
验收日期:	2025年2月11日

建设单位（盖章）: 广州市锦玥投资有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T1栋【±0.000以上】				
工程地点	广州市天河区前进街道天河区金融城东区	建筑面积	20022.9平方米	工程造价	7078.75万元
结构类型	弱框架-核心筒结构体系	层数	地上:	14	层
	框架-剪力墙		地下:	3/部分2	层
施工许可证号	440106202210200101	监理许可证号	E244011548		
开工日期	年 月 日	验收日期	年 月 日		
监督单位	广州市建设工程质量监督站	监督编号	ZJ20220715001		
建设单位	广州市铮羽投资有限公司				
勘察单位	广东省工程勘察院				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
总包单位	广东新钢建建筑工程有限公司				
承建单位(土建)	广东新钢建建筑工程有限公司				
承建单位(设备安装)	广东新钢建建筑工程有限公司				
承建单位(装修)	深圳市卓峰装饰设计工程有限公司				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图审查单位	广东省建院施工图审查中心有限公司				



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

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					
2	高国	广州市锦钢投资有限公司	项目负责人		高国
3	陈松	广东新钢建建筑工程有限公司	项目经理	高工	陈松
4	蓝国恒	深圳市九州建设技术有限公司	项目监理工程师	中级	蓝国恒
5	李响	深圳市华南国际设计装饰工程有限公司	造价工程师	中级	李响
6	陈剑	广东省工程勘察院			陈剑
7	蓝海强	新钢建	资料员		蓝海强
8	周思	卓峰装饰	资料员		周思
9	张岭	广州市锦钢投资有限公司	造价工程师		张岭
10	张存能	广州市锦钢投资有限公司	造价工程师		张存能
11	徐江红	广东新钢建建筑工程有限公司			徐江红
12	王文	广东新钢建建筑工程有限公司	技术员		王文
13	黄卫	广州市锦钢投资有限公司			黄卫
14	陈智超	广东新钢建建筑工程有限公司	技术总工	中级	陈智超
15	柯江	广东新钢建建筑工程有限公司	测量员		柯江
16	王	广州市锦钢投资有限公司			王
17	林岩	广东新钢建建筑工程有限公司	商务经理	中级	林岩
18	蔡	广东新钢建建筑工程有限公司	商务经理	中级	蔡
19	唐志宇	广东新钢建建筑工程有限公司	商务高级主管	中级	唐志宇
20	周建	广东新钢建建筑工程有限公司	资料员		周建
21	蓝国恒	广东新钢建建筑工程有限公司	项目经理		蓝国恒
22	陈	广州珠江建设集团股份有限公司			陈
23	李	广州珠江建设集团股份有限公司	资料员		李
24	陈	深圳市旗云智能科技有限公司	文员		陈
25					
26					



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

工程完工后，建设单位按规定组织了施工、监理、设计、勘察等单位人员组成验收组对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进行了检查，审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料并实地查验工程质量，其结论为：

- 1、工程施工质量满足设计及规范要求，结构安全可靠，各项功能满足要求；
- 2、实物观感好，主要功能检查结果合格；
- 3、工程技术档案资料完整、齐全、准确，真实有效，符合要求；
- 4、本工程质量等级自评为合格，同意验收；
- 5、工程质量符合有关法律法规和建设强制性标准，验收合格，同意验收。



建设单位（公章）：

单位（项目）负责人：



2018年2月11日



* GD - E1 - 914 / 6 *

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市铮玥投资有限公司；（建设单位）

位于广州市天河区 天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T1栋【±0.000以上】工程（请勾选：
 单位工程， 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：
（公章）



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市铮玥投资有限公司：（建设单位）

位于广州市 天河 区 天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T1栋【±0.000以上】 工程（请勾选：
√ 单位工程， 子单位工程 ），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市锦玥投资有限公司：（建设单位）

位于广州市 天河 区 天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T1栋【±0.000以上】 工程（请勾选：
√ 单位工程， 子单位工程 ），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：
(公章)

张昆

2015年2月11日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市铨玥投资有限公司：（建设单位）

位于广州市 天河 区 金融城东区AT101835、AT101836地块-T1栋【+0.000以上】 工程（请勾选：
单位工 程 ， 子单位工 程 ），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：
(公章)



2018 年 7 月 1 日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1



工程名称: 天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T2
栋【±0.000以上】

验收日期: 2018年2月11日

建设单位（盖章）: 广州市锦玥投资有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T2栋【±0.000以上】				
工程地点	广州市天河区前进街道天河区金融城东区	建筑面积	32098.71平方米	工程造价	11722.05万元
结构类型	弱框架-核心筒；钢框架结构体系	层数	地上：32 层		
	框架-剪力墙		地下：3/部分2 层		
施工许可证号	440106202208290101	监理许可证号	E244011548		
开工日期	年 月 日	验收日期	年 月 日		
监督单位	广州市建设工程质量监督站	监督编号	ZJ20220715001		
建设单位	广州市锦玥投资有限公司				
勘察单位	广东省工程勘察院				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
总包单位	广东新钢建建筑工程有限公司				
承建单位 (土建)	广东新钢建建筑工程有限公司				
承建单位 (设备安装)	广东新钢建建筑工程有限公司				
承建单位 (装修)	深圳市卓峰装饰设计工程有限公司				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图 审查单位	广东省建院施工图审查中心有限公司				



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					
2	张卫	广州市锦钢投资有限公司	项目负责人		张卫
3	陈松林	广东新钢建建筑工程有限公司	项目经理	高工	陈松林
4	蓝国博	深圳市九州建设技术有限公司	项目经理	中級	蓝国博
5	李海	深圳市华南国际工程设计有限公司	顾问	高级工程师	李海
6	陈剑	广东省工程勘察院			陈剑
7	蓝海强	新钢建	资料员		蓝海强
8	周其良	卓峰装饰	资料员		周其良
9	张岭	广州市锦钢投资有限公司	造价工程师		张岭
10	张花能	广州市锦钢投资有限公司	造价工程师		张花能
11	徐江红	广东新钢建建筑工程有限公司			徐江红
12	王文	广东新钢建建筑工程有限公司	技术员		王文
13	张卫	广州市锦钢投资有限公司			张卫
14	隋晋超	广东新钢建建筑工程有限公司	技术总工	中级	隋晋超
15	柯江豪	广东新钢建建筑工程有限公司	测量员		柯江豪
16	张卫	广州市锦钢投资有限公司			张卫
17	林宗俊	广东新钢建建筑工程有限公司	商务经理	中级	林宗俊
18	曹卓	广东新钢建建筑工程有限公司	商务经理	中级	曹卓
19	唐志宇	广东新钢建建筑工程有限公司	商务高级经理	中级	唐志宇
20	周其良	广东新钢建建筑工程有限公司	资料员		周其良
21	陈松林	广东新钢建建筑工程有限公司	项目经理		陈松林
22	陈松林	广东新钢建建筑工程有限公司			陈松林
23	曹卓	广东新钢建建筑工程有限公司	资料员		曹卓
24	张卫	深圳市旗云智能科技有限公司	顾问		张卫
25					
26					



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

工程完工后，建设单位按规定组织了施工、监理、设计、勘察等单位人员组成验收组对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进行了检查，审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料并实地查验工程质量，其结论为：

- 1、工程施工质量满足设计及规范要求，结构安全可靠，各项功能满足要求；
- 2、实物观感好，主要功能检查结果合格；
- 3、工程技术档案资料完整、齐全、准确，真实有效，符合要求；
- 4、本工程质量等级自评合格，同意验收；
- 5、工程质量符合有关法律法规和建设强制性标准，验收合格，同意验收。



建设单位（公章）：

单位（项目）负责人：



2015年2月11日



单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市铮玥投资有限公司：（建设单位）

位于广州市天河区 区 天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T2栋【±0.000以上】工程（请勾选：
 单位工程， 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：
（公章）

陈松毅

2025年2月11日



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市铨玥投资有限公司；（建设单位）

位于广州市 天河 区 天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T2栋【±0.000以上】 工程（请勾选：
√ 单位工程， 子单位工程 ），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



（Handwritten signature）

2015 年 2 月 11 日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市铮玥投资有限公司：（建设单位）

位于广州市 天河 区 天河区金融城东区AT101835、AT101836地块-T2栋【±0.000以上】 工程（请勾选：
√ 单位工程， 子单位工程 ），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：吴曼
（公章）

2018年2月16日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市铨玥投资有限公司：（建设单位）

位于广州市____天河____区____金融城东区AT101835、AT101836地块-T2栋【+0.000以上】____工程（请勾选：
单位工____程，子单位工____程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：

（公章）

2015年2月11日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1



工程名称 天河区金融城东区AT101835、AT101836地块【±0.000以下】

验收日期: 2018年2月11日

建设单位（盖章） 广州市铮玥投资有限公司



* GD - E1 - 914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	天河区金融城东区AT101835、AT101836地块【±0.000以下】				
工程地点	广州市天河区前进街道天河区金融城东区	建筑面积	56887.52平方米	工程造价	11710.29万元
结构类型	/	层数	地上: / 层		
	框架-剪力墙		地下: 3/部分2 层		
施工许可证号	440106202207150201	监理许可证号	E244011548		
开工日期	年 月 日	验收日期	年 月 日		
监督单位	广州市建设工程质量监督站	监督编号	ZJ20220715001		
建设单位	广州市铨玥投资有限公司				
勘察单位	广东省工程勘察院				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
总包单位	广东新钢建建筑工程有限公司				
承建单位 (土建)	广东新钢建建筑工程有限公司				
承建单位 (设备安装)	广东新钢建建筑工程有限公司				
承建单位 (装修)	深圳市卓峰装饰设计工程有限公司				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图 审查单位	广东省建院施工图审查中心有限公司				

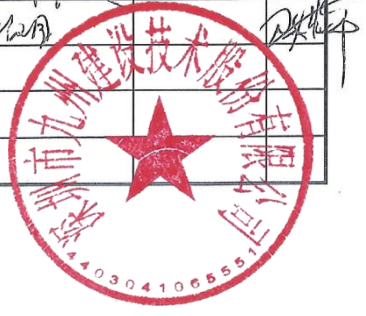


* GD - E 1 - 9 1 4 / 2 *

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					
2	戴国	广州市锦钢投资有限公司	项目负责人		戴国
3	陈松林	广东新钢建建筑工程有限公司	项目经理	高工	陈松林
4	蓝国恩	深圳市九州建设技术有限公司	项目监理工程师	中级	蓝国恩
5	余炳	深圳市华南国际工程设计咨询有限公司	造价工程师	中级	余炳
6	陈烈	广东省工程勘察院			陈烈
7	蓝清强	新钢建	资料员		蓝清强
8	周泉	卓峰装饰	资料员		周泉
9	张岭	广州市锦钢投资有限公司	造价工程师		张岭
10	张花雁	广州市锦钢投资有限公司	造价工程师		张花雁
11	徐江红	广东新钢建建筑工程有限公司			徐江红
12	王文	广东新钢建建筑工程有限公司	技术员		王文
13	戴国	广州市锦钢投资有限公司			戴国
14	隋晋超	广东新钢建建筑工程有限公司	技术总工	中级	隋晋超
15	柯江豪	广东新钢建建筑工程有限公司	测量员		柯江豪
16	王亮	广州市锦钢投资有限公司			王亮
17	林岩俊	广东新钢建建筑工程有限公司	商务经理	中级	林岩俊
18	蔡卓	广东新钢建建筑工程有限公司	商务经理	中级	蔡卓
19	唐志宇	广东新钢建建筑工程有限公司	商务高级主管	中级	唐志宇
20	周建	广东新钢建建筑工程有限公司	资料员		周建
21	陈朝	广东龙粤园林建设有限公司	项目经理		陈朝
22	陈朝	浙江港高节能材料有限公司			陈朝
23	黄泽	广东小川环保科技有限公司	资料员		黄泽
24	陈朝	深圳市旗云智能科技有限公司	项目		陈朝
25					
26					



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

工程完工后，建设单位按规定组织了施工、监理、设计、勘察等单位人员组成验收组对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进行了检查，审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料并实地查验工程质量，其结论为：

- 1、工程施工质量满足设计及规范要求，结构安全可靠，各项功能满足要求；
- 2、实物观感好，主要功能检查结果合格；
- 3、工程技术档案资料完整、齐全、准确，真实有效，符合要求；
- 4、本工程质量等级自评合格，同意验收；
- 5、工程质量符合有关法律法规和建设强制性标准，验收合格，同意验收。



建设单位（公章）：

单位（项目）负责人：



2025年2月11日



单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市铮玥投资有限公司：（建设单位）

位于广州市天河区 区 天河区金融城东区AT101835、AT101836地块【±0.000以下】工程（请勾选：
 单位工程， 子单位工程），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：
（公章）



注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市铮玥投资有限公司：（建设单位）

位于广州市 天河 区 天河区金融城东区AT101835、AT101836地块【±0.000以下】 工程（请勾选：
√ 单位工程， 子单位工程 ），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：
(公章)

蓝明远

2015 年 2 月 11 日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市铮玥投资有限公司：（建设单位）

位于广州市 天河 区 天河区金融城东区AT101835、AT101836地块【±0.000以下】 工程（请勾选：
√ 单位工程 ， 子单位工程 ），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：
(公章)

张昆

2015 年 2 月 11 日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

单位（子单位）工程质量竣工验收意见

广州市铨玥投资有限公司：（建设单位）

位于广州市 天河 区 金融城东区AT101835、AT101836地块【±0.000以下】 工程（请勾选：
单位工 程 ， 子单位工 程 ），已完成本工程的各项内容，工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性标准，我方同意验收。



单位（项目）负责人：
(公章)



2015年2月11日

注：本意见书由监理单位、施工单位、设计单位、勘察单位各填写一份

2. 广州鹏瑞金融城东区 AT101833 地块

合同关键页

H7-012023138

WZTZ-JRC-2023-前期-034

广州鹏瑞金融城东区 AT101833 地块
项目监理服务合同



合同编号：WZTZ-JRC-2023-前期-034

合同名称：广州鹏瑞金融城东区 AT101833 地块项目监理服务合同

甲 方：广州市湾兆投资有限公司

乙 方：深圳市九州建设技术股份有限公司



第一部分 建设工程监理合同

委托人 广州市湾兆投资有限公司 与监理人 深圳市九州建设技术股份有限公司 经双方协商一致，签订本合同。

一、工程概况：

委托人委托监理人监理的工程（以下简称“本工程”）概况如下：

项目名称：广州鹏瑞1号项目（以下简称“本项目”），项目名称以政府主管部门批准的名称为准。

工程地点：天河区金融城东区 AT101833 地块。

二、工程工期：工程开工日期约为 2023 年 9 月，完工日期约为 2027 年 12 月，总工期 52 个月，监理期限：自监理单位进驻现场开始工作起计（具体进场时间以业主发出的书面通知为准）至保修期满；其中交付后满一年为保修期（以上监理开始进场工作的日期若有变动，详见委托人的正式书面通知）。交付 1 年保修期内监理人可不在现场配备长驻监理人员，但须按委托人通知的时间到现场履行保修阶段监理义务。

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

四、本合同组成：

下列文件应视为构成并作为阅读和理解本合同的组成部分，以文件解释顺序依次为：

- (1) 本合同协议书；
- (2) 中标通知书；
- (3) 招标文件及其附件；
- (4) 投标书及其附件(含澄清文件)；
- (5) 招投标过程文件（含约谈记录、承诺函）；
- (6) 标准、规范、图纸及有关技术文件；
- (7) 价格清单；



(8) 工作联系函;

(9) 现行的法律、法规、标准、规范。

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

六、委托人向监理人承诺按照本合同注明的期限、方式、币种,向监理人支付报酬。

七、合同费用:本合同暂定工程监理服务的监理费不含税总价¥6,766,600.00元(大写:人民币陆佰柒拾陆万陆仟陆佰元整),增值税税率6%,税额¥405,996.00元。含税总价款为¥7,172,596.00元,(大写:人民币柒佰壹拾柒万贰仟伍佰玖拾陆元整),合同费用明细详见附件。本合同所有涉及综合单价、合同总价等与价款相关处无特别约定的均为含税价。本合同约定价格基础为不含税价,不含税价不因国家税率变化而变化,在合同履行期间,如遇国家税率调整,税率及含税总价作相应调整,适用税率以开具发票时间的法定税率为准。

八、在合同约定监理服务时间结束后,若按照委托方要求延续验收、交付、移交、复盘等相关服务工作,监理单位按照要求提供配合服务,价格按照合同单价记取支付;否则委托方有权根据合同要求进行处理。

九、监理人收款账户信息为:

- (1) 账户名称:深圳市九州建设技术股份有限公司
- (2) 开户银行:中国建设银行股份有限公司深圳皇岗支行
- (3) 银行账户:4420 1564 0000 5000 1745
- (4) 财务联系人及联系方式:伍晓燕、0755-83316931

十、本合同一式六份,具有同等法律效力,委托人执肆份,监理人执贰份。



第三部分专用条款

第一条 本合同适用的法律及监理依据：

- (1) 委托人与施工单位签订的施工承包合同及其附件；
- (2) 本工程项目设计文件、设计图纸、设计说明书、变更设计图纸及设计单位明确的有关技术要求及规范；
- (3) 国家现行的建设工程技术规范、质量标准和验收规范；
- (4) 委托人确定的工程技术规程、施工规范、质量验收标准及有关规范；
- (5) 政府有关政策、法律及监理法规；
- (6) 本工程监理合同及其附件；
- (7) 监理投标书；
- (8) 经过委托人认可的监理大纲、监理规划及监理实施细则。



第二条 监理范围和监理工作内容（包括但不限于以下内容）

- (1) 本工程的监理业务包括施工和保修阶段的监理工作；
- (2) 监理工作内容：
 - 2.1 负责施工图纸的交底会审、施工阶段一直到保修阶段的质量监督、进度控制、信息管理、组织协调、档案资料的管理、安全生产和文明施工的监督以及对已完工程量的审核。
 - 2.2 监理人全面负责完成工程项目的施工监理任务，其中包括：
 - 2.2.1 临时工程，包含临时道路、临时围墙（板）、临时水电、临时大门等；
 - 2.2.2 建筑结构，包括基坑支护、土石方、桩基、围护结构、地下基础及地上结构等；
 - 2.2.3 建筑安装，包括建筑物内外的消防、给排水、供电、电气、防雷、通风、弱电、通讯、动力等专业；
 - 2.2.4 室外总体工程，包括围墙、门卫、道路、路灯、会所、花坛、园路、地下管网等；
 - 2.2.5 配套工程，包括桥梁、河道、变电站、泵房、污水处理站、垃圾站、小区内及红线外市政配套工程等；
 - 2.2.6 公区精装修工程：包括会所、售楼处、住宅样板房、入口大堂及电梯厅、公共区域装饰，小区公共辅助设施部分；
 - 2.2.7 小区绿化：绿化工程，包括与绿化有关的设备及上下水管道等；
 - 2.2.8 审核施工单位已完工程数量（月报、工程签证），准确率应达到 95%以上；如不能满

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号: 440106202405170101

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: 广州市住房和城乡建设局
发证日期: 2024-05-17



建设单位	广州市海兆投资有限公司		
工程名称	天河区金融城东区AT101833地块-T5栋【±0.000以上】		
建设地址	广州市天河区前进街道天河区金融城东区AT101833地块		
建设规模	59293.5平方米	合同价格	93443.84万元
工程总承包单位			
勘察单位	广东省工程勘察院		
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
施工单位	广东新钢建设工程有限公司		
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司		
建设单位项目负责人	王刚	工程总承包项目经理	
勘察单位项目负责人	冯龙飞	设计单位项目负责人	罗俊松
施工单位项目负责人	陈松峰	总监理工程师	蓝国夏
合同工期	2024-05-31 ~ 2029-02-28		
状态	正常		
备注	质量监督注册号:ZJ20231031001 安全监管注册号:AJ20231031001		

注意事项

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

(二) 任职证明及近两年社保证明

任职证明

兹证明我司员工蓝国夏（身份证号码：440510198705080417），于2009年7月入职，先后任职项目监理员、专业监理工程师、总代及总监岗位。

任职项目如下：

1. 南山商业文化中心工程（大型综合性办公、酒店及商务公寓大楼，总建筑面积约231715平方米，建筑高度A栋300米，B栋152米，裙楼24米）任监理员；
2. 鹏瑞深圳湾壹号南广场地块三期项目（342米超高层，总建筑面积约16.90万平方米）任专业监理工程师；
3. 华侨城新玺名苑项目（原：蛇口渔人码头-南山区蛇口街道西岸城市更新单元施工总承包工程工程监理，总建筑面积约26万平方米，塔楼高度250米以内）任总监代表；
4. 广州金融城项目一期监理服务（建筑面积159880 m²，T1:57.8米，T2:120米，T3:120米，艺术中心24米。含公寓、商业、公共配套。）、广州鹏瑞金融城东区AT101833地块（建筑高度203.4米）任总监。

深圳市九州建设技术股份有限公司

2026年03月06日



姓名 蓝国夏
性别 男 民族 汉
出生 1987 年 5 月 8 日
住址 广东省深圳市福田区新洲
北路满京华投资大厦6楼
601
公民身份号码 440510198705080417



中华人民共和国
居民身份证



签发机关 深圳市公安局福田分局
有效期限 2023.05.22-2043.05.22

成人高等教育

毕业证书



学生 蓝国夏 性别男, 一九八七年 五 月 八 日生, 于二〇一四年
三 月至二〇一六年 七 月在本校 环境工程
专业 函授 学习, 修完 专科起点本科教学计划规定的全部课程, 成绩
合格, 准予毕业。

校 名: 仲恺农业工程学院 校(院)长: 骆少明

批准文号: (84)农教字第 51 号
证书编号: 113475201605001016 二〇一六年 七 月 五 日

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

普通高等学校

毕业证书



学生 蓝国夏 性别男，一九八七年 五 月 八 日生，于二〇〇六年
九 月至二〇〇九年 七 月在本校 工程监理 专业
三 年制专科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：广东水利电力职业技术学院 校（院）长：



证书编号：108621200906221121

二〇〇九年 七 月 一 日

查询网址：<http://www.chsi.com.cn>

广东省教育厅监制

照
片



蓝国夏 于二〇一六 年
十一月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第七

评审委员会评审通过，
具备 施工管理
工程师
资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证单位

二〇一七 年 四 月 二十五 日



粤中取证字第 1703003002023 号



监理工程师

Supervising Engineer



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

姓 名： 蓝国夏
证件号码： 440510198705080417
性 别： 男
出生年月： 1987年05月
专 业： 土木建筑工程
批准日期： 2021年05月16日
管 理 号： 20210504844000003760



中华人民共和国 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





使用有效期: 2025年10月24日
- 2026年04月22日

中华人民共和国监理工程师 注册证书

姓名: 蓝国夏

性别: 男

出生日期: 1987年05月08日

注册编号: 44029399

注册执业单位: 深圳市九州建设技术股份有限公司

注册有效期: 2028年05月22日

注册专业: 房屋建筑工程
市政公用工程



蓝国夏

个人签名: 蓝国夏

签名日期: 2025.10.24

中华人民共和国
住房和城乡建设部



发证日期: 2025年04月17日

三、总监理工程师奖项情况

序号	所获奖项	获奖时间	备注
1	2025年第四批广东省建设工程结构质量水平评价优良等级工程	2026年1月16日	颁奖机构:广东省建筑业协会
2	2025年广东省工程监理知识竞赛暨第二届全国工程监理知识竞赛选拔赛-总监理工程师组优秀奖	2025年9月25日	颁奖机构:广东省建设监理协会
3	2024年度广东省建设监理协会优秀专业监理工程师	2025年12月12日	颁奖机构:广东省建设监理协会
4	华侨城深圳湾新玺名苑项目荣获第十六届(第一批)中国钢结构金奖	2025年6月	颁奖机构:中国建筑金属结构协会 *在该项目任专业监理工程师岗位
5	鹏瑞深圳湾壹号广场南地块三期荣获2021-2021年度国家优质工程奖	2021年12月	颁奖机构:中国施工企业管理协会 *在项目任专业监理工程师岗位
6	2020年度深圳市优秀专业监理工程师	2021年6月8日	颁奖机构:深圳市监理工程师协会

(一) 2025 年第四批广东省建设工程结构质量水平评价优良等级工程

查询网址：<http://www.gdcia.org/news/show/16667.aspx>

广东省建筑业协会 广东省5A级行业协会

广东省建筑业协会建筑装饰分会
广东省建筑业协会智能建筑分会
广东省建筑业协会绿色建筑与装配式建筑分会
广东省建筑业协会幕墙门窗分会
广东省建筑业协会工程建设招标投标分会
广东省建筑业协会专家委员会

提供服务 反映诉求 规范行为

首页 协会概况 协会工作 新闻公告 分会机构 政策法规 会员之家 相关下载 广州市办理建筑许可 联系我们

协会简介 | 协会章程、分会工作办法 | 组织机构 | 入会须知 | 领导讲话 | 管理制度

当前位置：首页 > 新闻公告 > 通知公告

广东省建筑业协会关于公布2025年第四批广东省建设工程结构质量水平评价结果的通知

发布日期：2026-01-16

粤建协〔2026〕7号

各地级以上市建筑业协会（联合会），各会员单位：

根据《广东省建筑业协会关于印发〈广东省建设工程结构质量水平评价管理办法（试行）〉和〈广东省建设工程结构质量水平评价实施细则〉的通知》（粤建协〔2025〕40号）的有关规定，经会评会审定及公示，共有“广州国际文化中心”等163项工程的结构质量达到优良等级水平，现予以公布。

希望各单位进一步强化质量意识，弘扬精益求精、追求卓越的工匠精神，大力开展“观念创新、管理创新、技术创新”的管理活动，进一步推动我省工程建设行业高质量发展。

附件：2025年第四批广东省建设工程结构质量水平评价优良等级工程名单

广东省建筑业协会
2026年1月16日

附件：2025年第四批广东省建设工程结构质量水平评价优良等级工程名单.doc



附件
 2025年第四批广东省建设工程结构质量水平评价
 优良等级工程名单
 (排名不分先后)



序号	工程名称	承建单位	建造师 (项目经理)	监理单位	项目总监
广州市 (37项)					
1	广州国际文化中心	广东省建筑工程集团有限公司	陈俊生	广州珠江监理咨询集团有限公司	陈志雄
2	广州国际医药港 E 地块 (AF060702 地块)	广东正升建筑工程有限公司	周志云	广东省广大工程顾问有限公司	杨爱文
3	华汇科技产研总部项目	广东梁亮建筑工程有限公司	崔家乐	广州宏达工程顾问集团有限公司	龚子辉
4	广州市海珠区滨江西路 256 号 AH010502 地块项目	广东梁亮建筑工程有限公司	刘闯宇	广州越建工程管理有限公司	朱纵辉
5	黄埔生命科技创新港项目- (一期) 自编号 9#、10#、11#、12# 楼	广东恒辉建设集团股份有限公司	禹梁	武汉土木工程建设监理有限公司	潘岩
6	广东外语外贸大学南国商学院建设项目-教工宿舍 (自编号 B-7)	广东恒辉建设集团股份有限公司	段春平	广东科能工程管理有限公司	姜宏
7	天河区金融城东区 AT101835、AT101836 地块-T1 栋、T2 栋、T3 栋、T4 栋	广东新钢建建筑工程有限公司	陈松辉	深圳市九州建设技术股份有限公司	蓝国夏
8	白云机场三期扩建工程周边临空经济产业园区基础设施三期工程 (保良北地块) (第二批) 设计施工总承包 (标段二)	广州建筑股份有限公司、广州协安建设工程有限公司	伍仕本	广州建筑工程监理有限公司、广州珠江监理咨询集团有限公司	张浩

(二) 2025 年广东省工程监理知识竞赛暨第二届全国工程监理知识竞赛选拔赛-总监理工程师组优秀奖



(三) 2024 年度广东省建设监理协会优秀专业监理工程师



(四) 华侨城深圳湾新玺名苑（原蛇口渔人码头-南山区蛇口街道西岸城市更新单元施工总承包工程工程监理）荣获第十六届（第一批）中国钢结构金奖



(1) 中标通知书及合同关键页

中 标 通 知 书

标段编号：440305201800810002001

标段名称：蛇口渔人码头—南山区蛇口街道西岸更新单元项目施工总承包工程工程
监理单位

建设单位：深圳市华侨城新玺发展有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳市九州建设技术股份有限公司

中标价：949.342000万元

中标工期：1521

项目经理(总监)：张光福

本工程于 2018-06-22 在深圳市建设工程交易服务中心进行招标，现已完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章)：
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章)：

招标人(盖章)：
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章)：
日期：2018-06-21

查验码：6565458548527380

查验网址：www.sz.jsjy.com.cn



工程编号: _____

合同编号: HT-0122(8173)

深圳市工程监理与相关服务合同

(示范文本)



工程名称: 蛇口渔人码头—南山区蛇口街道西岸城市更新
单元施工总承包工程工程监理

工程地点: 深圳市南山区蛇口湾厦路渔人码头

委托人: 深圳市华侨城新玺发展有限公司

受托人: 深圳市九州建设技术股份有限公司

2016年4月版

第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市华侨城新玺发展有限公司

受托人（全称）：深圳市九州建设技术股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《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：蛇口渔人码头—南山区蛇口街道西岸城市更新单元施工总承包工程工程监理
2. 工程地点：深圳市南山区蛇口湾厦路渔人码头
3. 工程规模：渔人码头项目总用地面积为 25,147.7 平方米，总建筑面积约为 26 万平方米，其中计入容积率的建筑面积为 176,790.00 平方米。其中商业、办公及酒店 124,950.00 平方米，商务公寓 51,780.00 平方米，公共配套服务设施 60 平方米。由 3 栋超高层塔楼、部分裙楼及三层地下室组成，塔楼高度 250m 内。基坑面积约为 25,000m²，基坑支护周长约 660m，挖土深度约为 15m。
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+社会投资
6. 工程概算投资额：215169 万元，招标部分工程概算投资额：120000 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：张光福，身份证号码：420801197312274554，注册号：44012737



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）：玖佰肆拾玖万叁仟肆佰贰拾元整。
（¥9,493,420.00）。其中：

服务类型	决策阶段 (万元)	勘察阶段 (万元)	设计阶段 (万元)	施工阶段 (万元)	保修阶段 (万元)	设备监造 (万元)	其他服务 (万元)
工程监理				904.362	44.98		
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 2018 年 09 月 01 日 起至 2024 年 10 月 31 日 止，总计 2252 日历天。其中：

1. 决策阶段：自 起至 止，共 日历天；
2. 勘察阶段：自 起至 止，共 日历天；
3. 设计阶段：自 起至 止，共 日历天；
4. 施工阶段：自 2018 年 09 月 01 日 起至 2022 年 10 月 31 日 止，共 1521 日历天；
5. 保修阶段：自 2022 年 11 月 01 日 起至 2024 年 10 月 31 日 止，共 730 日历天；
6. 设备监造：自 起至 止，共 日历天；
7. 其他服务：自 起至 止，共 日历天。

七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理与相关服务。
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：2018 年 7 月。
2. 订立地点：广东省深圳市南山区。
3. 本合同一式拾份，具有同等法律效力，双方各执伍份。



委托人：（盖章）



住所：

邮编：

法定代表人或其授权代理人：



（签章）

开户银行：

账号：

电话：

传真：

电子邮箱：

受托人：（盖章）



住所：

邮编：

法定代表人或其授权代理人：

（签章）

开户银行：

账号：

电话：

传真：

电子邮箱：



第三部分 专用条件

1 定义与解释

1.2 解释

1.2.1 本合同文件除使用中文外，还可用/。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：

- (1) 协议书；
- (2) 中标通知书；
- (3) 专用条款和补充条款；
- (4) 通用条款；
- (5) 投标文件；
- (6) 标准、规范及有关技术文件；
- (7) 有关的洽商、变更等书面记录和文件；
- (8) 有关通知及工程会议纪要；
- (9) 有关信件、数据电文（电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）。



2 受托人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：本项目施工阶段全过程监理，按照《建筑工程施工质量验收统一标准》中分部（子分部）工程，本项目所包含的所有施工项均在本次监理招标范围内。具体包括但不限于地基与基础（基坑支护及土石方开挖施工工程、桩基础工程），主体结构（地下室及上部主体工程、钢结构制作及安装工程），建筑装饰装修，精装修（项目公共部位、大堂、公寓楼精装修样板房、公寓楼批量精装修、五星级酒店精装修、售楼营销中心精装修、精装修样板等装饰装修工程），屋面工程，建筑给水、排水及采暖，通风与空调，建筑电气，建筑智能化，建筑节能，电梯，幕墙工程（含幕墙样板工程），燃气工程，园林景观、绿化种植工程及其他室外工程等的施工和保修阶段的监理。其中，两栋公寓楼批量精装修和五星级酒店精装修时间段预计在 2022 年 1 月至 2022 年 10 月。。

2.1.2 监理工作内容还包括：详见相关规范。

2.2 监理与相关服务依据

2.2.1 监理依据包括：相关规范及法律法规。

2.2.2 相关服务依据包括：相关规范及法律法规。

2.3 项目机构和人员

2.3.4 更换监理服务人员的其他情形：本项目拟申请深圳市重大项目，受托人拟派到本项目的总监理工程师不能挂职其他项目总监理工程师，如受托人拟派总监目前在其他建设项

(2) 竣工验收报告

该项目后改名为：华侨城深圳湾新玺名苑

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

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

首页 监管 竣工验收备案信息详情 相关企业、人员

蛇口渔人码头

项目名称	蛇口渔人码头-南山区蛇口街道西岸更新单元项目		
工程名称	华侨城深圳湾新玺名苑项目一期主体施工工程		
省级竣工备案编号	4403051801079901-JX-003	省级施工许可证编号	440305201912310399
竣工验收备案编号	4403051909090694-JX-001	施工许可证编号	4403051909090694-SX-003
实际造价(万元)	118313.82	实际面积(平方米)	25147.13
长度(米)	--	跨度(米)	--
实际建设规模	无		
实际开工日期	2020-02-01	竣工验收备案日期	2021-12-30
结构体系	其他	数据来源	共享交换
备注	--		

九州建设技术股份有限公司

关闭

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

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

首页 监管 竣工验收备案信息详情 相关企业、人员

蛇口渔人码头

项目名称	蛇口渔人码头-南山区蛇口街道西岸更新单元项目		
工程名称	华侨城深圳湾新玺名苑项目二期主体施工工程		
省级竣工备案编号	4403051801079901-JX-004	省级施工许可证编号	440305202005070199
竣工验收备案编号	4403051909090694-JX-004	施工许可证编号	--
实际造价(万元)	65877.97	实际面积(平方米)	106438.50
长度(米)	--	跨度(米)	--
实际建设规模	总用地面积为 25147.70平方米，总建筑面积 289029.98平方米，由1栋A座、1栋B座、2栋共3栋超高层塔楼及部分裙楼商业组成1栋A座、B座建筑高度分别为156.50米、171.10米，2栋建筑高度为249.70米。本项目分两期开发此招标为二期施工总承包工程，二期建筑面积约106438.50平方米，地上57层，建筑高度为249.70米。		
实际开工日期	2021-03-29	竣工验收备案日期	2022-12-22
结构体系	框-筒体结构	数据来源	业务办理
备注	--		

关闭

深圳市建筑物命名批复书

办文编号：82-201900186

深地名许字 NS201910216 号

申请单位	深圳市华侨城新玺发展有限公司		
批准名称	华侨城深圳湾新玺名苑	汉语拼音	HUAQIAOCHENGSHENZHENWANXINXIMING YUAN
建筑性质	商业用地	用地面积	25147.44 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	南山区蛇口街道湾厦路南面半岛三路西面	土地合同或房地产证	2018-N008 (合)
宗地代码	440305009002GB00142	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	K702-0022
命名含义	来文单位申请名称。		
复 意 见	<p>一、经审核,同意地块编号为 440305009002GB00142 的土地上的建筑物命名为“华侨城深圳湾新玺名苑”,该建筑物为法定标准地名,准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中,如果已经使用除“华侨城深圳湾新玺名苑”以外的名称,请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“华侨城深圳湾新玺名苑”内各栋楼房按序号排列,不再另设楼名。</p> <p>四、须规范使用该物业标准地名,不得擅自更名或使用简化等形式的名称,否则将按照有关规定处理。</p>		



日期：2019-04-11

注：使用本批复书复印件时，请务必同时出示批复书原件。

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：华侨城深圳湾新玺名苑项目二期

验收日期：2022年11月25日



一、工程概况

项目编号	JZ20132544	项目代码	S-2018-K70-502527
项目名称	华侨城深圳湾新玺名苑项目	项目曾用名	/
工程地点	深圳市南山区蛇口街道湾厦路渔人码头		
建筑面积	106438.50 平方米	工程造价	65877.964922 万元
结构类型	钢混框剪-核心筒	层数	57
立项批准文号	深南山发改备案(2018)0149号	宗地号	K702-0022
用地规划许可证号	深规土许NG-2018-0012号	工程规划许可证号	深规划资源建许字NG-2019-0007号
施工许可证号	2018-440300-70-03-50252705	监理许可证号	E244011548
开工日期	2021年3月29日	验收日期	2022年11月25日
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验	监督编号	2020001
建设单位	深圳市华侨城新玺发展有限公司		
勘察单位	中国京冶工程技术有限公司		
设计单位	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司		
总包单位	中国建筑一局(集团)有限公司		
承建单位(土建)	中国建筑一局(集团)有限公司、江苏沪宁钢机股份有限公司		
承建单位(设备安装)	深圳市南油消防安全工程有限公司、湖南省工业设备安装有限公司、佳都科技集团股份有限公司、上海三菱电梯有限公司、迅达电梯有限公司、奥的斯电梯(中国)有限公司、深圳市千百辉智能工程有限公司		
承建单位(装修)	广州江河幕墙系统工程有限公司、深圳市三鑫科技发展有限公司、深圳市金凤凰装饰有限公司、深圳市万丰装饰设计有限公司、深圳市时代装饰有限公司		
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司		
施工图审查单位	深圳市华森建筑工程咨询有限公司		



四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	欧洪禹	深圳市华侨城新玺发展有限公司	项目负责人		
2	张伟伟	深圳市华侨城新玺发展有限公司		中级	
3	王东	深圳市华侨城新玺发展有限公司		中级	
4	何锦宏	深圳市华侨城新玺发展有限公司			
5	彭帆	深圳市华侨城新玺发展有限公司			
6	曾裕为	深圳市华侨城新玺发展有限公司		高级	
7	宋杰	深圳市华侨城新玺发展有限公司			
8	侯雪婷	深圳市华侨城新玺发展有限公司			
9	凡朋飞	深圳市华侨城新玺发展有限公司			
10	王琮	深圳市华侨城新玺发展有限公司		中级	
11	侯建华	深圳市华侨城新玺发展有限公司			
12	陈柏高	深圳市华侨城新玺发展有限公司			
13	王伊	深圳市华侨城新玺发展有限公司		工程师	
14	雷震	深圳市华侨城新玺发展有限公司		中级	
15	刘世明	深圳市华侨城新玺发展有限公司		高级	
16	张宁宇	深圳市华侨城新玺发展有限公司		中级	
17	林伟钊	深圳市华侨城新玺发展有限公司			
18	梁进伟	深圳市华侨城新玺发展有限公司		中级	
19	张光福	深圳市九州建设技术股份有限公司	总监理工程师	高工	
20	蓝国夏	深圳市九州建设技术股份有限公司	土建专监	工程师	
21	高鹏飞	深圳市九州建设技术股份有限公司	土建专监	工程师	
22	谭和平	深圳市九州建设技术股份有限公司	土建专监	工程师	
23	王秋财	深圳市九州建设技术股份有限公司	土建专监		
24	王志华	深圳市九州建设技术股份有限公司	土建专监		
25	毛湘昱	深圳市九州建设技术股份有限公司	电气专监	工程师	
26	彭小赢	深圳市九州建设技术股份有限公司	给排水专监	工程师	
27	刘勋	深圳市九州建设技术股份有限公司	给排水专监	工程师	



• GD-E1-914/5 •

七、工程验收结论及备注

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



中华人民共和国一级注册建筑师
 姓名：万慧茹
 注册号：4407194-022
 有效期：至2023年12月



经审查，同意本工程竣工验收通过，竣工验收通过日期为_____年 月 日。



建设单位（公章）：
 项目负责人：_____

年 月 日



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

年 月 日



施工单位（公章）：
 单位（项目）负责人：_____

年 月 日

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
 姓名：张俊
 注册号：A100011-AY040
 有效期：至2024年12月

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 2



工程名称: 华侨城深圳湾新玺名苑项目一期主体施工工程

验收日期: 2021年12月20日

建设单位(盖章): _____



一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	华侨城深圳湾新玺名苑项目一期主体施工工程				
工程地点	深圳市南山区蛇口渔人码头	建筑面积	181618m ²	工程造价	118313.821486万元
结构类型	框剪	层数	地上：38 层		
	筏板基础		地下：3 层		
施工许可证号	2019-2049	监理许可证号			
开工日期	2020-02-01	验收日期			
监督单位	深圳市南山区建设工程质量安全监督站	监督编号	2020001		
建设单位	深圳市华侨城新玺发展有限公司				
勘察单位	中国京冶工程技术有限公司				
设计单位	香港华艺设计顾问(深圳)有限公司				
总包单位	中建一局集团第五建筑有限公司				
承建单位(土建)	江苏沪宁钢机股份有限公司、深圳市金凤凰装饰有限公司、深圳市万丰装饰设计有限公司、深圳市三鑫科技发展有限公司、广州江河幕墙系统工程有限公司				
承建单位(设备安装)	湖南省工业设备安装有限公司、佳都科技集团股份有限公司、华侨城水电公司、深圳市深源喷泉水泵设备有限公司、上海三菱电梯有限公司、迅达电梯有限公司、奥的斯电梯有限公司、深圳市南油消防安全工程工程有限公司、深圳市千百辉智能工程有限公司				
承建单位(装修)	深圳市金凤凰装饰有限公司、深圳市万丰装饰设计有限公司				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图审查单位	深圳市华森建筑工程咨询有限公司				





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	刘辉	深圳市华侨城新玺发展有限公司	项目负责人	工程师	刘辉
2	欧洪禹	深圳市华侨城新玺发展有限公司		工程师	欧洪禹
3	何锦宏	深圳市华侨城新玺发展有限公司		工程师	何锦宏
4	王东	深圳市华侨城新玺发展有限公司		工程师	王东
5	刘世明	深圳市华侨城新玺发展有限公司		工程师	刘世明
6	张宁宇	深圳市华侨城新玺发展有限公司		工程师	张宁宇
7	林伟钊	深圳市华侨城新玺发展有限公司		工程师	林伟钊
8	刘淑仪	深圳市华侨城新玺发展有限公司	设计经理	工程师	刘淑仪
9	潘小强	深圳市华侨城新玺发展有限公司	设计	工程师	潘小强
10	宋杰	深圳市华侨城新玺发展有限公司		工程师	宋杰
11	万慧茹	香港华艺设计顾问有限公司	项目负责人	工程师	万慧茹
12	孔春梅	香港华艺设计顾问有限公司	设计经理	工程师	孔春梅
13	曾德光	香港华艺设计顾问有限公司	设计经理	工程师	曾德光
14	张光福	深圳市九州建设技术股份有限公司	总监	高级工程师	张光福
15	蓝国夏	深圳市九州建设技术股份有限公司	土建专监	工程师	蓝国夏
16	高鹏飞	深圳市九州建设技术股份有限公司	土建专监	工程师	高鹏飞
17	周旭峰	深圳市九州建设技术股份有限公司	土建专监	工程师	周旭峰
18	毛湘昱	深圳市九州建设技术股份有限公司	电气专监	工程师	毛湘昱
19	彭小赢	深圳市九州建设技术股份有限公司	给排水专监	工程师	彭小赢
20	谭和平	深圳市九州建设技术股份有限公司	土建专监	工程师	谭和平
21	王志华	深圳市九州建设技术股份有限公司	土建专监	工程师	王志华
22	王秋财	深圳市九州建设技术股份有限公司	土建专监	工程师	王秋财
23	黄杨清	深圳市九州建设技术股份有限公司	土建专监	工程师	黄杨清
24	卢静	深圳市九州建设技术股份有限公司	土建专监	工程师	卢静
25	张俊	中国京冶工程技术有限公司		工程师	张兰杨(代)
26	高俊岭	中国京冶工程技术有限公司		工程师	高俊岭
27	刘嘉茵	中建一局集团第五建筑有限公司		高级工程师	刘嘉茵



五、工程验收结论及备注

GD-E1-914.6 002

符合要求，同意竣工验收。

   			
   			
    			
 			
 			
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:  2021年12月20日	(公章) 总监理工程师:  2021年12月20日	(公章) 单位(项目)负责人:  2021年12月20日	(公章) 单位(项目)负责人:  2021年12月20日

GD-E1-914/6

(五) 鹏瑞深圳湾壹号广场南地块三期荣获 2021-2021 年度国家优质工程奖



(1) 合同关键页

HT-032015036

鹏瑞深圳湾壹号广场项目南地块三期 (T7)
工程监理合同



委托人：深圳市鹏瑞地产开发有限公司

监理人：深圳市九州建设监理有限公司

日期：2015年3月

第一部分 合同协议书

委托人（全称）：深圳市鹏瑞地产开发有限公司

监理人（全称）：深圳市九州建设监理有限公司

总监理工程师姓名：张光福

资格证书号码：44012737



委托人已接受监理人为履行该类服务所提交的投标文件，经双方协商一致，签订本合同。

1. 委托人委托监理人监理的工程（以下简称“本工程”）概况如下：

工程名称：鹏瑞深圳湾壹号广场项目南地块三期（T7）工程监理。

工程地点：广东深圳市南山区科苑大道与东滨路交界西北侧。

工程简介：鹏瑞圳湾壹号广场是集办公、居住、酒店、商业于一体的高端城市综合体，南地块建筑裙房以上分为5、6、7、8号楼四栋塔楼，分三期建设。其中南三期7号楼为集办公、商务公寓和酒店为一体的建筑高度约342m的超高层综合楼，建筑面积约169029.44m²，层数75F，地下室3层。其中办公面积68958m²、酒店面积29520m²、商业面积3000m²、公寓面积39183.16m²、避难层6036.28m²、车库及设备用房22332m²。

质量要求：质量合格，确保“深圳市优质结构工程”、确保“广东省优质工程”、确保“中国钢结构金奖”、竣工验收前达到“鲁班奖”的各项标准。

施工管理要求：确保“深圳市双优工地”、确保“广东省双优工地”、确保“全国AAA安全文明标准化工地”。确保“全国绿色施工示范工程”、办公楼部分需取得“美国LEED金级”认证。

2. 本协议书中的措词和用语应与下文提及的合同条件和其他组成文件分别赋予它们的含义相同。
3. 构成本合同的合同文件之间应是相互说明和相互补充的。如果合同文件之间出现歧义或相互矛盾，或合同文件中出现明显错误时，监理人应立即以书面形式通知委托人，委托人应就此向监理人做出必要的书面澄清。

本合同文件的组成和解释顺序约定为：

- (a) 本协议书；
- (b) 中标通知书（包括其附件）；

- (c) 合同条件；
- (d) 监理投标函；
- (e) 监理规范；
- (f) 招标文件及其附件；
- (g) 监理投标文件及其附件（监理投标函除外）。

进一步规定如下：

- (1) 对于同一类合同文件，以其最新版本或最新颁发者为准；
- (2) 如果在不同的合同文件之间、同一个合同文件的不同部分之间或任何合同本身出现模糊、矛盾或不一致之处，在无法根据合同优先解释顺序进行澄清或仍不足以澄清的情况下，除非本合同另有约定，应由委托人书面澄清。
- (3) 除非另有约定，在合同履行过程中，双方签署、签发、签收的与本合同订立或履行有关的协议、信函、纪要、备忘录等亦构成合同组成部分。

4. 本项目监理费总额为人民币（大写）柒佰玖拾万元整（RMB: 7,900,000.00）；监理费为固定包干价格，投资额、工期变化、工程复杂程度等变化均不导致投标价格的调整。若实际施工期超过暂定施工期（38个月）时，延长两个月内不额外增加监理费用，延期超过两个月从第三个月起计，监理费用按实际驻场人数和月综合单价支付，延长期不足半月的按半月计算，超过半月的按全月计算。监理费用明细见下表：

工程监理费计价明细						
序号	拟派监理人员	人数	综合单价(元/月)	月数	派驻时间	费用合计
1	总监	1	25,000	38	2015.2.1--2018.3.30	¥950,000
2	技术负责人	1	20,000	38	2015.2.1--2018.3.30	¥760,000
3	安全监理工程师	1	16,000	38	2015.2.1--2018.3.30	¥608,000
4	土建监理工程师	2	16,000	38	2015.2.1--2018.3.30/人	¥608,000
			13,000	33	2015.7.1--2018.3.30/人	¥429,000

7. 委托人特在此立约保证按本合同注明的期限和方式，向监理人支付合同款项，以此作为监理人履行服务的报酬。

8. 本合同一式 8 份，委托人执 6 份，监理人执 2 份。

9. 合同生效

合同订立时间：2015 年 03 月 30 日，合同订立地点：广东省深圳市

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章或合同专用章后生效。

委托人：深圳市鹏瑞地产开发有限公司

地 址：_____

法定代表人：_____

或委托代理人：_____

电 话：_____

传 真：_____

开户银行：_____

帐 号：_____

监理人：深圳市九州建设监理有限公司

地 址：_____

法定代表人：_____

或委托代理人：_____

电 话：_____

传 真：_____

开户银行：_____

帐 号：_____



变更（备案）通知书

21700370152

深圳市九州建设监理有限公司：

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

备案前监事信息：王吉华（监事），陈文富（监事）

备案后监事信息：谭建东（监事会主席），刘志文（监事），徐德（职工监事）

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

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

章程备案

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

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



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

变更前认缴注册资本总额(万元)： 600

变更后认缴注册资本总额(万元)： 1500

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

变更后一般经营项目：从事建设工程全过程的技术服务；专业提供工程咨询、工程设计、招标代理、造价咨询、工程监理、项目管理、项目代建、工程质量安全评价、工程检测、物业顾问、项目总承包等业务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

变更前企业类型： 有限责任公司

变更后企业类型： 股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

变更前名称： 深圳市九州建设监理有限公司

变更后名称： 深圳市九州建设技术股份有限公司

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



(2) 竣工验收报告

GD411 0 1

建筑工程竣工验收报告



单位(子单位)工程名称: 鹏瑞深圳湾壹号广场南地块三期

验收日期: 2017.12.20

建设单位(盖章): 深圳市鹏瑞地产开发有限公司

一、工程概况

GD-E1-914/2 □□□□

工程名称	鹏瑞深圳湾壹号广场南地块三期				
工程地点	东滨路与科苑大道交汇处西北角	建筑面积	173225.61	工程造价	411045.34万
结构类型	型钢混凝土框架-核心筒	层数	地上: 72 层		
	框架体系		地下: 3 层		
施工许可证号	44030020130327004 (总包) 44030020140348001 (桩基础) 4403002015009201 (燃气)	监督许可证号			
开工日期	2015.02.06	验收日期	2017.12.20		
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120140233		
建设单位	深圳市鹏瑞地产开发有限公司	资 质 证 号			
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司		B144046787-6/1		
设计单位	悉地国际设计顾问(深圳)有限公司		A144018221		
总包单位	中国建筑第五工程局有限公司		D143012224		
承建单位(土建)	中国建筑第五工程局有限公司		D143012224		
承建单位(设备安装)	中国建筑第五工程局有限公司		D143012224		
承建单位(装修)	深圳市建业装饰集团股份有限公司		D244064980		
承建单位(装修)	深圳市特艺达装饰设计工程有限公司		D244003774		
承建单位(装修)	深圳长城家俱装饰工程有限公司		D0244043868		
承建单位(消防)	深圳高力消防装饰工程有限公司		D244167365		
承建单位(高低压)	深圳市爱得威电联电器有限公司		D344105292		
承建单位(智能化)	深圳市旗云智能科技有限公司		D244126607		
承建单位(通风空调)	中建五局工业设备安装有限公司		D143064592		
承建单位(幕墙)	广州江河幕墙系统工程有限公司		D244102917		
承建单位(泛光照明)	深圳市金达照明有限公司		D244015990		
承建单位(园林)	深圳市铁汉生态环境股份有限公司		CYLZ.粤.0012.壹		
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司		B144011541-4/1		
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司		19014		



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	王建华
副组长	张光福、王晓冬、马春晓、徐泰松
组员	杜奉柏、陶伟、陈松辉、曾婉琼、钟志斌、王一华、马春晓、邓聪、匡友桥、罗军、蓝国夏、席涛、何立辉、陶闻、黄海洋、黄运丽、康惠锋、陶秋平、唐文雄、闫晓磊、陶永兴、刘道根、王国辉、高鹏飞、张小庆、洪叶舟、田俊萍、刘晓虎、何天佳、项翔、刘勋、代晶、王顺雨、黄雷权、彭志江、聂红军、邓小军、魏伟、王刚、刘振国、徐雄、向益明、刘杰、王俊、皮必成、孙金阳、朴琳、田雨曦、代晶、匡彬、王立国、罗春笋、杜嘉旋、李远程、三菱、迅达、孙国栋、吴彪、蔡炜桦、陈智峰、陈耀飞

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	王建华	王晓冬、张光福、陶伟、陈松辉、曾婉琼、钟志斌、王一华、马春晓、邓聪、徐泰松、匡友桥、罗军、蓝国夏、席涛、代晶、王顺雨、高鹏飞、田俊萍、陶永兴、聂红军
建筑设备安装工程	杜奉柏	刘晓虎、何天佳、刘勋、杨磊、黄雷权、彭志江、邓小军、魏伟、何立辉、陶闻、黄海洋、黄运丽、康惠锋、陶秋平、唐文雄、闫晓磊、刘道根、王国辉、张小庆、洪叶舟、孙国栋、吴彪、蔡炜桦、陈智峰、陈耀飞
工程质控资料	皮必成	孙金阳、朴琳、田雨曦、代晶、匡彬、王立国、罗春笋、杜嘉旋、李远程、三菱、迅达、爱得威

(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。





四、验收人员签名

GD-B1-914/5

单位名称	姓名	职务或职称	电话
深圳市鹏瑞地产开发有限公司	王建华	项目总工程师	183 19013921
	廖伟	项目经理	15999553025
	王超	建造师	18688980369
	李介浩	副经理	12509633889
	王华	工程师	18938963875
	曹文雄	建造师	13543337899
悉地国际设计顾问(深圳)有限公司	曹文雄	建造师	13543337899
	王超		
深圳市勘察设计研究院有限公司	王超	高工	13008865310
	王超	经理	13602596291
中国建筑第五工程局有限公司	王超	高工/项目经理	13712797505
深圳市九州建设技术股份有限公司	王超	总监/高工	13684955561
	王超	监理工程师	15820780670
	王超	造价工程师	15662626111
中建五局工设备安有限公司	王超	安全员	13860637028
	5		

王超

(六) 2020 年度深圳市优秀专业监理工程师



四、投标人获奖情况

近五年获奖情况一览表

序号	获奖项目	所获奖项	发证机构	获奖时间
1	京基御景中央花园	国家优质工程奖	中国施工企业管理协会	2023-12
2	百度国际大厦西塔楼	国家优质工程奖	中国施工企业管理协会	2023-12
3	鹏瑞深圳湾壹号广场南地块三期	国家优质工程奖	中国施工企业管理协会	2021-12
4	潮州华侨城纯水岸（一期）项目	中国土木工程詹天佑奖	中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会	2022-10-12
5	康达尔山海上园二期6栋室内精装修工程	中国建筑工程装饰奖	中国建筑装饰协会	2022-06-16
6	长源御景峯大厦项目幕墙工程	中国建筑工程装饰奖	中国建筑装饰协会	2022-06-16
7	京基御景时代大厦（南区）	广东省建设工程金匠奖	广东省建筑业协会	2023-05-31
8	京基御景半山花园施工总承包工程（不含别墅区）	广东省建设工程金匠奖	广东省建筑业协会	2023-05-31
9	金玥湾花园2栋及其地下室	广东省建设工程金匠奖	广东省建筑业协会	2023-05-31
10	深圳市中医院光明院区一期项目	深圳市优质工程金牛奖	深圳建筑业协会	2024-01

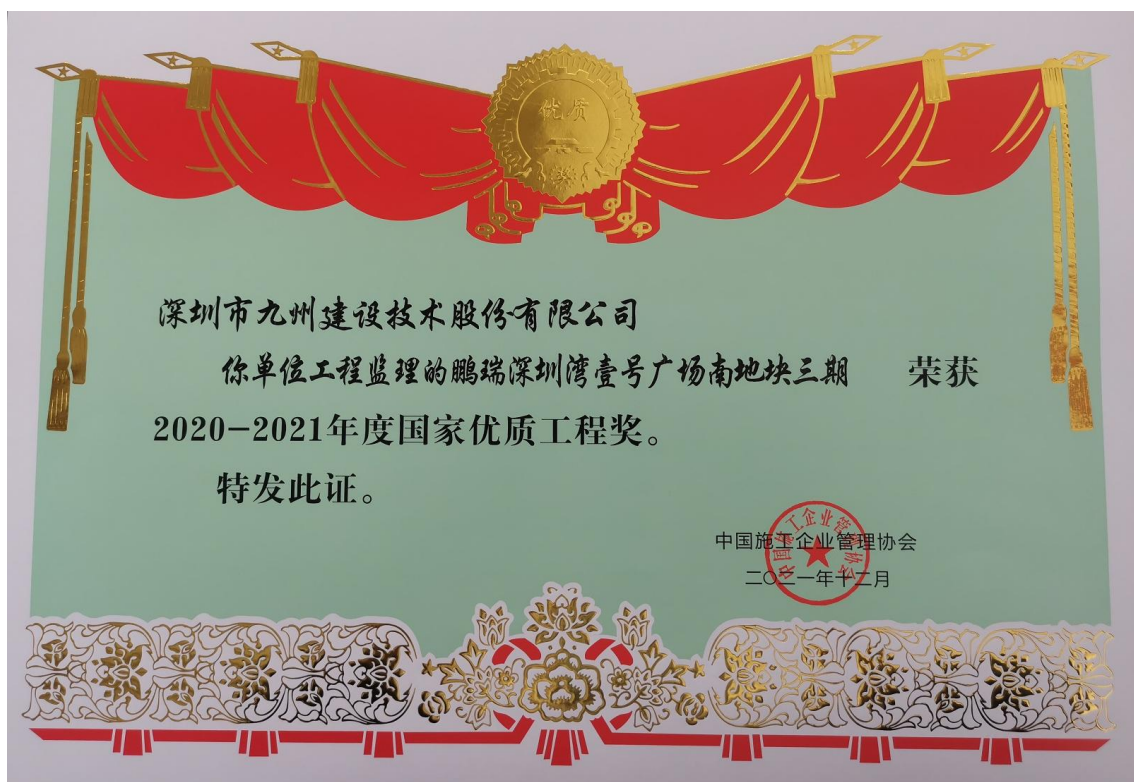
1. 京基御景中央花园荣获国家优质工程奖



2. 百度国际大厦西塔楼荣获国家优质工程奖



3. 鹏瑞深圳湾壹号广场南地块三期荣获国家优质工程奖



4. 潮州华侨城纯水岸（一期）项目荣获中国土木工程詹天佑奖

中国土木工程学会 住宅工程指导工作委员会文件

土住字[2022]第 10 号

2022 中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区 金奖获奖通知

陕西建工集团股份有限公司：

你单位申报的潮州华侨城纯水岸（一期）项目经评审，获得《2022 中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖》。

特此通知。

中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会

2022 年 10 月 12 日

住宅工程指导
工作委员会



合同编号: 深文置(合)FW 2019 003

HT-012019108

工程监督与相关服务合同

工程名称: 潮州华侨城纯水岸一期项目施工监理服务

工程地点: 潮州市湘桥区意溪镇石牌村

委托人: 潮州华侨城投资发展有限公司

受托人: 深圳市九州建设技术股份有限公司

2019年4月

第一部分 协议书

委托人（全称）：潮州华侨城投资发展有限公司

受托人（全称）：深圳市九州建设技术股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《广东省建设工程监理条例》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：潮州华侨城纯水岸一期项目施工监理服务

2. 工程地点：潮州市湘桥区意溪镇石牌村

3. 工程规模：项目位于潮州市湘桥区意溪镇石牌村片区 YXSP4-2、YXSP4-3 及 YXSP3-1 地块，建筑用地面积分别为 56535.73 平方米、72431.75 平方米及 17406.1 平方米，总建筑面积为 146373.58 平方米。YXSP3-1 地块位于意东三路东侧，YXSP4-3 和 YXSP4-2 分别位于小陂路东西侧。

4. 工程类别：/ 工程等级：一级

5. 投资性质：/

6. 工程概算投资额：施工 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：邱显耀，身份证号码：440321096102208118，注册号：44003316

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）：（人民币）叁佰贰拾捌万叁仟贰佰元整（¥ 3283200.00）。其中：

服务类型	决策阶段 (万元)	勘察阶段 (万元)	设计阶段 (万元)	施工阶段 (万元)	保修阶段 (万元)	设备监造 (万元)	其他服务 (万元)
工程监理	/	/	/	312.96	15.36	/	/
项目管理	/	/	/	/	/	/	/
工程监理与项目管理一体化	/	/	/	/	/	/	/

六、工作期限

纯水岸一期工程监理与相关服务期限自2019年4月25日起至2021年4月24日止,总计730日历天(暂定)。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4月25日起至2021年4月24日止, 总计730日历天
5. 保修阶段: 自2021年4月25日起至2022年4月24日止, 共365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: _____。
2. 订立地点: _____。
3. 本合同一式13份, 具有同等法律效力, 委托人6份, 受托人7份, 其中一份原件用于审计局办理结算。

委托人: 潮州华侨城投资发展有限公司
(盖章)

住所:

邮编:
法定代表人或其授权代理人: (签章)
开户银行:

账号:
电话:
传真:
电子邮箱:

受托人: 深圳市九州建设技术股份有限公司
(盖章)

住所: 深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)
B座17层1701、1710号

邮编: 518049
法定代表人或其授权代理人: (签章)
开户银行: 中国银行股份有限公司深圳皇岗支行

账号: 44201564000050001745
电话: 83310180
传真: 83319917
电子邮箱: jiuzhoujl@163.com

5. 康达尔山海上园二期 6 栋室内精装修工程荣获中国建筑工程装饰奖



今天是2025年10月27日, 星期一, 欢迎访问深圳市住房和建设局网站。 [IPv6](#) [无障碍](#) [进入关怀版](#) [繁體版](#) [手机版](#)

深圳市住房和建设局

[首页](#) [信息公开](#) [政务服务](#) [互动交流](#)

当前位置: [首页](#) > [主题服务](#) > [工程建设服务](#) > [建设工程项目信息查询](#) > [施工许可](#) [返回主题](#)

深圳市京基智农时代股份有限公司 [\[返回\]](#)

工程名称:	康达尔山海上园二期6栋室内精装修工程		
工程编号:	2016-440300-70-03-70014901	发证机关:	深圳市住房和建设局
发证日期:	2020-05-27	证书序列号:	2020-0767
建设单位:	深圳市京基智农时代股份有限公司	建设规模:	0平方米
建设地址:	广东省深圳市宝安区西乡街道		
设计单位:	筑博设计股份有限公司		
施工单位:	深圳市华南装饰集团股份有限公司	监理单位:	深圳市九州建设技术股份有限公司
合同开工日期:	2020-04-15	合同竣工日期:	2020-11-15
项目经理:	胡培清	项目总监:	邱添传
施工单位质量主任:	---	施工单位安全主任:	---
建设单位质量主任:	---	建设单位安全主任:	---
范围:	室内精装修;		
变更登记:	---		

6. 长源御景峯大厦项目幕墙工程荣获中国建筑工程装饰奖

长源御景峯大厦项目原名为南山区长源村城市更新项目 1#地块，详见合同及补充协议



HT-032019014

合同编号：成本-长源项目 20160007-1

南山区长源村城市更新项目 监理合同补充协议（一）

建设单位：深圳市京基房地产股份有限公司（以下简称：甲方）

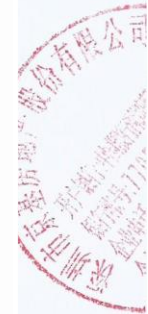
监理单位：深圳市九州建设技术股份有限公司（以下简称：乙方）

鉴于，甲方与深圳市九州建设监理有限公司于 2016 年 4 月 28 日签署了《南山区长源村城市更新项目监理合同》（合同编号：成本-长源项目 20160007，以下简称：“原合同”），深圳市九州建设监理有限公司于 2017 年 6 月工商变更名称为：深圳市九州建设技术股份有限公司，结合南山区长源村城市更新项目的实际情况，现甲乙双方在平等、自愿基础上，经友好协商一致，达成如下补充协议：

第一条 “原合同” 监理服务履约情况：

1.1 “原合同” 监理服务工程名称为南山区长源村城市更新项目，该项目分为 1# 地块、2# 地块、3# 地块，本补充协议签署前，南山区长源村城市更新项目 1# 地块已正式命名为“长源御景峯大厦”，南山区长源村城市更新项目 2# 地块已正式命名为“长源京基御景峯公馆”，南山区长源村城市更新项目 3# 地块已正式命名为“长源京基御领公馆”。

“原合同” 监理服务工程包括前述 1#、2#、3# 地块（即包括长源御景峯大厦项目、长源京基御景峯公馆项目、长源京基御领公馆项目）的监理服务。





甲 方

单位名称: 深圳市京基房地产股份有限公司

单位地址: 深圳市深南东路 5016 号京基
100 大厦 A 栋 72 楼

法定代表人:

(或) 委托代表:

签字时间: 2019 年 / 月 / 日



乙 方

单位名称: 深圳市九州建设技术股份有限公司

单位地址:

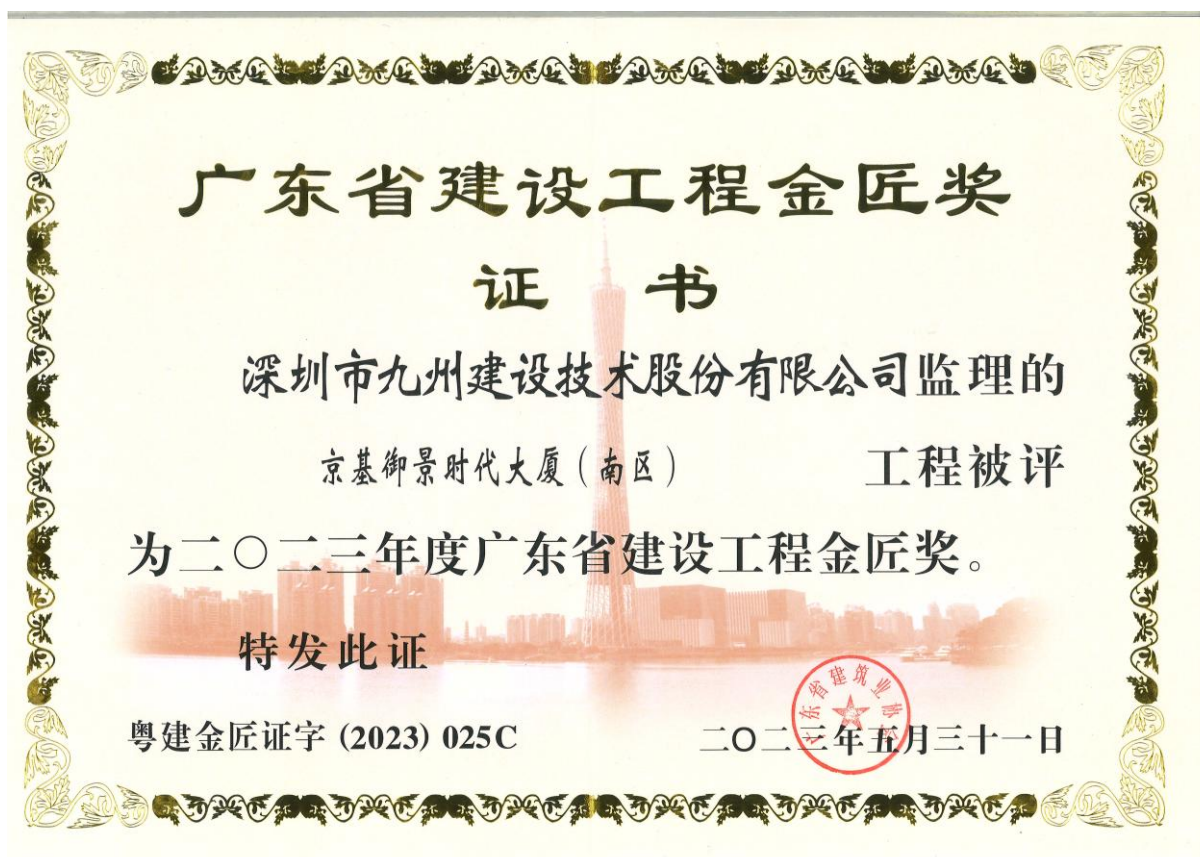
法定代表人:

(或) 委托代表:

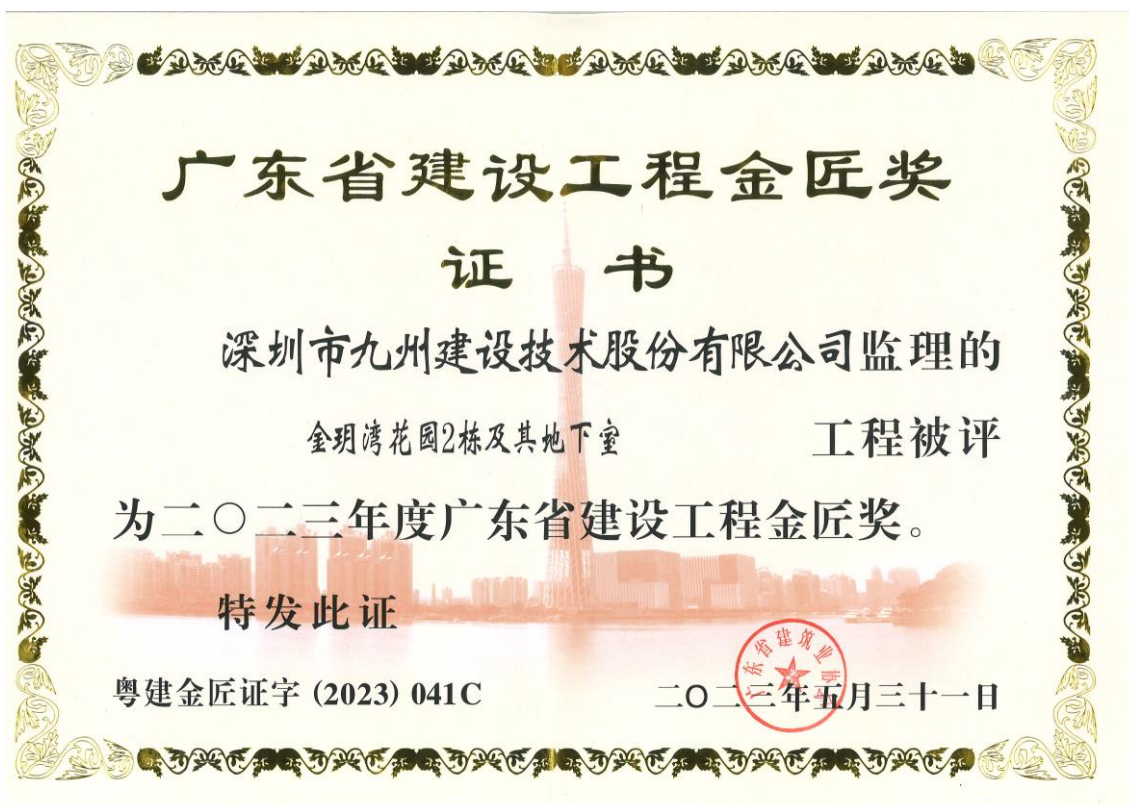
签字时间: 2019 年 / 月 / 日



7. 京基御景时代大厦（南区）荣获广东省建设工程金匠奖



9. 金玥湾花园 2 栋及其地下室荣获广东省建设工程金匠奖



10. 深圳市中医院光明院区一期项目荣获深圳市优质工程金牛奖



五、投标人近两年财务报表

(一) 2023 年财务报表

深圳市九州建设技术股份有限公司
二〇二三年度会计报表审计报告

目 录

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



¹ 此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：粤24HULPKL9F



深圳佳和会计师事务所(普通合伙)

SHENZHEN JIAHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)

地址：广东省深圳市福田区振兴路西109号华康大厦1栋307室

电话：(0755) 83329083

传真：(0755) 83328854

机密*

深佳和会审字[2024]030号

审计报告

深圳市九州建设技术股份有限公司全体股东：

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

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

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

深圳佳和会计师事务所



中国 · 深圳

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年三月二十日



深圳市九州建设技术股份有限公司

资产负债表

2023年12月31日

单位：元

资 产	附注	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	1	7,501,801.32	8,056,552.80
交易性金融资产	2	28,046,432.32	36,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3	32,061,207.58	36,908,566.31
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4	4,034,255.86	4,134,517.91
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		71,643,697.08	85,099,637.02
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	5	4,423,251.06	5,003,539.38
固定资产	6	16,046,535.32	16,532,792.47
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	7	1,194,690.27	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		21,664,476.65	21,536,331.85
资产总计		93,308,173.73	106,635,968.87



深圳市九州建设技术股份有限公司

资产负债表(续)

2023年12月31日

单位:元

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



深圳市九州建设技术股份有限公司

利润表

2023 年度			单位：元
一、营业收入	15	127,041,272.74	134,427,328.73
减：营业成本	15	102,890,259.88	112,013,898.05
税金及附加	16	1,092,939.15	1,112,762.53
销售费用			
管理费用		14,421,487.61	13,332,042.99
研发费用		3,433,493.96	4,481,961.21
财务费用	17	-8,579.20	-16,327.12
其中：利息费用			
利息收入		-14,672.77	-29,491.72
加：其他收益	18	319,672.71	1,213,136.18
投资收益(损失以“—”号填列)	19	291,013.28	776,854.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
资产减值损失(损失以“—”号填列)	20	-241,204.53	
资产处置收益(损失以“—”号填列)	21	-207,417.77	
其他收益			
二、营业利润		5,373,735.03	5,492,981.44
加：营业外收入			500.00
减：营业外支出	22	402,989.51	88,149.39
三、利润总额		4,970,745.52	5,405,332.05
减：所得税费用	23	839,076.58	1,000,260.28
四、净利润		4,131,668.94	4,405,071.77
(一) 持续经营净利润		4,131,668.94	4,405,071.77
(二) 终止经营净利润			
五、每股收益：			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			



深圳市九州建设科技股份有限公司
所有者权益变动表

2023 年度

单位:元

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



深圳市九州建设技术股份有限公司

现金流量表

2023 年度

单位：元

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



深圳市九州建设技术股份有限公司

现金流量表补充资料

2023 年度

单位：元

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



深圳市九州建设技术股份有限公司

会计报表附注

二〇二三年度

单位:人民币元

一、企业概况:

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

法定代表人:张印发

地址:深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座17层1701/1710号

经营范围:从事建设工程全过程的技术服务;专业提供工程咨询、工程设计、招标代理、造价咨询、工程监理、项目管理、项目代建、工程质量安全评价、工程检测、物业顾问、项目总承包等业务;工程相关设备软件、硬件的采购、销售,计算机软、硬件、安全信息技术产品、电子产品、通信产品的技术开发、技术服务、成果转让,计算机系统集成;工程相关设备软件、硬件、计算机软、硬件,安全信息技术产品,电子产品,通信产品的批发、零售。(以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)

二、主要会计政策:

会计制度

公司会计核算执行《企业会计准则》及其补充规定。

会计年度

会计年度为公历年度即1月1日至12月31日。

记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

记账基础和计价原则

公司采用权责发生制为记账基础,以历史成本为计价原则。

外币业务核算方法

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

外币会计报表的折算方法

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

现金等价物的确定标准

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

坏账核算

1) 坏账确认标准

因债务人破产，依照法律程序清偿后，确定无法收回的应收款项；

因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确定无法收回的应收款项；

因债务人逾期未履行偿还义务，并且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

2) 坏账损失的核算方法

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

存货

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

存货发出时，采用加权平均法核算。低值易耗品在领用时一次性摊销。

存货跌价准备

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

长期股权投资

1. 长期股权投资初始成本的计价

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

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

固定资产及折旧

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用年限超过一个会计年度的有形资产；固定资产以取得时的成本计价，并从其投入使用之次月起，采用直线法提取折旧。估计残值为原值的 5%。各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

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

固定资产减值准备

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

在建工程

在建工程按实际工程支出核算。

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

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

无形资产

无形资产按取得时的实际成本计价，按预计受益期限采用直线法平均摊销。

无形资产减值准备

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

长期待摊费用

长期待摊费用按发生时实际支付的价款入账，按受益期平均摊销。

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

收入

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

提供劳务，均为在同一年度内开始并完成的，在完成劳务时，确认营业收入的实现。

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

税项

增值税

按销售收入的6%计算销项税，并按抵扣进项税后的余额缴纳。

城建税

城建税按应纳流转税额的7%计缴。

教育费附加

教育费附加按应纳流转税额的3%计缴。

地方教育费附加

地方教育费附加按应纳流转税额的2%计缴。

所得税

所得税按应付税款法核算。

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

按应纳税所得额的25%计缴。

三、会计报表主要项目注释

附注 1、货币资金：

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

附注 2、交易性金融资产：

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

附注 3、应收账款：

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

主要欠款单位情况如下：

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

附注 4、其他应收款：

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

主要欠款单位情况如下：

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

附注 5、投资性房地产：

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

附注 6、固定资产及其累计折旧：

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

附注 7、长期待摊费用：

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

附注 8、应付账款：

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

附注 9、预收账款：

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

附注 10、应付职工薪酬：

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

附注 11、应交税费：

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

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

附注 12、其他应付款：

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

附注 13、实收资本：

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

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

附注 14、盈余公积：

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

附注 15、营业收入与营业成本：

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

附注 16、营业税金及附加：

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

附注 17：财务费用：

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

附注 18、其他收益：

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

附注 19、投资收益：

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

附注 20、资产减值损失：

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

附注 21、资产处置收益：

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

附注 22、营业外支出：

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

附注 23、所得税费：

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

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

证书序号: 0016941

说明

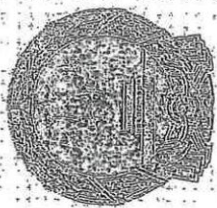
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇二二年十一月二十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳佳和会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人: 吴春波

主任会计师: 深圳市福田区华强北街道华航社区上步工业

经营场所: 区 22 栋万源大厦 205

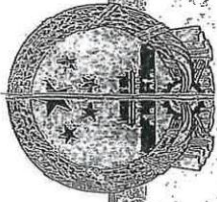
普通合伙

组织形式: 47470096

执业证书编号: 深财会[2005]11号

批准执业文号: 2005年1月31日

批准执业日期:



营业执照

统一社会信用代码
91440300771616137K



名称 深圳佳和会计师事务所（普通合伙）

类型 合伙企业

执行事务合伙人 吴睿波, 汪勤

成立日期 2005年02月02日

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



重要提示

1. 国家市场监督管理总局监制。经营范围中属于法律、行政法规和国务院决定规定须经批准的项目，取得许可证或批准文件后方可开展经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目实行负面清单管理制度，清单以外的经营活动均予许可。清单以外的经营活动，应当在营业执照上予以标注。
3. 名称预先核准系统核准于2019年1月1日起实施，自2019年1月1日起，名称预先核准系统核准的名称，企业应当在营业执照上予以标注。

登记机关



2022年10月28日

（二）2024 年财务报表

关于深圳市九州建设技术股份有限公司 二〇二四年度会计报表的 审计报告

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

审计单位：深圳中瑞泰会计师事务所（普通合伙）

单位地址：深圳市福田区新洲路立交桥西北侧新洲广场华丰大厦1207室

电话：0755-83916456 13424313724

深圳中瑞泰会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市福田区新洲路立交桥西北侧新洲广场华丰大厦 1207室

电话：0755-83916456 13424313724

审计报告

深中瑞泰审字(2025)第078号

深圳市九州建设技术股份有限公司全体股东：

一、审计意见

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

1 此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具,您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台(<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编号:粤29L6LHNB10



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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



深圳中瑞泰会计师事务所(普通合伙)

中国 深圳



中国注册会计师



中国注册会计师

二〇二五年四月七日





资产负债表

2024年12月31日

单位名称: 深圳市九州建设技术股份有限公司

人民币 元

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

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





资产负债表（续）

2024年12月31日

单位名称：深圳市九州建设技术股份有限公司

人民币 元

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





利润表

2024年度

单位名称: 深圳市九州建设技术股份有限公司

人民币 元

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

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





现金流量表

2024年度

单位名称：深圳市九州建设技术股份有限公司

人民币 元

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





现金流量表（续）

2024年度

单位名称：深圳市九州建设技术股份有限公司

人民币 元

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

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

项 目	行次	实收资本（股本）		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		1	2	3	4	5							
一、上年年末余额	*	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,416,655.44	9,470,375.36	17,887,030.80
加：会计政策变更	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	4	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,416,655.44	9,470,375.36	17,887,030.80
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,268.09	11,268.09	-881.69
（二）所有者投入和减少资本	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297,075.64	-1,297,075.64	-1,000,000.00
2. 对所有者（或股东）的分配	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297,075.64	-297,075.64	-
3. 其他	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,000,000.00	-1,000,000.00
（四）所有者权益内部结转	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	23	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,701,581.30	11,155,324.18	19,856,905.48

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表

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

项 目	行次	上 年 金 额											所有者权益合计
		实收资本(股本)		其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	11	
		1	2	3	4								
一、上年年末余额	*	6,000,000.00								2,135,695.84	9,322,040.73	17,457,736.57	
加: 会计政策变更	1												
前期差错更正	2												
其他	3												
二、本年年初余额	4									-144,361.35	-1,158,013.36	-1,302,374.71	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	5	6,000,000.00								1,991,334.49	8,164,027.37	16,155,361.86	
(一) 综合收益总额	6									425,320.95	1,906,547.99	1,731,668.94	
(二) 所有者投入和减少资本	7										4,131,668.94	4,131,668.94	
1. 股东投入的普通股	8												
2. 其他权益工具持有者投入资本	9												
3. 股份支付计入所有者权益的金额	10												
4. 其他	11												
(三) 利润分配	12												
1. 提取盈余公积	13									425,320.95	-2,825,320.95	-2,400,000.00	
2. 对所有者(或股东)的分配	14									425,320.95	-425,320.95		
3. 其他	15										-2,400,000.00	-2,400,000.00	
(四) 所有者权益内部结转	16												
1. 资本公积转增资本(或股本)	17												
2. 盈余公积转增资本(或股本)	18												
3. 盈余公积弥补亏损	19												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	20												
5. 其他综合收益结转留存收益	21												
6. 其他	22												
四、本年年末余额	23	6,000,000.00								2,416,655.44	9,470,375.36	17,887,030.80	

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



深圳市九州建设技术股份有限公司

会计报表附注

2024年度

金额单位：人民币 元

附注一、企业的基本情况

- | | | | |
|-----------|---|------------|--------------------|
| 1、成立日期： | 1991年9月19日 | 社会统一信用代码： | 91440300192360878C |
| 2、经营期限： | 永续经营 | 认缴注册资本： | 人民币1500万元 |
| 3、企业类型： | 股份制 | 实收资本(RMB)： | 人民币600万元 |
| 4、批准单位： | 深圳市市场监督管理局 | 法定代表人： | 张印发 |
| 5、经营地址： | 深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B座17层1701/1710号 | | |
| 6、一般经营项目： | 从事建设工程全过程的技术服务；专业提供工程咨询、工程设计、招标代理、造价咨询、工程监理、项目管理、项目代建、工程质量安全评价、工程检测、物业顾问、项目总承包等业务；工程相关设备软件、硬件的采购、销售，计算机软、硬件、安全信息技术产品、电子产品、通信产品的技术开发、技术服务、成果转让，计算机系统集成；工程相关设备软件、硬件、计算机软、硬件，安全信息技术产品，电子产品，通信产品的批发、零售。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营） | | |
| 7、 | 本公司原名为深圳市九州建设监理有限公司，于2017年06月02日在深圳市市场监督管理局办理更名手续，更名后为深圳市九州建设技术股份有限公司。本公司于2018年在深圳市市场监督管理局进行注册资本变更，变更后注册资本为人民币15,000,000.00元，经营期限：永续经营。 | | |

附注二、企业财务报告的编制基准

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

附注三、企业遵循企业会计准则的声明

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

附注四、主要会计政策、会计估计

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



(1) 本企业会计的确认、计量和报告以权责发生制为基础进行。

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

5、外币业务核算方法

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

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

(3) 期末处理非货币性项目外币折算

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

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

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

6、现金等价物的确定标准

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

7、金融工具

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

(一) 金融资产

(1) 金融资产的定义

金融资产是指企业持有的现金、其他方的权益工具以及符合下条件之一的资产：

①从其他地方收取现金或其他金融资产的权利；

②在潜在有利条件下，与其他地方交换金融资产或金融负债的合同权利；

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

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

(2) 金融资产的分类

企业应当根据其管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

①以摊余成本计量的金融资产；

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(二) 金融负债



金融负债，是指企业符合下列条件之一的负债：

(1) 向其他交付现金或其他金融资产的合同义务。

(2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

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

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

(三) 衍生工具

衍生工具，是指属于本准则范围并同时具备下列特征的金融工具或其他合同：

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

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

(3) 在未来某一日期结算。

常见的衍生工具包括远期合同、期货合同、互换合同和期权合同等。

(四) 金融工具的计量

(1) 初始计量

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

(2) 金融资产后续计量原则

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

(3) 金融负债后续计量原则

企业应当按照以下原则对金融负债后续计量：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，应当按照公允价值后续计量。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

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

④上述金融负债以外的金融负债，应当按摊余成本进行后续计量。

(五) 金融工具重分类的原则

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



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

（六）金融资产减值

以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产进行减值处理并确认损失准备。

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

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

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

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

（七）应收款项的坏账准备

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

8、资产减值

对除存货、合同资产、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

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

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

9、存货计价

存货包括原材料、周转材料、在产品、库存商品和发出商品等。

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

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



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

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

10、长期投资核算方法

(1) 长期股权投资分类

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

(2) 形成同一控制下控股合并的长期股权投资初始计量

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

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

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

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

(3) 形成非同一控制下控股合并的长期股权投资初始计量

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

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

(4) 不形成控股合并的长期股权投资初始计量

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

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

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

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



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

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

(5) 长期股权投资的后续计量

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

对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资采用权益法核算。

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

(6) 长期股权投资的收益确认方法

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

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

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

11、固定资产核算方法

(1) 固定资产标准

固定资产是指同时具备以下特征的有形资产：

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

(2) 固定资产的确认条件

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

(3) 固定资产的分类

固定资产分为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他设备。

(4) 固定资产的取得计价

一般采用实际成本计价。

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



以购买价款的现值为基础确定。

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

固定资产的弃置费用按照现值计算确定入账价值。

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

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

(5) 固定资产折旧方法

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

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

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

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

(6) 固定资产后续支出

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

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

12、在建工程

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



之后，按决算数调整原估价和已计折旧。

13、无形资产计价和摊销方法

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 无形资产取得计价

无形资产按实际成本进行初始计量。

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

(2) 无形资产摊销

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

b、使用寿命不确定的无形资产不摊销。

(3) 本企业没有使用寿命不确定的无形资产。

14、研究与开发费用的核算方法

(1) 研究开发项目研究阶段的支出与开发阶段的支出的划分标准

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

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

(2) 研究开发项目研究阶段的支出与开发阶段的支出的核算

公司内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

企业内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时，确认为无形资产：

a、从技术上来讲，完成该无形资产以使其能够使用或出售具有可行性；

b、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

c、无形资产产生未来经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；无形资产将在内部使用时，应当证明其有用性；

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

e、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠计量。

15、长期待摊费用的核算方法

(1) 开办费转销方法

在公司开始生产经营并取得收入的当月一次计入损益。

(2) 其它长期待摊费用摊销方法

在受益期内平均摊销，其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

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



16、职工薪酬

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

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

17、合同资产和合同负债

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

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

合同负债，是指企业已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

18、收入的确认

（1）收入确认原则

企业应当在履行了合同中的履约义务，即客户取得相关商品控制权时确认收入。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济收益。

（2）收入确认的前提条件

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

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

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

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

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

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

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



19、所得税的核算方法

本企业的所得税费用采用应付税款法核算。

20、关联方

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

21、提取盈余公积及利润分配

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

附注五、重要会计政策和会计估计变更以及重大会计差错更正的说明

1、会计政策变更

本报告期内，本企业未发生会计政策变更。

2、会计估计变更

本报告期内，本企业未发生会计估计变更。

3、前期差错变更

本报告期内，本企业未发生前期差错变更。

附注六、税项

1、公司适用的主要税种、税率：

纳税人类型：0

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

2、税收优惠：

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



附注七、财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位：为人民币 元；

1、货币资金

项目	期末余额		年初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
现金	7,493.06		7,663.06	
银行存款	4,460,625.94		7,494,138.26	
其他货币资金	-		-	
合计	4,468,119.00		7,501,801.32	

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

2、交易性金融资产

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

3、应收账款

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

其中，主要明细如下：

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

4、其他应收款

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



其中，主要明细如下：

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

5、长期股权投资

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

其中，股权投资明细情况如下：

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

6、投资性房地产（成本模式计量）

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

7、固定资产

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



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

8、长期待摊费用

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

9、预收账款

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

其中，主要明细如下：

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

10、应付职工薪酬

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

11、应交税费

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



12、其他应付款

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

(3) 其他应付款

A、按账龄分类

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

B、按款项性质分类

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

13、注册资金及实收资本

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



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

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

14、盈余公积

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

15、未分配利润

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

16、营业收入与成本

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

17、税金及附加

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



18、管理费用

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

19、研发费用

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

其中，本年研发费用明细情况如下：

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

20、财务费用

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

21、其他收益

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



22、投资收益

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

23、营业外收入

项 目	本年发生数	上年发生数
其他	50.68	-
合 计	50.68	-

24、营业外支出

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

25、所得税费用

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

附注八、或有事项

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

附注九、承诺事项

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

附注十、资产负债表日后事项

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

附注十一、债务重组事项

截止2024年12月31日，本企业无应披露而未披露的重大债务重组事项。

附注十二、非货币性交易

截止2024年12月31日，本企业无应披露而未披露的重大非货币性交易事项。

附注十三、其他必要披露的事项

截止2024年12月31日，本企业无应披露而未披露的其他重大交易事项。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300192258005X



名称 深圳中源财务会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙
执行事务合伙人 卢英

成立日期 2001年02月26日

主要经营场所 深圳市福田区新洲路立交桥西北侧新洲广场华丰大厦1207

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左右下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》第十一条的规定向社会公示企业年度报告。



登记机关

2019年 05月 14日

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0006099

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 深圳中瑞泰会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 卢英

主任会计师:

经营场所: 深圳市福田区新洲路立交桥西北侧新洲广场
华丰大厦1207

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 44030057

批准执业文号: 深注协字[1997]148号

批准执业日期: 1997年12月31日