

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：深圳华西建设工程管理有限公司

日期：2026年03月11日

一、投标人业绩情况

工程监理类业绩一览表

投标人：深圳华西建设工程管理有限公司

序号	建设单位	工程项目名称	监理合同金额	签订时间	工程规模与工程特征	工程造价(亿元)	造价类型	开竣工日期(年、月)		工程所在地
								计划	实际	
1	深圳市新基投资有限公司	鹏瑞颐璟府(深圳市樟坑径股份合作公司征地返还地项目)	3518.0611万元	2020.06	住宅工程,总建筑面积41.7万m ² ,地下3层,地上31-33层	33.6	概算投资额	计划	2020.6~2024.6	龙华区观澜街道
								实际	2020.6~2024.6	
2	深圳卓越谭屋围城市更新投资有限公司	卓越蔚蓝铂樾府(大鹏新区葵涌街道谭屋围片区城市更新单元项目)	1861.339万元	2019.7	住宅工程,总建筑面积22.37万m ²	13.84	概算投资额	计划	2019.3~2022.12	大鹏新区葵涌街道谭屋围片区
								实际	2020.1~2023.11	
3	深圳市住宅保障署//华润置地城市运营管理(深圳)有限公司	梅香里人才住房项目	1832.4457万元	2021.3	住宅工程,总建筑面积20.52万m ² ,含人才住房、商业及配套等	18.91	概算投资额	计划	2021.1~2023.3	福田区香蜜湖街道
								实际	2021.1~2024.8	
4	深圳市地铁集团有限公司	深铁瑞城(长圳车辆段上盖物业开发项目工程监理A标)	1123.12万元	2020.12	住宅工程,总建筑面积26.6万m ² ,含21栋50米以下小高层保障房、住宅及配套等	11	概算投资额	计划	2020.12~2023.7	光明新区高新技术产业园西片区
								实际	2021.1~2023.12	
5	深圳市宏正达房地产开发有限公司	玺玥华府、玺玥麓坊、宏发玺玥大厦(原名:凸版印刷工业区城市更新单元二期)	1223.6784万元	2018.12	住宅工程,总建筑面积29.42万m ² ,地下3层,地上3-48层	9.8	概算投资额	计划	2019.1~2021.12	宝安区新安街道
								实际	2019.1~2023.10	

6	深圳市润铁房地产咨询有限公司	深圳市光明区凤凰A503-0096号地块项目	733.9758万元	2022.12	住宅工程，总建筑面积16.4万m ² ，地下3层，地上3-48层	3.1	建安工程总造价	计划	2022.12~2024.11	光明区凤凰街道
								实际	2022.12~2024.11	
7	深圳市机场(集团)有限公司	深圳机场T3综合值班宿舍项目	728.9179万元	2019.5	建筑面积9.4万m ² ，地下2层，地下7层	5.54	概算投资额	计划	2019.3-2020.11	宝安区航城街道
								实际	2019.5-2022.3	
8	深圳市润明房地产有限公司	光明玉塘润曦府项目(深圳市光明区玉塘A607-0888号地块项目)	549.8008万元	2022.07	住宅工程，总建筑面积9.1万m ² ，地下3层，地上33层	2.9	建安工程总造价	计划	2022.6~2024.8	光明区凤凰街道
								实际	2022.7~2024.7	
9	深圳市润招房地产有限公司	润樾山花园(原名:坪山碧岭G11325-8023地块项目)	518.4万元	2020.5	住宅工程，总建筑面积17.8万m ² ，地下2层，地上33层，建筑高度100m	4.8	建安工程总造价	计划	2020.6~2022.12	深圳坪山碧岭
								实际	2020.6~2022.12	
10	深圳荣津房地产开发有限公司	瀚海湾名庭(原名:卓越盐田桥东)	391.8733万元	2019.3	住宅工程，总建筑面积10万m ² ，地下3层，地上35~39层	4.53	建安工程总造价	计划	2019.1~2022.3	深圳市盐田区
								实际	2019.2~2023.6	

1、鹏瑞颐璟府（深圳市樟坑径股份合作公司征地返还地项目）
监理合同

工程编号：

合同编号：XJTZ-YDBA-2016-012

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称：深圳市樟坑径股份合作公司征地返还地项目

工程地点：深圳市龙华区观澜五和大道以西澜清一路以
北东南侧

委 托 人：深圳市新基投资有限公司

受 托 人：深圳华西建设工程管理有限公司

2016年4月版

第一部分 协议书

委托人(全称): 深圳市新基投资有限公司

受托人(全称): 深圳华西建设工程管理有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称: 深圳市樟坑径股份合作公司征地返还地项目
2. 工程地点: 深圳市龙华区观澜五和大道以西澜清一路以北东南侧
3. 工程规模: 项目为R2二类居住用地,总用地面积57354平方米,容积率为5.0;计容建筑面积286770平方米,其中商业25000平方米,住宅250590平方米,公共配套11180平方米(含公交首末站、幼儿园、邮政所、便民服务站、社区健康服务中心、社区管理用房、社区警务室、社区体育活动场地、社区菜市场、文化活动室、社区老年人日间照料中心等);地下室面积为153444.20平方米(部分三层地下室)。
4. 工程类别: 房屋建筑工程 工程等级: 一级
5. 投资性质: 自筹100%
6. 工程概算投资额: 400000万元 招标部分工程概算投资额: 336000万元
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: 吴绍祥, 身份证号码: 420601196410010696, 注册号: 44003170

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）：叁仟伍佰壹拾捌万零陆佰壹拾壹元整（¥35180611）。

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	/	/	/	3350.5344	167.5267	/	/
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 2020 年 6 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日止，总计 2220 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 2020 年 6 月 1 日起至 2024 年 6 月 30 日止，共 1490 日历天；
5. 保修阶段：自 2024 年 7 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 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：2020年6月1日。
2. 订立地点：_____。
3. 本合同一式六份，具有同等法律效力，双方各执三份。

委托人：
住所：
邮编：
法定代表人或其授权代理人：
章)



受托人：
住所：
邮编：
法定代表人或其授权代理人：（签



建筑物命名批复书

深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 52-202000317

深地名许字 LA202010374 号

申请单位	深圳市樟坑径股份合作公司		
批准名称	鹏瑞颐璟府	汉语拼音	PENGRUIYIJING FU
建筑性质	二类居住用地	用地面积	57313.75 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	龙华区观湖街道	土地合同或房地产证	
宗地代码	440306403015GB00921	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	A908-0823

命名含义 颐:万物萌发,修身养性。璟:玉的光彩。“颐璟”意为光影如玉的美境,表达了项目承载品质与美同在的完美生活。

- 一、经审核,同意地块编号为 440306403015GB00921 的土地上的建筑物命名为“鹏瑞颐璟府”,该建筑物为法定标准地名,准予使用。
- 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“鹏瑞颐璟府”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。
- 三、“鹏瑞颐璟府”内各栋楼房按序号排列,不再另设楼名。
- 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。
- 五、该项目宗地内建筑物具体栋数、层数以相关批准文件为准。

批
复
见

日期: 2020-10-13

注:使用本批复书复印件时,请务必同时出示批复书原件。



竣工验收报告

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：鹏瑞颐璟府（一期）项目主体工程

验收日期：2024年6月6日

建设单位（盖章）：



一、工程概况

项目编号	J220200621	项目代码	S-2020-K70-501559
项目名称	鹏瑞颐璟府（一期） 项目主体工程	项目曾用名	鹏瑞颐璟府
工程地点	深圳市龙华区观湖街道		
建筑面积	364501.58 m ²	工程造价	107248 万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：33层； 地下：3层
立项批准文号	深龙华发改备案 (2020) 0134号	宗地号	A908-0823
用地规划许可证号	地字第 440309202000003号	建设工程规划许可证号	深规划资源建许字 LA-2021-0004(改)2号
施工许可证号	2021-0215	监理许可证号	/
开工日期	2021年3月1日	验收日期	2024年6月6日
监督单位	深圳市建筑工程质量 安全监督总站	监督编号	Q44030120200071
建设单位	深圳市新基投资有限公司		
勘察单位	中国建筑西南勘察设计院有限公司		
设计单位	深圳市歌博工程设计顾问有限公司		
总包单位	中国建筑第五工程局有限公司		
承建单位 (土建)	中国建筑第五工程局有限公司		
承建单位 (设备安装)	中国建筑第五工程局有限公司		
承建单位 (装修)	/		
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司		
施工图审查 单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

组长	王皓
副组长	吴绍祥、单川
组员	谢雨清、涂胜、梁有生、岳立越、董磊峰、赢登科、朱箭明、林明东、赵化阳、肖皓文、李玉黔、张平

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	王皓	梁有生、朱箭明、单川、林明东、赵化阳、肖皓文、李玉黔、张平
建设设备安装工程	赵福彬	赢登科、陈伟、张小刚
工程质控资料	邱焕林	蔡添羽、张红英

(二) 验收程序

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

七、工程验收结论及备注

本工程验收组对工程实体及竣工文件检查，一致认为本工程已按设计图纸和施工合同完成。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，工程档案资料完整，符合要求，同意竣工验收。

经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为2024年6月6日）。

建设单位（公章）
单位（项目）负责人：王皓
2024年6月6日

监理单位（公章）
总监理工程师：蔡添羽
2024年6月6日

勘察单位（公章）
单位（项目）负责人：蔡添羽
2024年6月6日

设计单位（公章）
单位（项目）负责人：蔡添羽
2024年6月6日

施工单位（公章）
单位（项目）负责人：蔡添羽
2024年6月6日



深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：鹏瑞颐璟府（二期）项目主体工程

验收日期：2024年11月14日

建设单位（盖章）：



一、工程概况

项目编号	J220200521	项目代码	S-2020-K70-501559
项目名称	鹏瑞颐璟府（二期） 项目主体工程	项目曾用名	鹏瑞颐璟府
工程地点	深圳市龙华区观湖街道		
建筑面积	52228.53 m ²	工程造价	93501 万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：31层； 地下：3层
立项批准文号	深龙华发改备案 (2020) 0134 号	宗地号	A908-0823
用地规划许可证号	地字第 440309202000003 号	建设工程规划许可证号	深规划资源建许字 LA-2021-0004(改)2号
施工许可证号	2021-1673	监理许可证号	/
开工日期	2021年11月5日	验收日期	2024年11月14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	
建设单位	深圳市新基投资有限公司		
勘察单位	中国建筑西南勘察设计院有限公司		
设计单位	深圳市歌博工程设计顾问有限公司		
总包单位	中国建筑第五工程局有限公司		
承建单位（土建）	中国建筑第五工程局有限公司		
承建单位（设备安装）	中国建筑第五工程局有限公司		
承建单位（装修）	/		
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司		
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	王皓
副组长	吴绍祥、陈伟
组员	谢雨清、涂胜、岳立越、尧靖峰、蔡添羽、朱箭明、林明东、赵化阳、肖皓文、李玉黔、张平

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	王皓	岳立越、尧靖峰、陈伟、朱箭明、单川、林明东、赵化阳、肖皓文、李玉黔、张平
建设设备安装工程	赵福彬	戴登科、张小刚
工程质控资料	邱焕林	蔡添羽、张红英

（二）验收程序

- 建设单位主持验收会议。
- 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履约情况和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。
- 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
- 验收组实地查验工程质量。
- 专业验收组发表意见，验收组形成工程竣工验收意见并签名。

七、工程验收结论及备注

本工程验收组对工程实体及竣工文件检查，一致认为本工程已按设计图纸和施工合同完成。各分部工程质量验收合格，工程符合有关法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，工程档案资料完整，符合要求，同意竣工验收。

经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 2024年11月14日）。

建设单位（公章）：
单位（项目）负责人：王皓

监理单位（公章）：
总监理工程师：王皓

设计单位（公章）：
单位（项目）负责人：王皓

施工单位（公章）：
单位（项目）负责人：王皓

勘察单位（公章）：
单位（项目）负责人：王皓

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
姓名：曾德清
注册号：5100014-AY022
有效期至：至2024年12月

2、卓越蔚蓝铂樾府（大鹏新区葵涌街道谭屋围片区城市更新单元项目）

监理合同

工程编号：_____

合同编号：_____

深圳市工程监督与相关服务合同

工程名称： 大鹏新区葵涌街道谭屋围片区城市更新单元项目

工程地点： 大鹏新区葵涌办事处金葵东路北侧高源中路西侧

委托人： 深圳卓越谭屋围城市更新投资有限公司

监 理 人： 深圳华西建设工程管理有限公司

2012年2月试行版

第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳卓越谭屋围城市更新投资有限公司

监理人（全称）：深圳华西建设工程管理有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称：大鹏新区葵涌街道谭屋围片区城市更新单元项目

2. 工程地点：大鹏新区葵涌办事处金葵东路北侧、高源中路西侧

3. 工程规模：建设总用地面积 56512.70 m²，总建筑面积 223740 m²。其中项目容积率 3.96，计容积率建筑面积 223740 m²，包括住宅 215680 m²（含保障性住房 10850 m²）、商业 2400 m²、9 班幼儿园 2400 m²、社区健康服务中心 400 m²、社区居委会 200 m²、社区警务室 50 m²、居住小区级文化室 1500 m²、社区服务站 200 m²、公共厕所 60 m²、邮政所 150 m²、公共充电站 700 m²。

4. 工程类别：房屋建筑工程 工程等级：大型

5. 投资性质：企业自筹及银行贷款

6. 工程概算投资额：187000 万元 招标部分工程概算投资额：138380 万元

7. 其它：

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；

2. 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；

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

4. 专用条件；

5. 通用条件；

6. 附录：附录 A《相关服务的范围和内容》

附录 B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》

7. 本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、工程监理服务范围

1. 房屋建筑工程： /

2. 市政公用工程： /

3. 其他工程： /

五、工程监理服务期限

建筑物命名批复书

深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 42-201900087

深地名许字 DP201910841 号

申请单位	深圳卓越谭屋围城市更新投资有限公司		
批准名称	卓越蔚蓝铂樾府	汉语拼音	ZHUOYUEWEILANBOYUE FU
建筑性质	二类居住用地	用地面积	56208.53 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	大鹏新区葵涌街道	土地合同或房地产证	2019-0001 (合)
宗地代码	440307401007GB00207	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	G15306-8038

命名含义

- 一、经审核,同意地块编号为 440307401007GB00207 的土地上的建筑物命名为“卓越蔚蓝铂樾府”,该建筑物为法定标准地名,准予使用。
- 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“卓越蔚蓝铂樾府”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。
- 三、“卓越蔚蓝铂樾府”内各栋楼房按序号排列,不再另设楼名。
- 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。

批



注: 使用本批复书复印件时, 请务必同时出示批复书原件。

竣工验收报告

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：卓越蔚蓝铂樾府一期主体工程【1#、2#(2A#、2B#)、7#(7A#、7B#)、8#】

验收日期：2023年5月12日

建设单位（盖章）：深圳卓越集团城市更新投资有限公司



一、工程概况

项目编号	2019-440327-70-03-102980	项目代码	S-2019-K70-502363
项目名称	卓越蔚蓝铂樾府	项目曾用名	大鹏新区葵涌街道谭屋围片区城市更新单元
工程地点	大鹏新区葵涌办事处高源社区金葵东路与高源中路交汇处		
建筑面积	156260.57 平方米	工程造价	23839.285108 万元
结构类型	现浇钢筋混凝土框支-剪力墙结构	层数	30-32
立项批准文号	深大鹏发财备案(2019)0035号	宗地号	G15306-8038
用地规划许可证号	深规划资源许 DG-2019-0001 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 DG-2020-0005 (改1) 号
施工许可证号	2020-0598	监理许可证号	/
开工日期	2020-6-15	验收日期	2023年5月12日
监督单位	深圳市大鹏新区建设工程质量安全监督站	监督编号	2020036-1
建设单位	深圳卓越谭屋围城市更新投资有限公司		
勘察单位	深圳市南华岩土工程有限公司		
设计单位	筑博设计股份有限公司		
总包单位	国基建设集团有限公司		
承建单位(土建)	国基建设集团有限公司		
承建单位(设备安)	国基建设集团有限公司		
承建单位(装修)	国基建设集团有限公司		
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司		
施工图审查单位	深圳市深大源建筑技术研究有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

组长	祝笑博		
副组长	赵增强、黎伟、司徒俊华、赵健、周江芬、陈天泳、陈建华		
组员	周冬、吕合理、樊东阳、成美香、徐威、黎育财、赵贤贵、金元虎、范洋洋		

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	司徒俊华	黎伟、周冬、吕合理、黎育财、金元虎、陈天泳
建设设备安装工程	赵健	徐威、赵贤贵、樊东阳、陈建华、范洋洋
工程质控资料	周江芬	成美香、赵增强

(二) 验收程序

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

七、工程验收结论及备注

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

建设单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 2023年5月12日）。 建设单位（公章）： 单位（项目）负责人： <u>祝笑博</u>	
监理单位（公章） 总工程师：	 2023年5月12日	设计单位（公章） 单位（项目）负责人： <u>祝笑博</u> 2023年5月12日
施工单位（公章） 单位（项目）负责人：	 2023年5月12日	勘察单位（公章） 单位（项目）负责人： <u>范洋洋</u> 2023年5月12日

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：卓越蔚蓝铂樾府一期主体工程【3#、9#
(9A#、9B#、9C#)、11#(幼儿园)】

验收日期：2023年5月16日

建设单位(盖章)：深圳卓越谭屋围城市更新投资有限公司

一、工程概况

项目编号	2019-440327-70-03-102980	项目代码	S-2019-K70-502363
项目名称	卓越蔚蓝铂樾府	项目曾用名	大鹏新区葵涌街道谭屋围片区城市更新单元
工程地点	大鹏新区葵涌办事处高源社区金葵东路与高源中路交汇处		
建筑面积	87458.31 m ²	工程造价	17360.831551 万元
结构类型	框架-剪力墙结构	层数	地上 33、30、30、31 层
立项批准文号	深大鹏发规备案(2019)0035号	宗地号	G15306-8038
用地规划许可证号	深规划资源建许 DG-2019-0001 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 DG-2020-0005 号
施工许可证号	2019-440327-70-03-10298004	监理许可证号	/
开工日期	2020.5.15	验收日期	2023年5月16日
监督单位	深圳市大鹏新区建设工程质量安全监督站	监督编号	2020037-1
建设单位	深圳卓越谭屋围城市更新投资有限公司		
勘察单位	深圳市南华岩土工程有限公司		
设计单位	筑博设计股份有限公司		
总包单位	深圳市鹏城建筑集团有限公司		
承建单位(土建)	深圳市鹏城建筑集团有限公司		
承建单位(设备安)	深圳市鹏城建筑集团有限公司		
承建单位(装修)	深圳市鹏城建筑集团有限公司		
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司		
施工图审查单位	深圳市深大源建筑技术研究院有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

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

1 验收组	
组长	祝笑博
副组长	黎伟、宋子豪
组员	黄为、周江芬、黎育财、赵健、崔晋龙、范洋洋、黄天华、魏国君、黎邵武、张水峰、成美香、蔡晓婵、邓国鑫、焦向飞、余东、高榜

2 专业组		
专业组	组长	组员
建筑工程	黄为	宋子豪、黎育财、崔晋龙、谢颖鹏、范洋洋、黄天华、余东
建设设备安装工程	赵健	魏国君、黎邵武、张水峰、焦向飞
工程质控资料	周江芬	成美香、蔡晓婵、邓国鑫、高榜

- (二) 验收程序
1. 建设单位主持召开验收会议。
 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。

七、工程验收结论及备注

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

经此章，同意本工程竣工验收通过(竣工验收通过日期为2023年5月16日)

建设单位(盖章)：深圳卓越谭屋围城市更新投资有限公司
单位(项目)负责人：祝笑博
2023年5月16日

监理单位(公章)：深圳华西建设工程管理有限公司
总监理工程师：[签名]
2023年5月16日

设计单位(公章)：筑博设计股份有限公司
单位(项目)负责人：[签名]
2023年5月16日

施工单位(公章)：深圳市鹏城建筑集团有限公司
单位(项目)负责人：[签名]
2023年5月16日

勘察单位(公章)：深圳市南华岩土工程有限公司
单位(项目)负责人：[签名]
2023年5月16日

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：卓越蔚蓝铂樾府一期主体工程（10#）

验收日期：2023年 6月 13日

建设单位（盖章）：深圳卓越蔚蓝铂樾府城市更新投资有限公司

一、工程概况

项目编号	2019-440327-70-03-102980	项目代码	S-2019-K70-502363
项目名称	卓越蔚蓝铂樾府	项目曾用名	大鹏新区葵涌街道谭屋围片区城市更新单元
工程地点	大鹏新区葵涌办事处高源社区金葵东路与高源中路交汇处		
建筑面积	13574.35 m ²	工程造价	3572 万元
结构类型	框架-剪力墙结构	层数	地上 28 层
立项批准文号	深大鹏发财备案(2019) 0035 号	宗地号	G15306-8038
用地规划许可证号	深规划资源建许 DG-2019-0001 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 DG-2020-0005 (改1) 号
施工许可证号	2020-1496	监理许可证号	/
开工日期	2021.3.30	验收日期	2023 年 6 月 13 日
监督单位	深圳市大鹏新区建设工程质量安全监督站	监督编号	2020090-1
建设单位	深圳卓越蔚蓝铂樾府城市更新投资有限公司		
勘察单位	深圳市南华岩土工程有限公司		
设计单位	筑博设计股份有限公司		
总包单位	上海建工集团股份有限公司		
承建单位（土建）	上海建工集团股份有限公司		
承建单位（设备安	上海建工集团股份有限公司		
承建单位（装修）	上海建工集团股份有限公司		
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司		
施工图审查单位	深圳市深大源建筑技术研究有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	祝笑博
副组长	赵健、黄为
组员	周江芬、黎伟、黎育财、成美香、欧阳清钰、宋攀、徐铨伟、杨健锋、李松柏、朱春云、王伟锦、曾春荣、谢帅、洪安亮、董浩、方政、周浩、陈光万、江水欢、赵铭星

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	黄为	黎伟、黎育财、欧阳清钰、宋攀、徐铨伟、杨健锋、方政、周浩、陈光万、江水欢
建设设备安装工程	赵健	朱春云、王伟锦、曾春荣、谢帅、洪安亮、董浩
工程质控资料	周江芬	成美香、李松柏、周浩、赵铭星

（二）验收程序

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

七、工程验收结论及备注

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

建设单位 审查情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为2023年6月13日）。 建设单位（公章）： 单位（项目）负责人：祝笑博 2023年6月13日
监理单位（公章）： 总监理工程师：徐铨伟 2023年6月13日	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人：徐铨伟 2023年6月13日
施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：徐铨伟 2023年6月13日	勘察单位（公章）： 单位（项目）负责人：徐铨伟 2023年6月13日

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：卓越蔚蓝铂悦二期主体工程（4#、5#）

验收日期：2023年11月27日

建设单位（盖章）：深圳卓越蔚蓝围城市更新投资有限公司



一、工程概况

项目编号	2019-440327-70-03-102980	项目代码	S-2019-K70-502363
项目名称	卓越蔚蓝铂悦二期主体工程（4#、5#）	项目曾用名	大鹏新区葵涌街道围垦片区城市更新单元
工程地点	大鹏新区葵涌办事处高源社区金葵东路与高源中路交汇处		
建筑面积	27305.05 平方米	工程造价	3684.723131 万元
结构类型	框架-剪力墙结构	层数	地上 31、31 层
立项批准文号	深大鹏发财备案(2019) 0035 号	宗地号	G15306-8038
用地规划许可证号	深规划资源建许 DG-2019-0001 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 DG-2020-0006 (改 1) 号
施工许可证号	2019-440327-70-03-10298009	监理许可证号	/
开工日期	2022.10.1	验收日期	2023 年 11 月 27 日
监督单位	深圳市大鹏新区建设工程质量安全监督站	监督编号	2023024-1
建设单位	深圳卓越蔚蓝围城市更新投资有限公司		
勘察单位	深圳市南华岩土工程有限公司		
设计单位	筑博设计股份有限公司		
总包单位	深圳市鹏城建筑集团有限公司		
承建单位（土建）	深圳市鹏城建筑集团有限公司		
承建单位（设备安装）	深圳市鹏城建筑集团有限公司		
承建单位（装修）	深圳市鹏城建筑集团有限公司		
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司		
施工图审查单位	深圳市深大源建筑技术研究院有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	吴畏	
副组长	黎伟、宋子豪	
组员	刘斌、黎育财、崔晋龙、谢颖鹏、范洋洋、黄天华、魏国军、黎邵武、张水峰、成美香、蔡晓婵、余东、徐家旺、陈杰辉	

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	吴畏	宋子豪、黎育财、崔晋龙、谢颖鹏、范洋洋、黄天华、余东、徐家旺、陈杰辉
建设设备安装工程	赵健	魏国军、黎邵武、张永峰
工程质控资料	周江芬	成美香、蔡晓婵

（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。

七、工程验收结论及备注

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

经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为2023年11月27日）。
建设单位（公章）：
单位（项目）负责人：[Signature] 2023年11月27日

监理单位（公章）：
总监理工程师：[Signature] 2023年11月27日
设计单位（公章）：
单位（项目）负责人：[Signature] 2023年11月27日

施工单位（公章）：
项目经理：[Signature] 2023年11月27日
勘察单位（公章）：
单位（项目）负责人：[Signature] 2023年11月27日

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：卓越蔚蓝铂樾府二期主体工程
【6#(6A#、6B#)】

验收日期：2023年11月27日

建设单位（盖章）：深圳卓越谭屋围城市更新投资有限公司



一、工程概况

项目编号	2019-440327-70-03-102-68006	项目代码	S-2019-K70-502363
项目名称	卓越蔚蓝铂樾府	项目曾用名	大鹏新区葵涌街道谭屋围片区城市更新单元
工程地点	大鹏新区葵涌办事处高源社区金葵东路与高源中路交汇处		
建筑面积	29122.96 m ²	工程造价	3885.251208 万元
结构类型	现浇钢筋混凝土框支-剪力墙结构	层数	32
立项批准文号	深大翻发特备案(2019) 0035号	宗地号	G15306-8038
用地规划许可证号	深规划资源许DG-2019-0001号	工程规划许可证号	深规划资源建许字DG-2020-0005(改1)号
施工许可证号	2020-0605	监理许可证号	/
开工日期	2020-6-15	验收日期	2023.11.27
监督单位	深圳市大鹏新区建设工程质量安全监督站	监督编号	2020039-1
建设单位	深圳卓越谭屋围城市更新投资有限公司		
勘察单位	深圳市南华岩土工程有限公司		
设计单位	筑博设计股份有限公司		
总包单位	国基建设集团有限公司		
承建单位(土建)	国基建设集团有限公司		
承建单位(设备安装)	国基建设集团有限公司		
承建单位(装修)	国基建设集团有限公司		
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司		
施工图审查单位	深圳市深大源建筑技术研究院有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

组长	吴畏		
副组长	祝笑博、赵增强、黎伟、刘斌、周江芬、范洋洋、陈建华		
组员	吕合理、樊东阳、董浩、蒲怀益、罗俊超、叶珊、田圆、朱少华		

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	祝笑博	黎伟、吕合理、蒲怀益、范洋洋、陈建华
建设设备安装工程	刘斌	罗俊超、叶珊、田圆、朱少华、樊东阳、董浩
工程质控资料	周江芬	成美香、赵增强

(二) 验收程序

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

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，工程符合有关法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。

经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为2023年11月27日）。

建设单位（公章）：
单位（项目）负责人：刘斌 2023年11月27日

监理单位（公章）：
总监理工程师：陈天词 2023年11月27日

设计单位（公章）：
单位（项目）负责人：陈天词 2023年11月27日

施工单位（公章）：
单位（项目）负责人：赵增强 2023年11月27日

勘察单位（公章）：
单位（项目）负责人：陈永祥 2023年11月27日

3、梅香里人才住房项目
中标通知书

中标通知书

标段编号：2020-440300-47-01-012236003001

标段名称：梅香里人才住房项目（监理）

建设单位：华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳华西建设工程管理有限公司

中标价：1832.445700万元

中标工期：1521日历天

项目经理(总监)：王霞



本工程于 2020-12-24 在深圳公共资源交易中心 深圳交易集团有限公司建设工程招标业务分公司进行招标，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：2021-01-18



查验码：3871928843813096

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

监理合同

【梅香里人才住房项目】

监理合同

合同编号：CRLCJ-SS07-122-JL-211009

委托人（甲方）： 华润置地城市运营管理（深圳）有限公司

监理人（乙方）： 深圳华西建设工程管理有限公司

2021年【3】月

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。

第1条 工程概况

- 1.1 工程名称：梅香里人才住房项目（监理）
- 1.2 工程地点：福田区侨香路北侧、香梅路西侧
- 1.3 工程规模：项目用地面积为 54238 平方米，总建筑面积为 205198 平方米，其中计容建筑面积为 127841 平方米，核增建筑面积为 77357 平方米。主要建设内容包括人才住房、商业（含社区超市、社区食堂、社区综合活动中心（含老干部活动中心、室内游泳馆、室内羽毛球馆、社区健身康养中心））、公共配套设施（含 12 班幼儿园、社区警务室（含保安用房）、社区管理用房、文化活动室（含舞蹈室及歌厅）、社区健康服务中心，社区老年人日间照料中心、再生资源回收站、物业管理用房、社区室外体育活动场地（2 处室外器械场地、1200m 慢跑道、2 个网球场兼排球场、1 处儿童活动场所）、架空休闲绿化、沿街骑楼、设备用房、地下停车库（含人防）。上述建设内容及建设规模最终以规划审批和委托单位确认的设计方案为准。项目总投资额暂定 189142.00 万元，其中：建安工程费用 155950.48 万元。
- 1.4 工程类别：房屋建筑工程
- 1.5 工程等级：一级
- 1.6 投资性质：政府性资金 100%
- 1.7 工程匡算投资额：189142.00 万元
- 1.8 招标部分工程匡算投资额：155950.48 万元
- 1.9 其它：/

第二条 词语含义

- 2.1 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。

第三条 组成本合同的文件

- 3.1 协议书；
- 3.2 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
- 3.3 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）；
- 3.4 专用条件；
- 3.5 通用条件；
- 3.6 附录：
 - 3.6.1 附录 A《相关服务的范围和内容》
 - 3.6.2 附录 B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》
- 3.7 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。

第四条 项目负责人（总监）

- 4.1 监理人应就本项目指定项目负责人（总监），负责与委托人主要对接，并统筹本项目的监理工作。
- 4.2 监理人指定的项目负责人（总监）姓名：王霞，身份证号码：512501196406280683，注册号：44000509。
- 4.3 委托人有权指派 1 名项目负责人，常驻现场，全权负责项目管理工作。

第五条 签约酬金

- 5.1 按照第三部分《专用条件》第 4.1 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）：壹仟捌佰叁拾贰万肆仟肆佰伍拾柒元整（¥18,324,457.00 元）。在第三部分《专用条件》第 4.1 条的基础上，监理人的酬金具体包括：

服务类型	施工阶段（万元）	保修阶段（万元）	其他服务（万元）
工程监理	1745.1864	87.2593	0

- 5.2 如本条所述的酬金金额与按照第三部分《专用条件》第 4.1 条计算所得

金额不一致的，以第三部分《专用条件》第 4.1 条计算所得金额为准。

第六条 工作期限

- 6.1 工程监理与相关服务期限自 2021 年 1 月 31 日 起至 2025 年 3 月 31 日 止，总计 1521 日历天。其中：
- 6.1.1 决策阶段：自 / 起至 / 止，共 / 日历天；
- 6.1.2 勘察阶段：自 / 起至 / 止，共 / 日历天；
- 6.1.3 设计阶段：自 / 起至 / 止，共 / 日历天；
- 6.1.4 施工阶段：自 2021 年 1 月 31 日 起至 2023 年 3 月 31 日 止，共 790 日历天；
- 6.1.5 保修阶段：自 2023 年 4 月 1 日 起至 2025 年 3 月 31 日 止，共 731 日历天；
- 6.1.6 设备监造：自 / 起至 / 止，共 / 日历天；
- 6.1.7 其他服务：自 / 起至 / 止，共 / 日历天。

第七条 双方承诺

- 7.1 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。
- 7.2 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，并按本合同约定向业主申请支付酬金。
- 7.3 委托人在该项目中虽是委托单位（即业主【深圳市住房保障署】）的代建单位，但委托单位（业主）、甲方（委托人）、乙方（监理人）及其他专业工作单位共同确认：由甲方独自承担本合同中委托人的一切责任，乙方无权要求委托单位及【深圳市政府】承担任何责任。专业工作单位是指由委托人通过招标等方式选择承担本项目设计、施工、材料和设备供应及安装、工程服务等工作，并与其签订专业工作合同的单位。

第八条 合同订立

- 8.1 订立时间：2021 年 3 月 7 日。
- 8.2 订立地点：深圳市。

15.2 除非各方另有约定，本合同所列举的用于说明和解释本合同相关条款的附件以及各方按照本合同规定的各项原则订立的其他附属协议文件，均为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

15.3 本协议书有如下附件：

- 15.3.1 附件 1：《廉洁守则》
- 15.3.2 附件 2：《华润置地工程高品质标准 V2.0》
- 15.3.3 附件 3：《深圳大区在建工程项目季度安全检查与评价管理办法》
- 15.3.4 附件 4：中标通知书
- 15.3.5 附件 5：投标承诺书
- 15.3.6 附件 6：工程监理与相关服务收费报价书及投标文件
- 15.3.7 附件 7：项目机构组成人员配置计划表
- 15.3.8 附件 8：预付款保函及履约保函
- 15.3.9 附件 9：代建项目承包商评价及分级管理细则
- 15.3.10 附件 10：技术要求
- 15.3.11 附件 11：答疑补遗文件

15.4 本合同于各方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。

15.5 本合同正本一式【拾贰】份，委托人执【玖】份，监理人执【叁】份。

（以下无正文）

委托人（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：



蒋慕川

日期：2021年3月7日

监理人（盖章）：
法定代表人或授权代表（签字）



Handwritten signature in black ink.

竣工验收报告

单位(子单位)竣工验收报告

GD-E1-914/4

工程名称: 梅香里人才住房项目主体工程

验收日期: 2024年8月2日

建设单位(盖章): 华润置地城市运营管理(深圳)有限公司



GD-E1-914

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	梅香里人才住房项目主体工程				
工程地点	深圳市福田区香蜜湖街道	建筑面积	194340.56 m ²	工程造价	75286323 1.37元
结构类型	框剪结构	层数	地上:	29	层
			地下:	2	层
施工许可证号	2020-440300-47-01-01223603	监理许可证号	/		
开工日期	2021年04月15日	验收日期	2024年8月12日		
监理单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	044030120210034		
建设单位	深圳市住房保障署、华润置地城市运营管理(深圳)有限公司				
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司				
设计单位	深圳市华南国际工程设计股份有限公司				
总包单位	深圳市广联达建设有限公司				
承建单位(土建)	深圳市广联达建设有限公司				
承建单位(设备安装)	深圳市广联达建设有限公司				
承建单位(装修)	/				
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司				
施工图审查单位	深圳市精建建筑工程咨询有限公司				
本工程建筑节能与绿色建筑实施情况	已按图设计审查完成				



GD-E1-914/2

(三) 工程质量评定

GD-E1-914/4

分部(系统、成组设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	合格	共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 0 项, 其中: 评价为“好”的 0 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	合格	共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 5 项, 其中: 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	/	共 项, 其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项, 其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
屋面	合格	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项, 其中: 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	合格	共 15 项, 其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 13 项, 其中: 资料核查符合要求 13 项 实体抽查符合要求 13 项	共 14 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 1 项
通风与空调	合格	共 18 项, 其中: 经审查符合要求 18 项 经核定符合要求 18 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 7 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	合格	共 17 项, 其中: 经审查符合要求 17 项 经核定符合要求 17 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 14 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 1 项
智能建筑	合格	共 17 项, 其中: 经审查符合要求 17 项 经核定符合要求 17 项	共 8 项, 其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 2 项
建筑节能与绿色建筑	合格	共 8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 8 项, 其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 3 项, 其中: 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	合格	共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 10 项, 其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 1 项
		共 项, 其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项, 其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		共 项, 其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项, 其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项
		共 项, 其中: 经审查符合要求 项 经核定符合要求 项	共 项, 其中: 资料核查符合要求 项 实体抽查符合要求 项	共 项, 其中: 评价为“好”的 项 评价为“一般”的 项



GD-E1-914/4

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

经监理单位对工程实体的抽查及竣工文件的核查, 一致认为本工程已按设计图纸及施工合同施工完成, 各分部验收符合设计及国家法律、法规程序, 符合各项验收标准, 工程观感质量良好, 竣工资料齐全、完整、有效, 同意通过验收。



中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
姓名: 全永庆
注册号: 4101678-AV027
有效期至: 2024.11.07
深圳华西建设工程管理有限公司

中华人民共和国一级注册建造师
姓名: 张胜强
注册号: 4401870-042
有效期至: 至2025年06月

建设单位:	设计单位:	监理单位:	勘察单位:
监理单位:	勘察单位:	设计单位:	建设单位:
监理单位:	勘察单位:	设计单位:	建设单位:
监理单位:	勘察单位:	设计单位:	建设单位:
监理单位:	勘察单位:	设计单位:	建设单位:
监理单位:	勘察单位:	设计单位:	建设单位:
监理单位:	勘察单位:	设计单位:	建设单位:
监理单位:	勘察单位:	设计单位:	建设单位:
监理单位:	勘察单位:	设计单位:	建设单位:
监理单位:	勘察单位:	设计单位:	建设单位:



GD-E1-914/6

4、深铁瑞城（长圳车辆段上盖物业开发项目工程监理A标）
中标通知书

深圳市地铁集团有限公司

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

中标通知书

致投标人：深圳华西建设工程管理有限公司

承担项目：长圳车辆段上盖物业开发项目工程监理A标

贵司于2020年11月8日提交了上述项目的投标文件，依照《中华人民共和国招标投标法》和长圳车辆段上盖物业开发项目工程监理A标招标文件，根据资格审查和评定标结果，并报我司批准，贵司的投标文件已被我司接受，中标价为人民币（大写）壹仟壹佰贰拾叁万壹仟贰佰元整（小写：¥11,231,200.00元）。确定贵司为长圳车辆段上盖物业开发项目工程监理A标中标单位。

请做好签署合同的准备。

深圳市地铁集团有限公司

法定代表人（或授权代表）：

2020年12月10日

正本

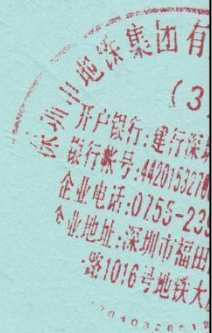
长圳车辆段上盖物业开发项目工程
监理 A 标合同

合同编号：STZY-ZC-CZD3-GCFW008/2020

委托人： 深圳市地铁集团有限公司

监理人： 深圳华西建设工程管理有限公司

二〇二〇年十二月



第一部分协议书

委托人（全称）：深圳市地铁集团有限公司

监理人（全称）：深圳华西建设工程管理有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称：长圳车辆段上盖物业开发项目工程监理 A 标

2. 工程地点：本项目位于深圳市光明新区高新技术产业园西片区，东临科裕路（规划中），南接光侨路，西临东长路，北临同观路

3. 工程规模：项目宗地面积 188520 m²，容积率 2.41，项目总建筑面积约 652750 m²，计规定容积率面积 601150 m²；项目规划由小高层住宅、超高层住宅及裙楼商业、幼儿园、老年活动中心等附属配套设施组成，分为上盖和白地两部分。其中：

上盖（监理 A 标）：占地面积 151916 m²，建筑面积 266091 m²，计规定容积率面积 169741 m²；含保障房在内包括二十一栋 50m 以下小高层住宅、街铺、幼儿园、老年活动中心、架空车库、坡道桥等。白地（监理 B 标）：占地面积 36604 m²，建筑面积 386659 m²，计规定容积率面积 284589 m²；含保障房在内包括九栋 145-160 m 超高层住宅、裙楼商业等。本标段合同范围为监理 A 标。

4. 工程类别：房屋建筑工程 工程等级：一级

5. 投资性质：自有资金

6. 工程概算投资额：约 110000 万元，招标部分工程概算投资额：/ 万元

7. 其它：/

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书；
3. 专用条款；
4. 通用条款；
5. 附件；
6. 投标文件；
7. 现行的标准、规范、规定和其它有关技术文件；
8. 合同各方在履行合同过程中形成的有关洽商、变更等书面记录和文件及组成合同的其他文件。

四、项目总监

项目总监姓名：谢树仁，身份证号码：150403196204251014，注册号：11004847

五、签约酬金

按照第四部分《专用条件》第9条《补充条款》的监理酬金计取方式，本工程所有工程监理的签约酬金合计总金额（含税价）为（大写）：壹仟壹佰贰拾叁万壹仟贰佰元

（¥ 11,231,200.00）。其中：不含税价 9,576,603.77 元，增值税税额 574,596.23 元，暂列金 1,080,000.00 元，增值税税率 6%，合同的增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整。

六、工作期限

工程监理期限自 2020 年 12 月 01 日 起至 2025 年 07 月 31 日 止，总计 1704 日历天。其中：

1. 施工准备阶段：
 2. 施工阶段：自 2020 年 12 月 01 日 起至 2023 年 07 月 31 日 止，共 973 日历天；
 3. 保修阶段：自 2023 年 08 月 01 日 起至 2025 年 07 月 31 日 止，共 731 日历天；
- 具体开始时间以委托人通知为准。

七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理。
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：2020 年 12 月 22 日。
2. 订立地点：深圳市。
3. 本合同正本一式两份，双方各执一份，副本 拾贰 份，委托人执 捌 份，监理人执 肆 份，均具有同等法律效力。

委托人(盖章):

深圳市地铁集团有限公司



法定代表人或

授权代表:

住 所:

深圳市福田区深圳市福田区中
1016号地铁大厦

传真: 0755-23992555

电 话:

0755-23992674

开户银行:

招行益田支行

开户全名: 深圳市地铁集团有限公

账 号:

755904924410506

邮政编码: 518026

项目主管部门经办
人及电话:

万乐 15361824180

项目主管

部门审核人:

合约部门经办人及
电话:

彭亚永
0755-23990874

合约部门

审核人:

监理人(盖章):

深圳华西建设工程管理有限公司



法定代表

或授权代表:

住 所:

深圳市福田区中康路卓越城一期1栋1801-
1802

传 真: 0755-25312388

电 话:

0755-25312381

开户银行:

建行红荔支行

开户全名: 深圳华西建设工程管理有
公司

账 号:

4420 1592 5000 5140 5587

邮政编码: 528000

承包商经办人:

刘文婕

承包商经办人电话: 15818657090

合同签署地点:

深 圳

时 间:

2020年12月22日

竣工验收报告

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：深铁瑞城（1-24栋）

验收日期：2023年11月20日

建设单位（盖章）：深圳市地铁集团有限公司



勘察单位	/
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司（主体设计） 广州市柏舍装饰设计有限公司（精装设计） 广东科美都市景观规划有限公司（园林设计）
总包单位	中建一局集团建设发展有限公司
承建单位（土建）	中建一局集团建设发展有限公司
承建单位（设备安装）	中建一局集团建设发展有限公司
承建单位（装修）	深圳市中航科建设集团有限公司（精装1标）、深圳市中装建设集团股份有限公司（精装2标）、深圳源成铝业科技有限公司（门窗1标）、深圳市星华建设集团有限公司（门窗2标）
承建单位（室外）	深圳园林股份有限公司
承建单位（智能化）	深圳达实智能股份有限公司
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司

一、工程概况

项目编号	JZ20190248	项目代码	4403097003014026
项目名称	深铁瑞城（1-24栋）	项目曾用名	长圳车辆段上盖物业开发项目
工程地点	广东省深圳市光明区凤凰街道，光雅路以北、东长路以东、科裕路以西		
建筑面积	270584 m ²	工程造价	60760.717986 万元
结构类型	钢筋混凝土框架/剪力墙	层数	0/11
立项批准文号	深光明发改备案[2020]0187	宗地号	A608-0173
用地规划许可证号	地字第440311202000009号	工程规划许可证号	深规划资科建许字GM-2021-0007（改2）号；深规划资科建许字GM-2021-0008（改1）
施工许可证号	2020-440309-70-03-014 02601（总包）； 2020-440309-70-03-014 02610（精装户内1标）； 2020-440309-70-03-014 02606（精装公区1标）； 2020-440309-70-03-014 02607（精装公区2标）； 2020-440309-70-03-014 02609（精装户内2标）； 2020-440309-70-03-014 02603（门窗1标）； 2020-440309-70-03-014 02604（门窗2标）； 2020-440309-70-03-014 02608（智能化）； 2020-440309-70-03-014 02605（园林）	监理许可证号	2018-0196
开工日期	2021年3月31日	验收日期	
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	XX2018010
建设单位	深圳市地铁集团有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	陈红军
副组长	薛中华、王国强、刘洋、汤乐强、雷爱群、谢树仁、张小华
组员	唐有志、李健、柳辉、郭德强、胡泽奇、朱树财、张德利、吴锡森、张凯文、熊磊、刘先锋、蔡能飞、易永强、罗文、张扬、王俊昌

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	刘洋	李健、蔡能飞、易永强、罗文、柳辉、戴琪金、丁煜、朱磊、韩磊、王旭、胡泽奇、谢冲、顾海晶、秦乐、向德泉、朱涛
建设设备安装工程	王国强	汤乐强、雷爱群、陈明文、朱树财、张德利、吴锡森、张凯文、熊磊、刘先锋、陈湘建、陈俊文、岳凤鸣、刘博洋、李建国、任万达
工程质控资料	谢树仁	陈鸣、刘朝艳、郑立仁、王萌、丘昌斌、马文浩、方凯

（二）验收程序

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

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	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	备注
1-6栋	53.37	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足	53.37	
7-12栋	52.11	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足	52.11	
13-17栋	51.25	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足	51.25	
18-21栋	52.01	<input checked="" type="checkbox"/> 满足 <input type="checkbox"/> 不满足	52.01	

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

建设单位:  监理单位:  施工单位:  设计单位: 

项目负责人:  项目负责人:  项目负责人:  项目负责人: 

2023年11月30日 2023年11月30日 2023年11月30日 2023年11月30日

注:本表应附在项目竣工报告中

七、工程验收结论及备注

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

经审查,同意本工程竣工验收(竣工验收日期为2023年11月30日)。

建设单位(公章):  深圳地铁集团有限公司

单位(项目)负责人: 

年 月 日

施工单位(公章):  中建一局集团建设发展有限公司

单位(项目)负责人: 

2023年11月30日

设计单位(公章):  深圳市华阳国际工程设计股份有限公司

单位(项目)负责人: 

2023年11月30日

设计单位(公章):  广州市柏盛装饰设计有限公司

单位(项目)负责人: 

2023年11月30日

设计单位(公章):  广东科美都市景观规划有限公司

单位(项目)负责人: 

2023年11月30日

施工单位(公章):  深圳达实智能股份有限公司

单位(项目)负责人: 

2023年11月30日

施工单位(公章):  深圳达实智能股份有限公司

单位(项目)负责人: 

2023年11月30日

监理单位(公章):  深圳市华阳国际工程管理有限公司

总监理工程师: 

2023年11月30日

监理单位(公章):  深圳市华阳国际工程管理有限公司

总监理工程师: 

2023年11月30日

监理单位(公章):  深圳市华阳国际工程管理有限公司

总监理工程师: 

2023年11月30日

监理单位(公章):  深圳市华阳国际工程管理有限公司

总监理工程师: 

2023年11月30日

5、宝安区新安街道凸版印刷工业企业城市更新单元项目监理
监理合同

备案合同

工程编号：

合同编号：

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称：宝安区新安街道凸版印刷工业区城市更新单元二期（01）、一期（02）、三期（03）地块工程

工程地点：深圳市宝安区新安三路与创业二路交汇处

委托人：深圳市宏正达房地产开发有限公司

受托人：深圳华西建设工程管理有限公司

2016年4月版

第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市宏正达房地产开发有限公司

受托人（全称）：深圳华西建设工程管理有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称：宝安区新安街道凸版印刷工业区城市更新单元二期（01）、一期（02）、三期（03）地块工程

2. 工程地点：深圳市宝安区新安三路与创业二路交汇处

3. 工程规模：项目包含 01、02、03 三个地块。项目总开发用地面积约 29249 平方米，其中 01 地块用地面积约 11519.14 平方米，02 地块用地面积约 9662.66 平方米，03 地块用地面积约 8067.2 平方米，总计容面积 196600 平米，设地下室 3 层且地下室连为一体，具体以政府有关批复为准。

4. 工程类别：房屋建筑工程师 工程等级：一级

5. 投资性质：企业自筹

6. 工程概算投资额：150000 万元；招标部分工程概算投资额：96000 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：徐美赋，身份证号码：320107195606202633，注册号：44004883

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）：壹仟贰佰贰拾叁万陆仟柒佰捌拾肆元整（¥12236784 元）。其中：

服务类型	决策阶段 (万元)	勘察阶段 (万元)	设计阶段 (万元)	施工阶段 (万元)	保修阶段 (万元)	设备监造 (万元)	其他服务 (万元)
工程监理	/	/	/	1165.408	58.2704	/	/
项目管理	/	/	/	/	/	/	/
工程监理与项目管理一体化	/	/	/	/	/	/	/

六、工作期限

工程监理与相关服务期限自 2019 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止，总计 1825 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 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，共 1095 日历天；
5. 保修阶段：自 2022 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 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：2019年12月31日。
2. 订立地点：深圳市宝安区新安三路。
3. 本合同一式 捌 份，具有同等法律效力，双方各执 肆 份。

（以下无正文）

(合同签署页, 无正文)

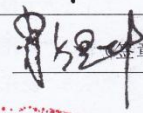
委托人 _____ (盖章)

监理人: _____ (盖章)

住所: _____

邮编: _____

法定代表人或其委托代理人: _____ (盖章)

法定代表人或其委托代理人:  _____ (盖章)

开户银行: _____

开户银行: _____

账号: _____

账号: _____

电话: _____

电话: _____

传真: _____

传真: _____

电子邮箱: _____

电子邮箱: _____



证明文件

证明文件

今有我司建设的凸版印刷工业区城市更新项目（暂定名），监理单位为深圳华西建设工程管理有限公司，总监为罗建林同志，凸版印刷工业区城市更新项目（暂定名）共包含 01、02、03 地块。

01 地块曾用名“宏发新领域花园”，现更名为“玺玥华府”，用地面积 11519.14 m²，建筑面积 104840.39 m²，为三栋住宅，A 座住宅建筑高度 150.15m，B、C 座住宅建筑高度 154.25m。

02 地块曾用名“宏发新领域花园 A009-1318”，现更名为“玺玥麓坊”，用地面积 9662.66 m²，建筑面积 89277.01 m²。包括一栋幼儿园、一栋商务公寓（A 座）、一栋保障性住房（B 座），A 座高度 146.9m，地下 3 层，B 座高度 91.05m，其中 B 座为装配式结构，装配率 55.21%。

03 地块曾用名“宏正达大厦”，现更名为“宏发玺玥大厦”。用地面积 8067.2 m²，建筑面积 101499.58 m²，为一栋办公楼，高度 182.45m，地下 3 层。

特此证明。

深圳市宏正达房地产开发有限公司

2023 年 11 月 9 日



竣工验收报告

单位(子单位)竣工验收报告

GD-E1-914/□□□

工程名称: 皇翔华府工程
验收日期: 2023年9月17日
建设单位(盖章): 深圳市皇翔房地产开发有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/□□□

工程名称	皇翔华府工程				
工程地点	宝安区新安街道	建筑面积	104849.30平方米	工程造价	52127.66万元
结构类型	框支剪力墙结构	层数	地上:	47/48层	
			地下:	4层	
施工许可证号	2018-440306-70-0371806404	监理许可证号			
开工日期	2019年1月1日	验收日期	年月日		
监理单位	深圳市宝安区建设工程质量安全监督站	监督编号	FJ2019002		
建设单位	深圳市皇翔房地产开发有限公司				
勘察单位	深圳市长勘勘察设计有限公司				
设计单位	深圳华鸿国际工程与设计有限公司				
总包单位	中国建筑第二工程局有限公司				
承建单位(土建)	中国建筑第二工程局有限公司				
承建单位(设备安装)	中国建筑第二工程局有限公司				
承建单位(装修)	深圳市首泽装饰工程有限公司				
监理单位	深圳华鸿建设工程管理有限公司				
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司				



GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/□□□

(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	林晓鑫		
副组长	罗建林		
组员	曾祥豪、唐巨仁、王黎明、陈晨		

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	赵曾国	钟振鹏、廖良海、靳凤珍、王志伟、李海波、张魁、林碧耀、陈启敏、陈知茂
建筑设备安装工程	李佐军	朱书仕、丁实洪、叶睿、安舒、李博、毛贵勇、林强、徐培基、耿胜利、许文慧
工程资料	杨帆	尹腾龙、程严、陈品佳、梁慧婷

(二) 验收程序

- 建设单位主持验收会议。
- 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履约情况和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。
- 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。
- 验收组实地查验工程质量。
- 专业验收组发表意见, 验收组形成工程竣工验收意见并签名。



GD-E1-914/2

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/□□□

本工程的质量符合相关法律、法规及工程建设标准强制性条文及有关规范的要求, 符合设计文件及施工合同要求, 工程技术质量控制资料齐全, 安全功能检查符合要
求, 观感质量好。地基与基础分部、主体结构分部、建筑装饰装修分部、屋面分部、
建筑给水排水及供暖分部、通风与空调分部、建筑电气分部、智能建筑分部、建筑节能
分部、电梯分部, 共十大分部工程及室外工程全部验收合格, 建筑工程消防验收合格,
单位和子单位工程综合质量达到验收标准, 工程质量等级综合评定为合格, 一致
同意竣工验收。

建设单位组织了以下专项验收: 1. 人防工程; 2. 特种设备(电梯工程); 3. 水土保持设施; 4. 防雷装置; 5. 环境保护设施; 6. 海绵设施; 7. 通信工程配套; 8. 节水、排水设施; 9. 有线电视网络设施; 10. 无障碍设施; 11. 住宅光纤入户; 12. 住宅信报箱; 13. 绿色建筑(含节能工程); 14. 新能源充电设施; 15. 燃气工程; 16. 城建档案(该项目工程档案收集齐全, 签章真实完备, 竣工图与实物相符, 档案质量核查合格, 同意验收通过。)等; 各专项验收合格, 同意竣工验收。

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 梁绿茵
注册号: 4406697-004
有效期至: 2023年11月

中华人民共和国一级注册建造师
姓名: 康巨人
注册号: 4405054-AY005
有效期至: 2025年6月

中国建筑第二工程局有限公司
监理单位: 深圳华鸿建设工程管理有限公司
勘察单位: 深圳市长勘勘察设计有限公司
设计单位: 深圳华鸿国际工程与设计有限公司
总包单位: 中国建筑第二工程局有限公司
承建单位(土建): 中国建筑第二工程局有限公司
承建单位(设备安装): 中国建筑第二工程局有限公司
承建单位(装修): 深圳市首泽装饰工程有限公司
监理单位: 深圳华鸿建设工程管理有限公司
施工图审查单位: 深圳市大正建设工程咨询有限公司

验收日期: 2023年9月17日



GD-E1-914/2

单位(子单位)竣工验收报告

GD-E1-914/□□□

工程名称: 宏发大厦工程
验收日期: 2023年10月9日
建设单位(盖章): 深圳市宏发地产开发有限公司



GD-E1-914/2

一、工程概况

GD-E1-914/2 □□□

Table with 5 columns: 工程名称, 工程地点, 结构类型, 施工进度, 开工日期, 监理单位, 建设单位, 勘察单位, 设计单位, 总包单位, 承建单位(土建), 承建单位(设备安装), 承建单位(装修), 监理单位, 施工图审查单位. Contains project details for 宏发大厦工程.



GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/2 □□□

(一) 验收组织

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

1. 验收组

Table listing验收组 members: 组长 (林晓森), 副组长 (罗建林), 组员 (黎仲豪, 康巨人, 梁绿茵, 陈磊).

2. 专业组

Table listing专业组 members across various categories: 建筑工程, 建筑设备安装工程, 工程投资资料.

(二) 验收程序

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



GD-E1-914/2

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/2 □□□

本工程符合相关法律、法规及工程建设标准强制性条文及有关规范的要求, 符合设计文件及施工合同要求, 工程技术质量控制资料齐全, 安全功能检查符合要求, 观感质量好, 地基与基础分部、主体结构分部、建筑装饰装修分部、屋面分部、建筑给排水及采暖分部、通风与空调分部、建筑电气分部、智能建筑分部、建筑节能分部、电梯分部, 共十大分部工程及室外工程全部验收合格, 建设工程消防验收合格, 单位和子单位工程综合质量达到验收标准, 工程质量等级综合评定为合格, 一致同意竣工验收。

建设单位组织了以下专项验收: 1、特种设备(电梯工程); 2、水土保持设施; 3、防雷装置; 4、环境保护设施; 5、海绵设施; 6、通信工程配套; 7、节水、排水设施; 8、有线电视网络设施; 9、无障碍设施; 10、住宅光纤到户; 11、住宅电梯; 12、绿色建筑(节能工程); 13、新能源充电设施; 14、燃气工程; 15、城建档案(该项目工程档案收集齐全, 签章真实完备, 竣工图与实物相符, 档案质量核查合格, 同意验收通过。)等; 各专项验收合格, 同意竣工验收。

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
姓名: 康巨人
注册号: 4406554-AY005
有效期至: 2025年06月

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 梁绿茵
注册号: 4406697-004
有效期至: 2023年11月

Signatures and stamps of project participants: 建设单位, 监理单位, 施工单位, 设计单位, 勘察单位. Includes official seals and dates.



GD-E1-914/2

6、深圳市光明区凤凰A503-0096号地块项目
监理合同



正本

合同编号：CRLSZ-GMFH2-GW-22001

中国深圳市光明区凤凰A503-
0096号地块项目工程监理服务

合同文件

2022 年 12 月

发 包 方 ： 深圳市润铁房地产咨询有限公司

承 包 方 ： 深圳华西建设工程管理有限公司

合同协议书

由

发包人：深圳市润铁房地产咨询有限公司

注册地址：深圳市光明区凤凰街道凤凰社区招商局光明科技园C1栋1801

和

监理人：深圳华西建设工程管理有限公司

注册地址：深圳市福田区中康路卓越城一期1801-1802

所订立。

本项目位于深圳市光明区凤凰街道，侨凯路与科林路的交汇处。发包人并已向监理人提供了本项目监理服务的招标文件。而监理人亦已按此招标文件进行了投标。

双方现在同意如下：

1. 合同标的

监理人接受发包人委托提供合同文件所绘述的监理服务。工程概况详见技术要求第7章（专用条款）第1章。

2. 合同价款

本项目监理服务合同总价（含增值税）为（大写）柒佰叁拾叁万玖仟柒佰伍拾捌圆整（小写：RMB 7,339,758.00），其中合同金额（不含增值税）为RMB 6,924,300.00，按6%税率计算的增值税税金总RMB415,458.00。

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

本合同为暂定数量单价包干合同，合同清单内的暂定数量将根据项目所在地规划局核准的建筑面积按实调整，并按合同清单内的单价计价，合同总价相应调整。暂定数量乃估计的数量，发包人对其准确性不负任何责任，若最终的工程量与原估计的暂定数量有所差别，用于计值之合同单价不会调整。凡为完成本项目监理服务所需的一切工作及费用均已包含在合同单价内，包括但不限于人

第1章 工程概况

1.1 工程概况

1.1.1 工程规模

项目地址为深圳市光明区凤凰街道办事处，侨凯路与科林路交汇处西北侧。地块占地18925.78平方米，容积率6.0，建筑面积约16.4万平方米，计容建筑面积113560 m^2 ，其中：普通商品住房84140 m^2 、企自持的保障租赁住房9000 m^2 ，无偿移交保租房10350 m^2 ，商业2500 m^2 ，配套7570 m^2 （幼儿园6100平方米、便民服务站700平方米、社区管理用房300平方米、通信机房250平方米、物业服务用房220平方米）。地下室三层，三栋超高层住宅楼，一栋高层自持租赁用房，一栋幼儿园。

1.1.2 现场情况

项目名称为深圳市光明区凤凰A503-0096号地块项目（暂定名），项目具体地址为深圳市光明区凤凰街道办事处，侨凯路与科林路交汇处西北侧。项目南临侨凯路（已建成），西临凤鸣路（未建），东临科林路（正建），北临明汇路（未建）。南侧为已建成的招商局智慧园，西侧为正在建设的润晖府，北侧为未开办的教育用地，东侧为未拍卖的住宅用地。地下水：测得初见水位埋深介于0.00~8.8m，高程介于29.18~35.85m；稳定水位埋深介于0.0~5.10m，高程介于29.18~36.22m，平均高程为32.02m，整体水位较高。项目拟采用水泥桩+旋挖桩+锚索冠梁的支护形式，主楼采用旋挖灌注桩，确保结构安全性和适用性。

9. 本合同自双方签字盖章之日起生效，对双方均有约束力。

双方在_____年_____月_____日盖章/签署：

发包人：深圳市润铁房地产咨询有限公司)

盖章

法定代表人或获授权代表签署)

姓名_____)

职位_____)

监理人：深圳华西建设工程管理有限公司)

盖章

法定代表人或获授权代表签署)

姓名_____)

职位_____)

竣工验收报告

深圳市建设工程 竣工验收报告

深圳市光明区凤凰 A503-0096 号地块项
工程名称：目 1-5 栋主体工程（地上部分）

验收日期：2024年11月14日

建设单位（盖章）：深圳市润铁房地产咨询有限公司

一、工程概况

项目编号	S-2022-K70-503489	项目代码	2208-440311-04-01-785171
项目名称	深圳市光明区凤凰 A503-0096 号地块项目	项目曾用名	/
工程地点	光明区凤凰街道办事处，侨凯路与科林路交汇处西北侧		
建筑面积	117675 m ²	工程造价	25317.55 万元
结构类型	剪力墙结构	层数	3-48
立项批准文号	深光明发改备案 [2023]0037 号	宗地号	A503-0096
用地规划许可证号	地字第 440311202300001 号	工程规划许可证号	深规划资源建字 08-2022-0670 (改 1) 号
施工许可证号	2208-440311-04-01-78517104	监理许可证号	2023-0176
开工日期	2022 年 12 月 30 日	验收日期	2024 年 11 月 14 日
监督单位	深圳市光明区建设工程质量安全监督站	监督编号	深光监-申报(登记)[2024]移 050-1 号
建设单位	深圳市润铁房地产咨询有限公司		
勘察单位	深圳市大升勘测技术有限公司		
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	深圳市建工集团股份有限公司		
承建单位(土建)	深圳市建工集团股份有限公司		
承建单位(设备安装)	深圳市建工集团股份有限公司		
承建单位(装修)	深圳唐彩装饰科技发展有限公司、深圳市中航科建设集团有限公司		
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司		
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

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

1 验收组	
组长	谭锐
副组长	肖帆
组员	贾耀威、罗俊松、欧阳明龙、熊军、姜宇、詹伟、李江涛

2 专业组		
专业组	组长	组员
建筑工程	林加德	黄梓彦、姜宇、李必亮、陈军华、党金博、杨茂耀、张攀
建设设备安装工程	王文超	范国华、刘柏、杨继军、王权、胡浩、郭维彭、龚本双
工程质控资料	何心怡	冯高艺、钟彦及各分包资料员

(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。

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，工程符合有关法律、法规和工程建设强制性标准和工程验收标准，工程外观好，竣工资料齐备，同意通过验收。

建设单位(公章): 深圳市润铁房地产咨询有限公司 单位(项目)负责人: 罗俊松 姓名: 罗俊松 注册号: 4401870-171 有效期至: 2025年6月 2024年11月14日	监理单位(公章): 深圳华西建设工程管理有限公司 总监理工程师: 姜宇 2024年11月14日	设计单位(公章): 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司 单位(项目)负责人: 詹伟 2024年11月14日	勘察单位(公章): 深圳市大升勘测技术有限公司 单位(项目)负责人: 李江涛 姓名: 李江涛 注册号: 4404005-AY005 有效期至: 2025年12月 2024年11月14日
---	---	---	---

深圳市建设工程 竣工验收报告

深圳市光明区凤凰A503-0096号地块项目
工程名称：1-5栋主体工程(地下室部分)

验收日期：2024年11月14日

建设单位(盖章)：深圳市润铁房地产开发有限公司

一、工程概况

项目编号	S-2022-K70-503489	项目代码	2208-440311-04-01-785171
项目名称	深圳市光明区凤凰A503-0096号地块项目	项目曾用名	/
工程地点	光明区凤凰街道办事处, 侨凯路与科林路交汇处西北侧		
建筑面积	45709 m ²	工程造价	5651.11 万元
结构类型	剪力墙结构	层数	3
立项批准文号	深光明发改备案[2023]0037号	宗地号	A503-0096
用地规划许可证号	地字第440311202300001号	工程规划许可证号	深规划资源建字GA-2022-0070(改1)号
施工许可证号	2208-440311-04-01-78517103	监理许可证号	2023-0176
开工日期	2022年12月30日	验收日期	2024年11月14日
监督单位	深圳市光明区建设工程质量安全监督站	监督编号	深光监-申报(登记)[2024]移050-2号
建设单位	深圳市润铁房地产开发有限公司		
勘察单位	深圳市大升勘测技术有限公司		
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	深圳市建工集团股份有限公司		
承建单位(土建)	深圳市建工集团股份有限公司		
承建单位(设备安装)	深圳市建工集团股份有限公司		
承建单位(装修)	深圳惠彩装饰科技发展有限公司		
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司		
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

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

1 验收组

组长	谭锐
副组长	肖帆
组员	贾耀威、罗俊松、欧阳明龙、熊军、姜宇、詹伟、李江涛

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	林加德	黄梓彦、姜宇、李必亮、陈军华、党金博、杨茂琛、张翠
建设设备安装工程	王文超	范国华、刘柏、杨雁军、王权、胡浩、郭维彭、龚本双
工程质控资料	何心怡	冯高艺、钟焱及各分包资料员

(二) 验收程序

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

七、工程验收结论及备注

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

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 罗俊松
注册号: 4401870-191
有效期至: 至2025年6月

经审查, 同意本工程竣工验收合格(竣工验收通过日期为2024年11月14日)。
建设单位(公章): 深圳市润铁房地产开发有限公司
单位(项目)负责人: [签名]
2024年11月14日

监理单位(公章): 深圳华西建设工程管理有限公司
总监理工程师: [签名]
2024年11月14日
设计单位(公章): 深圳市华阳国际工程设计股份有限公司
单位(项目)负责人: [签名]
2024年11月14日

施工单位(公章): 深圳市建工集团股份有限公司
单位(项目)负责人: [签名]
2024年11月14日
勘察单位(公章): 深圳市大升勘测技术有限公司
单位(项目)负责人: [签名]
2024年11月14日

中华人民共和国一级注册建造师
姓名: 李江涛
注册号: 4401096-A3065
有效期至: 至2025年12月

7、深圳机场T3综合值班宿舍项目
监理合同

深机指合同字 (2019) 060 号
归项 <u>73-7</u> 号
归项 <u>洛海-4</u> 号

工程编号:

合同编号: 深机合同 (2019) 205 号

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称: 深圳机场 T3 综合值班宿舍项目 (监理)

工程地点: 深圳宝安国际机场

委托人: 深圳市机场(集团)有限公司

受托人: 深圳华西建设工程管理有限公司

第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市机场（集团）有限公司

受托人（全称）：深圳华西建设工程管理有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称：深圳机场 T3 综合值班宿舍项目（监理）

2. 工程地点：T3 航站区西侧航空发展用地内领航四路与机场南路交界处

3. 工程规模：本项目总用地面积约为 2.84 万平方米。由 4 栋宿舍楼组成，地上 7 层，地下 2 层，建筑高度 29.8 米。总建筑面积约 94438 平方米，其中：地上建筑面积 55472 平方米，地下建筑面积 38966 平方米。项目总投资额为 66687.27 万元。

4. 工程类别：房屋建筑工程工程等级：二级

5. 投资性质：国有 100%

6. 工程概算投资额：招标部分工程概算投资额：55354.15 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：章樊斌，身份证号码：420621196605046811，注册号：44010995

五、签约酬金

1、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含税签约酬金合计总金额为人民币7,289,179.00元（大写）：柒佰贰拾捌万玖仟壹佰柒拾玖元整，税率6%，其中不含税价为6,876,583.96元，增值税费412,595.04元。本合同增值税额按照合同中标日通行的增值税率计算，合同履行中如国家政策调整导致增值税率变化的，未付款项部分的增值税额相应调整。

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				694.2075	34.7104		
项目管理							
工程监理与项目管理一体化							

2. 乙方应向甲方提供合规的增值税发票，如果由于乙方原因，包括但不限于未正常纳税、未按期提供发票、提供发票不合规等，导致甲方所取得增值税发票无法抵扣的，乙方应承担由此给甲方造成的一切损失（包括但不限于未抵扣金额、滞纳金等）。

六、工作期限

工程监理与相关服务期限自2019年03月10日起至2022年11月30日止，总计1362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2019年03月10日起至2020年11月30日止，共632

日历天（以实际开工日期为准，与施工同期，竣工日期顺延）；

5. 保修阶段：自 2020 年 12 月 01 日起至 2022 年 11 月 30 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：_____ 2019.5.7 _____。

2. 订立地点：_____ 深圳宝安机场 _____

3. 本合同一式十二份，具有同等法律效力，双方各执六份。

委托人：深圳市机场（集团）有限公司

住所：

邮编：

法定代表人或其授权代理人
(签章)

开户银行：

账号：

电话：

传真：

电子邮箱：

受托人：深圳华西建设工程管理有限公司（盖章）

住所：

邮编：

法定代表人或其授权代理人
(签章)

开户银行：建行红荔支行

账号：44201592500051405587

电话：0755-25312380

传真：0755-25312388

电子邮箱：

竣工验收报告

单位(子单位)竣工验收报告

GD-E1-914/011

工程名称: 机场综合值机柜台主体工程

验收日期: 2022年03月09日

建设单位(盖章):



GD-E1-914

一、工程概况

GD-E1-914/011

Table with 5 columns: 工程名称, 工程地点, 结构类型, 施工许可证号, 开工日期, 监理单位, 建设单位, 勘察单位, 设计单位, 总包单位, 承包单位(土建), 承包单位(设备安装), 承包单位(装修), 监理单位, 施工图审查单位. Includes project details for the airport terminal.



GD-E1-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/011

(一) 验收组织

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

1. 验收组

Table listing验收组成员: 组长 杨洋, 副组长 章奕斌、汪奇备, 组员 王子丹、彭杨文、陈源、罗晓生

2. 专业组

Table listing专业组: 建筑工程 (吴育盛, 谢列平, 冯永健, 李满林, 林奕鹏, 陆峰, 李发龙, 郭建伟), 建筑设备 (陈源, 曹志强, 赵永春, 周昆鹏, 陈建光, 徐鹏飞, 何有林, 潘天宇), 工程质控资料 (李秉, 党阿杰, 王欢, 曾小清, 苏海鹏, 李刚, 吴美静, 张发翠)

(二) 验收程序

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



GD-E1-914/3

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/011

竣工验收结论:

- 1. 本工程检查十个分部: 地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、屋面、建筑给排水及供暖、通风与空调、建筑电气、智能建筑、建筑节能、电梯验收合格;
2. 本工程质量控制资料齐全, 验收检查符合要求, 评定为合格;
3. 本工程安全和功能检验资料齐全, 验收检查符合要求, 评定为合格;
4. 观感质量验收抽查符合要求, 观感质量评定为好;
建设单位组织了各责任单位专项验收, 人防工程、排水设施、水土保持设施、环境保护设施、无障碍设施、燃气工程、消防设施、特种设备、绿色建筑验收合格。
该工程符合设计要求和工程建设标准, 验收组验收合格, 同意验收。

验收结论及备注部分包含多个红色印章, 包括监理单位、设计单位、施工单位、勘察单位的公章, 以及注册土木工程师(岩土)和一级注册建造师的执业印章, 并附有相关人员的签名和日期。



GD-E1-914/6

8、光明玉塘润曦府项目（深圳市光明区玉塘A607-0888号地块项目）
监理合同



22001

副本

合同编号：CRLSZ-GMYT-FW-

中国深圳市光明区玉塘A607-
0888号地块项目工程监理服务

合同文件

2022 年 07 月

发 包 方 ： 深圳市润明房地产有限公司

承 包 方 ： 深圳华西建设工程管理有限公司



合同协议书

由

发包人：深圳市润明房地产有限公司

注册地址：深圳市光明区马田街道根竹园社区竹富路7号61栋101

和

监理人：深圳华西建设工程管理有限公司

注册地址：深圳市福田区中康路卓越城一期1801-1802

所订立。

本项目位于深圳市光明区玉塘街道，光侨路与规划银塘路交汇处东南侧。发包人
并向监理人提供了本项目监理服务的招标文件。而监理人亦已按此招
标文件进行了投标。

双方现在同意如下：

1. 合同标的

监理人接受发包人委托提供合同文件所绘述的监理服务。工程概况详见技术要
求第7章（专用条款）第1章。

2. 合同价款

本项目监理服务合同总价（含增值税）为（大写）伍佰肆拾玖万捌仟零捌元整（小写：RMB 5,498,008.00），其中合同金额（不含增值税）为RMB 5,186,800.00，按 6% 税率计算的增值税税金总RMB 311,208.00）。

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

本合同为暂定数量单价包干合同，合同清单内的暂定数量将根据项目所在地规
划局核准的建筑面积按实调整，并按合同清单内的单价计价，合同总价相应调
整。暂定数量乃估计的数量，发包人对其准确性不负任何责任，若最终的工程
量与原估计的暂定数量有所差别，用于计值之合同单价不会调整。凡为完成本
项目监理服务所需的一切工作及费用均已包含在合同单价内，包括但不限于人

员工资、节假日、加班费、差旅食宿费、工具及仪器、资料费、文件编印费、电话费、传真费、复印费、邮寄费、管理费、利润、备案登记、保险费、监理人需缴付的一切国内和国外的税项(增值税除外)及其他不能或缺的所有附带工作及费用,不论它们是否在合同文件中有所说明,亦不论它们是否在签订合同时可以预料到。除本合同约定可调整的情形外,合同单价不会因人工、物价、费率或汇率之变动而调整,也不会因为项目规划调整产生的各产品形式栋数、面积差异而调整。

如果合同执行过程中本工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的,无论如何,本工程不含税的总价及单价/价款维持不变,但执行新的增值税税率后未开票的不含税价,需按新的增值税税率开具增值税专用发票,并相应调整含税价。最终合同价款结算的原则如下:

$$Y1 = X1 + \frac{(Y - X1)}{(1 + \text{原适用税率})} \times (1 + \text{新适用税率})$$

Y1 = 新税率下合同结算含税金额;

X1 = 新税率前已开票含税金额;

Y = 原税率下合同结算含税金额

合同中约定的发包人需向监理人支付的任何奖励款/违约金/赔偿金等,均已包含增值税(适用新税率的,自动适用新税率),监理人按合同总价内所列的增值税税率(适用新税率的,按新税率)向发包人提供增值税专用发票后,发包人相应支付奖励款/违约金/赔偿金等;而监理人须向发包人支付的任何罚款/违约金/赔偿金等,亦均已包含增值税(适用新税率的,自动适用新税率),直接从含税合同总价中扣减,而此部分金额无需再向发包人开具增值税发票。

3. 合同服务期

本项目监理服务合同服务期分为施工期、竣工后移交及交付期(最晚不超过政府竣工验收合格后6个月)外加24个月保修期,预计施工期为_30_个月,预计开工日期为_2022_年_05_月_18_日(以发包人发出的开工指令为准),监理人须按发包人指示进场实施监理服务。(具体施工期详见技术要求第7章(专用条款)第1.2条)

4. 付款详见专用合同条款第5.1条。

5. 合同文件构成及解释

5.1 下列各文件(以下简称“合同文件”)应被视为组成并理解和解释合同文件的一部分:

- (1) 合同协议书
- (2) 中标通知书
- (3) 专用合同条款
- (4) 通用合同条款

9. 本合同自双方签字盖章之日起生效，对双方均有约束力。

双方在_____年_____月_____日盖章/签署：

发包人：深圳市润明房地产有限公司_____)

法定代表人或获授权代表签署 蒋慕川)

姓名_____)

职位_____)



监理人：深圳华西建设工程管理有限公司_____)

法定代表人或获授权代表签署 钦颜)

姓名_____)

职位_____)



竣工验收报告（地上部分）

单位（子单位）竣工验收报告

GD-EI-914/0000

工程名称：深圳市光明区玉塘A607-0888号地块项目1-5栋主体工程（地上部分）

验收日期：2024年7月26日

建设单位（盖章）：深圳市润明房地产有限公司



GD-EI-914/1

一、工程概况

GD-EI-914/2

Table with 4 columns: 工程名称, 工程地点, 结构类型, 施工许可证号, 开工日期, 监理单位, 建设单位, 勘察单位, 设计单位, 总包单位, 承建单位(土建), 承建单位(设备安装), 承建单位(装修), 监理单位, 施工图审查单位. Includes project details like location (光明区玉塘街道), area (91116m²), and various contractor names.



GD-EI-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-EI-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

Table listing验收组 members: 组长 (谭锐), 副组长 (罗俊松), 组员 (黄新斌, 姚峰铭, 周俊辉, 钟致生, 罗俊松, 孟海洋, 陈宇飞).

2. 专业组

Table listing专业组 members across categories: 建筑工程 (黄新斌, 姚峰铭, 胡玉勇, 金祥祥, 李秋, 袁世明, 王新龙, 刘柏, 熊星明, 汪玲, 彭林旭, 陈杰邦), 建筑设备安装工程 (周俊辉, 宋恩思, 刘越, 徐正军, 王洪南, 黄光庆, 唐书), 工程预控资料 (吴泽冰, 廖刚, 舒露露, 谭德强, 潘世欢, 黄伟和).

(二) 验收程序

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



GD-EI-914/3

(五) 工程验收结论及备注

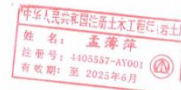
GD-EI-914/6

本工程完成合同约定和设计内容的工程施工，工程质量控制资料齐全，安全和功能检测资料核查及主要功能抽查符合设计要求，观感质量较好，质量观感为“好”；工程质量符合有关法律、法规和工程建设强制性条文标准。经验收组验收，工程达到“合格”标准，通过验收。

根据相关规定，建设单位已组织以下专项验收：

- 1. 人防工程；2. 排水设施；3. 水土保持设施；4. 环境保护设施；5. 无障碍设施；6. 燃气工程；7. 城建档案；8. 住宅光纤到户；9. 住宅信报箱；10. 海绵设施；11. 绿色建筑；12. 新能源汽车充电设施；

以上各专项符合相关要求，并验收合格；



Signature and stamp area for project participants including 建设单位, 监理单位, 施工单位, 设计单位, 勘察单位. Includes dates (2024年7月26日) and official seals.



GD-EI-914/6

竣工验收报告（地下部分）

单位（子单位）竣工验收报告

GD-EI-914/□□□

工程名称：深圳市光明区玉塘A607-0888号地块项目1-5栋主体工程（地下室部分）

验收日期：2024年7月26日

建设单位（盖章）：深圳市润明房地产有限公司



GD-EI-914

一、工程概况

GD-EI-914/□□□

Table with 5 columns: 工程名称, 工程地点, 结构类型, 施工许可证号, 开工日期, 监理单位, 建设单位, 勘察单位, 设计单位, 总包单位, 承建单位(土建), 承建单位(设备安装), 承建单位(装修), 监理单位, 施工图审查单位.



GD-EI-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-EI-914/□□□

(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

Table with 2 columns: 职务, 姓名. Includes 组长 谭锐, 副组长 罗俊松, and 组员 黄新强, 姚峰松, 周俊辉, 钟致生, 罗俊松, 孟博洋, 邵宇飞.

2. 专业组

Table with 3 columns: 专业组, 组长, 组员. Lists groups for 建筑工程, 建筑设备安装工程, and 工程控制资料.

(二) 验收程序

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



GD-EI-914/3

附件 9

装配式建筑专篇说明

Table with 5 columns: 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. Lists scores for 1栋一单元, 1栋二单元, 2栋, 3栋, and 5栋.

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《深圳市装配式建筑技术评分规则》要求。

Signatures and stamps for 建设单位, 监理单位, 设计单位, and 项目负责人. Includes dates like 2024年7月26日.

注：本表应附在项目竣工报告中

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：罗俊松
注册号：4401870-191
有效期：至2025年06月

9、润樾山花园（原名：坪山碧岭G11325-8023地块项目）
监理合同

合同编号：_____

建设工程监理合同

项目名称：深圳坪山碧岭 G11325-8023 地块项目

工程地点：深圳市坪山区坪山大道与碧沙北路交汇处东南角

委托人：深圳市润招房地产有限公司

监 理 人：深圳华西建设工程管理有限公司

第一部分 协议书

委托人(简称甲方)：深圳市润招房地产有限公司

监理人(简称乙方)：深圳华西建设工程管理有限公司

为了明确双方权利义务，本着互相协作，紧密配合的原则，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程监理规范》(GB50319-2013)、项目所在地的施工监理规程及相关法律、法规、规章，并结合本工程实际情况，经双方协商一致，签订本协议。

一、工程概况

工程名称：深圳坪山碧岭 G11325-8023 地块项目监理服务

工程地点：本项目位于深圳市坪山区坪山大道与碧沙北路交汇处东南角

工程规模及特征：坪山区碧岭 G11325-8023 宗地项目总用地面积约 3.31 万平方米，地块北侧为坪山大道，地块东侧为新屋路，地块南侧为 Y240 路，地块西侧为农地及鱼塘。总面积为 33383.04m²，规划 6 栋 33 层住宅塔楼，1 栋 23 层人才房，两层沿街商铺及公共配套设施和一个 18 班幼儿园，设有一层地下室及一层半地下室。

二、本合同书中的措词和用语与通用条款、专用条款及有关附件中的措词和用语同义。

三、下列文件是本合同的组成部分：

- (一) 协议书
- (二) 监理委托函（适用于非招标工程）或中标通知书（适用于招标工程）；
- (三) 投标承诺书；
- (四) 合同通用条款；
- (五) 合同专用条款和补充条款；
- (六) 施工承包合同条款；
- (七) 施工技术规范 and 监理规范；
- (八) 施工图纸；
- (九) 其它双方签署的补充文件

四、监理内容、阶段及范围

经双方协商，甲方委托乙方对承包人在施工质量、建设工期、建设资金使用和安全文明施工等方面，代表甲方实施监督。甲方委托乙方的职权具体以通用条款、专用条款

八、合同订立

1、合同订立时间：____年____月____日

2、合同订立地点：____

3、本合同一式拾陆份，具有同等法律效力，甲方执拾贰份，乙方执肆份。

合同附件 1：监理评价表（适用于住宅工程）

合同附件 2：监理评价表（适用于公共建筑工程）

合同附件 3：监理评价等级确认通知书（适用于住宅工程）

合同附件 4：监理评价等级确认通知书（适用于公共建筑工程）

合同附件 5：违约金（罚款）交纳通知单

合同附件 6：供应商廉政建设管理公约

合同附件 7：深圳坪山碧岭汤坑项目监理服务费报价明细表

委托人：（公章）

住所：

法定代表人：合同专用章

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

帐 号：

邮 政 编 码：

监理人：（公章）

住所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

帐 号：

邮 政 编 码：

本合同订立时间：2020年3月15日

竣工验收报告

深圳市建设工程竣工联合（现场） 验收意见书

深联验〔2022〕0108

深圳市润招房地产有限公司：
润樾山花园主体工程已由你单位组织竣工验收，并申请竣工联合（现场）验收（业务号：S17M00092212080001），该工程位于：深圳市坪山区碧岭街道坪山大道与黄竹坑南路交汇处西南侧，总建筑面积：179140.22 m²。
各参验部门验收意见如下：
坪山管理局建筑设计科组织的建设工程规划条件核实，核实通过。
综上，依据《深圳市建设工程竣工联合（现场）验收管理办法》第二十条，润樾山花园主体工程的建设工程施工联合（现场）验收结论为：验收通过。



备注：
1、验收通过的项目，建设单位应于3个月内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案。如未按期移交，建设行政主管部门将依法予以严肃处理。
2、规划、消防、节能等专项验收结论详见附件，其中关于建设工程消防验收意见，请建设单位遵照执行。

建设工程规划验收批复

深规划资源建字PS-2022-0027号

用地单位		深圳市润招房地产有限公司													
项目名称	润樾山花园	用地位置	坪山区碧岭街道坪山大道与黄竹坑南路交汇处西南侧												
宗地代码		宗地号	611325-8023												
土地使用性质合同书	深地合字【2019】9011号及补1、2	建设用地规划许可证	PS-2020-0008												
建设工程竣工验收报告	深测房【竣】XBC20220926号	建设工程规划许可证	PS-2020-0015												
分期建设项目子项名称	1-9栋														
建筑覆盖率	36.85%	绿化覆盖率	/	建筑最高高度m	99.91	最大层数(地上/下)	33/2	建筑基底面积	12213.89	栋数	9	机动车停车位(地上/下)	144/1296	非机动车停车位(地上/下)	400/
分项指标		规定功能		核增功能		核减		核增建筑面积m ²		核减		核增建筑面积m ²			
总建筑面积179691.82m ²	地上	住宅建筑	111438.43	0								架空绿化休闲	1039.2		
		物业服务用房	300.73	0											
		社区菜市场	1005.06	0											
		幼儿园	4839.62	0											
		商业建筑	12037.28	0											
		通信机房	203.15	0											
		其他	407.66	0											
		社区管理用房	255.63	0											
		社区警务室	51.19	0											
		社区老年人日间照料中心	754.25	0											
		邮政设施	1501.94	0											
		合计	132794.94	0									合计	1039.2	
		不计容积率建筑面积	地下核增建筑面积	核增功能										核增建筑面积	
				公用设备用房										4366.02	
共用停车库												40885.19			
架空绿化休闲												92.1			
其他												514.37			
合计											45837.68				
本期住宅户型比例	总量	户型套内建筑面积(90m ²)		占总套比例											
户数	1344户(其中保障性住房143户)	1344户		100%											
建筑面积	111438.43 m ² (其中保障性住房11167.32m ²)	111438.43 m ²		100%											
附件	1.总平面图 2.各层建筑平面图(包括地下室、屋面平面) 3.各向立面图 4.剖面图 5.核增建筑面积专题														

备注：
一、该项目共9栋建筑，地上1栋33层、2栋33层、3栋23层、4栋3层、5栋31层、6栋33层、7栋33层、8栋31层、9栋2层/地下(1-3、5-8栋之层，9栋1层)。总建筑面积179691.82m²，计容积率建筑面积均为133834.14m²，其中规定建筑面积132794.94m²(住宅111438.43m²(含人才住房11167.32m²)、物业服务用房300.73m²、商业12037.28m²、幼儿园4839.62m²、社区菜市场1005.06m²、其他(便民服务)407.66m²、社区管理用房255.63m²、社区警务室51.19m²、社区老年人日间照料中心754.25m²、邮政设施1501.94m²、通信机房(通信汇聚机房)203.15m²)，地上核增建筑面积1039.2m²(架空绿化休闲)；不计容积率建筑面积45837.68m²，其中公用设备用房4366.02m²(含半地下2111.11m²)，共用停车库40885.19m²(含半地下16056.77m²)，半地下架空绿化休闲92.1m²，其他514.37m²(01层地下室人防楼梯85.15m²、02层地下室人防楼梯144.06m²、半地下室及地上01-02层地下室风井、冷媒井、空调位285.16m²)。
二、该项目设置的社区体育场地1500.38m²、公共空间2500.73m²均按对外开放，不得封闭。
三、该项目共432个充电桩车位，位于地下停车库。
四、该项目9栋东侧设置一处临时通道，该通道在周边配套道路完成后，用地单位自行拆除并承担相关费用。



编号:S17M00092212080001

深圳市竣工验收备案

收文回执

深圳市润招房地产有限公司：

我局已收你单位润樾山花园主体工程竣工验收备案的下列资料：

- 《深圳市房屋建筑工程竣工验收备案表》
- 竣工验收报告核验收书
- 配套的燃气工程竣工验收报告(原件)或验收证书
- 深圳市电梯(自动扶梯)安装监督检验结果通知单
- 消防验收部门出具的消防专项验收合格文件
- 防雷装置验收意见书
- 建筑工程规划验收合格证

特别提示：

- 此回执只是我局收到你单位所报备案资料的证明，请妥善保管；
- 根据国务院文件《国务院关于取消第二批行政审批项目和改变一批行政审批项目管理方式的决定》(国发〔2003〕5号)，竣工验收备案为告知性备案；
- 本工程竣工验收备案信息可在深圳建设网(zj.sj.gov.cn)上查询；



深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称: 润城山花园主体工程

验收日期: _____

建设单位(盖章): 深圳市润招房地产有限公司



一、工程概况

项目编号	S-2020-E47-500206	项目代码	2020-440317-47-03-010302
项目名称	润城山花园主体工程	项目曾用名	/
工程地点	深圳市坪山区碧岭街道坪山大道与黄竹坑南路交汇处西南侧		
建筑面积	179140.22 m ²	工程造价	48000 万元
结构类型	框架剪力墙结构	层数	33层/4栋、31层/2栋、23层/1栋、3层/1栋、2层/1栋
立项批准文号	深坪山发改备案(2020)0120号	宗地号	G11325-8023
用地规划许可证号	深规划资源许PS-2020-0008号	工程规划许可证号	深规划资源建许字PS-2020-0015号
施工许可证号	2020-440317-47-03-01030204	监理许可证号	E244006028
开工日期	2020-6-3	验收日期	
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120200019
建设单位	深圳市润招房地产有限公司		
勘察单位	深圳地质建设工程公司		
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	中国建筑第七工程局有限公司		
承建单位(土建)	中国建筑第七工程局有限公司		
承建单位(设备安装)	中国建筑第七工程局有限公司		
承建单位(装修)	深圳市华创建设装饰股份有限公司/珠海华发景龙建设有限公司		
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司		
施工图审查单位	深圳市大正建筑工程咨询有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

组长	李少铮	
副组长	肖先伟、张源钢	
组员	丁胜妮、孟薄萍、张旗红	

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	彭赞平	范国强、叶磊、王刚、郑伟、彭明海
建设设备安装工程	曾小勇	吴森卓、陈静、祝美双、丁致睿、曹建荣
工程质控资料	林泽伟	肖习勤、宋棉英、李皓

(二) 验收程序

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

七、工程验收结论及备注

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

经审查,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: _____

监理单位(公章): _____ 项目负责人: _____

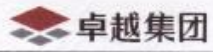
设计单位(公章): _____ 项目负责人: _____

勘察单位(公章): _____ 项目负责人: _____

施工单位(公章): _____ 项目负责人: _____

验收日期: _____年 月 日

10、瀚海湾名庭（原名：卓越盐田桥东）
监理合同



监理委托合同

6

卓越盐田桥东项目监理委托合同

甲方：深圳荣津房地产开发有限公司
乙方：深圳华西建设工程管理有限公司
合同订立时间：2019年3月19日
合同订立地点：深圳市福田区卓越时代广场二期4楼
合同编号：

协议书

甲方：深圳荣津房地产开发有限公司

乙方：深圳华西建设工程管理有限公司

为进一步明确责任，保障甲乙双方的利益，保证工程顺利进行，经甲乙双方友好协商，在甲乙双方自愿以及完全清楚、理解本合同的基础上，按照《中华人民共和国合同法》及项目所在城市有关规定，并根据本工程的具体情况，签订本合同。

1 词语定义及合同文件解释顺序

1.1 词语定义

- 1.1.1 工程：指甲方单位委托实施监理的工程；
- 1.1.2 甲方单位：指承担直接投资责任的、委托监理业务的一方，及其合法继承人；
- 1.1.3 监理单位：指承担监理业务和监理责任的一方，及其合法继承人；
- 1.1.4 监理机构：指监理单位派驻本工程现场实施监理业务的组织；
- 1.1.5 第三方：指除甲方单位、监理单位以外与工程建设有关的当事人；
- 1.1.6 工程建设监理：包括正常的监理工作、附加工作和额外工作；
- 1.1.7 小时或天：本合同规定按小时计算时间的，从事件有效开始时计算（不扣除休息时间）；规定按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。时限的最后一天的截止时间为当日 24 时；
- 1.1.8 不可抗力：指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

1.2 合同文件解释顺序

构成本合同的文件应能相互解释，互为说明。除本合同条款另有约定外，本合同文件组成及优先解释次序如下：

- 1.2.1 本合同签订后双方约定并共同签署的有关工程的约谈记录等书面协议；
- 1.2.2 本监理合同文件；
- 1.2.3 本监理合同附件；
- 1.2.4 监理招标文件、监理投标文件及补充说明；
- 1.2.5 现行国家与地方相关标准、规范要求。

2 工程概况

- 2.1 工程名称：盐田桥东项目工程监理；
- 2.2 工程地点：深圳市盐田区沙头角公园路桥东新村；
- 2.3 开工计划：2019年1月支护土方开工至2022年3月交付（暂定）；
- 2.4 工程概况：项目位于盐田区金融路与公园路交汇处，南靠东和公园，东邻沙头角体育馆；可建设用地范围13622.4m²，容积率为5.8，计容积率总建筑面积为79010m²，总建筑面积约为10万m²，全地下室2层及1层半地下室，4栋35~39层高层，1栋4层幼儿园。

3 监理范围

3.1 监理阶段

包括前期准备阶段、过程建设阶段、工程验收阶段、产品交付阶段。

3.2 监理内容

重点进行质量控制、安全文明施工管理、信息资料管理，协助进度控制、成本控制、合同管理、现场组织协调，具体内容详见卓越集团《监理管理作业指引》。

关注如下工作：

- 3.2.1 工序检验：严格按照卓越集团《工程实体质量控制作业指引》执行，并对关键工序进行100%全检，包括但不限于钢筋隐蔽、防水节点隐蔽、淋水蓄水检验、砌筑节点隐蔽、门窗洞口与塞缝、幕墙预埋连接件、电梯井道移交、高压配电工程、地暖隐蔽等关键工序。
- 3.2.2 样板引路：严格按照卓越集团《工程施工样板作业指引》执行。
- 3.2.3 质量管理档案：及时整理验收记录，建立分户验收管理档案。

3.3 监理范围

包括项目内及小区附近租用土地相关工程，具体范围详见《建筑工程施工质量验收统一标准》中“建筑工程分部工程、分项工程划分表”中地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、建筑给排水及采暖、建筑电气、智能建筑、通风与空调、电梯等分部工程，另行增加节能工程、景观工程。

景观工程包括：围墙、门卫、道路、路灯、园路、景观小品、小区绿化、地下管网、河道改造及桥梁等。

4 监理服务期限

监理服务期限：工程开工2019年1月1日至产品交付结束后3个月为止，暂定监理服务期共：28

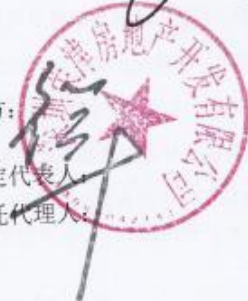
13 合同附件

- 附件 1 监理费用约定明细表
- 附件 2 监理人员配备要求
- 附件 3 监理工作基本要求
- 附件 4 施工质量及安全管理具体要求
- 附件 5 考核及奖罚约定
- 附件 6 收款账号资料证明
- 附件 7 廉洁合作协议
- 附件 8 深圳房地产采购联盟供方信用记录共享协议
- 附件 9 技术及服务要求
- 附件 10 工程“红黄牌”警示与问责办法（2018 版）
- 附件 11 卓越深圳地产公司《关于实行项目质量、安全文明管理季度考核的通知》
- 附件 12 关于加强工程质量安全月度评估检查的通知
- 附件 13 卓越深圳地产公司对货不对板等违约行为的处罚细则

以下无正文

甲方：

法定代表人：
委托代理人：



乙方：

法定代表人：
委托代理人：



签约日期： 年 月 日

建筑物命名批复书

深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 32-201900049

深地名许字 YT201910276 号

申请单位	深圳荣津房地产开发有限公司		
批准名称	卓越荣津瀚海湾名庭	汉语拼音	ZHUOYUERONGJINHANHAIWANMING TING
建筑性质	二类居住用地	用地面积	13621.96 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	盐田区沙头角街道公园路东面	土地合同或房地产证	2018-Y004 (合)
宗地代码	440308001002GB00101	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	J205-0020
命名含义	无		

一、经审核,同意地块编号为 440308001002GB00101 的土地上的建筑物命名为“卓越荣津瀚海湾名庭”,该建筑物为法定标准地名,准予使用。

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“卓越荣津瀚海湾名庭”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。

三、“卓越荣津瀚海湾名庭”内各栋楼房按序号排列,不再另设楼名。

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。

批
复
意
见



日期: 2019年04月29日

注: 使用本批复书复印件时, 请务必同时出示批复书原件。

二、拟派项目总监情况

项目负责人（总监）工程监理类业绩一览表

序号	建设单位	工程项目名称	监理合同金额	签订时间	工程规模与工程特征	工程造价（亿元）	造价类型	开竣工日期（年、月）		工程所在地
								计划	实际	
1	深圳市润招房地产有限公司	润樾山花园(深圳坪山碧岭汤坑项目)	518.4	2020.3.15	住宅工程,总建筑面积17.8万m ²	4.8	工程概算投资额	计划	2020.3-2022.12	深圳坪山
								实际	2020.3-2022.12	
2	深圳市招兴置业有限公司	雍云府(龙华观澜A922-0823地块工程)	607.39	2022.12.14	住宅工程,共6栋塔楼,建筑面积13.38万m ²	24.6	总投资	计划	2022.12-2025.9	深圳龙华
								实际	2022.12-2025.9	
3								计划	~	
								实际	~	
4								计划	~	
								实际	~	
5								计划	~	
								实际	~	

1、润樾山花园（深圳坪山碧岭汤坑项目）担任总监理工程师
监理合同

执行合同

合同编号：SZHF-PS-HT-ZC-003

建设工程监理合同

项目名称：深圳坪山碧岭汤坑项目

工程地点：坪山区碧岭坪山大道与黄竹坑南路交汇处
西南侧

委 托 人：深圳市润招房地产有限公司

监 理 人：深圳华西建设工程管理有限公司

第一部分 协议书

委托人(简称甲方)：深圳市润招房地产有限公司

监理人(简称乙方)：深圳华西建设工程管理有限公司

为了明确双方权利义务，本着平等、自愿、公平、诚信、互相协作，紧密配合的原则，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程监理规范》(GB50319-2013)、项目所在地的施工监理规程及相关法律、法规、规章，并结合本工程实际情况，经双方协商一致，签订本协议。

一、工程概况

工程名称：深圳坪山碧岭汤坑项目

工程地点：本项目位于深圳市坪山区碧岭坪山大道与黄竹坑南路交汇处西南侧

工程规模及特征：本项目用地面积约 33140 m²；总建筑面积约 178251 m²，计容面积约 133333 m²，含住宅 111310 m²（人才住房不少于 11160 m²，物业服务用房 300 m²，其余为普通商品房）、商业、18 班幼儿园及全部相关零星配套内容。具体设计指标以设计图纸为准。

二、本合同书中的措词和用语与通用条款、专用条款及有关附件中的措词和用语同义。

三、下列文件是本合同的组成部分：

- (一) 协议书
- (二) 监理委托函（适用于非招标工程）或中标通知书（适用于招标工程）；
- (三) 投标承诺书；
- (四) 合同通用条款；
- (五) 合同专用条款和补充条款；
- (六) 施工承包合同条款；
- (七) 施工技术规范和监理规范；
- (八) 施工图纸；
- (九) 其它双方签署的补充文件

四、监理内容、阶段及范围

经双方协商，甲方委托乙方对承包人在施工质量、建设工期、建设资金使用和安全

文明施工等方面，代表甲方实施监督。甲方委托乙方的职权具体以通用条款、专用条款约定为准。

施工准备阶段

施工阶段

入伙阶段

保修阶段 实行监理。

具体监理工程范围包括但不限于：建筑工程（含临水临电工程、基坑支护工程及监测、土方工程、地基与基础、桩基工程、主体结构、钢结构工程、建筑屋面、建筑围护、消防工程、人防工程、建筑给排水、燃气工程、通信工程、建筑电气、光伏和泛光、建筑智能化、通风与空调、照明、环保节能工程、防水工程、建筑门窗、铝合金百叶工程、电梯工程、幕墙工程、营销中心和展示区的所有工程及其它永久性或临时性设施等）；室外环境工程（含场地平整、车棚、围墙、大门、挡土墙、垃圾收集站、建筑小品、道路和管线、景观构筑物、场坪绿化等）；室内外安装工程（含室外给水系统、室外排水系统、室外供配电系统、室外照明系统、室外安防及导示系统等全部工程）；室内装饰装修工程（公共及配套建筑物的装修工程、室内精装修、样板房装修工程、公共区/电梯间/销售中心/会所精装修工程等）；市政工程、精装工程、园建工程和其他（含施工图审查、临时工程和临时设施建造等）工程施工阶段的质量、进度、投资、安全控制，合同管理，组织协调等。

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

- 1、协助控制燃气工程进度；
- 2、和燃气监理共同协调燃气施工单位与其他施工单位之间的关系；

五、监理酬金的计取

监理酬金中已包括了为实施和完成本委托监理的工程全部监理咨询工作所需的所有费用及增值税、利润等；工程投资额扣除甲供材料及设备购置费。监理酬金按下列方式计算（均含税金在内）：

5.1 以工程总投资额为基数确定监理酬金，由基本酬金和浮动酬金组成：

基本酬金=工程总投资额×综合费率×70%（基本酬金占比）；

浮动酬金=工程总投资额×综合费率×30%（浮动酬金占比）×评级系数（按附件 1

(小写) 不含税价人民币: 4890566.04 元, 增值税人民币: 293433.96 元, 增值税率: 6%, 含税价人民币: 5184000.00 元。

(大写): 不含税价人民币: 肆佰捌拾玖万零伍佰陆拾陆元零肆分, 增值税人民币贰拾玖万叁仟肆佰叁拾叁元玖角陆分, 含税价人民币: 伍佰壹拾捌万肆仟元。

[√] 5.4 其他: 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。以下涉及合同价款处无特别约定的均为含税价。

六、监理酬金的支付

6.1 在合同约定的施工准备及施工阶段监理服务期限内, 甲方可按季度支付监理酬金。

6.1.1 甲方按季度向乙方支付监理酬金:

1) 甲方按乙方投入人数、按季度向乙方支付监理酬金。

每季度需支付的基本酬金为:

$(\text{酬金总额} \times \text{基本酬金占比}) / [\text{合同约定的施工准备及施工阶段监理服务期限} + \text{专用条款中约定不调整监理酬金的监理服务延长期限}] (\text{按季度计}) \times 75\%$ (支付时需按合同约定增值税率的等额增值税专用发票, 下同)。

每季度需支付的浮动酬金为:

$(\text{酬金总额} \times \text{浮动酬金占比}) / [\text{合同约定的施工准备及施工阶段监理服务期限} + \text{专用条款约定的不调整监理酬金之监理服务延长期限}] (\text{按季度计}) \times \text{该季度评级系数} \times 75\%$ 。

2) 每季度甲方根据乙方服务质量, 参照附件 1 或 2(《监理评价表》)对乙方进行考核评价, 并依据考核结果确定浮动酬金支付金额。

6.1.2 实测实量奖罚条款: 详见合同补充条款

6.1.3 每月综合监理酬金即为基本酬金和浮动酬金之和。监理单位须以书面申请付款, 经甲方审核后 35 日内向监理单位支付批准的监理酬金。监理酬金按月计算, 每季度支付一次。

6.1.4 工程竣工验收合格后双方开始办理监理酬金结算, 在双方办理完监理酬金结算且向档案馆移交竣工资料后 3 个月内, 甲方支付监理酬金至监理酬金结算价的 97%。剩余的 3%作为保修酬金, 在签发工程交接证书之日起满 12 个月并且乙方履行了保修期义务后 30 日内支付 3%监理酬金, 保修酬金不计利息。

6.1.5 监理保修期限为自签发工程交接证书之日起的 24 个月。

6.2 每季度或每节点支付的监理酬金为基本酬金和浮动酬金之和。乙方须在每季度的最后一个月或各支付节点当月的 25 号前以书面方式申请付款, 甲方在 35 日内审核完毕并

- (4) 甲方支付监理费时，乙方应事先提交经甲方确认的合法的增值税专用发票等付款证明文件，否则甲方有权拒付或延付相应款项且无需承担违约责任。甲方应在收到乙方付款证明文件后的 20 个工作日内，且增值税专用发票经税务机关交叉稽核比对确属合法有效后支付款项给乙方。
- (5) 乙方开具的增值税专用发票在送达甲方前如发生丢失、灭失或被盗等情况，导致相应票据未顺利送达甲方的，乙方应负责按相关税收法律法规的规定向甲方提供相应资料，以保证甲方顺利获得抵扣，否则，甲方有权拒绝支付监理费。
- (6) 乙方必须严格遵照相关税收法规和文件，开具合法的增值税专用发票。因乙方未开具增值税专用发票或开具的发票税率低于本合同约定的税率，导致甲方不能抵扣或少抵扣进项税款的，或因乙方开具的增值税专用发票无效，导致甲方被税务机关依法追缴税款以及处以罚款的，乙方须对甲方的一切直接和间接经济损失予以全额赔偿，包括但不限于税金、附加费、罚金、滞纳金和法律费用。
- (7) 乙方开具的增值税专用发票送达并经甲方签收后，若发生丢失，乙方应积极协助甲方，按照相关税收法规和文件的规定提供相应资料，以保证甲方顺利获得抵扣。
- (8) 乙方必须严格遵照合同约定的税率 R 提供增值税专用发票。否则，对于实际提供专用发票税率低于合同约定的专用发票税率差额部分将在结算时予以扣减，并处差额部 10% 的违约金。具体计算公式如下： R -投标函约定的增值税专用发票税率； R_i -每次付款实际提供给甲方的增值税专用发票税率； C_i -每次付款含税金额；税率差额+违约金= $\sum [C_i \times (1 / (1 + R_i)) \times (R - R_i)] \times 110\%$ ，如因政府原因调整增值税税率，结算时按照上述公式调整税率差额，但不计违约金，即税率差额= $\sum [C_i \times (1 / (1 + R_i)) \times (R - R_i)] \times 100\%$ （当 $R_i > R$ 时，则增值税税款调减；当 $R_i < R$ 时，则增值税税款调增）。

七、监理服务期限

本工程的监理服务期限为 33 个月，即甲方通知进场开始到本工程签发工程交接证书之日的期限为施工准备及施工阶段监理服务期限。自签发本工程交接证书之日起至 24 个月的期限为入伙及保修期阶段监理服务期限。

八、合同订立

1、合同订立时间：____年____月____日

2、合同订立地点：____

3、本合同一式拾陆份，具有同等法律效力，甲方执拾贰份，乙方执肆份。

合同附件 1：监理评价表（适用于住宅工程）

合同附件 2：监理评价表（适用于公共建筑工程）

合同附件 3：监理评价等级确认通知书（适用于住宅工程）

合同附件 4：监理评价等级确认通知书（适用于公共建筑工程）

合同附件 5：违约金（罚款）交纳通知单

合同附件 6：供应商廉政建设管理公约

合同附件 7：深圳坪山碧岭汤坑项目监理服务费报价明细表

委托人：（公章）

住所：

法定代表人：合同专用章

委托代理人：

电 话：

传 真：

开 户 银 行：

帐 号：

邮 政 编 码：

监理人：（公章）

住所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：


开 户 银 行：

帐 号：

邮 政 编 码：

本合同订立时间：2020年3月15日

施工许可证




建筑工程施工许可证

工程编号: 2020-440317-47-03-01030202

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


特发此证

发证机关  深圳市住房和建设局
日期 2020-02-24

证书序列号: 2020-0151

建设单位	深圳市润招房地产有限公司		
工程名称	G11325-8023 宗地基坑支护及土石方工程		
建设地址	深圳市坪山区碧岭街道坪山大道与黄竹坑南路交汇处西南侧		
建设规模	0 平方米	合同价格	3773.63 万元
设计单位	中国京冶工程技术有限公司		
施工单位	深圳市正大建业建筑工程有限公司		
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司		
合同开工日期	2020-02-02	合同竣工日期	2020-05-20
备注	项目经理: 肖利 注册证书号: 00145970 项目总监: 张源钢 注册证书号: 44014890 范围: 基坑支护土石方:		
变更登记	◆◆◆ 2020-05-08项目总监由李维(44003181)变更为张源钢(44014890)◆◆◆ 2020-04-02合同开工日期由2020-02-02变更为2020-02-02合同竣工日期由2020-03-20变更为2020-05-20		

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




建筑工程施工许可证

工程编号: 2020-440317-47-03-01030204

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

特发此证

发证机关  深圳市住房和建设局
日期 2020-06-02

证书序列号: 2020-0784

建设单位	深圳市润招房地产有限公司		
工程名称	润德山花园主体工程		
建设地址	深圳市坪山区碧岭街道坪山大道与黄竹坑南路交汇处西南侧		
建设规模	179140.22 平方米	合同价格	47350 万元
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	中国建筑第七工程局有限公司		
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司		
合同开工日期	2020-04-20	合同竣工日期	2022-06-18
备注	项目经理: 张旗红 注册证书号: 豫142171726435 项目总监: 张源钢 注册证书号: 44014890 范围: 主体结构工程、装饰装修工程、给排水工程、暖通工程、建筑电气工程、智能建筑、屋面及防水工程、建筑节能、消防工程、室外工程;		
变更登记	◆◆◆ 2020-12-28项目经理由罗伟(豫141171834191)变更为张旗红(豫142171726435)		

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

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：润越山花园主体工程

验收日期：_____

建设单位（盖章）：深圳市润招房地产有限公司

一、工程概况

项目编号	S-2020-E47-500206	项目代码	2020-440317-47-03-010302
项目名称	润樾山花园主体工程	项目曾用名	/
工程地点	深圳市坪山区碧岭街道坪山大道与黄竹坑南路交汇处西南侧		
建筑面积	179140.22 m ²	工程造价	48000 万元
结构类型	框架剪力墙结构	层数	33 层/4 栋、31 层/2 栋、23 层/1 栋、3 层/1 栋、2 层/1 栋
立项批准文号	深坪山发改备案(2020) 0120 号	宗地号	G11325-8023
用地规划许可证号	深规划资源许 PS-2020-0008 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 PS-2020-0015 号
施工许可证号	2020-440317-47-03-01030204	监理许可证号	E244006028
开工日期	2020-6-3	验收日期	
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120200019
建设单位	深圳市润招房地产有限公司		
勘察单位	深圳地质建设工程公司		
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	中国建筑第七工程局有限公司		
承建单位(土建)	中国建筑第七工程局有限公司		
承建单位(设备安装)	中国建筑第七工程局有限公司		
承建单位(装修)	深圳市华创建设装饰股份有限公司/珠海华发景龙建设有限公司		
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司		
施工图审查单位	深圳市大正建筑工程咨询有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

组长	李少铮
副组长	肖先伟、张源钢
组员	丁胜妮、孟薄萍、张旗红

2 专业组





专业组	组长	组员
建筑工程	彭贇平	范国强、叶磊、王刚、郑伟、彭明海
建设设备安装工程	曾小勇	吴森卓、陈静、祝美双、丁致睿、曹建荣
工程质控资料	林泽伟	肖习勤、宋棉英、李皓

(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。

七、工程验收结论及备注

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

建设单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为_____年__月__日）。 建设单位（公章）：  单位（项目）负责人：李少印 _____年__月__日
监理单位 审查 情况	监理单位（公章）：  姓名：丁妮 注册号：440187-097 有效期：至2023年12月 单位（项目）负责人： _____年__月__日
施工单位 审查 情况	施工单位（公章）：  单位（项目）负责人： 勘察单位（公章）：  姓名：王薄 注册号：4405567-AY001 有效期：至2025年6月 单位（项目）负责人： _____年__月__日

深圳市建设工程竣工联合（现场） 验收意见书

深联验〔2022〕0108

深圳市润招房地产有限公司：

润樾山花园主体工程已由你单位组织竣工验收，并申请竣工联合（现场）验收（业务号：S17M00092212080001），该工程位于：深圳市坪山区碧岭街道坪山大道与黄竹坑南路交汇处西南侧，总建筑面积：179140.22 m²。

各参验部门验收意见如下：

坪山管理局建筑设计科组织的建设工程规划条件核实，核实通过。

综上，依据《深圳市建设工程竣工联合（现场）验收管理办法》第二十条，润樾山花园主体工程的建设工程施工联合（现场）验收结论为：验收通过。



参验单位联合（盖章）
2022年12月21日

备注：

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

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

竣工验收备案回执



编号:S17M00092212080001

深圳市竣工验收备案

收文回执

深圳市润招房地产有限公司：

我局已收你单位润樾山花园主体工程竣工验收备案的下列资料：

- 1、《深圳市房屋建筑工程竣工验收备案表》
- 2、竣工验收报告核验证书
- 3、配套的燃气工程竣工验收报告（原件）或验收证书
- 4、深圳市电梯（自动扶梯）安装监督检验结果通知单
- 5、消防验收部门出具的消防专项验收合格文件
- 6、防雷装置验收意见书
- 7、建筑工程规划验收合格证

特别提示：

1. 此回执只是我局收到你单位所报备案资料的证明，请妥善保管；
2. 根据国务院文件《国务院关于取消第二批行政审批项目和改变一批行政审批项目管理方式的决定》（国发〔2003〕5号），竣工验收备案为告知性备案；
3. 本工程竣工验收备案信息可在深圳建设网（zjj.sz.gov.cn）上查询；



2、雍云府（龙华观澜 A922-0823 地块工程）担任总监理工程师

中标通知书

中 标 通 知 书

标段编号：2210-440309-04-01-241953001001

标段名称：龙华福城A922-0823地块工程监理

建设单位：深圳市招兴置业有限公司

招标方式：公开招标

中标单位：深圳华西建设工程管理有限公司

中标价：607.390000万元

中标工期：1922

项目经理(总监)：汪德高

本工程于 2022-11-25 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标，于 2022-12-30 完成招标流程。

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

<p>招标代理机构(盖章): </p> <p>法定代表人或其委托代理人 (签字或盖章): </p>	<p>招标人(盖章): </p> <p>法定代表人或其委托代理人 (签字或盖章): </p> <p>日期：2022-12-28/</p>
---	---

查验码：9245216655068976

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

监理合同

合同编号:

SZ.20220930.keshou-il-0002

建设工程监理合同（2020版）

项目名称: 龙华观澜 A922-0823 地块工程监理

工程地点: 深圳市龙华区

委托人: 深圳市招兴置业有限公司

监理人: 深圳华西建设工程管理有限公司



第一部分 协议书

委托人（简称甲方）：深圳市招兴置业有限公司

监理人（简称乙方）：深圳华西建设工程管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规等，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，签订本协议。

一、工程概况

工程名称：龙华观澜 A922-0823 地块工程监理

工程地点：深圳市龙华区九龙山风景区东侧，龙澜大道西侧

工程规模：项目建设用地面积：27186.06 m²，用地性质为二类居住用地，容积率不大于 3.5。本项目由 6 座住宅塔楼、低层社区配套及幼儿园建筑，两层的半地下室及一层地下室组成。住宅分别为 5 座高层住宅塔楼及 1 栋公共租赁住房高层塔楼，层数分别为 30 层、31 层和 22 层；配套为 2 层，幼儿园 4 层。项目总建筑面积 133808.96 m²，其中地上建筑面积 95150 m²，地下建筑面积 35349.13 m²，住宅建筑面积 87400 m²，9 班幼儿园 4500 m²；物业服务用房 180 m²，社区健康服务中心 1500 m²，老年人日间照料中心 1500 m²。

工程等级：一级

投资性质：国有投资 总投资：24.6 亿

其它：∟

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

三、组成本协议的文件如下：

1. 协议书；
2. 中标通知书（适用于招标工程）或监理委托函（适用于非招标工程）；
3. 招标书（包括招标答疑、招标会议纪要）及其附件；
4. 投标承诺书（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）；
5. 合同通用条款；

额= $\Sigma[C_i \times (1 / (1+R_i)) \times (R-R_i)]$ 。

七、监理服务期限

[√] 本工程的监理服务期限为 暂定 35 个月，具体以甲方通知为准 至 监理保修期满为止。其中，自甲方通知的开工日期开始到本工程签发工程交接证书之日的期限为施工准备及施工阶段监理服务期限，自签发本工程交接证书之日起至 24 个月 的期限为保修期阶段监理服务期限。

八、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理与相关服务。
2. 委托人向监理人承诺，按照本合同约定提供房屋、资料、设备和支付酬金。

九、合同订立

1. 合同订立时间：2022 年 12 月 14 日
2. 合同订立地点：深圳市龙华区
3. 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效，一式 捌 份，具有同等法律效力，甲方执 陆 份，乙方执 贰 份。

(以下为 龙华观澜 A922-0823 地块 项目《建设工程监理合同》(合同编号：SZ.20220930.keshou-jl-0002) 签字页，无正文。)

委托人：(公章)

法定代表人：

委托代理人：



监理人：(公章)

法定代表人：

委托代理人：




建筑物命名批复书

深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 52-202200397

深地名许字 LA202210674 号

用地单位	深圳市招兴置业有限公司		
批准名称	雍云府	汉语拼音	YONGYUN FU
建筑性质	二类居住用地	用地面积	27186.06 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	龙华区福城街道福花路南面景悦路东面	土地合同或房地产证	2022-4013 (合)
宗地代码	440309402003GB00252	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	A922-0823
命名含义	“雍”字有“和谐、从容”之意,“云”字兼具生态感及科技感,寓意项目位于九龙山脚下,掩映在祥云瑞气之中,周边科技产业发展蒸蒸日上,取其含义命名为“雍云府”。		
意见	<p>一、经审核,同意地块编号为 440309402003GB00252 的土地上的建筑物命名为“雍云府”,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“雍云府”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、“雍云府”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名称,否则将按有关规定处理。</p> <p>五、该项目宗地内建筑物具体栋数、层数以相关批准文件为准。</p>		
 <p>日期: 2022-12-05</p>			
注:使用本批复书复印件时,请务必同时出示批复书原件。			

施工许可证

		证书序列号: 2023-0083	
		建设单位	深圳市招兴置业有限公司
工程名称		雅云府主体工程	
建设地址		龙华区福城街道九龙山风景区东侧, 龙澜大道西侧	
建设规模	133614.93 平方米	合同价格	31459.893103 万元
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		中国华西企业有限公司	
监理单位		深圳华西建设工程管理有限公司	
合同开工日期	2023-01-16	合同竣工日期	2024-07-03
备注	项目经理: 吴鸿钦 注册证书号: 粤1442019202000887 项目总监: 张源钢 注册证书号: 44014890 内容: 主体结构工程; 装饰装修工程; 通风与空调; 建筑给排水及供暖; 建筑电气工程; 智能建筑; 屋面及防水工程; 建筑节能; 消防工程; 室外工程; 燃气工程; 建设项目位于地质灾害易发区, 该项目的配套防治工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用;		
变更登记	◆◆◆ 2023-06-02项目总监由汪德高(44011422)变更为张源钢(44014890)		

发证机关: 深圳市龙华区住房和城乡建设局
日期: 2023年01月16日

特发此证

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。

工程编号: 2210-440309-04-01-24195303

建筑工程施工许可证

注意事项:

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

一、工程概况

项目编号	2210-440309-04-01-24195303	项目代码	2210-440309-04-01-24195303
项目名称	雍云府主体工程	项目曾用名	/
工程地点	深圳市龙华区九龙山风景区东侧，龙澜大道西侧		
建筑面积	133614.93 平方米	工程造价	31459.893103 万元
结构类型	框剪结构	层数	地上：1 栋 31 层、2 栋 30 层、3 栋 30 层、4 栋 4 层、5 栋 30 层、6-1 栋 29 层、6-2 栋 22 层 地下：2 层地下室，局部 3 层地下室
立项批准文号	深龙华发改备案(2022) 0450 号	宗地号	A922-0823
用地规划许可证号	440309202300115	工程规划许可证号	深规划资源建许字 LA-2023-0002 号
施工许可证号	2023-0085	监理许可证号	E144006021
开工日期	2023/01/16	验收日期	
监督单位	深圳市龙华区建设工程质量安全监督	监督编号	FJ2023003-2
建设单位	深圳市招兴置业有限公司		
勘察单位	深圳地质建设工程公司		
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	中国华西企业有限公司		
承建单位(土建)	中国华西企业有限公司		
承建单位(设备安装)	中国华西企业有限公司		
承建单位(装修)	中国华西企业有限公司		
监理单位	深圳华西建设工程管理有限公司		
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

组长	刘尘
副组长	张源钢、童怀彬、吴鸿钦
组员	张晓刚、杨勇、贺盾克、郑绪辉、汤骏、徐梦超、祝真义、徐小雨、陈静、黄天文、徐桂初、关则懂、吴烈平、李五江、张奎、杨仁孟

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	汤骏	吴烈平、李五江、张奎、杨仁孟
建设设备安装工程	祝真义	关则懂、王俊杰、黄建彬、徐庭华
工程质控资料	徐梦超	米雪、杨易巧、张涛

(二) 验收程序

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

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	刘尘	深圳市招兴置业有限公司	建设单位项目负责人		刘尘
2	贺盾克	深圳市招兴置业有限公司	项目专业负责人(精装)		贺盾克
3	郑绪辉	深圳市招兴置业有限公司	项目专业负责人(精装)		郑绪辉
4	汤骏	深圳市招兴置业有限公司	项目专业负责人(土建)		汤骏
5	徐梦超	深圳市招兴置业有限公司	项目专业负责人(土建)		徐梦超
6	祝真义	深圳市招兴置业有限公司	项目专业负责人(机电)		祝真义
7	徐小雨	深圳市招兴置业有限公司	项目专业负责人(景观)		徐小雨
8	张源钢	深圳华西建设工程管理有限公司	总监理工程师		张源钢
9	陈静	深圳华西建设工程管理有限公司	专业监理工程师(精装)		陈静
10	黄天文	深圳华西建设工程管理有限公司	专业监理工程师(精装)		黄天文
11	米雪	深圳华西建设工程管理有限公司	专业监理工程师(土建)		米雪
12	吴烈平	深圳华西建设工程管理有限公司	专业监理工程师(土建)		吴烈平
13	徐桂初	深圳华西建设工程管理有限公司	专业监理工程师(景观)		徐桂初
14	关则懂	深圳华西建设工程管理有限公司	专业监理工程师(机电)		关则懂
15	童怀彬	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	项目负责人		童怀彬
16	李五江	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	专业负责人(土建)		李五江
17	张奎	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	专业负责人(土建)		张奎
18	杨仁孟	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	专业负责人(土建)		杨仁孟
19	王俊杰	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	专业负责人(机电)		王俊杰

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。

姓名：童怀彬
注册号：4401870-203
有效期：至2027年03月



中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
姓名：代仲海
注册号：4405557-AY011
有效期：至2026年12月



建设
单位
审查
情况

经审查，同意本工程竣工验收通过(竣工验收通过日期为 2025年9月11日)。

建设单位(公章)：

单位(项目)负责人：



2025年9月11日

监理单位(公章)：

总监理工程师：



2025年9月11日

设计单位(公章)：

单位(项目)负责人：



2025年9月11日

施工单位(公章)：

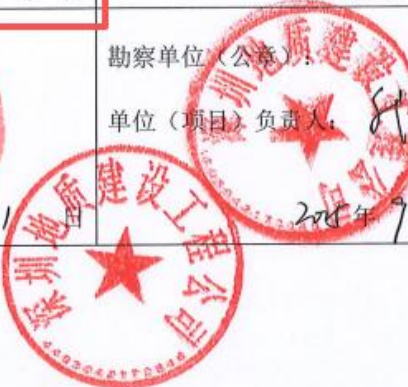
单位(项目)负责人：



2025年9月11日

勘察单位(公章)：

单位(项目)负责人：



2025年9月11日

三、总监理工程师奖项情况

招商雍云府（龙华观澜 A922-0823 地块工程）

2023 年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖



招商雍云府（龙华观澜 A922-0823 地块工程）
2024 年度上半年深圳市优质结构工程奖

荣誉证书



张源钢 同志：

由你任项目总监的 **雍云府主体工程** 工程，荣获二〇二四年度上半年深圳市优质结构工程奖。

特发此证

证书编号：SZYZJG-2024A-035

协会网址：<http://www.szjzy.org.cn>

深圳建筑业协会
二〇二四年八月



润樾山花园项目
2021年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖

荣誉证书

深圳华西建设工程管理有限公司：

你公司监理的 润樾山花园主体工程，荣获二〇二一年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖。

特发此证

深圳建筑业协会
二〇二一年十月

四、投标人获奖情况

序号	获奖名称	颁奖单位	获奖时间	备注
1	2020-2021 年度国家优质工程奖 (深湾汇云中心一期工程)	中国施工企业管理 协会	2021. 12	
2	2020-2021 年度国家优质工程奖 (深圳湾科技生态园项目三区施工总承包 10 栋)	中国施工企业管理 协会	2021. 12	
3	2020-2021 年度国家优质工程奖 (深圳湾科技生态园项目三区 10 栋、11 栋及四 区 12 栋施工总承包 (11 栋))	中国施工企业管理 协会	2021. 12	
4	2022-2023 年度国家优质工程奖 (深圳前海嘉里商务中心 (T7、T8))	中国施工企业管理 协会	2023. 12	
5	第 14 届第二批中国钢结构金奖 (前海国际会议中心总承包工程)	中国建筑金属结构 协会	2021. 5	
6	2023 年广东省建设工程优质结构奖 (城建大厦施工总承包工程)	广东省建筑业协会	2024. 1. 20	
7	2023 年广东省建设工程优质结构奖 (机场南货运区货代库桩基础工程和主体工程)	广东省建筑业协会	2024. 1. 20	
8	2023 年广东省建设工程优质结构奖 (福田区群众文化中心建设项目)	广东省建筑业协会	2023. 12. 18	
9	2023 年广东省建设工程优质结构奖 (军民融合科技产业创新平台项目 (航天工研院 总部大厦项目) 工程总承包 (EPC))	广东省建筑业协会	2023. 12. 18	
10	2023 年广东省建设工程优质结构奖 (横琴国际创新创业大厦)	广东省建筑业协会	2023. 12. 18	

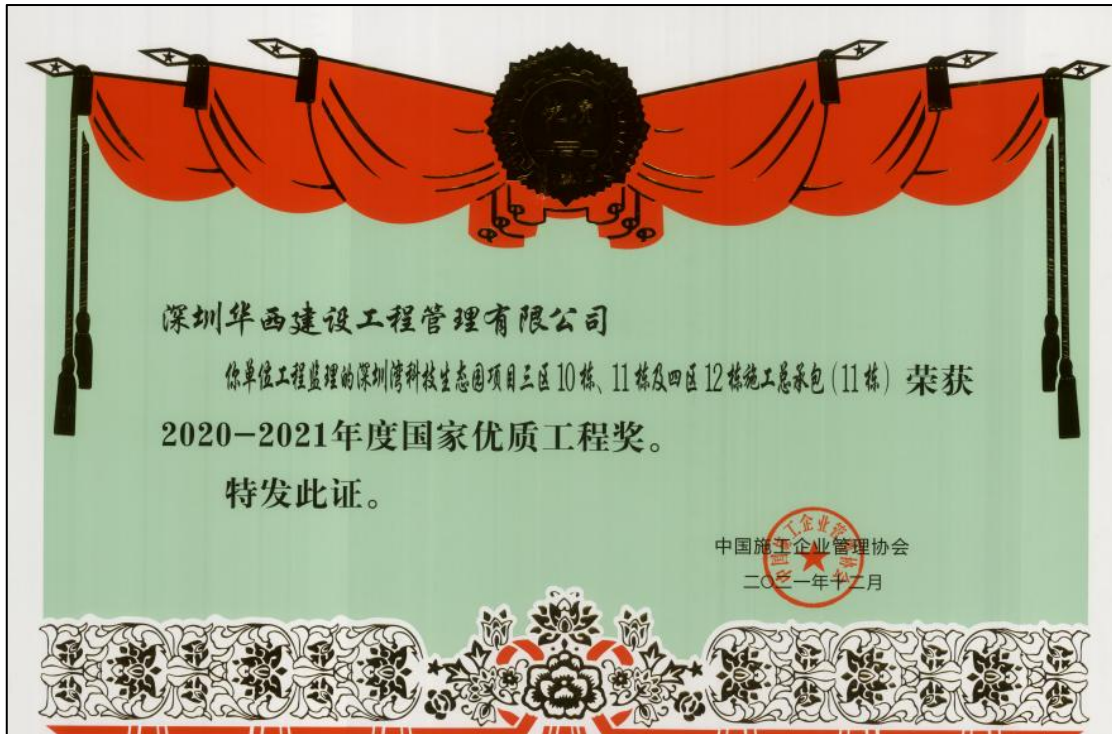
(1) 2020-2021 年度国家优质工程奖-深湾汇云中心一期工程



(2) 2020-2021 年度国家优质工程奖-深圳湾科技生态园项目三区施工总承包 10 栋



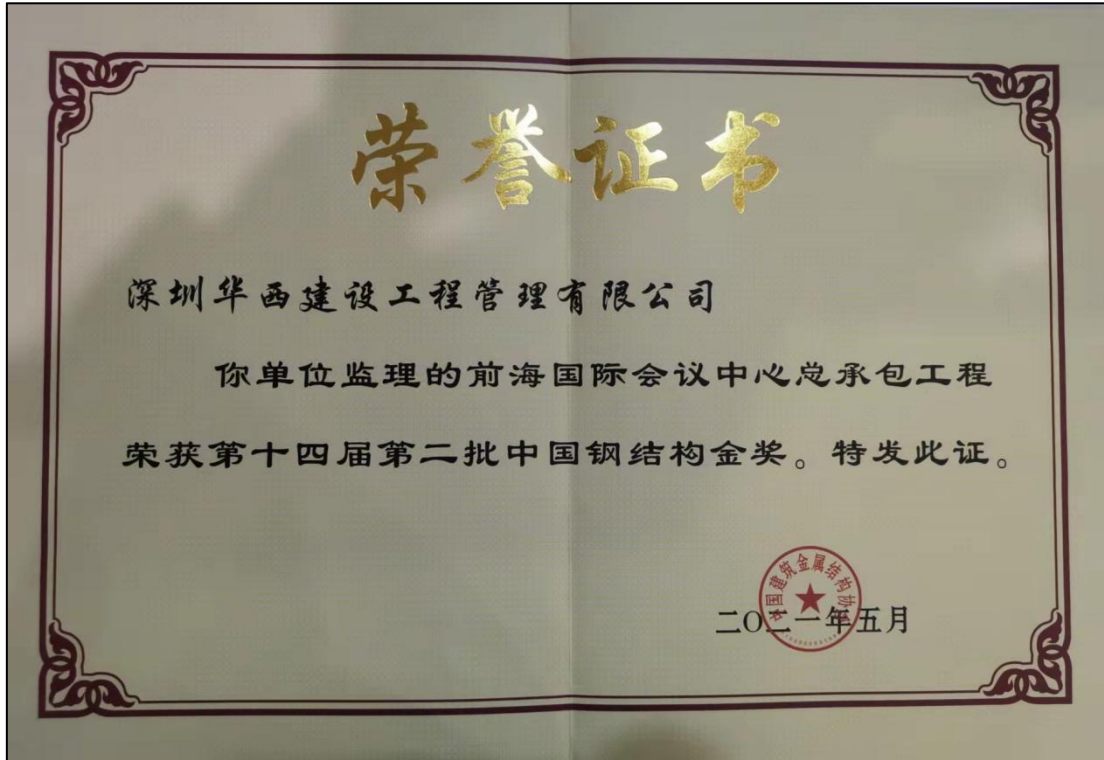
(3) 2020-2021 年度国家优质工程奖-深圳湾科技生态园项目三区 10 栋、11 栋及四区 12 栋施工总承包 (11 栋)



(4) 2022-2023 年度国家优质工程奖-深圳前海嘉里商务中心 (T7、T8)



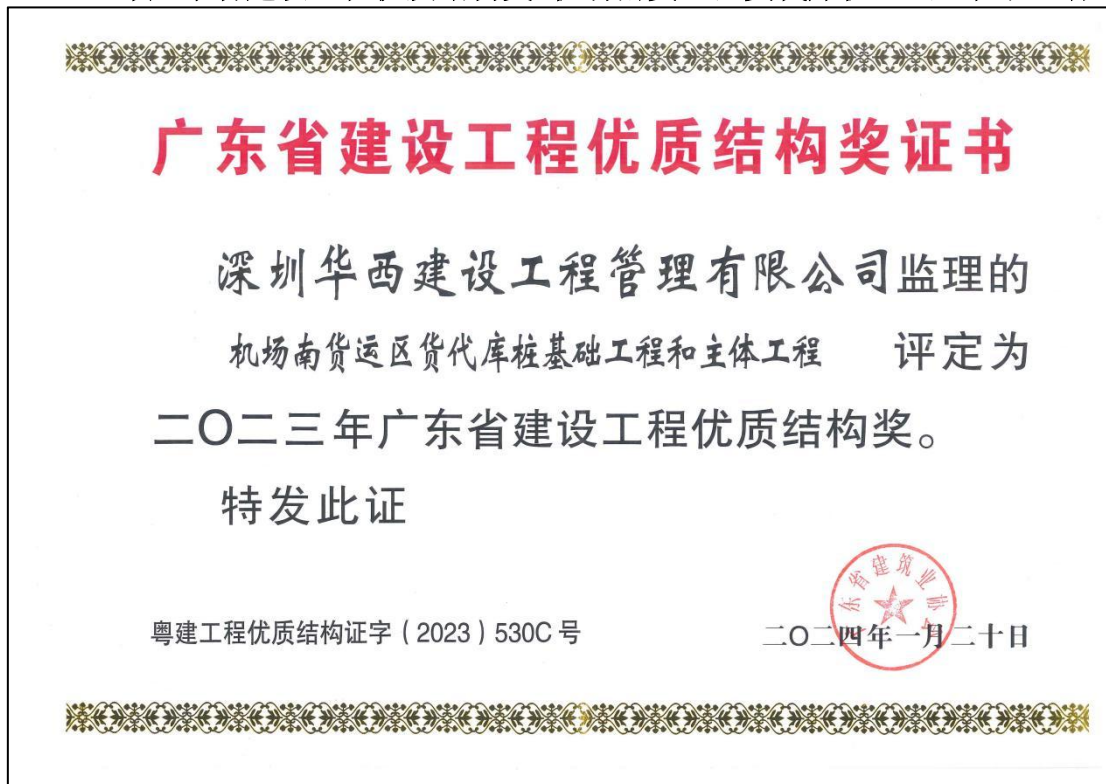
(5) 第十四届第二批中国钢结构金奖-前海国际会议中心总承包工程



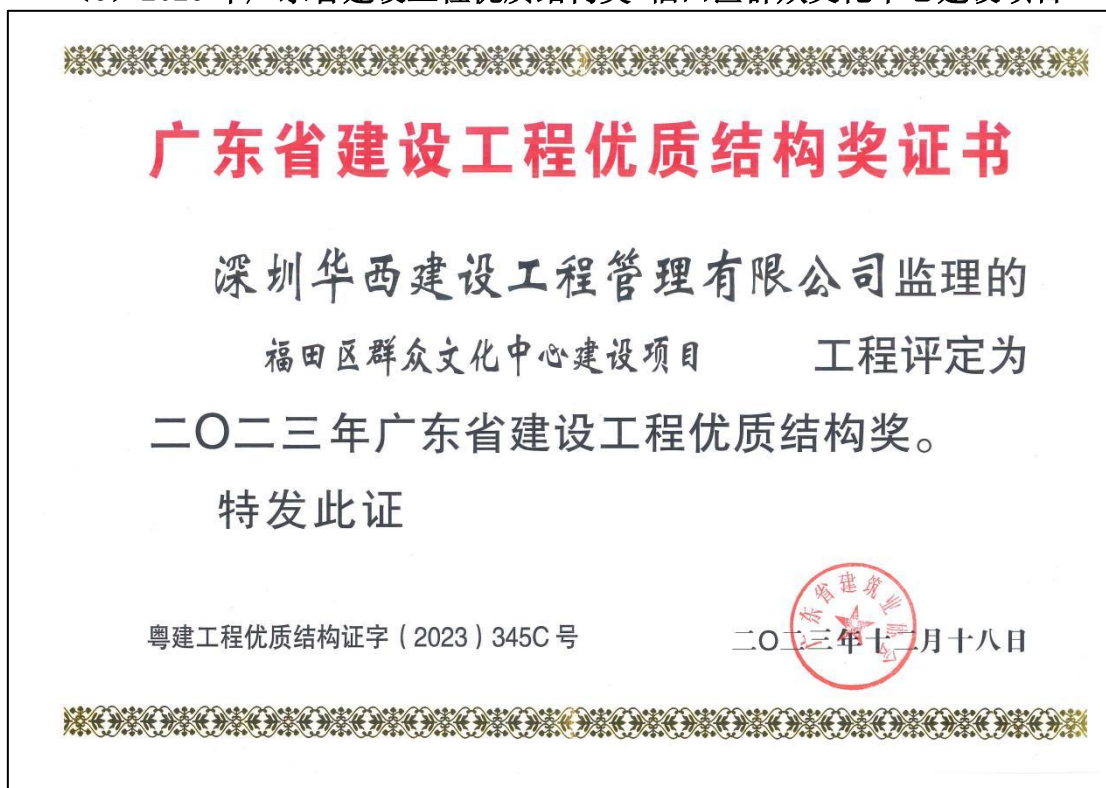
(6) 2023年广东省建设工程优质结构奖-城建大厦施工总承包工程



(7) 2023 年广东省建设工程优质结构奖-机场南货运区货代库桩基础工程和主体工程



(8) 2023 年广东省建设工程优质结构奖-福田区群众文化中心建设项目



(9) 2023 年广东省建设工程优质结构奖-军民融合科技产业创新平台项目（航天工研院总部大厦项目）工程总承包（EPC）



(10) 2023 年广东省建设工程优质结构奖-横琴国际创新创业大厦



五、投标人近两年财务报表
2023 年度审计报告

深圳华西建设工程管理有限公司
2023 年 12 月 31 日会计报表的
审计报告

目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、企业会计报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润表	5
3、现金流量表	6-7
4、所有者权益变动表	8-9
5、会计报表附注	10-23
五、会计师事务所营业执照复印件	
六、会计师事务所执业许可证复印件	

您可使用手机“扫一扫”或进入
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，
“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24PNUXHMB



深圳鹏飞会计师事务所(普通合伙)

SHENZHEN PENGFEI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (COMMON COOPERATE)

地址: 深圳市宝安区西乡街道流塘社区宝民二路 33 号信和丰商务大厦 A 座 503

传真: 27678693 电话: 27678707 26938379 邮编: 518102

机密

鹏飞财审报字[2024]第 020 号

审计报告

深圳华西建设工程管理有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了深圳华西建设工程管理有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表,2023 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

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

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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



中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



报告日期：2024年3月1日



资产负债表（一）

2023年12月31日

编制单位：深圳华西建设工程有限公司

单位：元

	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	18,271,709.30	13,879,756.17
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2	20,840,510.31	35,321,815.22
应收款项融资			
预付款项	3	169,609.26	3,555,256.39
其他应收款	4	13,496,928.50	12,702,681.50
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		52,778,757.37	65,459,509.28
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			
固定资产	5	4,835,407.84	2,923,389.86
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	6	2,598,913.43	2,970,186.79
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,434,321.27	5,893,576.65
资产总计		60,213,078.64	71,353,085.93

（所附注释是财务报表的组成部分）



资产负债表（二）

2023年12月31日

编制单位：深圳华西建设工程管理有限公司

单位：元

负债和所有者权益(或股东权益)	注释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	7	6,500,000.14	8,500,000.06
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	8	30,613,267.61	37,648,470.46
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	9	1,726,124.41	1,393,266.93
其他应付款	10	13,773,104.23	16,875,315.23
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		52,612,496.39	64,417,052.68
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		52,612,496.39	64,417,052.68
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	11	3,000,000.00	3,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		2,180,365.65	2,180,365.65
未分配利润		2,420,216.60	1,755,667.60
所有者权益（或股东权益）合计		7,600,582.25	6,936,033.25
负债和所有者权益(或股东权益)总计		60,213,078.64	71,353,085.93



利润表

2023年度

编制单位：深圳华西建设工程有限公司

单位：元

项 目	注 释	本期金额	上期金额
一、营业收入	12	143,747,211.45	135,326,897.93
减：营业成本	12	122,465,483.17	112,320,782.83
税金及附加		963,914.53	952,246.02
销售费用			
管理费用		19,728,402.80	20,811,851.65
研发费用			
财务费用	13	265,037.36	330,417.20
其中：利息费用		318,352.32	460,814.12
利息收入		113,632.81	177,126.45
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		324,373.59	911,605.63
加：营业外收入	14	660,631.71	23,999.41
减：营业外支出		1,917.85	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		983,087.45	935,605.04
减：所得税费用		308,908.40	193,693.41
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		674,179.05	741,911.63
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		674,179.05	741,911.63
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		674,179.05	741,911.63
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

补充资料：

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

（所附注释是财务报表的组成部分）



现金流量表(一)

2023年度

编制单位：深圳华西建设工程管理有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	166,853,349.05	141,379,266.42
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	753,682.01	802,817.79
经营活动现金流入小计	167,607,031.06	142,182,084.21
购买商品、接受劳务支付的现金	36,368,057.80	49,295,627.20
支付给职工以及为职工支付的现金	92,407,983.27	81,752,393.51
支付的各项税费	10,932,162.12	11,137,278.26
支付其他与经营活动有关的现金	18,501,505.77	5,474,643.18
经营活动现金流出小计	158,209,708.96	147,659,942.15
经营活动产生的现金流量净额	9,397,322.10	-5,477,857.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,687,016.73	3,444,624.09
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,687,016.73	3,444,624.09
投资活动产生的现金流量净额	-2,687,016.73	-3,444,624.09
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		10,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	-	10,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,999,999.92	1,499,999.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	318,352.32	460,814.12
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,318,352.24	1,960,814.06
筹资活动产生的现金流量净额	-2,318,352.24	8,039,185.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		
加：期初现金及现金等价物余额	13,879,756.17	14,763,052.26
六、期末现金及现金等价物余额		
	18,271,709.30	13,879,756.17

(所附注释是财务报表的组成部分)



现金流量表（二）

2023年度

编制单位：深圳华西建设工程有限公司

单位：元

	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	674,179.05	741,911.63
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	774,998.75	277,874.82
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	371,273.36	371,273.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	318,352.32	460,814.12
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	17,072,705.04	-11,529,189.35
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-9,804,556.37	4,199,457.48
其他	-9,630.05	
经营活动产生的现金流量净额	9,397,322.10	-5,477,857.94
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
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增加情况：		
现金的期末余额	18,271,709.30	13,879,756.17
减：现金的期初余额	13,879,756.17	14,763,052.26
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	4,391,953.13	-883,296.09

（所附注释是财务报表的组成部分）



所有者权益(股东权益)变动表

2023年度

编制单位: 深圳华西建设工程有限公司

单位: 人民币元

项目	本年金额				所有者权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	3,000,000.00		2,180,365.65	1,755,667.60	6,936,033.25
加: 会计政策变更					
前期差错更正					
其他				-9,630.05	-9,630.05
二、本年初余额	3,000,000.00		2,180,365.65	1,746,037.55	6,926,403.20
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)				674,179.05	674,179.05
(一) 综合收益总额				674,179.05	674,179.05
1. 所有者投入的普通股					
2. 其他权益工具持有者投入资本					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					
4. 其他					
(三) 本年利润分配					
1. 提取盈余公积					
2. 对所有者(或股东)的分配					
3. 其他					
(五) 所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增资本(或股本)					
2. 盈余公积转增资本(或股本)					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 设定受益计划变动额结转留存收益					
5. 其他综合收益结转留存收益					
6. 其他					
四、本年年末余额	3,000,000.00		2,180,365.65	2,420,216.60	7,600,582.25

(所附注释是财务报表的组成部分)



所有者权益(股东权益)变动表

2022年度

编制单位: 深圳华西建设工程有限公司

单位: 人民币元

项目	本年金额				所有者权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	3,000,000.00		2,180,365.65	1,013,755.97	6,194,121.62
加: 会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	3,000,000.00		2,180,365.65	1,013,755.97	6,194,121.62
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)				741,911.63	741,911.63
(一) 综合收益总额				741,911.63	741,911.63
1. 所有者投入的普通股					
2. 其他权益工具持有者投入资本					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					
4. 其他					
(三) 本年利润分配					
1. 提取盈余公积					
2. 对所有者(或股东)的分配					
3. 其他					
(五) 所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增资本(或股本)					
2. 盈余公积转增资本(或股本)					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 设定受益计划变动额结转留存收益					
5. 其他综合收益结转留存收益					
6. 其他					
四、本年年末余额	3,000,000.00		2,180,365.65	1,755,667.60	6,936,033.25

(所附注释是财务报表的组成部分)



深圳华西建设工程管理有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

深圳华西建设工程管理有限公司(以下简称“公司”)经深圳市市场监督管理局核准注册登记的有限公司,于1985年5月3日成立,领取了统一社会信用代码编号为:914403001921930610号的企业法人营业执照。注册资本为人民币2000万元,经营期限:自1985-05-03起至2035-05-03止。

经营范围:一般经营项目:从事各种楼层和跨度的房屋建筑工程、各种高度的高耸构筑物及各类住宅小区工程的建设监理活动;机电安装工程监理;工程招标代理;建筑工程项目管理;市政公用工程监理(以上凭有效资质证书经营)。

财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号)及《财政部关于印发<企业会计准则第1号-存货>等38项具体准则的通知》(财会[2006]3号)和2006年10月30日颁布的《财政部关于印发<企业会计准则-应用指南>的通知》等有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

二、遵循企业会计准则的声明

公司基于上述编制基础编制的财务报告符合企业会计准则的规定和要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

三、重要会计政策、会计估计的说明

1、公司执行的会计准则和会计制度

公司执行《企业会计准则-基本准则》、《企业会计准则第1号-存货》等38项具体准则和《企业会计准则-应用指南》。

2、会计年度

公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本作为计量属性,当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时,可采用重置成本、可变现净值、现

值、公允价值计量。

5、现金及现金等价物的确定标准

(1) 现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；

(2) 现金等价物为公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

7、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

② 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3)金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(4)金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(5)金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

(6)金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

①可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

本公司对可供出售债务工具投资减值的认定标准为：债务工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使债务工具投资人可能无法收回投资成本。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：一般而言，对于在流动性良好的市场上交易活跃的权益性投资，超过 50%的跌幅则认为属于严重下跌。

公允价值下跌“非暂时性”的标准为：一般而言，如果连续下跌时间超过 6 个月，则认为属于“非

暂时性下跌”。

②持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

8、应收款项坏账准备

(1)单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

对于单项应收款项金额超过 100 万元人民币的认定为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入信用风险组合计提坏账准备。

(2)按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

信用风险特征组合的确定依据：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
合并范围内关联方组合	与关联方往来为基础确定信用风险特征组合

按信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

项 目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
关联方往来	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年，下同）	0	0
1-2 年	5	5
2-3 年	10	10
3-4 年	20	20
4-5 年	20	20
5 年以上	100	100

(3)单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由：

有客观证据表明可能发生减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍不能收回，现金流量严重不足等情况的。

坏账准备的计提方法：

对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测

试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

9、存货核算方法

存货的分类：公司存货主要包括原材料、包装物、低值易耗品、在产品、库存商品等。

存货取得和发出的计价方法：存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用月末一次加权平均法确定其实际成本。

低值易耗品和包装物的摊销：采用一次转销法进行摊销。

10、固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产的确认标准

公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产分类：房屋建筑物、机器设备、运输设备、其他设备。

(3) 固定资产计价：按实际的成本或确定的价值计价。

(4) 固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值制定其折旧率，各类固定资产折旧率如下：

资产类别	残值率	估计使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	10%	25年	3.60%
机器设备	10%	10年	9.50%
运输设备	10%	8年	11.25%
电子及其他设备	10%	5年	18.00%

11、在建工程

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

12、无形资产计价和摊销方法

公司无形资产按照实际成本进行初始计量。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号—借款费用》应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

无形资产为使用寿命有限的，其使用寿命的确定依据各项无形资产自取得当月起按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者，合同、法律均未规定年限的，而且也无法通过其他方式预计使用寿命的，按不超过10年确认。

公司对使用寿命有限的无形资产采用直线法平均摊销，摊销金额计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值

准备累计金额，残值为零。但下列情况除外：（1）有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产。（2）可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产不予摊销；但需在每个会计期末对其使用寿命进行复核，如有证据表明其使用寿命是有限的，需估计其使用寿命，并在使用期限内用直线法摊销。

期末，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。资产减值准备一经计提，不得转回。

13、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

14、长期待摊费用摊销方法

公司长期待摊费用包括已经支出，但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用的摊销方法为直线法，在项目受益期内平均摊销。

15、职工薪酬

公司的职工薪酬是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，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，住房公积金，工会经费和职工教育经费，非货币性福利，解除劳

动关系给予的补偿以及其他与获得职工提供服务相关的支出等。

公司在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除劳动关系外，根据职工提供服务的收益对象，计入相关费用或资产。

公司按照当地政府规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，一般包括养老保险、医疗保险、住房公积金及其他的社会保障，除此之外，公司并无其他重大的职工福利承诺。

根据有关规定，公司保险费及公积金一般按照工资总额的一定比例且不超过规定上限的基础上提取并向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期生产成本或费用。

16、收入确认原则

(1)销售商品收入确认和计量原则

①销售商品收入确认和计量的总体原则

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

②本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

客户收到货物后，与本公司确认商品数量及结算金额，本公司据此确认收入并开具发票。

(2)提供劳务

同一会计年度开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。对跨年度劳务收入，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日对收入分别以下两种情况确认和计量：

①如果已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，则按已经发生的劳务成本金额确认收入，并按相同的金额结转成本；

②如果已经发生的劳务成本预计不能全部得到补偿，则按已经发生的劳务成本作为当期费用，不确认收入。

(3) 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

17、政府补助

(1)政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

本公司政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与收益相关的政府补助，应当分别下列情况处理：

①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(2) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

①企业能够满足政府补助所附条件；

②企业能够收到政府补助。

已确认的政府补助需要返还的，应当分别下列情况处理：

①存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

②不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

18、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

(2) 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

19、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以

前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产和递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度抵扣的亏损和税款递减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- （1）纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- （2）递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

20、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

本公司本期无会计政策变更事项。

（2）会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

（3）前期差错变更

本报告期内，本公司未发生前期差错变更。

四、税项

公司主要税项及其税率列示如下：

税 种	计税依据	税 率
增 值 税	应税收入	6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、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；“期初”指 2022 年 12 月 31 日，“期末”指 2023 年 12 月 31 日，“上期”指 2022 度，“本期”指 2023 年度。

1. 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现金	375,557.99	2,211,830.73
银行存款	17,896,151.31	11,667,925.44
合 计	18,271,709.30	13,879,756.17

2. 应收账款

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	14,366,476.41	68.94%	25,973,900.94	73.54%
1 年以上	6,474,033.90	31.06%	9,347,914.28	26.46%
合 计	20,840,510.31	100.00%	35,321,815.22	100.00%

3. 预付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	169,609.26	3,555,256.39
合 计	169,609.26	3,555,256.39

4. 其他应收款

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	10,624,284.36	78.72%	9,685,941.00	76.25%
1 年以上	2,872,644.14	21.28%	3,016,740.50	23.75%
合 计	13,496,928.50	100.00%	12,702,681.50	100.00%

5. 固定资产及其累计折旧

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
固定资产原值:				
房屋及建筑物	5,824,810.04	-	-	5,824,810.04
运输设备	3,050,489.69	2,687,016.73	-	5,737,506.42
电子及其他设备	397,736.42	-	-	397,736.42
小计	9,273,036.15	2,687,016.73	-	11,960,052.88
累计折旧:				
房屋及建筑物	3,305,237.92	254,114.64	-	3,559,352.56
运输设备	2,666,558.77	520,884.11	-	3,187,442.88
电子及其他设备	377,849.60	-	-	377,849.60
小计	6,349,646.29	774,998.75	-	7,124,645.04
固定资产净值	2,923,389.86			4,835,407.84

6. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
装修费	2,970,186.79	-	371,273.36	2,598,913.43
合计	2,970,186.79	-	371,273.36	2,598,913.43

7. 短期借款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳农村商业银行布吉支行	8,500,000.06	-	1,999,999.92	6,500,000.14
合计	8,500,000.06	-	1,999,999.92	6,500,000.14

8. 应付账款

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	30,613,267.61	100.00%	37,648,470.46	100.00%
合计	30,613,267.61	100.00%	37,648,470.46	100.00%

9. 应交税金

税 种	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
增值税	1,054,849.51		857,744.22	
城市维护建设税	73,839.47		60,042.10	
教育费附加	31,645.49		25,732.33	
地方教育费附加	21,096.99		17,154.88	
企业所得税	309,318.69		210,059.88	
个人所得税	235,374.26		222,533.52	
合 计	1,726,124.41		1,393,266.93	

10. 其他应付款

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	1,670,000.00	12.13%	3,152,635.65	18.68%
1年以上	12,103,104.23	87.87%	13,722,679.58	81.32%
合 计	13,773,104.23	100.00%	16,875,315.23	100.00%

11. 实收资本

投资者名称	认缴出资额		实缴出资额	
	出资比例	金额	出资比例	金额
肖宇城	100.00%	3,000,000.00	100.00%	3,000,000.00
合 计	100.00%	3,000,000.00	100.00%	3,000,000.00

12. 营业收入与成本

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	143,747,211.45	122,465,483.17	135,326,897.93	112,320,782.83
合 计	143,747,211.45	122,465,483.17	135,326,897.93	112,320,782.83

13. 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	318,352.32	460,814.12
减：利息收入	113,632.81	177,126.45
银行手续费	60,317.85	46,729.53
合 计	265,037.36	330,417.20

14. 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
减免增值税	570,050.00	-
补贴款	70,000.00	-
增值税进项加计抵扣额	20,581.71	29,510.48
合 计	660,631.71	29,510.48

六、或有事项

截止至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需披露的或有事项。

七、承诺事项

截止至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需披露的承诺事项。

八、资产负债表日后非调整事项

截止至 2023 年 12 月 31 日，本公司无资产负债表日后事项。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300797997003L



名称 深圳鹏飞会计师事务所(普通合伙)
类型 合伙企业
执行事务合伙人 黄旭宏

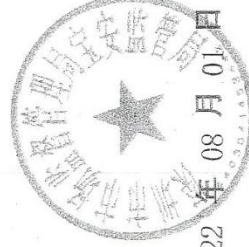
成立日期 2006年12月30日

主要经营场所 深圳市宝安区西乡街道流塘社区宝民二路33号信和丰商务大厦A座503

重要提示

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

登记机关



2022年08月01日

<http://www.gsxt.gov.cn>


国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

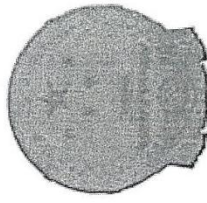
证书序号: 0016912

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

 二〇〇六年八月

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 深圳鹏飞会计师事务所
(普通合伙)
 黄旭宏
 深圳市宝安区西乡街道流塘社区宝民二路33号
 信和丰商务大厦A座503

组织形式: 普通合伙
 执业证书编号: 47470189
 批准执业文号: 深财会[2006]92号
 批准执业日期: 2006年12月22日

深圳华西建设工程管理有限公司
2024 年 12 月 31 日会计报表的
审计报告

目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、企业会计报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润表	5
3、现金流量表	6-7
4、所有者权益变动表	8-9
5、会计报表附注	10-24
五、会计师事务所营业执照复印件	
六、会计师事务所执业许可证复印件	



深圳鹏飞会计师事务所(普通合伙)

SHENZHEN PENGFEI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (COMMON COOPERATE)

地址: 深圳市宝安区西乡街道流塘社区宝民二路 33 号信和丰商务大厦 A 座 503

传真: 27678693 电话: 27678707 26938379 邮编: 518102

机密

鹏飞财审报字[2025]第 026 号

审计报告

深圳华西建设工程管理有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了深圳华西建设工程管理有限公司(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、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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

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

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

深圳鹏飞会计师事务所（普通合伙）



中国·深圳

中国注册会计师



中国注册会计师



报告日期：2025年3月05日



资产负债表（一）

2024年12月31日

编制单位：深圳华西建设工程有限公司

单位：元

资产	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	35,604,067.59	18,271,709.30
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2	43,098,842.58	20,840,510.31
应收款项融资			
预付款项	3	381,258.31	169,609.26
其他应收款	4	3,687,783.00	13,496,928.50
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		82,771,951.48	52,778,757.37
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			
固定资产	5	4,055,491.00	4,835,407.84
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	6	2,227,640.07	2,598,913.43
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,283,131.07	7,434,321.27
资产总计		89,055,082.55	60,213,078.64

（所附注释是财务报表的组成部分）



资产负债表（二）

2024年12月31日

编制单位：深圳华西建设工程有限公司

单位：元

负债和所有者权益(或股东权益)	注释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	7	7,599,200.20	6,500,000.14
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	8	40,140,943.80	30,613,267.61
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	9	1,205,984.04	1,726,124.41
其他应付款	10	14,322,749.20	13,773,104.23
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		63,268,877.24	52,612,496.39
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		63,268,877.24	52,612,496.39
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	11	20,000,000.00	3,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	12	2,180,365.65	2,180,365.65
未分配利润	13	3,605,839.66	2,420,216.60
所有者权益（或股东权益）合计		25,786,205.31	7,600,582.25
负债和所有者权益(或股东权益)总计		89,055,082.55	60,213,078.64



利润表

2024年度

编制单位：深圳华西建设工程有限公司

单位：元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	14	146,912,107.07	143,747,211.45
减：营业成本	14	125,008,131.42	122,465,483.17
税金及附加		901,620.16	963,914.53
销售费用			
管理费用		19,470,993.90	19,728,402.80
研发费用			
财务费用	15	36,986.09	265,037.36
其中：利息费用		235,407.95	318,352.32
利息收入		258,998.39	113,632.81
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,494,375.50	324,373.59
加：营业外收入	16	150,000.00	660,631.71
减：营业外支出			1,917.85
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,644,375.50	983,087.45
减：所得税费用		584,127.26	308,908.40
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,060,248.24	674,179.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,060,248.24	674,179.05
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		1,060,248.24	674,179.05
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

补充资料：

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

（所附注释是财务报表的组成部分）



现金流量表(一)

2024年度

编制单位：深圳华西建设工程有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	133,468,501.22	166,853,349.05
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	446,794.63	753,682.01
经营活动现金流入小计	133,915,295.85	167,607,031.06
购买商品、接受劳务支付的现金	16,301,175.87	36,368,057.80
支付给职工以及为职工支付的现金	87,219,510.74	92,407,983.27
支付的各项税费	11,746,825.97	10,932,162.12
支付其他与经营活动有关的现金	12,018,640.56	18,501,505.77
经营活动现金流出小计	127,286,153.14	158,209,708.96
经营活动产生的现金流量净额	6,629,142.71	9,397,322.10
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,687,016.73
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	-	2,687,016.73
投资活动产生的现金流量净额	-	-2,687,016.73
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	17,000,000.00	
取得借款收到的现金	8,000,000.00	10,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	25,000,000.00	10,000,000.00
偿还债务支付的现金	6,900,799.94	1,999,999.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	235,407.95	318,352.32
支付其他与筹资活动有关的现金	7,160,576.53	
筹资活动现金流出小计	14,296,784.42	2,318,352.24
筹资活动产生的现金流量净额	10,703,215.58	7,681,647.76
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	17,332,358.29	4,391,953.13
加：期初现金及现金等价物余额	18,271,709.30	13,879,756.17
六、期末现金及现金等价物余额	35,604,067.59	18,271,709.30

(所附注释是财务报表的组成部分)



现金流量表（二）

2024年度

编制单位：深圳华西建设工程管理有限公司

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,060,248.24	674,179.05
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	779,916.84	774,998.75
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	371,273.36	371,273.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	235,407.95	318,352.32
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,374,884.47	17,072,705.04
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	9,557,180.79	-9,804,556.37
其他		-9,630.05
经营活动产生的现金流量净额	6,629,142.71	9,397,322.10
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
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增加情况：		
现金的期末余额	35,604,067.59	18,271,709.30
减：现金的期初余额	18,271,709.30	13,879,756.17
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	17,332,358.29	4,391,953.13

（所附注释是财务报表的组成部分）



所有者权益(股东权益)变动表

2024年度

编制单位：深圳华西建设工程有限公司	本年年末余额				本年年初余额			
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	3,000,000.00			2,420,216.60				7,600,582.25
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	3,000,000.00			125,374.82				125,374.82
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	17,000,000.00		2,180,365.65	2,545,591.42				7,725,957.07
（一）综合收益总额				1,060,248.24				18,060,248.24
1. 所有者投入的普通股	17,000,000.00			1,060,248.24				1,060,248.24
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
（二）本年利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者（或股东）的分配								
3. 其他								
（三）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
四、本年年末余额	20,000,000.00		2,180,365.65	3,605,839.66				25,786,205.31

（所附注释是财务报表的组成部分）



所有者权益(股东权益)变动表

2023年度

编制单位：深圳华西建设工程管理有限公司	本年金额				单位：人民币元
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	3,000,000.00			1,755,667.60	6,936,033.25
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	3,000,000.00			-9,630.05	6,926,403.20
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			2,180,365.65	1,746,037.55	674,179.05
(一) 综合收益总额				674,179.05	674,179.05
1. 所有者投入的普通股					
2. 其他权益工具持有者投入资本					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					
4. 其他					
(三) 本年利润分配					
1. 提取盈余公积					
2. 对所有者(或股东)的分配					
3. 其他					
(五) 所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增资本(或股本)					
2. 盈余公积转增资本(或股本)					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 设定受益计划变动额结转留存收益					
5. 其他综合收益结转留存收益					
6. 其他					
四、本年年末余额	3,000,000.00		2,180,365.65	2,420,216.60	7,600,582.25

(所附注释是财务报表的组成部分)



深圳华西建设工程管理有限公司
财务报表附注
2024 年度

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

一、 公司基本情况

深圳华西建设工程管理有限公司（以下简称“公司”）经深圳市市场监督管理局核准注册登记的有限公司，于 1985 年 5 月 3 日成立，领取了统一社会信用代码编号为：914403001921930610 号的企业法人营业执照。注册资本为人民币 2000 万元，经营期限：自 1985-05-03 起至 2035-05-03 止。

经营范围：一般经营项目：从事各种楼层和跨度的房屋建筑工程、各种高度的高耸构筑物工程及各类住宅小区工程的建设监理活动；机电安装工程监理；工程招标代理；建筑工程项目管理；市政公用工程监理（以上凭有效资质证书经营）。工程管理服务；工程造价咨询业务；招投标代理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可经营项目：以下项目涉及应取得许可审批的，须凭相关审批文件方可经营：建设工程监理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

二、 财务报表的编制基础许可经营项目：

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号）及《财政部关于印发<企业会计准则第 1 号-存货>等 38 项具体准则的通知》（财会[2006]3 号）和 2006 年 10 月 30 日颁布的《财政部关于印发<企业会计准则-应用指南>的通知》等有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

公司基于上述编制基础编制的财务报告符合企业会计准则的规定和要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策、会计估计的说明

1、 公司执行的会计准则和会计制度

公司执行《企业会计准则—基本准则》、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则和《企业会计准则—应用指南》。

2、 会计年度

公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。



3、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

5、现金及现金等价物的确定标准

(1) 现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；

(2) 现金等价物为公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

7、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。



②持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3)金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：



①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

(4)金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非金融资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非金融资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(5)金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

(6)金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

①可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

本公司对可供出售债务工具投资减值的认定标准为：债务工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使债务工具投资人可能无法收回投资成本。



本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：一般而言，对于在流动性良好的市场上交易活跃的权益性投资，超过 50%的跌幅则认为属于严重下跌。

公允价值下跌“非暂时性”的标准为：一般而言，如果连续下跌时间超过 6 个月，则认为属于“非暂时性下跌”。

②持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

8、应收款项坏账准备

(1)单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

对于单项应收款项金额超过 100 万元人民币的认定为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入信用风险组合计提坏账准备。

(2)按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

信用风险特征组合的确定依据：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
合并范围内关联方组合	与关联方往来为基础确定信用风险特征组合

按信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

项 目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
关联方往来	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年，下同）	0	0
1-2 年	5	5
2-3 年	10	10
3-4 年	20	20
4-5 年	20	20
5 年以上	100	100

(3)单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：



单独计提坏账准备的理由：

有客观证据表明可能发生减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍不能收回，现金流量严重不足等情况的。

坏账准备的计提方法：

对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

9、存货核算方法

存货的分类：公司存货主要包括原材料、包装物、低值易耗品、在产品、库存商品等。

存货取得和发出的计价方法：存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用月末一次加权平均法确定其实际成本。

低值易耗品和包装物的摊销：采用一次转销法进行摊销。

10、固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产的确认标准

公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。在同时满足下列条件时才能确认固定资产：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产分类：房屋建筑物、机器设备、运输设备、其他设备。

(3) 固定资产计价：按实际的成本或确定的价值计价。

(4) 固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值制确定其折旧率，各类固定资产折旧率如下：

资产类别	残值率	估计使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	10%	25 年	3.60%
机器设备	10%	10 年	9.50%
运输设备	10%	8 年	11.25%
电子及其他设备	10%	5 年	18.00%

11、在建工程

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

12、无形资产计价和摊销方法

公司无形资产按照实际成本进行初始计量。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第17号—借款费用》应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。



无形资产为使用寿命有限的，其使用寿命的确定依据各项无形资产自取得当月起按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者，合同、法律均未规定年限的，而且也无法通过其他方式预计使用寿命的，按不超过10年确认。

公司对使用寿命有限的无形资产采用直线法平均摊销，摊销金额计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额，残值为零。但下列情况除外：（1）有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产。（2）可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产不予摊销；但需在每个会计期末对其使用寿命进行复核，如有证据表明其使用寿命是有限的，需估计其使用寿命，并在使用期限内用直线法摊销。

期末，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。资产减值准备一经计提，不得转回。

13、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。



14、长期待摊费用摊销方法

公司长期待摊费用包括已经支出，但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用的摊销方法为直线法，在项目受益期内平均摊销。

15、职工薪酬

公司的职工薪酬是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，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，住房公积金，工会经费和职工教育经费，非货币性福利，解除劳动关系给予的补偿以及其他与获得职工提供服务相关的支出等。

公司在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除劳动关系外，根据职工提供服务的收益对象，计入相关费用或资产。

公司按照当地政府规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，一般包括养老保险、医疗保险、住房公积金及其他的社会保障，除此之外，公司并无其他重大的职工福利承诺。

根据有关规定，公司保险费及公积金一般按照工资总额的一定比例且不超过规定上限的基础上提取并向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期生产成本或费用。

16、收入确认原则

(1)销售商品收入确认和计量原则

①销售商品收入确认和计量的总体原则

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

②本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

客户收到货物后，与本公司确认商品数量及结算金额，本公司据此确认收入并开具发票。

(2)提供劳务

同一会计年度开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。对跨年度劳务收入，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日对收入分别以下两种情况确认和计量：

①如果已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，则按已经发生的劳务成本金额确认收入，并按相同的金额结转成本；

②如果已经发生的劳务成本预计不能全部得到补偿，则按已经发生的劳务成本作为当期费用，不确认收入。

(3) 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。



②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

17、政府补助

(1)政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

本公司政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与收益相关的政府补助，应当分别下列情况处理：

①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(2) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

①企业能够满足政府补助所附条件；

②企业能够收到政府补助。

已确认的政府补助需要返还的，应当分别下列情况处理：

①存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

②不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

18、递延所得税资产和递延所得税负债

(1)确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

(2)确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算



当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

19、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产和递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度抵扣的亏损和税款递减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- （1）纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- （2）递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

20、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

本公司本期无会计政策变更事项。

（2）会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

（3）前期差错变更

本报告期内，本公司未发生前期差错变更。



五、 税项

公司主要税项及其税率列示如下：

税 种	计税依据	税 率
增 值 税	应税收入	6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、 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；“期初”指 2023 年 12 月 31 日，“期末”指 2024 年 12 月 31 日，“上期”指 2023 度，“本期”指 2024 年度。

1. 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现金	991,357.08	375,557.99
银行存款	34,612,710.51	17,896,151.31
合 计	35,604,067.59	18,271,709.30

2. 应收账款

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	31,164,773.07	72.31%	14,366,476.41	68.94%
1 年以上	11,934,069.51	27.69%	6,474,033.90	31.06%
合 计	43,098,842.58	100.00%	20,840,510.31	100.00%100

3. 预付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	381,258.31	169,609.26
合 计	381,258.31	169,609.26



4. 其他应收款

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	2,778,829.00	75.35%	10,624,284.36	78.72%
1 年以上	908,954.00	24.65%	2,872,644.14	21.28%
合 计	3,687,783.00	100.00%	13,496,928.50	100.00%

5. 固定资产及其累计折旧

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
固定资产原值:				
房屋及建筑物	5,824,810.04	-	-	5,824,810.04
运输设备	5,737,506.42	-	-	5,737,506.42
电子及其他设备	397,736.42	-	-	397,736.42
小 计	11,960,052.88	-	-	11,960,052.88
累计折旧:				
房屋及建筑物	3,559,352.56	254,114.64	-	3,813,467.20
运输设备	3,187,442.88	525,802.20	-	3,713,245.08
电子及其他设备	377,849.60	-	-	377,849.60
小 计	7,124,645.04	779,916.84	-	7,904,561.88
固定资产净值	4,835,407.84			4,055,491.00

6. 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
装修费	2,598,913.43	-	371,273.36	2,227,640.07
合 计	2,598,913.43	-	371,273.36	2,227,640.07

7. 短期借款

放款单位	期末余额	期初余额
深圳农村商业银行布吉支行	7,599,200.20	6,500,000.14
合 计	7,599,200.20	6,500,000.14



8. 应付账款

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	40,140,943.80	100.00%	30,613,267.61	100.00%
合 计	40,140,943.80	100.00%	30,613,267.61	100.00%

9. 应交税金

税 种	期末余额	期初余额
增值税	759,263.64	1,054,849.51
城市维护建设税	53,148.45	73,839.47
教育费附加	22,777.91	31,645.49
地方教育费附加	15,185.26	21,096.99
企业所得税	140,088.11	309,318.69
个人所得税	215,520.67	235,374.26
合 计	1,205,984.04	1,726,124.41

10. 其他应付款

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	160,000.00	1.12%	1,670,000.00	12.13%
1 年以上	14,162,749.20	98.88%	12,103,104.23	87.87%
合 计	14,322,749.20	100.00%	13,773,104.23	100.00%

11. 实收资本

投资者名称	认缴出资额		实缴出资额	
	出资比例	金额	出资比例	金额
肖宇城	100.00%	20,000,000.00	100.00%	20,000,000.00
合 计	100.00%	20,000,000.00	100.00%	20,000,000.00



12. 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	947,350.93	-	-	947,350.93
法定公益金	947,350.93	-	-	947,350.93
任意盈余公积	285,663.80	-	-	285,663.80
合 计	2,180,365.65	-	-	2,180,365.65

13. 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
期初未分配利润	2,420,216.60	1,755,667.60
加：本年净利润	1,060,248.24	674,179.05
其他转入*	125,374.82	-9,630.05
可供分配的利润	3,605,839.66	2,420,216.60
减：提取盈余公积	-	-
对股东的分配	-	-
期末未分配利润	3,605,839.66	2,420,216.60

注*本期其他转入 125,374.82 元为冲回 2023 年计提的所得税。

14. 营业收入与成本

项 目	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	146,912,107.07	125,008,131.42	143,747,211.45	122,465,483.17
合 计	146,912,107.07	125,008,131.42	143,747,211.45	122,465,483.17

15. 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	235,407.95	318,352.32
减：利息收入	258,998.39	113,632.81
银行手续费	60,576.53	60,317.85
合 计	36,986.09	265,037.36



16. 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
减免增值税	-	570,050.00
补贴款	150,000.00	70,000.00
增值税进项加计抵扣额	-	20,581.71
合 计	150,000.00	660,631.71

七、 或有事项

截止至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需披露的或有事项。

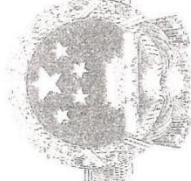
八、 承诺事项

截止至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需披露的承诺事项。

九、 资产负债表日后非调整事项

截止至 2024 年 12 月 31 日，本公司无资产负债表日后事项。





统一社会信用代码
91440300797997003L

营业执照

(副本)

名称 深圳鹏飞会计师事务所(普通合伙)
类型 合伙企业
执行事务合伙人 黄旭宏

成立日期 2006年12月30日

主要经营场所 深圳市宝安区西乡街道流塘社区宝民二路33号信和丰商务大厦A座503

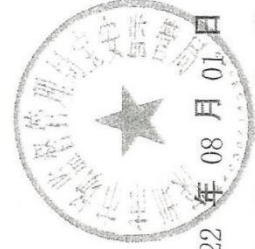


重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左上角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

此复印件仅作为报告书附件使用，再次复印无效！

登记机关

2022年08月01日



http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



证书序号 0016912

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：深圳鹏飞会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人：黄旭辉

主任会计师：黄旭辉

经营场所：深圳市宝安区西乡街道流塘社区宝民二路33号信和丰商务大厦A座503

组织形式：普通合伙

47470189

执业证书编号：深财会[2006]92号

批准执业文号：2006年12月22日

批准执业日期：2006年12月22日

此复印件仅作为报告书附件使用，再次复印无效！

