

招商银行总部大厦项目酒店项目
精装修管理服务（重新招标）项目

投标文件

资信标书

项目编号：2017-440300-47-03-08878312Y001

投标人名称：深圳招商房地产有限公司

投标人代表：黄芙蓉

投标日期： 2026 年 05 月 07 日

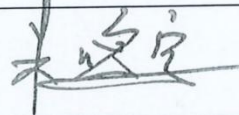
资信标编写目录及要求

1. 资信要求汇总一览表；
2. 类似工程业绩；
3. 项目负责人资历及业绩；
4. 项目经理资历及业绩；
5. 项目其他主要管理人员情况；
6. 投标人控股及管理关系情况申报表、反商业贿赂承诺书、关键岗位承诺函；
7. 其他

一、资信要求汇总一览表

资信要求汇总一览表

注：投标人需根据《资信标要求一览表》要求在后续格式中依次提交证明资料

投标人企业名称	深圳招商房地产有限公司	法定代表人姓名	朱鸣宇	
注册资本	448301 万人民币			
企业类型	<input checked="" type="checkbox"/> 国有企业 <input type="checkbox"/> 民营企业			
是否为上市公司	<input type="checkbox"/> 上市公司 <input checked="" type="checkbox"/> 非上市公司			
近三年（2022-2024）资产负债率、营业收入、净利润	2022 年：营业收入： <u>4806692</u> 万元，净利润： <u>530255</u> 万元，资产负债率： <u>78</u> % 2023 年：营业收入： <u>4100144</u> 万元，净利润： <u>345462</u> 万元，资产负债率： <u>76</u> % 2024 年：营业收入： <u>4270659</u> 万元，净利润： <u>206811</u> 万元，资产负债率： <u>71</u> % 平均值：营业收入： <u>4392498</u> 万元，净利润： <u>360843</u> 万元，资产负债率： <u>75</u> % 注：数值四舍五入保留到万位即可，与证明资料数值保持一致。			
近三年（2022-2024）应收账款	2022 年应收账款： <u>7846</u> 万元 2023 年应收账款： <u>6952</u> 万元 2024 年应收账款： <u>5073</u> 万元 应收账款平均值： <u>6624</u> 万元 注：数值四舍五入保留到万位即可，与证明资料数值保持一致。			
投标人类似工程业绩	企业业绩： 【项目建设地址：深圳市】项目名称：南山智谷产业园一期（茶光工业区升级改造项目一期），合同金额：7500 万元，合同签订时间：2017 年 09 月 04 日 【项目建设地址：深圳市】项目名称：东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期工程委托代建项目，合同金额：1780 万元，合同签订时间：2022 年 03 月 07 日 【项目建设地址：深圳市】项目名称：凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目，合同金额：1055 万元，合同签订时间：2020 年 10 月 20 日 【项目建设地址：深圳市】项目名称：南山智谷二期（茶光工业区升级改造项目二期），合同金额：5100 万元，合同签订时间：2018 年 07 月 05 日			

<p>投标人类似工程业绩</p>	<p>企业业绩：</p> <p>【项目建设地址：深圳市】项目名称：深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层装修工程，合同金额：488.24 万元，合同签订时间：2022 年 04 月 11 日</p> <p>【项目建设地址：深圳市】项目名称：招商玺家园，合同金额：/，土地合同签订时间：2020 年 11 月 06 日</p> <p>【项目建设地址：深圳市】项目名称：深圳国际会展中心洲际酒店，合同金额：/，土地合同签订时间：2018 年 07 月 30 日</p> <p>【项目建设地址：深圳市】项目名称：太子湾美高梅酒店，合同金额：/，土地合同签订时间：2018 年 03 月 13 日</p> <p>【项目建设地址：深圳市】项目名称：深圳国际会展中心希尔顿花园酒店，合同金额：/，土地合同签订时间：2018 年 06 月 21 日</p> <p>【项目建设地址：深圳市】项目名称：深圳国际会展中心希尔顿酒店，合同金额：/，土地合同签订时间：2018 年 06 月 21 日</p> <p>注：按《资信标要求一览表》相关要求提供，合同金额四舍五入保留到万位即可，此处提供的信息须与证明资料一致。</p>
<p>项目负责人资历及业绩</p>	<p>项目负责人姓名：朱必仁</p> <p>学历：本科</p> <p>职称：高级工程师</p> <p>工作年限：18</p> <p>执业资质证书：高级机电工程师</p> <p>近十年业绩：</p> <p>负责人相关业绩为投标人自有开发项目，按 2026 年 5 月 6 日招标方答疑第一条明确内容，提供竣工验收报告予以证明。</p> <p>1、【项目建设地址：深圳市】项目名称：逸海大厦（深圳太子湾美高梅酒店）</p> <p>合同金额：21467.84 万元</p> <p>竣工时间：2024 年</p> <p>2、【项目建设地址：深圳市】项目名称：会展湾水岸广场 A 区主体工程</p> <p>合同金额：58098.82 万元</p> <p>竣工时间：2020 年</p> <p>3、【项目建设地址：深圳市】项目名称：会展湾水岸广场 B 区主体工程</p> <p>合同金额：38208.17 万元</p> <p>竣工时间：2021 年</p> <p>4、【项目建设地址：深圳市】项目名称：光明科技园 A5 栋</p>

	<p>合同金额：10459.89 万元</p> <p>合同签订时间： 2025 年</p> <p>5、【项目建设地址：深圳市】项目名称：太子湾花园城 VILLA</p> <p>合同金额：20459.89 万元</p> <p>竣工时间： 2024 年</p> <p>注：按《资信标要求一览表》相关要求提供，合同金额四舍五入保留到万位即可，此处提供的信息须与证明资料一致。</p>
<p>项目经理资历及业绩</p>	<p>项目经理姓名：戎春春</p> <p>学历：本科</p> <p>职称：中级工程师</p> <p>工作年限：19</p> <p>执业资质证书：工民建工程师</p> <p>近十年项目经理业绩：</p> <p> 经理相关业绩为投标人自有开发项目，按 2026 年 5 月 6 日招标方答疑第一条明确内容，提供竣工验收报告予以证明。</p> <p>1、【项目建设地址：深圳市】项目名称：招商局前海经贸中心三期工程总承包工程</p> <p> 合同金额：约 100000 万元</p> <p> 竣工时间：2021 年 8 月 4 日</p> <p>2、【项目建设地址：深圳市】项目名称：赤湾西牛埔仓库区城市更新项目土石方及基坑支护工程</p> <p> 合同金额：约 10000 万元</p> <p> 竣工时间： 2020 年</p> <p>3、【项目建设地址：深圳市】项目名称：半山港湾花园桩基础工程</p> <p> 合同金额：约 2000 万元</p> <p> 竣工时间：2021 年</p> <p>4、【项目建设地址：深圳市】项目名称：半山港湾花园桩基础工程</p> <p> 合同金额：40696 万元</p> <p> 竣工时间：2024 年</p> <p>5、【项目建设地址：深圳市】项目名称：招商局前海经贸中心三期工程总承包工程</p> <p> 合同金额：约 100000 万元</p> <p> 竣工时间：2019 年</p>

	注：按《资信标要求一览表》相关要求提供，合同金额四舍五入保留到万位即可，此处提供的信息须与证明资料一致。							
提供项目团队人员情况	项目团队总人数（含项目负责人、项目经理）共有：8人							
	其中，硕士：2人，本科：6人，本科以下：0人							
	高级工程师：3人，中级工程师：5人							
	序号	职务	姓名	工作经验（年）	学历/专业	职称/专业	技术证书	备注
	1	项目负责人	朱必仁	18	本科	高级建筑电气工程师	-	
	1	项目经理	戎春春	19	本科	中级工民建工程师 建筑/景观专业	-	
	3	精装工程师	吴良涛	10	本科	建筑工程中级工程师 机电专业	-	
	4	精装设计师	王珠海	10	本科	中级风景园林工程师 景观专业	-	
	5	机电设计师	朱荣芳	10	本科	中级建筑电气工程师 电气专业	-	
	6	水暖设计师	文建良	10	硕士	中级暖通空调工程师 暖通专业	-	
7	机电工程师	葛家成	10	硕士	机电专业	-		
8	成本工程师	方毅	20	本科	高级工程师-工程造价	-		

二、类似工程业绩

类似工程业绩一览表

序号	项目名称	建设地点(市)	合同范围	合同金额(万元)	合同签订(年/月/日)	其他
1	南山智谷产业园一期 (茶光工业区升级改造项目一期)	深圳	全过程代建。 根据委托人提出的投资控制、规模、标准、功能、质量、进度、安全等要求,负责该工程代建合同签订之日起至移交给委托人使用前的全部工程建设管理工作,即前期准备阶段、项目实施准备阶段、项目实施阶段、项目竣工验收和总结评价阶段的建设管理工作以及相关税费缴纳和委托人要求承办的其他工作。	7500 万元	合同签订时间: 2017 年 09 月 04 日 竣工时间: 2021 年 7 月 4 日	获中国建筑装饰奖、广东省优秀建筑装饰工程奖、深圳市装饰工程金鹏奖及其余七大奖项
2	东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期工程委托代建项目	深圳	全过程代建。 根据委托人提出的投资控制、规模、标准、功能、质量、进度、安全等要求,负责该工程代建合同签订之日起至移交给委托人使用前的全部工程建设管理工作,即前期准备阶段、项目实施准备阶段、项目实施阶段、项目竣工验收和总结评价阶段的建设管理工作以及相关税费缴纳和委托人要求承办的其他工作。	1780 万元	合同签订时间: 2022 年 03 月 07 日 竣工时间: 2024 年 7 月 30 日	
3	凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目	深圳	本项目实行全过程代建,从项目立项开始至质量缺陷责任期结束,由代建单位承担全过程项目建设管理工作。	1055 万元	合同签订时间: 2020 年 10 月 20 日 竣工时间: 2023 年 12 月 11 日	
4	南山智谷二期(茶光工业区升级改造项目二期)	深圳	全过程代建。 根据委托人提出的投资控制、规模、标准、功能、质量、进度、安全等要求,负责该工程代建合同签订之日起至移交给委托人使用前的全部工程建设管理工作,即前期准备阶段、项目实施准备阶段、项目实施阶	5100 万元	合同签订时间: 2018 年 07 月 05 日 竣工时间: 2023 年 12 月 11 日	

			段、项目竣工验收和总结评价阶段的建设管理工作以及相关税费缴纳和委托人要求承办的其他工作。			
5	深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层装修工程	深圳	全过程代建 ，本项目的开发建设所涉及的相关工作（主要服务内容包括但不限于：方案设计、专业工程设计、材料设备选型、总包及各专业工程招标、工程建设、组织验收移交等），由代建方负责并严格按照国家相关法律法规及其项目开发模式和流程进行，委托人提供必要的协助和配合，主要工作内容包括但不限于：建设工程中必须办理的相关手续、设计审核及优化、施工、监理、咨询、采购、竣工验收、交付、结(决)算审计、保修、工程档案移交等全部工作。	488.24 万元	合同签订时间 ：2022 年 04 月 11 日 竣工时间 ：2023 年 3 月 28 日	获二〇二二年度深圳市金鹏奖
6	招商玺家园	深圳	本项目为 自有开发高端豪宅项目 ，全面负责项目全周期开发管理工作，涵盖前期土地梳理、市场定位、规划建筑方案设计、各专业专项设计深化、材料设备甄选与定样、总包及各专业分包招标采购、现场工程建设管控、质量安全监督、分项工程验收及整体竣工移交等工作。 重点聚焦豪宅室内精装修全流程管控 ，从设计方案优化、高端主材选型、精装工艺标准制定，到现场施工落地、细节品质把控、成品保护及交付验收，统筹销售履约、客户服务及后期运营管理，保障项目高品质呈现与交付。	/	合同签订时间 ：2020 年 11 月 06 日 一期竣工时间 ：2024 年 10 月 15 日 二期竣工时间 ：2024 年 12 月 5 日 三期竣工时间 ：2024 年 12 月 5 日	
7	深圳国际会展中心洲际酒店	深圳	本项目为 自有开发的深圳国际会展中心洲际酒店 ，定位为会展新城核心国际奢华商务度假酒店，服务高端会展与商旅菁英。负责全周期开发管理，含前期定位、规划设计、招标采购、工程建设、质量安	/	合同签订时间 ：2018 年 07 月 30 日 规划验收时间 ：2021 年 12 月 28 日	

			全管控及竣工验收。 重点统筹酒店公区与客房室内精装修 ，从设计落地、高端选材、工艺标准、细节管控到成品保护，同步统筹开业筹备、运营移交与品质保障，打造符合洲际品牌标准的奢华空间。			
8	太子湾美高梅酒店	深圳	本项目为 自有开发的太子湾美高梅酒店 ，定位为 蛇口太子湾滨海沉浸式奢华娱乐艺术酒店 ，面向高端商旅与国际宾客，打造海上文化门户标杆。负责全周期开发：前期定位、规划设计、招标采购、工程建设、质量安全及竣工验收。 重点统筹酒店公区、客房及特色餐饮的室内精装修 ，联合国际顶尖团队，融入娱乐化场景与滨海艺术理念，严控高端选材、精工工艺、细节美学与品牌标准落地，同步统筹开业筹备与运营移交，保障奢华品质与沉浸式体验。	/	合同签订时间：2018年03月13日 规划验收时间：2024年11月29日	
9	深圳国际会展中心希尔顿花园酒店	深圳	本项目为 自有开发的深圳国际会展中心希尔顿花园酒店 ，定位为 服务会展商务人群的高端精选商务酒店 ，以高效舒适、品质简约为核心特色。项目负责前期定位策划、规划及专业工程设计、材料设备选型、总包与各专项工程招标、工程建设实施、质量安全管控及竣工验收移交。 重点围绕酒店客房、公区及配套空间开展室内精装修工作 ，严格遵循希尔顿花园品牌标准，把控装修风格统一性、材料环保品质与施工精细度，统筹后期运营筹备及整体品质落地，打造舒适实用的高端商务旅居空间。	/	合同签订时间：2018年06月21日 规划验收时间：2020年11月6日	
10	深圳国际会展中心希尔顿	深圳	本项目为 自有开发的深圳国际会展中心希尔顿酒店 ，定位为 国际高端商务会议型酒店 ，服务全球会	/	合同签订时间：2018年06月21日	

			<p>展客商与高端商务人士。负责项目全周期开发工作，包含前期定位策划、规划及专业工程设计、材料设备选型、总包与各专业工程招标、工程建设、质量安全管控及竣工验收移交。重点负责酒店大堂、客房、会议宴会及配套区域的室内精装修，严格对标希尔顿高端品牌标准，把控高端材料应用、精细化施工工艺与整体空间品质，统筹运营筹备与移交，打造国际化高端旅居标杆。</p>		<p>规划验收时间：2020年11月6日</p>	
--	--	--	---	--	---------------------------------	--

注：按《资信标要求一览表》中的要求填写此表，并按要求附上相关业绩证明材料。

1、南山智谷产业园一期（茶光工业区升级改造项目一期）

深圳市南山区茶光工业区升级改造项目
一期
代建合同

委托人：深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司

代建人：深圳招商房地产有限公司

建设项目代建合同协议书

项目名称：深圳市南山区茶光工业区升级改造项目一期

项目委托人：深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司

项目代建人：深圳招商房地产有限公司

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施工招标投标管理条例》及其它有关法律法规，为保证代建项目的顺利实施，充分发挥投资效益，严格控制投资概算，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经委托人、代建人双方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

1. 项目名称：深圳市南山区茶光工业区升级改造项目一期

2. 项目总投资：暂定 250000 万元

3. 建设地点：深圳市南山区西丽街道茶光工业区园区

4. 建设规模：本项目位于南山区西丽片区，沙河西路和茶光路交界处西北角。北接西丽中心区，东临沙河西路，西侧与留仙洞总部基地距离仅隔 300m，北接西丽大学城，南启南山科技园。项目驻地东西长约 300m，南北长约 200m，占地面积为 44429.38 m²，总建筑面积为 423399.30 m²（其中计容建筑面积为 3223643.20 m²）。建筑地上最高三十二层，负三层至负二层为机动车停车库和设备房（层高 3.9），负一层除机动车停车位及设备房之外，东侧及南侧设置有产业研发用房和地铁通道预留空洞，西北跟东北侧设置有自行车停车位。一层为商业裙楼，层高 5.1m，二层为连接一层跟二层以上各层的平台层，三层至三十二层主要为产业研发用房、创新型产业用房及宿舍。

5. 建设内容：本项目的全过程代建，代建服务内容：代建人根据委托人提出的投资控制、规模、标准、功能、质量、进度、安全等要求，负责该工程代建合同签订之日起至移交给委托人使用前的全部工程建设管理工作，即前期准备阶

段、项目实施准备阶段、项目实施阶段、项目竣工验收和总结评价阶段的建设管理工作以及相关税费缴纳和委托人要求承办的其他工作。

主要工作内容包括但不限于：建设工程中必须办理的相关手续、设计审核及优化、分项工程深化设计、施工（含主体施工、二次装修、室外景观等）、BIM管理、监理、咨询、采购、竣工验收、交付、结（决）算审计、办理产权登记、保修、工程档案移交等全部工作，具体包括：

- (1) 根据项目要求，办理工程报建、报批工作；
- (2) 制定建设计划，做好主要节点工期的控制；
- (3) 对委托人选定的设计单位出具的施工图进行审核及优化；
- (4) 依法招标或选择施工（含主体施工、二次装修、室外景观等）、监理、咨询、检测、监测，以及认为需要的其他专业团队等单位，代建人以自己名义与上述单位签订合同；
- (5) 在实施过程中进行全面管理工作，包括：质量、安全、进度、投资、风险、安全文明施工等；
- (6) 及时与委托人沟通，确保工程开支不超过委托人上级主管单位审批同意的投资限额；
- (7) 组织工程验收和移交，并办理备案等；
- (8) 负责规划验收，协助办理产权登记等；
- (9) 根据档案管理的有关规定，须满足深圳市、区档案馆及招标方（业主）各类相关资料归档的要求，整理并分别完整移交市档案馆和招标方，取得相应的移交证明书。
- (10) 为保证工程的顺利进行，应同相关部门单位沟通，取得相关部门单位的同意；
- (11) 负责本项目与审计部门的结（决）算审计工作；
- (12) 委托人为项目顺利推进要求代建人进行的其他相关工作。

建设标准：A座甲级写字楼（商务办公），BEF座产业办公，C座宿舍，D座酒店式公寓。

绿色建筑标准：A座为绿建二星和LEED金级预认证，BCDEF为绿建一星。都需要做海绵城市。

二、代建项目管理范围和内容

■全过程代建：包括以下（一）～（八），其中委托人已完成及办理的除外。

□前期阶段代建：包括以下（一、二）。

□实施阶段代建：包括以下（三）～（八）。

（一）项目策划、决策

1、负责组织可行性研究报告、法定图则修改、环境影响评价、地质灾害评估、交通专项规划研究、投资估算、初步设计及概算的编制，完成相关的报批手续（项目立项由政府相关部门完成）。

（二）项目前期准备阶段

2、负责建设范围内现状建筑物和构筑物的清理工作，以及相关拆迁纠纷的处理（委托街道办办理的除外）。

3、负责办理土地登记、公共配套设施等手续报批工作和管理协调。负责组织本项目规划、勘察、设计的招标工作，选定勘察、设计等中标单位并与中标单位签订合同，进行本项目的勘察、设计管理工作。

4、负责办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、土地出让合同等相关用地手续；负责办理消防、人防、水保、排水、排污、供水、供电、煤气、交通、防雷、节能等（水电、园林、绿化和市政）等相关的审查、报批、报建手续。

上述1-4条内容，委托人已正在开展相关工作，代建合同签署后，代建人需协助委托人完成未完成的工作；同时视情况，委托人有权将未完成的工作移交代建人完成，代建人必须执行；代建单位必须配合委托人完成正在进行的优化和深

化设计工作，未开展的设计工作，根据委托人的具体要求，由代建人负责具体实施。

（三）项目实施准备阶段

5、负责办理施工许可等相关施工报建手续。

6、负责组织本项目施工、监理、重要设备材料采购、咨询等的招标工作，选定施工、监理、设备材料供应商、咨询等中标单位并与中标单位签订合同，进行本项目的施工、监理、设备材料采购、咨询管理工作；其中项目重要设备（电梯、空调、发电机组等）、装修装饰主要材料以及其他各专业分包单位需经委托人确认后方可采购或与之签署合同。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量、安全等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案、核准。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，并将相关人员身份证明、注册证书或职称证等材料报送委托人；

（2）项目资金使用计划及进度计划；

（3）项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

（4）对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、根据实际工作进度和资金需求，代编年度投资计划和项目用款报告，交

由委托人审核后，按季度向委托人报送工程进度和资金使用情况，由委托人相关部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款。

12、负责代建期内用地的使用、安全等管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计部门等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人，由委托人组织工程竣工验收。

17、会同委托人组织项目竣工验收，并负责编制项目竣工决算报表报委托人及审计部门审计。

18、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

19、负责编制项目竣工结算、决算报告，报委托人及审计部门完成项目结算及决算审计和竣工结算及财务决算批复申报工作。

20、负责项目竣工验收移交后的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应责任。

21、配合审计部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

22、代建人协助委托人按《深圳经济特区房地产登记条例》办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下或委托人指定单位）。

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、墙体保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税等有关费用,费用计入建设资金(代建人自行承担的税费除外),由委托人支付。

(八)其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用,费用计入建设资金:

(1)迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作;

(2)对本项目开展有关项目建设的各种形式的宣传工作,包括制作项目展示模型、图片、影像资料等;

(3)向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作;

(4)为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等;

(5)将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

25、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

26、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目系国有投资项目,代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应承担之责任及所应履行之义务,并特此保证并承诺:代建人具有独立法人资格,具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力,具备同类工程建设管理经验,具有与项目相适应的资金实力,且代建人具有良好的企业信誉,近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关国有投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序,并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期、安全等达到本合同约定之目标。

1、工期管理目标

东区(现基坑开挖完成部分):从签订代建合同之日起至竣工验收总工期 4

程施工质量进行监督检查。

负责项目保修监督管理工作，编制项目保修方案，建立保修制度。

5、投资管理目标

项目投资控制在政府主管部门批复的项目概算之内。

6、环保管理目标

达到深圳经济特区《绿色建筑评价规范》铜级标准，优先使用绿色再生建材产品。

7、反腐保廉目标

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

四、代建管理费

合同暂定为（大写）：7500 万元人民币（以项目投资估算 250000 万元为基数，乘以中标费率 3%计取）¥：柒仟伍佰万元。

结算时代建管理费根据代建范围和内容，按代建商代建完成的工程结算总价款（不含代建费）的 3%计取，以委托方委托的咨询公司或造价站最终审定价为准。

五、本合同由以下文件组成

1. 双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件；
2. 委托代建合同书；
3. 合同补充条款；
4. 专用合同条款；
5. 通用合同条款；
6. 建设监管方案；
7. 中标通知书；
8. 描述代建项目的技术性文件；
9. 双方确认的会议纪要；

10. 国家现行的行业标准、规范及有关技术文件；

11. 工程质量保修书；

12. 双方认为应作为合同构成的其他文件。

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。

委托人、代建人双方理解并承诺不再就本项目工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

六、本合同中的有关词语含义与本合同[第一部分通用合同条款]中赋予它们的定义相同。

七、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建人提供项目建设的必要条件。

八、代建人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务。

九、本合同一式拾贰份，具有同等法律效力，双方各执陆份。

(以下无正文)

委托人：(签章)

法定代表人或授权委托人：(签字)：

地址：深圳市南山区深南大道 10128 号南山软件园东塔 3205 室

邮编：518000

电话：86227921



代建人：(签章)

法定代表人或授权委托人：(签字)：

地址：深圳市南山区太子路 755-268 1800



10

邮编：518080

电话：26818621

本合同于2017年9月4日



工程编号:

代建管理合同补充协议

项目名称: 深圳市南山区茶光工业区升级改造项目一期

项目地点: 深圳市南山区

委托人: 深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司

代建人: 深圳招商房地产有限公司

2020年9月

人收款账户中。

第二条：协议生效及其他

1、除本协议条款约定外，其他条款参照原合同约定执行，原合同及本协议未尽事宜，发、承包人可另行达成并签订书面的补充协议。本协议生效后，即成为原合同不可分割的组成部分，与原合同具有同等的法律效力。

2、本协议一式拾份，发包人执伍份，承包人执伍份，每份具有同等法律效力，自双方签字盖章之日起生效。

委托人(公章):  深圳市大沙河创新产业 园建设开发有限公司	代建人(公章):  深圳招商房地产有限公司
法定代表人  或委托代理人:	法定代表人  或委托代理人:

协议签订日期 2020年9月25日

工程编号：

代建管理合同补充协议（二）

项目名称：深圳市南山区茶光工业区升级改造项目一期

项目地点：深圳市南山区

委托人：深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司

代建人：深圳招商房地产有限公司

2023 年 4 月



委托人(公章): 深圳市大沙河创新产业
园建设开发有限公司

代建人(公章): 深圳招商房地产有限公司

法定代表人

法定代表人

或委托代理人:

或委托代理人:



协议签订日期: 2023 年 4 月 18 日

工程竣工验收报告

(建筑工程)



工程名称：_____南山智谷产业园施工总承包工程_____

验收时期：_____2021年7月4日_____

建设单位（盖章）：_____深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司_____



一、工程概况

工程名称	南山智谷产业园施工总承包工程	工程地点	深圳市沙河西路与茶光路路口
建筑面积	419031.58 平方米	工程造价	170926.479892 万元
结构类型	框架剪力墙, 核心筒	层数	地上: 34 层 地下: 3 层
施工许可证号	工程编号:4403062017012101 证书序列号:2018-0672	监理许可证号	/
开工时期	2018. 3. 15	验收日期	2021. 7. 4
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	2018-028
建设单位	深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司	资 质 证 号	
建设单位 (代建)	深圳招商房地产有限公司		
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司		
设计单位	中国华西工程设计建设有限公司		
总包单位	中建科工集团有限公司		
承建单位 (土建)	中建科工集团有限公司		
承建单位 (建筑机电)	中建四局第五建筑工程有限公司		
承建单位 (装修)	深圳洪涛集团股份有限公司/深圳市华剑建设集团股份有限公司		
承建单位 (幕墙)	中建深圳装饰有限公司/深圳海外装饰工程有限公司		
		建开企【2001】050 号	
		B144046787	
		A151007237	
		D144077337	
		D144077337	
		D244215732	
		D244060512/D244042946	
		D244073020/D244073482	

承建单位 (防水)	深圳市德诚建筑工程有 限公司	D244183479
承建单位 (智能化)	深圳市金证科技股份有 限公司	D244060684
承建单位 (泛光照明)	深圳市文业照明实业有 限公司	D244060844
承建单位 (园林)	深圳市奥城景观工程设 计有限公司	D344071275
监理单位	深圳市合创建设工程顾 问有限公司	E144002103-8/1
施工图 审查单位	深圳市华森建筑工程咨 询有限公司	19019



龍圖杯 获奖证书

第九届全国BIM大赛 综合组

二等奖

项目：深圳市南山智谷产业园BIM设计施工运维全过程应用

单位：中建科工集团有限公司

中国图学学会

2020年11月



NANSHAN INTELLIGENCE VALLEY

Shenzhen, China

HAS FULFILLED THE REQUIREMENTS OF

LEED v4
LEED BUILDING DESIGN AND CONSTRUCTION:
CORE AND SHELL DEVELOPMENT

GOLD

DECEMBER 2018

BY TAKING THESE INITIAL STEPS, THIS PROJECT IS ON THE PATH
TOWARDS LEADERSHIP AS A LEED-CERTIFIED, HIGH-PERFORMANCE, GREEN BUILDING

A handwritten signature in black ink, reading "Mahesh Ramanujam".

MAHESH RAMANUJAM, PRESIDENT & CEO, U.S. GREEN BUILDING COUNCIL,
PRESIDENT & CEO, GREEN BUSINESS CERTIFICATION INC.

中国建筑工程装饰奖 获奖证书

(建筑幕墙类)

中建深圳装饰有限公司

你单位承建的南山智谷产业园施工总承包工程幕墙工程标段一(ABF座)工程

荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围: 建筑幕墙



二〇二二年十二月三十一日

※中国建筑装饰协会 制印

南山智谷产业园施工总承包工程
幕墙工程标段二(CDE座)

荣 获

广东省优秀建筑装饰工程奖

承建单位: 深圳海外装饰工程有限公司

证书编号: GDZS2022237

广东省建筑业协会
建筑装饰分会
二〇二二年七月十八日

荣誉证书

中建钢构有限公司：

你公司承建的 **南山智谷产业园施工总承包项目** 工程，荣获二〇一九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
二〇一九年十月

荣誉证书

深圳市市级工法

工法名称：地下室预应力底板刚性防水施工技术研究与应用

批准文号：深建协字（2022）16号

工法编号：SZSJGF137-2021

完成单位：中建科工集团有限公司

主要完成人：郑捷、蔡世桐、李梓航、沈能典、彭思炼

深圳建筑业协会
二〇二二年二月

深圳市装饰工程金鹏奖 获奖证书

中建深圳装饰有限公司：

你单位承建的南山智谷产业园施工总承包工程幕墙工程标段一（ABF座）南山智谷产业园施工总承包工程幕墙工程标段一（ABF座）荣获二〇二一年度深圳市金鹏奖。

特发此证

深圳市装饰行业协会
二〇二一年五月

中国建筑工程装饰奖 获奖证书

（建筑幕墙类）

深圳海外装饰工程有限公司

你单位承建的南山智谷产业园施工总承包工程幕墙工程标段二（CDE座）工程

荣获二〇二一~二〇二二年度中国建筑工程装饰奖。

特发此证

承建范围：建筑幕墙

二〇二二年十二月三十一日

广东省优秀建筑装饰工程奖 证书

中建深圳装饰有限公司承建的
南山智谷产业园施工总承包工程幕墙工程标段一
(ABF座) 荣获

二〇二二年广东省优秀建筑装饰工程奖。

特发此证。

承建范围: A、B、F座幕墙工程

证书编号: GDZS2022236

二〇二二年七月十八日



合同协议书

委托人：东莞市望牛墩镇人民政府

代建人：深圳招商房地产有限公司

东莞市望牛墩镇人民政府（以下简称“委托人”）为实施东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期工程代建服务，委托深圳招商房地产有限公司（以下简称“代建人”）承担该项目的代建工作。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《东莞市财政投资建设项目代建制管理办法（试行）》（如有相关新文件或制度，可按新文件或制度执行）及其它法律法规和规范性文件，为保证代建工作的顺利实施，委托人和代建人共同达成如下协议。

一、项目概况

（一）项目名称：东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期工程。

（二）建设规模及内容：项目首期用地以住宅及商业功能为主，其中计容建筑面积约为18.5万平方米，全部为高层住宅，户型初步采取90平方米、120平方米、150平方米、180平方米和230平方米等5种户型（具体以最终设计方案为准）。

项目投资估算：工程总投资初步估算约9.25亿元（具体以实际批复为准），资金来源于东莞水乡特色发展经济区管理委员会，具体由镇财政出资。

（三）项目建设地点：东莞市望牛墩镇下漕村，具体为东至赤滘口河，西至洪屋涡水道，南至水乡大道，北至实验路（规划暂定名）（不含下漕步律、官派股份经济合作社所属土地）。

（四）投资估算（或匡算）暂定金额：人民币（大写）玖亿贰仟伍佰万元整（¥925,000,000.00元）。代建人应在概算审定完成后的7天内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用金额控制在批复概算的100%以内。保证最大工程费用报告经委托人批准后，委托人和代建人签订保证最大工程费用协议，保证最大工程费用协议是合同文件的组成部分。

二、代建管理工作主要内容

1. 本项目实行建设实施阶段代建。代建人根据委托人提出的投资控制、规模、标准、功能、质量、进度等要求，代建人与委托人签订代建合同后，在完成项目建议书或可行性研

少一次的质量回访。

八、 代建管理费

代建管理费暂估价为人民币（大写）壹仟柒佰捌拾万元整（¥1780万元）。（注：工程总投资初步估算约9.25亿元（具体以实际批复为准），资金来源于水乡管委会，具体由镇财政出资。最终代建管理费以工程批复概算中的建安费为计费基数，按《东莞市财政投资社会代建项目代建管理费总额控制数费率计提办法》（如有相关新文件或制度，可按新文件或制度执行）规定的特殊类项目取费标准乘以100%计取，且代建管理费结算价（不含奖励金）不得超过批复概算中的代建管理费（不含奖励金）且不超过1780万元。

九、 委托人直接拨付至代建人监管银行账户的款项，由代建人向委托人开具等额数量的发票。代建人因与参建单位行业属性不同存在税率差异，要求委托人将款项直接拨付至参建单位的银行账户的，代建人需与参建单位及委托人签订三方协议，并以公函形式将参建单位银行账户向委托人备案。款项支付前，代建人需向委托人提交由参建单位开具的抬头为委托人的等额数量的发票。每月委托人复印直接支付银行回单交代建人，代建人凭银行回单及发票复印件入工程成本。

十、 代建人在代建项目的管理过程中，必须按照国家、省、市规定的基本建设程序和代建项目建设基本流程开展工作，项目实施全过程的招标投标、勘察设计、监理、施工、工程验收、资产移交等在符合国家、省、市等相关专业规范和行业管理规定的同时，受本合同及合同附件的约束。

十一、 合同附件及适用顺序

本合同的附件由以下文件组成：

- (1)合同协议书；
- (2)补充条款；
- (3)专用合同条款；
- (4)保证最大工程费用协议书；
- (5)通用合同条款；
- (6)响应文件；
- (7)竞争性谈判文件；
- (8)项目需求书；
- (9)中标通知书；
- 00代建工程资金监管协议；

01廉政协议;

02其他合同文件。

上述文件互相补充和解释,如有不明确或不一致之处,以合同约定次序在先者为准。

十二、本协议一式拾贰份,合同双方各执伍份,招标代理机构壹份,东莞市公共资源交易中心壹份,各份均具同等效力。合同未尽事宜,双方另行签订补充协议,补充协议是合同文件的组成部分。



委托人: (盖单位章)

法定代表人或

其委托代理人: (签字)

刘浩文



代建人: (盖单位章)

法定代表人或

其委托代理人: (签字)

2022年3月7日签于莞

Handwritten signature in black ink.



东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程 竣工验收备案证书

建备证字第 441900202409300015(水乡) 号

工程名称	东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期工程1号商业、住宅楼(剪力墙32层1幢)	建设单位	东莞市望牛墩镇下漕股份经济联合社
勘察单位	福建省水文地质工程地质勘察研究院	工程地点	东莞市望牛墩镇下漕村
设计单位	万禹工程设计有限公司	建设内容	剪力墙32层1幢
监理单位	广东粤建工程项目管理有限公司	建筑面积	15392.24平方米
总包单位	中国建筑第五工程局有限公司	验收日期	2024-07-30
参建单位			
备案意见	本工程竣工验收合格, 备案文件齐全, 准予备案, 特发此证。 备案机关: 东莞市住房和城乡建设局 备案日期: 二〇二四年九月三十日		
备注	本许可包含户内装修工程。		



说明: 1、本证作为建设单位向房管部门申办《房地产权证》的必备资料。
2、本证一式六份, 市住房和城乡建设局、质监机构、建设单位、施工单位、城建档案、房管部门各存一份。



东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程 竣工验收备案证书

建备证字第 441900202409300016(水乡) 号

工程名称	东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期工程2号商业、住宅楼(剪力墙32层1幢)	建设单位	东莞市望牛墩镇下漕股份经济联合社
勘察单位	福建省水文地质工程地质勘察研究院	工程地点	东莞市望牛墩镇下漕村
设计单位	万禹工程设计有限公司	建设内容	剪力墙32层1幢
监理单位	广东粤建工程项目管理有限公司	建筑面积	18959.26平方米
总包单位	中国建筑第五工程局有限公司	验收日期	2024-07-30
参建单位			
备案意见	本工程竣工验收合格, 备案文件齐全, 准予备案, 特发此证。 备案机关: 东莞市住房和城乡建设局 备案日期: 二〇二四年九月三十日		
备注	本许可包含户内装修工程。		



说明: 1、本证作为建设单位向房管部门申办《房地产权证》的必备资料。
2、本证一式六份, 市住房和城乡建设局、质监机构、建设单位、施工单位、城建档案、房管部门各存一份。



AI识图

东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程 竣工验收备案证书

建备证字第 441900202409300002(水) 号

工程名称	东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期工程3号住宅楼(剪力墙32层1幢)	建设单位	东莞市望牛墩镇下漕股份经济联合社
勘察单位	福建省水文地质工程地质勘察研究院	工程地点	东莞市望牛墩镇下漕村
设计单位	万禹工程设计有限公司	建设内容	剪力墙32层1幢
监理单位	广东粤建工程项目管理有限公司	建筑面积	16047.91平方米
总包单位	中国建筑第五工程局有限公司	验收日期	2024-07-30
参建单位			
备案意见	本工程竣工验收合格, 备案文件齐全, 准予备案, 特发此证。 备案机关: 东莞市住房和城乡建设局 备案日期: 二〇二四年九月三十日		
备注	本许可包含户内装修工程。		



说明: 1、本证作为建设单位向房管部门申办《房地产权证》的必备资料。
2、本证一式六份, 市住房和城乡建设局、质监机构、建设单位、施工单位、城建档案、房管部门各存一份。

version: 1



东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程 竣工验收备案证书

建备证字第 441900202409300003(水) 号

工程名称	东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期工程4号商业、住宅楼(剪力墙24层1幢)	建设单位	东莞市望牛墩镇下漕股份经济联合社
勘察单位	福建省水文地质工程地质勘察研究院	工程地点	东莞市望牛墩镇下漕村
设计单位	万禹工程设计有限公司	建设内容	剪力墙24层1幢
监理单位	广东粤建工程项目管理有限公司	建筑面积	11661.96平方米
总包单位	中国建筑第五工程局有限公司	验收日期	2024-07-30
参建单位			
备案意见	本工程竣工验收合格, 备案文件齐全, 准予备案, 特发此证。 备案机关: 东莞市住房和城乡建设局 备案日期: 二〇二四年九月三十日		
备注	本许可包含户内装修工程。		



说明: 1、本证作为建设单位向房管部门申办《房地产权证》的必备资料。
2、本证一式六份, 市住房和城乡建设局、质监机构、建设单位、施工单位、城建档案、房管部门各存一份。

version: 1



东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程 竣工验收备案证书

AI识图

建备证字第 441900202409300004(水乡) 号

工程名称	东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期工程5号商业、住宅楼(剪力墙32层1幢)	建设单位	东莞市望牛墩镇下漕股份经济联合社
勘察单位	福建省水文地质工程地质勘察研究院	工程地点	东莞市望牛墩镇下漕村
设计单位	万禹工程设计有限公司	建设内容	剪力墙32层1幢
监理单位	广东粤建工程项目管理有限公司	建筑面积	17685.25平方米
总包单位	中国建筑第五工程局有限公司	验收日期	2024-07-30
参建单位			
备案意见	本工程竣工验收合格,备案文件齐全,准予备案,特发此证。 备案机关: 东莞市住房和城乡建设局 备案日期: 二〇二四年九月三十日		
备注	本许可包含户内装修工程。		



说明: 1、本证作为建设单位向房管部门申办《房地产权证》的必备资料。
2、本证一式六份,市住房和城乡建设局、质监机构、建设单位、施工单位、城建档案、房管部门各存一份。

version: 1



东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程 竣工验收备案证书

建备证字第 441900202409300005(水乡) 号

工程名称	东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期工程6号住宅楼(剪力墙32层1幢)	建设单位	东莞市望牛墩镇下漕股份经济联合社
勘察单位	福建省水文地质工程地质勘察研究院	工程地点	东莞市望牛墩镇下漕村
设计单位	万禹工程设计有限公司	建设内容	剪力墙32层1幢
监理单位	广东粤建工程项目管理有限公司	建筑面积	16037.4平方米
总包单位	中国建筑第五工程局有限公司	验收日期	2024-07-30
参建单位			
备案意见	本工程竣工验收合格,备案文件齐全,准予备案,特发此证。 备案机关: 东莞市住房和城乡建设局 备案日期: 二〇二四年九月三十日		
备注	本许可包含户内装修工程。		



说明: 1、本证作为建设单位向房管部门申办《房地产权证》的必备资料。
2、本证一式六份,市住房和城乡建设局、质监机构、建设单位、施工单位、城建档案、房管部门各存一份。

version: 1



东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程 竣工验收备案证书

建备证字第 441900202409300006(水乡) 号

工程名称	东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期工程7号商业、住宅楼(剪力墙32层1幢)	建设单位	东莞市望牛墩镇下漕股份经济联合社
勘察单位	福建省水文地质工程地质勘察研究院	工程地点	东莞市望牛墩镇下漕村
设计单位	万禹工程设计有限公司	建设内容	剪力墙32层1幢
监理单位	广东粤建工程项目管理有限公司	建筑面积	16706.93平方米
总包单位	中国建筑第五工程局有限公司	验收日期	2024-07-30
参建单位			
备案意见	本工程竣工验收合格, 备案文件齐全, 准予备案, 特发此证。 备案机关: 东莞市住房和城乡建设局 备案日期: 二〇二四年九月二十日		
备注	本许可包含户内装修工程。		



说明: 1、本证作为建设单位向房管部门申办《房地产权证》的必备资料。
2、本证一式六份, 市住房和城乡建设局、质监机构、建设单位、施工单位、城建档案、房管部门各存一份。

version: 1



东莞市房屋建筑工程和市政基础设施工程 竣工验收备案证书

建备证字第 441900202409300007(水乡) 号

工程名称	东莞西站望牛墩单元土地整备项目拆迁安置房一期工程8号商业、住宅楼(剪力墙32层1幢)	建设单位	东莞市望牛墩镇下漕股份经济联合社
勘察单位	福建省水文地质工程地质勘察研究院	工程地点	东莞市望牛墩镇下漕村
设计单位	万禹工程设计有限公司	建设内容	剪力墙32层1幢
监理单位	广东粤建工程项目管理有限公司	建筑面积	17656.94平方米
总包单位	中国建筑第五工程局有限公司	验收日期	2024-07-30
参建单位			
备案意见	本工程竣工验收合格, 备案文件齐全, 准予备案, 特发此证。 备案机关: 东莞市住房和城乡建设局 备案日期: 二〇二四年九月二十日		
备注	本许可包含户内装修工程。		



说明: 1、本证作为建设单位向房管部门申办《房地产权证》的必备资料。
2、本证一式六份, 市住房和城乡建设局、质监机构、建设单位、施工单位、城建档案、房管部门各存一份。

version: 1

3、凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目

合同编号：_____号

光明区 2020 年度政府投资建设工程凤凰牛
场周边地块拆迁安置房建设项目代建合同

项目名称：凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目（代建）

委托单位（甲方）：深圳市光明区住房和建设局

代建单位（乙方）：深圳招商房地产有限公司

签订日期：2020年10月20日

第一部分 项目代建合同协议书

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施工招标投标条例》和其它有关法律法规，按照《光明新区政府投资项目代建制管理办法（试行）》（深光规〔2018〕2号）的具体要求，委托单位、代建单位遵循平等、自愿和诚实信用的原则，经双方协商一致，签订本合同。

一、项目概况

（一）项目名称：凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目（代建）

（二）项目委托单位：深圳市光明区住房和建设局

（三）项目代建单位：深圳招商房地产有限公司

（四）项目总投资（估算投资）：128909万元

（五）项目建设地点：深圳市光明区

（六）项目建设规模：凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目位于深圳市光明区外国语学校西侧、红坳拆迁安置房北侧，规划用地面积约35249平方米，按容积率4.8建设，项目规划总建筑面积约23.02万平方米，规划计容面积约16.92万平方米，其中，建设住宅面积约14.88万平方米，商业面积约1.35万平方米，公共配套设施约0.68万平方米；另地下室按三层设计，面积约6.10万平方米。

（七）项目建设内容：包括但不限于办理相关前期手续，组织相关招标、洽谈、合同签订和管理工作，场地平整，土

石方工程,各建筑的土建、装饰、安装等工程。

二、项目工期要求

项目总工期自 2020 年 7 月至 2023 年 8 月,共 38 个月。其中,前期阶段计划自 2020 年 7 月至 2020 年 12 月,共 6 个月;施工阶段计划自 2021 年 1 月至 2023 年 8 月,共 32 个月;

缺陷责任管理期限:从工程通过竣工验收之日起计算,为 2 年。

如因委托单位、不可抗力、突发事件、法律法规政策调整、项目用地、地下溶洞、地下管线等复杂地下条件、技术原因等导致代建工期延误的,经委托单位与代建单位协商一致,工期相应顺延,代建单位不承担工期延误违约责任,不承担任何赔偿损失的责任。

三、代建项目管理范围和内容

(一)管理范围和内容

本项目实行全过程代建,从项目立项开始至质量缺陷责任期结束,由代建单位承担全过程项目建设管理工作。工作范围包括但不限于以下内容:

- 1.负责代建项目全过程管理,对代建项目的投资、工期、质量和安全管理负责;
- 2.落实代建项目所需的专业技术人员和管理人员的配置;
- 3.办理代建项目实施过程中有关规划、用地、施工、市政、消防、水务、环保、园林绿化等相关报批报建手续;
- 4.主动联系并协助土地整备相关责任部门开展土地整备

工作。

5.组织施工、监理、重要设备材料采购及勘察、设计、招标代理、造价等工程服务事项的招标、洽谈、合同签订和管理工作；

6.协调各相关单位配合保险单位和工程质量安全风险管理机构开展质量安全监督检查工作，对工程质量安全风险管理机构提出的工程质量问题和安全风险问题，应及时督促和监督相关责任方进行整改；

7.组织工程中间验收及竣工验收,对工程质量终身负责；

8.按相关要求代编代建项目年度投资计划和项目用款报告，提交委托单位审核；

9.推荐代建项目资金监管银行并提交委托单位确定，开设代建项目资金监管账户，负责代建项目资金拨付、管理及账务核算工作，定期向委托单位报送工程进度和资金使用情况；

10.按相关要求办理工程结算、竣工决算，向财政部门申报财务决算；

11.按程序向项目资产管理单位办理资产移交手续；

12.在质量缺陷责任期内代持建设工程质量保证金，保证金应由银行监管，在质量缺陷责任期内组织缺陷维修；

13.建立完整的项目档案资料，办理资产移交手续时，应将工程档案、财务档案及其它相关资料按规定移交给有关部门；

14.代建合同约定的其他事项。

（二）代建项目采购招标要求

根据《政府采购法》以及《光明新区政府投资项目代建制管理办法（实行）》规定，代建单位对代建项目的施工、监理、重要设备材料采购、投资咨询、勘察、设计、造价等工程服务事项，必须按政府采购程序依法公开招标。其中，施工单位、监理单位、重要设备材料供应商均不得与代建单位存在关联关系。

四、合同价款（代建费）

代建费由代建管理费、项目奖励金、资金节余奖励金、及项目违约金等构成。本合同价款暂以代建管理费中标价作为合同暂定价款，为（大写）人民币 壹仟零伍拾伍万元整（小写 10,550,000.00 元）。

合同价款包括但不限于乙方工作人员薪酬、办公费用、交通费用、差旅费用、利润和税金等为履行与本项目下所有义务所发生的全部费用。

1.代建管理费：本合同代建管理费暂以经发改部门批复的立项文件中项目总投资人民币 128909 万元为基准，代建管理费招标控制价暂定为 1055.00 万元。

2.代建费结算：项目竣工后根据决算结果据实调整代建费（含代建管理费、项目奖励金、资金节余奖励、项目违约金等），其中：

（1）代建管理费按财政部《基本建设项目建设成本管理的规定》（财建〔2016〕504号）执行，本项目代建管理费的下浮率为 0.06 %。下浮率计算方式：（代建管理费招标

委托单位（盖章）：深圳市光明区住房和建设局



法定代表人：

委托代理人：



2020年10月20日

代建单位(盖章)：



法定代表人：

委托代理人：

2020年10月20日

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: 凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目

验收日期: 2023 年 12 月 11 日

建设单位（盖章）: 深圳招商房地产有限公司, 深圳市光明区住房和建设局



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	凤凰牛场周边地块拆迁安置房建设项目				
工程地点	深圳市光明区外国语学校西侧	建筑面积	23.76万m ²	工程造价	80807.34万元
结构类型	框架剪力墙结构	层数	地上：30/35层 地下：2层		
施工许可证号	2020-440309-47-01-01003503	监理许可证号	/		
开工日期	2021年3月15日	验收日期	2023年12月11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-中报（登记）【2023】021号		
建设单位	深圳招商房地产有限公司，深圳市光明区住房和建设局				
勘察单位	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司				
设计单位	深圳市新城市规划建筑设计股份有限公司				
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）	中建一局集团建设发展有限公司				
监理单位	深圳市城建监理有限公司				
施工图审查单位	深圳市华森建筑工程咨询有限公司				



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

已完成设计图纸和合同约定的各项内容，工程质量符合国家有关法律、法规、规范及工程建设强制性标准，质量合格，工程档案资料完整。经过自检，本单位工程质量评定为合格，观感质量评定为好。

中华人民共和国一级注册建筑师
 姓名：何建恒
 注册号：4400132-015
 有效期：至2025年11月

中华人民共和国一级注册建造师
 石泽臻
 京111193002665(00)
 2024.02.22
 中建一局集团建设发展有限公司

中华人民共和国一级注册建造师
 姓名：何建恒
 注册号：4400132-015
 有效期：至2023年11月

 建设单位： 负责人： 日期：2023年12月11日	 监理单位： 负责人： 日期：2023年12月11日	 施工单位： 负责人： 日期：2023年12月11日	 设计单位： 负责人： 日期：2023年12月11日	 勘察单位： 负责人： 日期：2023年12月11日
 单位(项目)负责人： 日期：2023年12月11日	 单位(项目)负责人： 日期：2023年12月11日	 单位(项目)负责人： 日期：2023年12月11日	 单位(项目)负责人： 日期：2023年12月11日	 单位(项目)负责人： 日期：2023年12月11日

GD-E1-914/6

4、南山智谷二期（茶光工业区升级改造项目二期）

副本

深圳市南山区茶光工业区升级改造项目
二期代建合同
(南山智谷产业园二期代建合同)

委托人：深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司

代建人：深圳招商房地产有限公司

建设项目代建合同协议书

项目名称：深圳市南山区茶光工业区升级改造项目二期（南山智谷产业园二期）

项目委托人：深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司

项目代建人：深圳招商房地产有限公司

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施工招标投标管理条例》及其它有关法律法规，为保证代建项目的顺利实施，充分发挥投资效益，严格控制投资概算，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经委托人、代建人双方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

1. 项目名称：深圳市南山区茶光工业区升级改造项目二期（南山智谷产业园二期）

2. 项目总投资：暂定 170000 万元

3. 建设地点：深圳市南山区西丽街道茶光工业区园区

4. 建设规模：本项目位于南山区西丽片区，沙河西路和茶光路交界处西北角。北接西丽中心区，东临沙河西路，西侧与留仙洞总部基地距离仅隔 300m，北接西丽大学城，南启南山科技园。占地面积为 19220.00 m²，总建筑面积约为 200000.00 m²（其中计容建筑面积约为 155500.00 m²）。

5. 建设内容：本项目的全过程代建，代建服务内容为：代建人根据委托人提出的投资控制、规模、标准、功能、质量、进度、安全等要求，负责该工程代建合同签订之日起至移交给委托人使用前的全部工程建设管理工作，即前期准备阶段、项目实施准备阶段、项目实施阶段、项目竣工验收和总结评价阶段的建设工程管理工作以及相关税费缴纳和委托人要求承办的其他工作。

主要工作内容包括但不限于：建设工程中必须办理的相关手续、设计工作（含设计管理、审核及优化等）、施工（含主体施工、二次装修、室外景观、BIM 管理等）、监理、咨询、采购、竣工验收、交付、结（决）算审计、办理产权登记、

保修、工程档案移交等全部工作，具体包括：

- (1) 根据项目要求，办理工程报建、报批工作；
- (2) 制定建设计划，做好主要节点工期的控制；
- (3) 根据委托人要求，开展设计工作；
- (4) 依法招标或选择设计、施工（含主体施工、二次装修、室外景观等）、
监理、咨询、检测、监测、以及认为需要的其他专业团队等单位，代建人以自己
名义与上述单位签订合同；
- (5) 在实施过程中进行全面管理工作，包括：质量、安全、进度、投资、
风险、安全文明施工等；
- (6) 及时与委托人沟通，确保工程开支不超过委托人上级主管单位审批同
意的投资限额；
- (7) 组织工程验收和移交，并办理备案等；
- (8) 负责规划验收，协助办理产权登记等；
- (9) 根据档案管理的有关规定，须满足深圳市、区档案馆及招标方（业主）
各类相关资料归档的要求，整理并分别完整移交市档案馆和招标方，取得相应的
移交证明书。
- (10) 为保证工程的顺利进行，应同相关部门单位沟通，取得相关部门单位
的同意；
- (11) 负责本项目与审计部门的结（决）算审计工作；
- (12) 委托人为项目顺利推进要求代建人进行的其他相关工作。

建设标准：甲级写字楼。

绿色建筑标准：绿建二星，都需要做海绵城市。

二、代建项目管理范围和内容

■ 全过程代建：包括以下（一）～（八），其中委托人已完成及办理的除外。

□ 前期阶段代建：包括以下（一、二）。

□实施阶段代建：包括以下（三）～（八）。

（一）项目策划、决策

1、负责组织可行性研究报告、法定图则修改、环境影响评价、地质灾害评估、交通专项规划研究、投资估算、初步设计及概算的编制，完成相关的报批手续（项目立项由政府相关部门完成）。

（二）项目前期准备阶段

2、负责建设范围内现状建筑物和构筑物的清理工作，以及相关拆迁纠纷的处理（委托街道办办理的除外）。

3、负责办理土地登记、公共配套设施等手续报批工作和管理协调。负责组织本项目规划、勘察、设计的招标工作，选定勘察、设计等中标单位并与中标单位签订合同，进行本项目的勘察、设计管理工作。

4、负责办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、土地出让合同等相关用地手续；负责办理消防、人防、水保、排水、排污、供水、供电、煤气、交通、防雷、节能等（水电、园林、绿化和市政）等相关的审查、报批、报建手续。

上述1-4条内容，委托人已正在开展相关工作，代建合同签署后，代建人需协助委托人完成未完成的工作；同时视情况，委托人有权将未完成的工作移交代建人完成，代建人必须执行；代建单位必须配合委托人完成正在进行的优化和深化设计工作，未开展的设计工作，根据委托人的具体要求，由代建人负责具体实施。

（三）项目实施准备阶段

5、负责办理施工许可等相关施工报建手续。

6、负责组织本项目施工、监理、重要设备材料采购、咨询等的招标工作，选定施工、监理、设备材料供应商、咨询等中标单位并与中标单位签订合同，进行本项目的施工、监理、设备材料采购、咨询管理工作；其中项目重要设备（电

梯、空调、发电机组等)、装饰装修主要材料以及其他各专业分包单位需经委托人确认后方可采购或与之签署合同。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作,组织开展对建设项目的投资、进度、质量、安全等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

(四) 项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作;

10、负责编制工作计划表,制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案、核准。计划和大纲必须详细列明下列内容:

(1) 拟选派项目工作组管理人员(包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等)的姓名、学历、工作经历,并将相关人员身份证明、注册证书或职称证等材料报送委托人;

(2) 项目资金使用计划及进度计划;

(3) 项目建设期间的造价控制(包括项目重大调整或变更的报批程序);

(4) 对项目进度、质量(含各施工工序的质量)、安全、文明施工的管控措施。

11、根据实际工作进度和资金需求,代编年度投资计划和项目用款报告,交由委托人审核后,按季度向委托人报送工程进度和资金使用情况,由委托人相关部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款。

12、负责代建期内用地的使用、安全等管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定,向委托人、工程造价管理部门、审计部门等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及政府相关部门批准和审定的建设规模、功能、

标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、项目完工达到竣工条件时，负责报告委托人，由委托人组织工程竣工验收。

17、会同委托人组织项目竣工验收，并负责编制项目竣工决算报表报委托人及审计部门审计。

18、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

19、负责编制项目竣工结算、决算报告，报委托人及造价站完成项目结算及决算审计和竣工结算及财务决算批复申报工作。

20、负责项目竣工验收移交后的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应责任。

21、配合审计部门完成对本项目的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

22、代建人协助委托人按《深圳经济特区房地产登记条例》办理完成项目产权初始登记（项目产权初始登记在委托人名下或委托人指定单位）。

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、墙体保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税等有关费用，费用计入建设资金（代建人自行承担的税费除外），由委托人支付。

（八）其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用，费用计入建设资金：

（1）迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作；

(2) 对本项目开展有关项目的建设各种形式的宣传工作，包括制作项目展示模型、图片、影像资料等；

(3) 向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作；

(4) 为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等；

(5) 将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

25、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

26、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目是国有投资项目，代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应承担之责任及所应履行之义务，并特此保证并承诺：代建人具有独立法人资格，具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力，具备同类工程建设管理经验，具有与项目相适应的资金实力，且代建人具有良好的企业信誉，近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关国有投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序，并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期、安全等达到本合同约定之目标。

1、工期管理目标

设计工期：从完成设计招标起到施工图完成 12 个月（365 天）。

工程工期：从本项目取得施工总承包施工许可证起到竣工验收 4 年（1461 天）。

保修期：基础设施工程、地基基础工程和主体结构工程为设计文件规定的合理使用期限，其余项目按国家相关规定执行，从项目交付为起始日计。各服务节点为：基坑开挖、基础工程完成、结构封顶、精装修、室外、景观、初验、竣工验收、办理产权登记、移交、结（决）算审计、保修期结束。

2、项目合同和招投标管理目标

严格遵守国家和省市区有关反腐保廉规定。

四、代建管理费

合同含税总价暂定为(大写)人民币:伍仟壹佰万元整、(小写)¥51000000.00元。(以项目投资估算 170000 万元为基数,乘以中标费率 3%计取);税率:6%;不含税总价暂定为(大写)人民币:肆仟捌佰壹拾壹万叁仟贰佰零柒元伍角伍分、(小写)¥48113207.55元。

结算时代建管理费根据代建范围和内容,按代建人代建完成的工程结算总价款(不含代建费)的3%计取,(工程结算总价包含建安工程费、设计费、监理费、造价咨询费等),以委托方委托的咨询公司或造价站最终审定价为准。

五、本合同由以下文件组成

1. 双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件;
2. 委托代建合同书;
3. 合同补充条款;
4. 专用合同条款;
5. 通用合同条款;
6. 建设监管方案;
7. 中标通知书;
8. 描述代建项目的技术性文件;
9. 双方确认的会议纪要;
10. 国家现行的行业标准、规范及有关技术文件;
11. 工程质量保修书;
12. 双方认为应作为合同构成的其他文件。

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时,则按上述排列次序进行解释。

委托人、代建人双方理解并承诺不再就本项目工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

六、本合同中的有关词语含义与本合同[第一部分通用合同条款]中赋予它们的定义相同。

七、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建人提供项目建设的必要条件。

八、代建人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务。

九、本合同一式壹拾贰份，具有同等法律效力，双方各执陆份。

(以下无正文)

委托人：深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司（公章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市南山区南头街道大新路198号海家龙创新大厦 B2401

邮编：518000

电话：86227921

代建人：深圳招商房地产有限公司（公章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市南山区太子路1号

邮编：

电话：

本合同于 2018 年 7 月 5 日

工程编号：

代建管理合同补充协议

项目名称：深圳市南山区茶光工业区升级改造项目二期（南山智谷产业园二期）

项目地点：深圳市南山区

委 托 人：深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司

代 建 人：深圳招商房地产有限公司

2020年9月

人收款账户中。


第二条：协议生效及其他


1、除本协议条款约定外，其他条款参照原合同条款约定执行，原合同及本协议未尽事宜，发、承包人可另行达成并签订书面的补充协议。本协议生效后，即成为原合同不可分割的组成部分，与原合同具有同等的法律效力。

2、本协议一式拾份，发包人执伍份，承包人执伍份，每份具有同等法律效力，自双方签字盖章之日起生效。

委托人(公章)：  深圳市大沙河创新产业
园建设开发有限公司

代建人(公章)：  深圳招商房地产有限公司

法定代表人
或委托代理人：  武英

法定代表人 
或委托代理人：

协议签订日期 2020年9月25日

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称: 南山智谷大厦施工总承包工程

验收日期: 2025.6.30

建设单位(盖章): 深圳招商房地产有限公司(代建)
深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司



一、工程概况

项目编号	2019-440305-70-03-101668	项目代码	
项目名称	深圳市南山区茶光工业区升级改造(南山智谷产业园)	项目曾用名	
工程地点	深圳市南山区西丽街道茶光工业区园区		
建筑面积	206419.49 平方米	工程造价	112191.956416 万元
结构类型	框架剪力墙结构	层数	地下 3 层、地上 56 层
立项批准文号	深南山发改备案(2019)0136 号	宗地号	T505-0068
用地规划许可证号	深规土许 NG-2020-0004 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 NG-2021-0007 号
施工许可证号	2021-0941	监理许可证号	/
开工日期	2021.8.16	验收日期	2025.6.30
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	2021100
建设单位	深圳市大沙河创新产业园建设开发有限公司、深圳招商房地产有限公司(代建)		
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司		
设计单位	广东省建筑设计研究院集团股份有限公司		
总包单位	中建科工集团有限公司		
承建单位(土建)	中建科工集团有限公司		
承建单位(设备安装)	通力电梯有限公司深圳分公司		
承建单位(装修)	中建科工集团有限公司		
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司		
施工图审查单位	深圳市华森建筑工程咨询有限公司		

七、工程验收结论及备注

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

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
姓名: 徐泰松
注册号: 4404678-AY041
有效期: 至2025年12月



建设单位(公章):
单位(项目)负责人: 黄守江

黄守江

2025年6月30日



监理单位(公章):
总监理工程师:



李洪

2025年6月30日



设计单位(公章):
单位(项目)负责人:

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 李志毅
注册号: 4405373-090
有效期: 至2026年6月

2025年6月30日



施工单位(公章):
单位(项目)负责人:



李涛

2025年6月30日



勘察单位(公章):
单位(项目)负责人:

李涛

2025年6月30日

5、深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层装修工程

深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及
架空层装修工程（代建）合同

委托人：深圳市南山安居建设开发有限公司

代建人：深圳招商房地产有限公司

深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层装修工程(代建) 合同

项目名称：深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层装修工程（代建）

项目委托人：深圳市南山安居建设开发有限公司

项目代建人：深圳招商房地产有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、及其它有关法律法规，为保证代建项目的顺利实施，充分发挥投资效益，严格控制投资概算，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经委托人、代建人双方协商同意，签订本合同。

一、项目概况

1. 项目名称：深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层装修工程（代建）
2. 项目总投资：暂定 16731 万元。
3. 建设地点：深圳市南山区深圳湾创新科技中心

4. 建设规模：本项目位于南山高新南区科苑南路与高新南十道交叉口，总占地面积约 3.99 万 m^2 ，总建筑面积约 48 万 m^2 ，由 2 栋超高层研发楼（共约 27 万 m^2 ）、3 栋高层宿舍塔楼（共约 8.15 万 m^2 ）及底层商业（共约 3 万 m^2 ）组成。装修前 A、B、C 座房源共 974 套，面积约 59198.18 m^2 。本次工程建设内容为 A、B 座人才公寓及架空层的装修工程，装修合并前房源 829 套，面积约 46190.39 m^2 ，装修合并后为 615 套高端人才公寓，样板房已做 5 套，本次装修 610 套，架空层位于 A、B 座 4 层，面积约 1300 m^2 。

5. 建设内容：本项目的全过程代建，本项目的开发建设所涉及的相关工作（主要服务内容包括但不限于：方案设计、专业工程设计、材料设备选型、总包及各专业工程招标、工程建设、组织验收移交等），由代建方负责并严格按照国家相关法律法规及其项目开发模式和流程进行，委托人提供必要的协助和配合。

主要工作内容包括但不限于：建设工程中必须办理的相关手续、设计审核及优化、施工、监理、咨询、采购、竣工验收、交付、结（决）算审计、保修、工程档案移交等全部工作，具体包括：

- (1) 根据相关规定及项目要求，办理工程报建、报批工作；
- (2) 制定建设计划，做好主要节点工期的控制；
- (3) 根据委托人要求，开展设计工作；
- (4) 依法招标或选择设计、施工、监理、咨询、检测、监测、评估以及认为需要的其他专业团队等单位，代建人以自己名义与上述单位签订合同（其中设计、咨询服务类合约与委托人一同签订三方合同）；
- (5) 在实施过程中负责全面管理工作，包括：质量、安全、进度、投资、风险、安全文明施工、环保等；
- (6) 及时与委托人沟通，确保工程开支不超过委托人上级主管单位审批同意的投资限额；
- (7) 组织工程验收和移交，并办理备案等；
- (8) 负责验收；
- (9) 根据档案管理的有关规定，须满足深圳市、区档案馆及招标方（业主）各类相关资料归档的要求，整理并分别完整移交市档案馆和委托人，取得相应的移交证明书；
- (10) 为保证工程的顺利进行，应负责同相关部门单位沟通，取得相关部门单位的同意；
- (11) 负责本项目室内装饰装修工程部分与审计部门的结（决）算审计工作；
- (12) 委托人为项目顺利推进要求代建人进行的其他相关工作。

6. 建设标准：合格。

二、代建项目管理范围和內容

全过程代建：包括以下（一）～（八），其中委托人已完成及办理的除外。

前期阶段代建：包括以下（一）、（二）。

实施阶段代建：包括以下（三）～（八）。

（一）项目策划、决策

1、负责组织可行性研究报告、投资估算、初步设计及概算的编制，完成相关的报批手续（项目立项由政府相关部门完成）。

（二）项目前期准备阶段

2、负责建设范围内现状建筑物和构筑物的清理工作，以及相关拆迁纠纷的处理（本条不适用）。

3、负责组织本项目设计的招标工作，选定设计中标单位并与中标单位签订合同，进行本项目的设计管理工作。

4、负责办理消防、人防、水保、排水、排污、供水、供电、煤气、交通、防雷、节能等（如有）等相关的审查、报批、报建手续。

上述1-4条内容，如委托人已正在开展相关工作的，本代建合同签署后，代建人需协助委托人完成未完成的工作；同时视情况，委托人有权将未完成的工作移交代建人完成，代建人必须无条件执行；代建人必须配合委托人完成正在进行的优化和深化设计工作，未开展的设计工作，根据委托人的具体要求，由代建人负责具体实施。

（三）项目实施准备阶段

5、负责办理施工许可等相关施工报建手续。

6、负责组织本项目施工、监理、重要设备材料采购、咨询等的招标工作，选定施工、监理、设备材料供应商、咨询等中标单位并与中标单位签订合同，进行本项目的施工、监理、设备材料采购、咨询管理工作；其中项目重要设备（如电梯、空调、发电机组等）、装修装饰主要材料以及其他各专业分包单位需经委托人确认后方可采购或与之签署合同。

7、负责有关项目建设合同的洽谈与签订工作，组织开展对建设项目的投资、进度、质量、安全等工作全过程管理。

8、负责协调设计、施工单位落实项目后期运营单位提出的设计优化、功能优化建议。

（四）项目实施阶段

9、负责项目实施阶段的组织、协调、管理工作；

10、负责编制工作计划表，制定项目建设管理计划和建设组织大纲并报委托人备案、核准。计划和大纲必须详细列明下列内容：

（1）拟选派项目工作组管理人员（包括项目负责人、施工经理、技术负责人、安全工程师、造价工程师和资料员等）的姓名、学历、工作经历，联系方式等，并将相关人员

身份证明、注册证书或职称证等材料报送委托人；

(2) 项目资金使用计划及进度计划；

(3) 项目建设期间的造价控制（包括项目重大调整或变更的报批程序）；

(4) 对项目进度、质量（含各施工工序的质量）、安全、文明施工的管控措施。

11、根据实际工作进度和资金需求，代编年度投资计划和项目用款报告，交由委托人审核后，按季度向委托人报送工程进度和资金使用情况，由委托人相关部门根据项目建设进度和项目用款报告拨付工程款。

12、负责代建期内用地的使用、安全事项等管理。

13、负责组织工程中间验收。

14、依照国家及深圳市有关政府投资项目建设的规定，向委托人、工程造价管理部门、审计部门等有关单位申报工程设计变更、签证等。

15、严格按建设工程规范以及委托人批准和审定的建设规模、功能、标准、概算和工期等组织建设，保证项目如期竣工验收并交付使用。

（五）项目竣工验收和总结评价阶段

16、项目完工达到竣工条件时，负责及时报告委托人，由委托人组织工程竣工验收。

17、会同委托人组织项目竣工验收，并负责编制项目竣工决算报表报委托人及审计部门审计。

18、负责将项目竣工及有关技术资料整理汇编移交委托人和有关单位，并按批准的资产价值向委托人或委托人指定单位办理资产交付手续。

19、负责编制项目竣工结算、决算报告，报委托人及造价站完成项目结算及决算审计和竣工结算及财务决算批复申报工作。

20、负责项目竣工验收移交后的保修管理（保修期限按《建设工程质量管理条例》和《深圳市建设工程质量管理条例》等规定执行）工作，并按现行法律法规规定对工程质量承担相应责任。

21、配合审计部门完成对本项目室内装饰装修工程部分的决算审计以及其它部门组织的项目后评估。

（六）产权办理

22、代建人协助委托人按《深圳经济特区房地产登记条例》办理完成项目产权初始登记（本条不适用）。

（七）税费缴纳

23、按国家相关规定缴纳质监、安监、散装水泥保证金、墙体保证金、项目面积测量测绘费、产权登记费、契税等有关费用,该费用计入建设资金,由委托人支付。

（八）其他工作

24、根据委托人要求承办下列事项并承担有关费用,费用计入建设资金:

(1) 迎接政府、人大、政协等各级各部门以及兄弟省市相关单位对本项目的监督、检查与学习、考察等工作;

(2) 对本项目开展有关项目的建设各种形式的宣传工作,包括制作项目展示模型、图片、影像资料等;

(3) 向省、市和国家有关部门申报示范项目等奖项和评价、认证等工作;

(4) 为建设本项目需要进行的考察、课题研究、专家评审等;

(5) 将代建过程中发现的违法违规行为及时报告并提请有关行政主管部门处理。

25、本协议约定及依照国家及深圳市有关规定的应由代建人负责的其它工作。

26、经协商一致由委托人临时委托的其他工作。

三、代建项目管理目标

本项目是国有投资项目,代建人明确知晓并理解其在本项目工程管理过程中所应承担之责任及所应履行之义务,并特此保证并承诺:代建人具有独立法人资格,具备与本项目管理相适应的管理能力、技术力量和履约能力,具备同类工程建设管理经验,具有与项目相适应的资金实力,且代建人具有良好的企业信誉,近三年内无不良信用记录。代建人已熟知有关国有投资项目工程的有关投资控制、报批、报审、备案等规范及操作程序,并承诺其有能力确保本项目的投资、质量、工期、安全等达到本合同约定之目标。

1、工期管理目标

服务期限:本项目工期暂定 2022 年 3 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日,合同工期 487 日

严格遵守现行法律和党和国家各级部门有关反腐保廉的规定。

四、代建管理费

合同含税总价暂定为肆佰捌拾捌万贰仟肆佰元整人民币：¥4,882,400.00元。（以暂定总投资额扣除代建管理费用的总费用 16274.53 万元为计费额，乘以中标费率 3%计取）；增值税税率：6%；增值税金额暂定为贰拾柒万陆仟叁佰陆拾贰元贰角陆分。人民币：¥276,362.26元；不含税总价暂定为肆佰陆拾万陆仟零叁拾柒元柒角肆分。人民币：¥4606037.74元。

结算时代建管理费根据代建范围和内容，按代建人代建完成的工程结算总价款（不含代建费）的 3%计取，工程结算总价（工程结算总价包含建安工程费、设计费、监理费、造价咨询费用等）以委托人委托的咨询公司或造价站最终审定价为准。本项目代建管理费最高不得超过 488.24 万元，超过按 488.24 万元计取。

五、本合同由以下文件组成

1. 双方认可的有关工程的变更、洽商等书面文件或协议修正文件；
2. 委托代建合同书；
3. 合同补充条款；
4. 专用合同条款；
5. 通用合同条款；
6. 建设监管方案；
7. 中标通知书；
8. 描述代建项目的技术性文件；
9. 双方确认的会议纪要；
10. 国家现行的行业标准、规范及有关技术文件；
11. 工程质量保修书；
12. 双方认为应作为合同构成的其他文件。

构成本合同的文件若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。

委托人、代建人双方理解并承诺不再就本项目工程另行签订与合同实质性内容相背离

的协议。

六、本合同中的有关词语含义与本合同[第一部分通用合同条款]中赋予它们的定义相同。

七、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建人提供项目建设的必要条件。

八、代建人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务。

九、本合同一式壹拾贰份，具有同等法律效力，双方各执陆份。

(以下无正文)

委托人：深圳市南山安居建设开发有限公司（公章）

法定代表人或授权委托人（签字）

地址：深圳市南山区南头街道大新路198号马家龙创新大厦B2401

邮编：518000

电话：

代建人：深圳招商房地产有限公司（公章）

法定代表人或授权委托人（签字）

地址：深圳市南山区招商街道太子路1号新时代广场29楼

邮编：

电话：

本合同签于 2022年4月11日

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：深圳湾创新科技中心 A、B 座人才公寓及架空层装修工程（一标段）

验收日期：2023.3.28

建设单位（盖章）：深圳市南山安居建设开发有限公司



深圳招商房地产有限公司（代建）

一、工程概况

项目编号	2202-440305-04-05-2 37767	项目代码	/
项目名称	深圳湾创新科技中心 A、B座人才公寓及架空 层装修工程	项目曾用名	/
工程地点	深圳市南山区高新南区科苑南路与高新南十道交汇处		
建筑面积	24569.94 m ²	工程造价	6613.84 万元
结构类型	框架核心筒	层数	地下3层/地上31层
立项批准 文号	深南山发改备案 【2022】0039号	宗地号	/
用地规划许可 证号	/	工程规划许可证号	/
施工许 可证号	2022-1678	监理许可证号	/
开工日期	2022-11-5	验收日期	2023-3-28
监督单位	深圳市南山区建设工 程质量监督检验站	监督编号	2022183
建设单位	深圳市南山安居建设开发有限公司//深圳招商房地产有限公司（代建）		
勘察单位	/		
设计单位	广东鸿宇建筑与工程设计顾问有限公司		
总包单位	深圳洲际建筑装饰集团有限公司		
承建单位 (土建)	/		
承建单位 (设备安装)	/		
承建单位 (装修)	/		
监理单位	深圳现代建设监理有限公司		
施工图审查 单位	/		

七、工程验收结论及备注

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

建设 单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 <u>2023年3月28日</u> ）。 建设单位（公章）： 单位（项目）负责人： <u>高起</u>  <u>高起</u> 2023年3月28日	
	监理单位（公章）： 监理工程师： <u>李洪才</u>  2023年3月28日	设计单位（公章）： 单位（项目）负责人： <u>李修刚</u>  2023年3月28日
	施工单位（公章）： 单位（项目）负责人： <u>常景岩</u>  2023年3月28日	勘察单位（公章）： 单位（项目）负责人：  年 月 日

深圳市装饰工程金鹏奖 获奖证书

深圳洲际建筑装饰集团有限公司：

你单位承建的深圳湾创新科技中心A、B座人才公寓及架空层装修工程（一标段）深圳湾创新科技中心1栋A座5~31层人才公寓装修工程，包含对公共走道、电梯厅、公寓户内进行整体装修。荣获二〇二二年度深圳市金鹏奖。

特发此证

深圳市装饰行业协会
二〇二三年五月



深圳招商房地产有限公司作为招商局集团旗下深耕深圳本土的核心开发平台，自 1984 年成立以来，始终以全周期开发能力与双轨业务模式引领区域市场。公司兼具自有项目开发与团队代建管理服务双重核心能力，全面覆盖住宅、商业、酒店、产业园区等多元业态。

自有项目方面，主导从土地获取、规划设计、建设施工到运营交付的全流程开发，打造招商玺、太子湾系列等标杆作品；代建业务则依托成熟开发体系与品牌资源，为政府、企业提供全过程管理服务。凭借深厚的本土经验与专业团队，公司在深圳地区的所有标杆业绩——无论是会展片区、太子湾的高端酒店，还是蛇口、前海的精品住区，均由本公司核心团队全程操盘、自主落地。

多年来，公司以开发+代建双轮驱动，持续深耕深圳，累计打造数个精品项目，稳居深圳市场前列，成为区域最具综合实力与口碑的开发与管理一体化标杆企业。

03-08 (8)

增补协议书



深圳市规划和自然资源局印制

增补协议书

(2020) 88133 号

甲方：深圳市规划和自然资源局南山管理局

乙方：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

(更名前:招商局蛇口工业区有限公司)

丙方：深圳招商房地产有限公司

根据《深圳市土地使用权出让合同书》(深地合字[2011]8040号)及第一、第二补充协议书(以下简称原合同书)的约定,乙方取得宗地号 K202-0014、土地面积 697639.7 平方米的土地使用权。原合同书约定 K202-0014 宗地可分宗开发,分宗相关协议以增补协议的形式明确。根据规划要求,就 K202-0014 宗地范围内 K202-0037 宗地的土地使用权及土地利用要求等事宜,甲乙丙三方经协商达成协议如下:

一、K202-0037 宗地由 K202-0014 宗地分宗而来,土地面积为 51656.15 平方米(见附后宗地附图),土地用途为二类居住用地,商业用地,土地使用年限为 70 年,从 2016 年 12 月 26 日至 2086 年 12 月 25 日止。

二、经乙、丙方共同申请,甲方同意 K202-0037 宗地的土地使用

权受让方变更为丙方，乙方不再享有该宗地的土地使用权益。乙、丙双方共同承担因此次土地使用权人变更而引起的任何法律、经济责任。

三、本地块计入容积率的总建筑面积不超过 111000 平方米，其中：住宅 96580 平方米，商业 11000 平方米，可分割转让；幼儿园 1600 平方米、社区健康服务中心 500 平方米、文化室 500 平方米、居委会 150 平方米、邮政所 120 平方米、服务站及警务室 280 平方米、垃圾收集站及环卫工人休息室 70 平方米，建成后无偿移交政府，产权归政府；物业服务用房 200 平方米，不得转让，其权属、移交按照《深圳经济特区物业管理条例》的有关规定执行。

本地块具体规划设计要求按《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 440305202000022 号）执行。

四、根据《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字【2011】8040 号）约定，本地块从 K202-0014 宗地范围中分宗出来单独进行开发，本地块所分摊的地价款为（人民币）贰拾玖亿壹仟伍佰捌拾柒万壹仟贰佰陆拾元整（小写 [REDACTED] 元）。


五、丙方在土地使用年限内依照法律、法规、深圳市的有关规定及本协议的规定转让、出租、抵押土地使用权或将土地使用权用于其他经济活动，其合法权益受法律保护。丙方开发、利用、经营该土地，不得损害社会公共利益。丙方在未办理土地使用权登记并取得《房地产证》之前，不得以任何形式处分本地块。

深圳市规划和自然资源局
南山管理局

(盖章)



法定代表人:

委托代理人: 

招商局蛇口工业区
控股股份有限公司

(盖章)



法定代表人:

委托代理人:

深圳招商房地
产有限公司

(盖章)



法定代表人:

委托代理人:



签订日期: 2020年11月06日

签订地点: 深圳市南山区深南大道 10138 号

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

太子湾DY03-08地块综合开发项目主体工程（招商
玺家园一期）

验收日期：2024年10月15日

建设单位（盖章）：深圳招商房地产有限公司



* GD-E1-914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	太子湾DY03-08地块综合开发项目主体工程（招商玺家园一期）				
工程地点	太子湾片区望海路南侧、居海路东侧、源海路西南侧	建筑面积	121680.79m ²	工程造价	31978.13022万元
结构类型	剪力墙结构（住宅）、框架结构（幼儿园、商业楼）	层数	地上：	45	层
	剪力墙结构（住宅）、框架结构（幼儿园、商业楼）		地下：	2	层
施工许可证号	2108-440305-04-01-75639104	监理许可证号	/		
开工日期	2022年4月25日	验收日期	2024年10月15日		
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	Q44030120220007		
建设单位	深圳招商房地产有限公司				
勘察单位	中国建筑西南勘察设计院有限公司				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
总包单位	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位（土建）	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位（设备安装）	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位（装修）	深圳市第一建筑工程有限公司				
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司				
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司				



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

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

招商玺家园一期项目施工现场已完成工程设计和合同约定的各项内容，有完整的技术档案和施工管理资料，有工程使用的主要建材、构配件和设备的进场试验报告、有关于安全和使用功能的检验检测报告。
经各参建单位一致评定工程质量综合评定“合格”。

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：马骏
注册号：4401870-071
有效期：至2026年06月04日

中华人民共和国注册监理工程师
崔凤山
注册号：12006127
有效期：2024.12.12

中华人民共和国一级注册建造师(建筑)类
何金男
粤1442011201230596
建筑 市政
2025.10.23
深圳前海一建建筑工程有限公司

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2024年12月

监理单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2024年10月15日	监理单位： (公章) 总监理工程师： 2024年10月15日	施工单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2024年10月15日	设计单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2024年10月15日	勘察单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2024年10月15日
--	---	--	--	--



单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

太子湾DY03-08地块综合开发项目主体工程（招商
工程名称： 玺家园二期

验收日期： 2024年12月5日

建设单位（盖章）： 深圳招商房地产有限公司



101

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	太子湾DY03-08地块综合开发项目主体工程（招商玺家园二期）				
工程地点	太子湾片区望海路南侧、居海路东侧、源海路西南侧	建筑面积	31816.99m ²	工程造价	8398.134884万元
结构类型	框架结构	层数	地上:	38	层
	/		地下:	/	层
施工许可证号	2022-1043	监理许可证号	/		
开工日期	2022年4月25日	验收日期			
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	Q44030120220007		
建设单位	深圳招商房地产有限公司				
勘察单位	中国建筑西南勘察设计院有限公司				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
总包单位	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位（土建）	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位（设备安装）	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位（装修）	深圳市第一建筑工程有限公司				
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司				
施工图审查单位	深圳市精谱建筑工程咨询有限公司				



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

招商玺家园二期项目施工现场已完成工程设计和合同约定的各项内容，有完整的技术档案和施工管理资料，有工程使用的主要建材、构配件和设备的进场试验报告、有关于安全和使用功能的检验检测报告。经各参建单位一致评定工程质量综合评定“合格”。

中华人民共和国一级注册建筑师
 姓名：马骏
 注册号：4401870-071
 有效期：至2026年06月04日

中华人民共和国注册监理工程师
 崔凤山
 注册号42006127
 有效期2024.12.12

中华人民共和国一级注册建造师执业印章
 何金男
 粤1442011201220596
 建筑市政
 2025.10.23

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

建设单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2024年12月5日	监理单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2024年12月5日	施工单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2024年12月5日	设计单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2024年12月5日	勘察单位： (公章) 单位(项目)负责人： 2024年12月5日
---	---	---	---	---



单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

太子湾DY03-08地块综合开发项目主体工程（招商
玺家园三期）
工程名称：_____

验收日期：_____ 2024 年 1 月 5 日 _____

建设单位（盖章）：_____ 深圳招商房地产有限公司 _____



115

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	太子湾DY03-08地块综合开发项目主体工程（招商玺家园三期）				
工程地点	太子湾片区望海路南侧、居海路东侧、源海路西南侧	建筑面积	18219.01m ²	工程造价	4754.3 94111 万元
结构类型	钢结构	层数	地上:	3	层
	混凝土结构		地下:	1	层
施工许可证号	2022-1445	监理许可证号	/		
开工日期	2022年4月25日	验收日期			
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	Q44030120220007		
建设单位	深圳招商房地产有限公司				
勘察单位	中国建筑西南勘察设计院有限公司				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
总包单位	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位 (土建)	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位 (设备安装)	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位 (装修)	深圳市第一建筑工程有限公司				
监理单位	深圳市信志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				



* GD - E1 - 914 / 2 *

117

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

招商玺家园三期项目施工现场已完成工程设计和合同约定的各项内容，有完整的技术档案和施工管理资料，有工程使用的主要建材、构配件和设备的进场试验报告、有关于安全和使用功能的检验检测报告。
经各参建单位一致评定工程质量综合评定“合格”。

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：马骏
注册号：4401870-071
有效期：至2026年06月04日

中华人民共和国注册监理工程师
崔凤山
注册号12006127
有效期至2024.12.12
深圳市信德建设工程管理有限公司

中华人民共和国一级注册建造师(建筑)类
何金男
粤1442011201220596
建筑 市政
2025.10.23
深圳市第一建筑工程有限公司

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2024年12月

建设单位：  (公章)	监理单位：  (公章)	施工单位：  (公章)	设计单位：  (公章)	勘察单位：  (公章)
单位(项目)负责人： 李... 2024年12月5日	总监理工程师： ... 2024年12月5日	单位(项目)负责人： ... 2024年12月5日	单位(项目)负责人： ... 2024年12月5日	单位(项目)负责人： ... 2024年12月5日

* GD - E1 - 914 / 6 *

7、深圳国际会展中心洲际酒店

深 圳 市
土地使用权出让合同书

深地合字（2016）1027-2号

深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局

七、土地利用要求：

- (一) 用地面积：110247.88 平方米。
- (二) 土地用途为商业用地。
- (三) 土地性质为商品房。
- (四) 容积率：≤3.98。
- (五) 建筑覆盖率≤50%。
- (六) 建筑高度或层数：满足航空限高要求。
- (七) 建筑间距：满足《深标》及相关要求。

(八)规定总建筑面积 438270 平方米,其中酒店 50000 平方米、地上商业 20000 平方米、商务公寓 362040 平方米(含人才公寓 100000 平方米)、社区管理用房 300 平方米、警务室 50 平方米、社区服务中心 500 平方米、文化活动室 1000 平方米、社区健康服务中心 1000 平方米、物业管理用房 680 平方米、9 班幼儿园 2500 平方米(独立占地)、公交首末站站房 200 平方米。

(九) 其它要求：

按深规土许 BA-2018-0092 号建设用地规划许可证执行。

八、本宗地含人才公寓 100000 m²，不计收地价。

甲方：深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局



(盖章)

法定代表人：

委托代理人：

乙方：深圳华侨城股份有限公司



(盖章)

法定代表人：

委托代理人：

乙方：招商局蛇口工业区控股股份有限公司



(盖章)

法定代表人：

委托代理人：

丙方：深圳市招华国际会展发展有限公司



(盖章)

法定代表人：

委托代理人：

签订日期：2018年7月30日

签订地点：宝安区前进一路293号

增补协议书



深圳市规划和国土资源委员会印制

增补协议书

(2018) 88023 号

甲方：深圳市规划和国土资源委员会南山管理局

乙方：深圳市太子湾商隆置业有限公司

根据《深圳市土地使用权出让合同书》(深地合字[2011]8040号)约定, 就其用地范围内 K202-0023 宗地的土地使用权及土地利用要求等事宜, 甲、乙双方经协商达成如下协议:

一、经乙方申请, 甲方确认 K202-0023 宗地的土地使用权为乙方, 土地面积约为 11238.41 平方米(见附后宗地附图)。

二、本地块的土地利用要求为:

建筑容积率 ≤ 4.45 ; 建筑覆盖率 $\leq 50\%$; 建筑高度 ≤ 120 米; 计入容积率的总建筑面积不超过 50000 平方米, 其中: 商业 10000 平方米, 酒店 39900 平方米, 物业服务用房 100 平方米。具体规划设计要求按《深圳市建设用地规划许可证》(深规土许 NS-2017-0061 号)。

三、本地块土地用途为商业用地, 土地使用年限为 40 年, 从 2016 年 12 月 26 日至 2056 年 12 月 25 日止。

本地块规定建筑面积 50000 平方米, 其中: 商业 10000 平方米,

深圳市规划和国土资源委员会
南山管理局



法定代表人:

委托代理人:

深圳市太子湾商隆
置业有限公司



法定代表人:

委托代理人:

2018-03-13

签订日期: 2018年 月 日

签订地点: 深圳市南山区深南大道 10138 号

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：太子湾逸海大厦项目主体总承包工程

验收日期：2024年11月29日

建设单位(盖章)：深圳市太子湾商隆置业有限公司



“GD-E1-914”

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	太子湾逸海大厦项目主体总承包工程				
工程地点	深圳市南山区太子湾片区	建筑面积	70356m ²	工程造价	21467.84万元
结构类型	钢筋混凝土框架-剪力墙结构	层数	地上:	28	层
	钢筋混凝土框架-剪力墙结构		地下:	3	层
施工许可证号	2022-1511	监理许可证号			
开工日期	2022年10月13日	验收日期			
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	Q44030120190087-03		
建设单位	深圳市太子湾商隆置业有限公司				
勘察单位	深圳市长勘勘察设计有限公司				
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司				
总包单位	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位(土建)	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位(设备安装)	深圳市成大机电科技有限公司				
承建单位(装修)	/				
监理单位	深圳市赛格监理有限公司				
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司				



* GD - E1 - 914 / 2 *

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

太子湾逸海大厦项目主体总承包工程项目施工现场已完成工程设计和合同约定的各项内容，有完整的技术档案和施工管理资料，有工程使用的主要建材、构配件和设备的进场试验报告，有关于安全和使用功能的检验检测报告，经各参建单位一致评定工程质量综合评定合格。

姓名： 韦诺嘉
 注册号： 4400030-240
 有效期： 至2026年5月

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



9、深圳国际会展中心希尔顿花园酒店

3-1

深 圳 市
土地 使用 权 出 让 合 同 书

深地合字（2016）1027-8号



深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局

七、土地利用要求：

(一) 用地面积：64391.71 平方米。

(二) 土地用途为商业用地。

(三) 土地性质为商品房。

(四) 容积率：≤3.99。

(五) 建筑覆盖率≤50%。

(六) 建筑高度或层数：≤30 层，并满足航空限高要求。

(七) 建筑间距：满足《深标》及相关要求。

(八) 规定总建筑面积 256720 平方米，其中酒店 70000 平方米（含地下配套后勤用房 3995 平方米）、办公 80000 平方米、地上商业 30000 平方米、商务公寓 60000 平方米、物业管理用房 420 平方米、地下商业 16300 平方米。

(九) 其它要求：

按深规土许 BA-2017-0071 号建设用地规划许可证执行。

八、物业管理用房 420 平方米由丙方负责建设，归全体业主所有，任何单位和个人不得改变物业管理用房的用途。

九、本合同书自签订之日起生效，与深地合字（2016）1027 号出让合同具有同等的法律效力。本合同与原合同不一致的，以本合同



甲方：深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局

(盖章)

法定代表人：

委托代理人：刘伟刚



乙方：深圳华侨城股份有限公司

(盖章)

法定代表人：李浩

委托代理人：



乙方：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

(盖章)

法定代表人：符永斌

委托代理人：



丙方：深圳市招华国际会展发展有限公司

(盖章)

法定代表人：王洪

委托代理人：

签订日期：2018年6月21日

签订地点：宝安区前进一路293号

深圳市 建设工程规划验收合格证

深规划资源建验字 BA-2020-0051 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条、《深圳市城市规划条例》第六十一条、第六十二条、第六十三条的规定，
经核定，本建设工程符合城市规划要求，验收合格。

特发此证



项目编号: JZ20160312



用地单位		深圳市招华国际会展发展有限公司		用地位置		宝安区福海空港新城南部	
项目名称		会展湾中港广场		宗地号		A222-0276	
宗地编码		H4030660502G800044		宗地号		A222-0276	
土地使用权出让合同书		深地合字(2016)1027		建设用地规划许可证		BA-2017-0071	
建设工程竣工测量报告		深审房[竣]-20200244		建设工程规划许可证		BA-2018-0037	
分期建设项目子项名称		会展湾中港广场(C区)					
建筑覆盖率	绿化覆盖率	绿地面积/折算绿地面积	建筑最高高度 m	最大层数	建筑基底面积	栋数	机动车停车位(地上/下)
(-/二级)			(地上/下)				非机动车停车位(地上/下)
/	/	91.05	21/2			2	8/16
本期建筑面积及分配		规定功能		建筑面积m ²		核增功能	
				规定 核减		核增建筑面积	
		旅馆或酒店		65715.0 234.21		城市公共通道	
				9		架空绿化休闲	
		办公建筑		0 0			
		商业建筑		0 0			
		公寓式办公建筑(商住公寓)		0 0			
		物业管理用房		0 0			
		合计		65715.09 234.21		合计	
		前室		0 0			
		酒店配套		3927.0 3			
		合计		3927.03 0			
		核增功能				核增建筑面积	
		公用设备用房				5626.38	
		共用停车库				3836.07	
		合计				9462.45	
本期住宅户型比例		总量		户型套内建筑面积<90m ²		占总量比例	
户数		0 户(其中保障性住房 0 户)		0 户		0%	
建筑面积		0m ² (其中保障性住房 0m ²)		0m ²		0%	
附件		1.总平面图 2.各层建筑平面图(包括地下室、屋面平面) 3.各向立面图 4.剖面图 5.核增建筑面积专篇					
备注		1.城市公共通道及公共广场应保持24小时对外开放使用。 2.物业管理用房位于4层至5层。 3.商业指标中未测量报告中单列的公共建筑面积、A类01层风井公共建筑面积、消防控制室。					

10、深圳国际会展中心希尔顿花园酒店

3-1

深 圳 市

土地使用权出让合同书

深地合字（2016）1027-8号



深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局

七、土地利用要求：

(一) 用地面积：64391.71 平方米。

(二) 土地用途为商业用地。

(三) 土地性质为商品房。

(四) 容积率：≤3.99。

(五) 建筑覆盖率≤50%。

(六) 建筑高度或层数：≤30 层，并满足航空限高要求。

(七) 建筑间距：满足《深标》及相关要求。

(八) 规定总建筑面积 256720 平方米，其中酒店 70000 平方米（含地下配套后勤用房 3995 平方米）、办公 80000 平方米、地上商业 30000 平方米、商务公寓 60000 平方米、物业管理用房 420 平方米、地下商业 16300 平方米。

(九) 其它要求：

按深规土许 BA-2017-0071 号建设用地规划许可证执行。

八、物业管理用房 420 平方米由丙方负责建设，归全体业主所有，任何单位和个人不得改变物业管理用房的用途。

九、本合同书自签订之日起生效，与深地合字（2016）1027 号出让合同具有同等的法律效力。本合同与原合同不一致的，以本合同



甲方：深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局

(盖章)

法定代表人：

委托代理人：刘伟刚



乙方：深圳华侨城股份有限公司

(盖章)

法定代表人：李慧

委托代理人：



乙方：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

(盖章)

法定代表人：符永斌

委托代理人：



丙方：深圳市招华国际会展发展有限公司

(盖章)

法定代表人：王华

委托代理人：

签订日期：2018年6月21日

签订地点：宝安区前进一路293号

深圳市 建设工程规划验收合格证

深规划资源建验字 BA-2020-0051 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十五条、《深圳市
城市规划条例》第六十一条、第六十二条、第六十三条的规定，
经核定，本建设工程符合城市规划要求，验收合格。

特发此证



项目编号: JZ20160312



用地单位		深圳市招华国际会展发展有限公司		用地位置		宝安区福海空港新城南部	
项目名称		会展湾中港广场		宗地号		A222-0276	
宗地编码		H4030660502G800044		宗地号		A222-0276	
土地使用权出让合同书		深地合字(2016)1027		建设用地规划许可证		BA-2017-0071	
建设工程竣工测量报告		深审房(竣)-20200244		建设工程规划许可证		BA-2018-0037	
分期建设项目子项名称		会展湾中港广场(C区)					
建筑覆盖率	绿化覆盖率	绿地面积/折算绿地面积	建筑最高高度 m	最大层数(地上/下)	建筑基底面积	栋数	机动车停车位(地上/下)
/	/	/	91.05	21/2		2	8/16
本期建筑面积及分配		规定功能		建筑面积 m ²		核增功能	
				规定 核减		核增建筑面积	
		旅馆或酒店		65715.0 234.21		城市公共通道	
				9		架空绿化休闲	
		办公建筑		0 0			
		商业建筑		0 0			
		公寓式办公建筑(商住公寓)		0 0			
		物业管理用房		0 0			
		合计		65715.09 234.21		合计	
		前室		0 0			
		酒店配套		3927.0 3			
		合计		3927.03 0			
		核增功能				核增建筑面积	
		公用设备用房				5626.38	
		共用停车库				3836.07	
		合计				9462.45	
本期住宅户型比例		总量		户型套内建筑面积<90m ²		占总量比例	
户数		0 户(其中保障性住房 0 户)		0 户		0%	
建筑面积		0m ² (其中保障性住房 0m ²)		0m ²		0%	
附件		1.总平面图		2.各层建筑平面图(包括地下室、屋面平面)			
		3.各向立面图		4.剖面图		5.核增建筑面积专篇	
备注		1.城市公共通道及公共广场应保持 24 小时对外开放使用。 2.物业管理用房位于 03 层二区。 3.商业指标中未测量报告中单列的风井建筑面积、A 类 01 层风井共层建筑面积、消防控制室。					

三、项目负责人资历及业绩

项目负责人简历表

1. 一般情况							
姓名	朱必仁	性别	男	年龄	42	学历及职务	本科
职务	高级机电工程师	注册执业资格		-		工作年限	18
职称	高级	职称专业		建筑电气		取得职称时间	2021年
2. 类似工作经验							
序号	项目名称	合同金额 (万元)	项目业绩情况 (合同范围、规模、竣工验收时间)			该项目中任职	备注
1	太子湾逸海大厦（美高梅酒店）	21467.84	合同范围：主体工程建设 规模：70356 m ² 竣工验收时间：2024年12月			机电工程师	
2	会展湾水岸广场A区主体工程	58098.82	合同范围：主体工程建设 规模：67834 m ² 竣工验收时间：2020年12月			机电负责人	
3	会展湾水岸广场B区主体工程	38208.17	合同范围：主体工程建设 规模：88834.48 m ² 竣工验收时间：2021年4月			机电负责人	
4	光明科技园A5栋	10459.89	合同范围：主体工程建设 规模：62359.08 m ² 竣工验收时间：2025年4月			机电工程师	
5	太子湾花园城VILLA	20459.89	合同范围：主体工程建设 规模：15000 m ² 竣工验收时间：2024年12月			项目负责人	

注：按《资信标要求一览表》中的要求填写此表，并按要求附上相关业绩证明材料。

项目负责人：朱必仁

姓名 朱必仁

性别 男 民族 汉

出生 1985 年 1 月 22 日

住址 广东省深圳市龙华区人民
路3246号风和日丽花园D
组团B栋49座507

公民身份号码 360722198501226310



普通高等学校

毕业证书



学生 朱必仁 性别 男，一九八五年一月二十二日生，于二〇〇五年八月至二〇〇九年六月在本校 电气工程及其自动化专业 四年制 本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：扬州大学 校（院）长：郭崇

证书编号： 111171200905002661 二〇〇九年 六月 十九日

中华人民共和国教育部学历证书查询网址：<http://www.chsi.com.cn>

广东省职称证书

姓 名：朱必仁

身份证号：360722198501226310



职称名称：高级工程师

专 业：建筑电气

级 别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2021年04月09日

评审组织：深圳市建筑电气专业高级职称评审委员会

证书编号：2103001056863

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2021年08月02日



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

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：朱必仁

社保电脑号：622884202

身份证号码：360722198501226310

参保单位名称：深圳招商房地产有限公司

单位编号：209037

缴费基数：1
计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2026	04	209037	21100.0	3587.0	1688.0	1	21100	1266.0	422.0	1	21100	105.5	21100	84.4	21100	168.8	42.2
合计			3587.0	1688.0			1266.0	422.0			105.5						42.2



备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927b36b6d6ff3x ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
209037	深圳招商房地产有限公司



单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：太子湾逸海大厦项目主体总承包工程

验收日期：2024年11月29日

建设单位(盖章)：深圳市太子湾商隆置业有限公司



* GD- E1 - 914 *

一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	太子湾逸海大厦项目主体总承包工程				
工程地点	深圳市南山区太子湾片区	建筑面积	70356m ²	工程造价	21467.84万元
结构类型	钢筋混凝土框架-剪力墙结构	层数	地上:	28	层
	钢筋混凝土框架-剪力墙结构		地下:	3	层
施工许可证号	2022-1511	监理许可证号			
开工日期	2022年10月13日	验收日期			
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	Q44030120190087-03		
建设单位	深圳市太子湾高隆置业有限公司				
勘察单位	深圳市长勘察设计有限公司				
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司				
总包单位	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位(土建)	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位(设备安装)	深圳市成大机电科技有限公司				
承建单位(装修)	/				
监理单位	深圳市赛格监理有限公司				
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司				



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

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	吴林江
副组长	吴维彬
组员	贾单锋、王亚雯、汤小玲、何柳明、文建良、肖吉波、沈磊磊、朱必仁、周楚、潘德晖、陈俊彦、韦诺嘉、唐志军、彭征、游辉敏、关劲飞、朱方圆、丁煜林、胡志云、张黎明、郭海南、高万昌、罗浩、庞剑辉、黄达胜、叶序安

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	贾单锋	王亚雯、汤小玲、何柳明、文建良、肖吉波、沈磊磊、潘德晖、唐志军、彭征、丁煜林、高万昌、黄达胜
建筑设备安装工程	周楚	朱必仁、游辉敏、关劲飞、朱方圆、胡志云、张黎明、郭海南、罗浩、庞剑辉
工程质控资料	陈俊彦	叶序安

(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

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	吴林江	深圳市太子湾商隆置业有限公司	项目负责人	工程师	
2	贾单锋	深圳市太子湾商隆置业有限公司	项目经理	工程师	
3	王亚雯	深圳市太子湾商隆置业有限公司	结构设计师	工程师	
4	汤小玲	深圳市太子湾商隆置业有限公司	建筑设计师	工程师	
5	何柳明	深圳市太子湾商隆置业有限公司	机电设计师	工程师	
6	文建良	深圳市太子湾商隆置业有限公司	暖通设计师	工程师	
7	肖吉波	深圳市太子湾商隆置业有限公司	幕墙设计师	工程师	
8	沈磊磊	深圳市太子湾商隆置业有限公司	土建工程师	工程师	
9	朱必仁	深圳市太子湾商隆置业有限公司	电气工程师	工程师	
10	周楚	深圳市太子湾商隆置业有限公司	水暖工程师	工程师	
11	潘德昕	深圳市太子湾商隆置业有限公司	景观工程师	工程师	
12	陈俊彦	深圳市太子湾商隆置业有限公司	幕墙工程师	工程师	
13	康巨人	深圳市长勘勘察设计有限公司	项目负责人	教授级高级工程师	
14	韦诺嘉	深圳市建筑设计研究总院有限公司	项目负责人	工程师	
15	唐志军	深圳市建筑设计研究总院有限公司	建筑专业负责人	工程师	
16	彭征	深圳市建筑设计研究总院有限公司	结构专业负责人	助理工程师	
17	游辉敏	深圳市建筑设计研究总院有限公司	给排水专业负责人	助理工程师	
18	关劲飞	深圳市建筑设计研究总院有限公司	电气专业负责人	高级工程师	
19	朱方圆	深圳市建筑设计研究总院有限公司	暖通专业负责人	工程师	
20	吴继彬	深圳市赛格监理有限公司	总监	高级工程师	
21	丁煜林	深圳市赛格监理有限公司	土建工程师		
22	胡志云	深圳市赛格监理有限公司	水电工程师		
23	张黎明	深圳市赛格监理有限公司	幕墙工程师		
24	郭海南	深圳市赛格监理有限公司	装修工程师		
25	高万昌	深圳市第一建筑工程有限公司	项目负责人	高级工程师	
26	罗浩	深圳市第一建筑工程有限公司	项目技术负责人	工程师	
27	庞剑辉	深圳市第一建筑工程有限公司	生产经理		



五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

太子湾逸海大厦项目主体总承包工程项目施工现场已完成工程设计和合同约定的各项内容，有完整的技术档案和施工管理资料，有工程使用的主要建材、构配件和设备的进场试验报告，有关于安全和使用功能的检验检测报告，经各参建单位一致评定工程质量综合评定合格。

姓名： 韦诺嘉
 注册号： 4400030-240
 有效期： 至2026年5月

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


 * GD - E1 - 914 / 6 *

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：会展湾水岸广场B区主体工程

验收日期：2021.4.26

建设单位（盖章）：深圳市招华会展实业有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2 0 0 1

工程名称	会展湾水岸广场B区主体工程				
工程地点	深圳市宝安区福永镇大空港片区	建筑面积	88834.48m ²	工程造价	38208.169522万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：21 层		
			地下：2 层		
施工许可证号	2019-1173	监理许可证号			
开工日期	2019.9.15	验收日期	2021.4.26		
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120190013-03		
建设单位	深圳市招华会展实业有限公司				
勘察单位	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司				
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司				
总包单位	泰兴一建建设集团有限公司				
承建单位(土建)	泰兴一建建设集团有限公司				
承建单位(设备安装)	泰兴一建建设集团有限公司				
承建单位(装修)	深圳市郑中设计股份有限公司				
监理单位	深圳市中深建设监理有限公司				
施工图审查单位	深圳市电子院设计顾问有限公司				



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

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 0 0 1

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	张科伟
副组长	张明伟 陈凤郎 潘上行 朱剑锋
组员	周海荣 屠福俊 任伟 陈泰一 冯伊 项波 陈廷漫 郑思栋 张博

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张科伟	刘东海 金勇 周海荣 郑思栋 陈廷漫 冯伊
建筑设备安装工程	朱必仁	刘德林 张博 赵顺 杜小娟 刘泽 彭小赢
工程质控资料	郭慧明	邱琪 张森 李昌琦 李忠平 魏振宇 刘伟博

(二) 验收程序

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



* GD- E1 - 914 / 3 *

四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7	李时端	招华会展	副总经理	高工	李时端
8	吕松伟	深圳市招华会展实业有限公司	项目经理	中级	吕松伟
9	张明伟	泰兴一建建设集团有限公司	项目经理		张明伟
10	张明伟	泰兴一建	项目经理	中级	张明伟
11	潘宇	深圳市致业建筑科技有限公司	项目经理		潘宇
12	潘宇	深圳市中深建设咨询有限公司	项目经理	中级	潘宇
13	靳宁慧	深圳机械院建筑设计有限公司	设计(建筑)		靳宁慧
14	陈凤印	深圳机电设计研究院有限公司	项目负责人		陈凤印
15	项斌	深圳广博特科建设有限公司	项目负责人		项斌
16	李昭石	深圳市招华会展实业有限公司			李昭石
17	李昭石	深圳市招华会展实业有限公司		中级	李昭石
18	李昭石	泰兴一建			李昭石
19	周海荣	泰兴一建	技术负责人		周海荣
20	周海荣	泰兴一建			周海荣
21	周海荣	泰兴一建		中级	周海荣
22	周海荣	泰兴一建			周海荣
23	纹富	招华会展实业有限公司			纹富
24	陈通理	深圳市新中设计		中级	陈通理
25	刘世	深圳市建通建设有限公司	项目经理	中级	刘世
26	符世	深圳市招华会展实业有限公司	项目经理		符世
	符世	深圳市招华会展实业有限公司	项目经理		符世

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

会展湾水岸广场B区主体工程，建设程序合法，相关手续齐全，已按设计图纸和施工合同约定范围施工完毕，工程质量符合合同要求和设计图纸要求及相关工程质量验收标准，工程质量控制资料齐全完善，安全和功能检测报告符合要求，观感质量检查合格，各项功能满足使用要求。

中华人民共和国一级注册建筑师
 姓名：陈凤郎
 注册号：4400030-160
 有效期至：至2022年12月

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
洪科峰 (公章) 单位(项目)负责人： 2021年9月26日	(公章) 总监工程师： 2021年9月26日	(公章) 单位(项目)负责人： 2021年9月26日	(公章) 单位(项目)负责人： 2021年9月26日	(公章) 单位(项目)负责人： 2021年9月26日

CD-E1-914/6

有效期至：至2021年8月

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：招商局光明科技园项目 A5 栋主体工程

验收日期：2025.4.18

建设单位（盖章）：招商局光明科技园有限公司



一、工程概况

项目编号	JZ20230717	项目代码	2302-440311-04-01-738590
项目名称	招商局光明科技园项目 A5 栋主体工程	项目曾用名	/
工程地点	招商局光明区凤凰街道凤凰社区观光路招商局光明科技园 A5 栋		
建筑面积	62359.08 m ²	工程造价	10459.89 万元
结构类型	框架-剪力墙结构	层数	地上：17、地下：1
立项批准文号	深光明发改备案(2023) 0198 号	宗地号	A503-0105
用地规划许可证号	地字第 440311202300213 号	工程规划许可证号	建字第 4403112023GG0002396 号
施工许可证号	2023-1778	监理许可证号	/
开工日期	2023 年 11 月 15 日	验收日期	2025 年 4 月 18 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	Q44030120230042-03
建设单位	招商局光明科技园有限公司		
勘察单位	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司		
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
总包单位	中建一局集团第三建筑有限公司		
承建单位(土建)	中建一局集团第三建筑有限公司		
承建单位(设备安装)	中建一局集团第三建筑有限公司		
承建单位(装修)	中建一局集团第三建筑有限公司		
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	深圳市华森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	沈涛
副组长	熊晓冬、赵永恒、周灏、曾德清
组员	周楚、朱必仁、朱小辉、栾绍稼、朱觉珍、高士博

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	朱小辉	耿海洋、汪龙、陈志卓、何俞卓
建设设备安装工程	周楚	栾绍稼、董博文、陈超发、陈志友、
工程质控资料	朱觉珍	赵振兴、高士博

(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	沈涛	招商局光明科技园有限公司	项目负责人	/	沈涛
2	赵永恒	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	项目负责人	中级	赵永恒
3	曾德清	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	项目负责人	正高级	曾德清
4	熊晓冬	深圳华西建设工程管理有限公司	项目总监理工程师	中级	熊晓冬
5	陈涛	深圳华西建设工程管理有限公司	水电监理工程师	/	陈涛
6	赵江涛	深圳华西建设工程管理有限公司	土建监理工程师	/	赵江涛
7	周灏	中建一局集团第三建筑有限公司	项目负责人	中级	周灏
8	曾晓翔	中建一局集团第三建筑有限公司	公司技术人员	/	曾晓翔
9	高士博	中建一局集团第三建筑有限公司	项目技术人员	/	高士博
10	刘浩	中建一局集团第三建筑有限公司	项目质量负责人	/	刘浩
11	高建兵	中建一局集团第三建筑有限公司	项目安全负责人	/	高建兵
12	朱小辉	中建一局集团第三建筑有限公司	生产经理	/	朱小辉
13	赵振兴	中建一局集团第三建筑有限公司	资料员	/	赵振兴
14					
15					
16					

七、工程验收结论及备注

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

建设单位 审查 情况	经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为2025年4月18日）。 建设单位（公章）：  单位（项目）负责人：沈山	中华人民共和国一级注册建筑师 姓名：赵永恒 注册号：4401870-122 有效期：至2026年12月 
	监理单位（公章）：  总监理工程师：熊院冬 2025年4月18日	设计单位（公章）：  单位（项目）负责人：赵永恒 2025年4月18日
	施工单位（公章）：  单位（项目）负责人：周灏 2025年4月18日	勘察单位（公章）：  单位（项目）负责人：詹志法 2025年4月18日

中华人民共和国一级注册建造师执业印章
 周灏
 京1112022202305972(06)
 2026.12.05
 中建一局集团第三建筑工程有限公司

项目负责人证明

深圳太子湾花园城 VILLA 项目由我司投资建设。兹证明深圳招商房地产有限公司的朱必仁为深圳太子湾花园城 VILLA 的项目负责人，特此证明。



四、项目经理资历及业绩


项目经理简历表

1. 一般情况							
姓名	戎春春	性别	男	年龄	41	学历及职务	本科
职务	项目经理	注册执业资格		-		工作年限	19
职称	工程师	职称专业		工民建		取得职称时间	2012
2. 类似工作经验							
序号	项目名称	合同金额（万元）	项目业绩情况 （合同范围、规模、竣工验收时间）			该项目中任职	备注
1	招商局前海经贸中心三期工程总承包工程	项目总包约100000万元	合同范围：主体工程建设 规模：1254447 m ² 竣工验收时间：2019			土建工程师	
2	赤湾西牛埔仓库区城市更新项目土石方及基坑支护工程	项目总包约10000万元	合同范围：桩基工程 规模：/ 竣工验收时间：2021.8.11			土建工程师	
3	半山港湾花园桩基础工程	约2000万元	合同范围：桩基工程 规模：/ 竣工验收时间：2021.8.11			土建工程师	
4	半山港湾花园项目总承包工程	40696万元	合同范围：主体工程建设 规模：183647 m ² 竣工验收时间：2022.4.25			土建工程师	
5	半山港湾花园项目总承包精装修工程	项目总包约20000万元	合同范围：主体工程建设 规模：70356 m ² 竣工验收时间：2024.12			项目负责人	

注：按《资信标要求一览表》中的要求填写此表，并按要求附上相关业绩证明材料。

项目经理：戎春春

姓名 戎春春
性别 男 民族 汉
出生 1985年 1月 12日
住址 广东省深圳市龙岗区中翠路19号桂芳园(七期)30号楼C单元602房
公民身份号码 130123198501124518



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 深圳市公安局龙岗分局
有效期限 2015.11.12-2035.11.12



资格证书

姓名 成春春

性别 男

出生年月 1985.01

专业 工民建

任职资格 工程师

发证单位



证书编号: (2012) 1303256

2012 年 4 月 1 日



单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称： 半山港湾花园施工总承包工程

验收日期： 2022.4.25

建设单位(盖章)： 深圳市赤湾房地产开发有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	半山港湾花园施工总承包工程				
工程地点	赤湾少帝路五号	建筑面积	183647.24平方米	工程造价	40696.038755万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上:	27	层
	框架剪力墙		地下:	3	层
施工许可证号	2020-1812	监理许可证号			
开工日期	2020年12月01日	验收日期	2022年4月25日		
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	2020128		
建设单位	深圳市赤湾房地产开发有限公司				
勘察单位	深圳市岩土工程有限公司				
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
总包单位	深圳市第一建筑工程有限公司				
承建单位(土建)					
承建单位(设备安装)					
承建单位(装修)					
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司				
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司				



二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	田松
副组长	温伟斌
组员	戎春春、王晋、官伟烽、朱榕、何树周、刘琦蕾、何立才、董秉山、冷志超、葛焕杰、朱和美、胡雕、杨长军、姚志强、熊军、陈营、高万昌、刘伟兵、林春武、黄达胜、庞剑辉、王勇、叶序安

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	戎春春	高万昌、刘伟兵、王勇、徐建宝、刘琦蕾、何立才、朱和美、胡雕、杨长军、姚志强
建筑设备安装工程	王晋	官伟烽、董秉山、冷志超、葛焕杰、林春武、黄达胜、庞剑辉、罗浩、熊军、陈营
工程质控资料	王喜珍	叶序安

(二) 验收程序

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



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

四、验收人员签名

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	田松	深圳市赤湾房地产开发有限公司	项目负责人		田松
2	戎春春	深圳市赤湾房地产开发有限公司	土建工程师	土建工程师	戎春春
3	王晋	深圳市赤湾房地产开发有限公司	水暖工程师	副高级工程师	王晋
4	官伟烽	深圳市赤湾房地产开发有限公司	电气工程师	助理工程师	官伟烽
5	朱榕	深圳市赤湾房地产开发有限公司	景观工程师	中级风景园林工程师	朱榕
6	王玲	深圳市岩土工程有限公司	项目负责人	高工	王玲
7	徐建宝	深圳市岩土工程有限公司	现场负责人		徐建宝
8	何树周	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	总建筑师	建筑高级工程师	何树周
9	陈泽杰	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	土建工程师	建筑工程师	陈泽杰
10	张文宽	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	土建工程师	结构助理工程师	张文宽
11	杨静仪	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	电气工程师	电气助理工程师	杨静仪
12	葛焕杰	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	暖通燃气工程师	暖通工程师	葛焕杰
13	杨温彬	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	给排水工程师	给排水助理工程师	杨温彬
14	温伟斌	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	监理工程师	监理工程师	温伟斌
15	朱和美	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	监理工程师	监理工程师	朱和美
16	胡雕	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	监理工程师	监理工程师	胡雕
17	杨长军	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	监理工程师	监理工程师	杨长军
18	姚志强	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	监理工程师	监理工程师	姚志强
19	陈营	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	监理工程师	给排水监理工程师	陈营
20	熊军	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	监理工程师	机电监理工程师	熊军
21	高万昌	深圳市第一建筑工程有限公司	项目负责人	高级工程师	高万昌
22	林春武	深圳市第一建筑工程有限公司	项目技术负责人	建筑工程师	林春武
23	罗浩	深圳市第一建筑工程有限公司	项目副经理		罗浩
24	黄达胜	深圳市第一建筑工程有限公司	技术主管		黄达胜
25	庞剑辉	深圳市第一建筑工程有限公司	生产经理		庞剑辉
26	王勇	深圳市第一建筑工程有限公司	质检主任		王勇
27	叶序安	深圳市第一建筑工程有限公司	质量主任	建筑工程师	叶序安



五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

半山港湾花园施工总承包工程项目施工现场已完成工程设计和合同约定的各项内容，有完整的技术档案和施工管理资料，有工程使用的主要建材、构配件和设备的进场试验报告、有关于安全和使用功能的检验检测报告。
经各参建单位一致评定工程质量综合评定“合格”。

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名：何树周
注册号：4401870-064
有效期：至2022年12月

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)

姓名：王玲
注册号：4406555-AY001
有效期：至2024年12月

建设单位：	监理单位：	施工单位：	设计单位：	勘察单位：
 (公章) 单位(项目)负责人：  2022年4月25日	 (公章) 高 监 理 工 程 师  2022年4月25日	 (公章) 单位(项目)负责人：  2022年4月25日	 (公章) 单位(项目)负责人：  2022年4月25日	 (公章) 单位(项目)负责人：  2022年4月25日

* GD - E1 - 914 / 6 *

高万昌
 粤144141426397(00)
 建筑 市政
 2017.12.30
 深圳市第一建筑工程有限公司

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：_____ 半山港湾花园桩基础工程 _____

验收日期：_____ 2021年8月11日 _____

建设单位（盖章）：_____ 深圳市赤湾房地产开发有限公司 _____



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	半山港湾花园桩基础工程			
工程地点	深圳市南山区少帝路	建筑面积	/	工程造价
结构类型	/	层数	地上:	/ 层
	/		地下:	/ 层
施工许可证号	2020-1813	监理许可证号	E144006119	
开工日期	2020-11-24	验收日期	2021.8.11	
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督站	监督编号		
建设单位	深圳市赤湾房地产开发有限公司			
勘察单位	深圳市岩土工程有限公司			
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司			
总包单位	/			
承建单位 (土建)	深圳市蛇口招商港湾工程有限公司			
承建单位 (设备安装)				
承建单位 (装修)				
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司			
施工图 审查单位				

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

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	田松
副组长	戎春春、曹辉、王玲、何立才
组员	朱和美、蔡辰、范志旺、夏震、吴贤淼

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	田松	戎春春、曹辉、王玲、何立才、蔡辰
建筑设备安装工程		/
工程质控资料	朱和美	范志旺、夏震、吴贤淼

(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：

GD-EI-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	田松	深圳市赤湾房地产开发有限公司	项目负责人	工程师	田松
2	戎春春	深圳市赤湾房地产开发有限公司	现场负责人	工程师	戎春春
3	王玲	深圳市岩土工程有限公司	项目负责人	工程师	王玲
4	何立才	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	项目负责人	工程师	何立才
5	曹辉	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	总监理工程师	工程师	曹辉
6	朱和美	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	总监代理	工程师	朱和美
7	蔡辰	深圳市蛇口招商港湾工程有限公司	项目负责人	一级建造师	蔡辰
8	范志旺	深圳市蛇口招商港湾工程有限公司	项目技术负责人	工程师	范志旺
9	吴贤森	深圳市蛇口招商港湾工程有限公司	质量员	质量员	吴贤森
10	夏震	深圳市蛇口招商港湾工程有限公司	资料员	资料员	夏震
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

经验收，该工程已完成合同约定和设计文件所包含的全部内容，各分项工程均已验收合格，质量控制资料资料齐全，按《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013第5.0.4条进行评定，本工程质量等级评定为合格。



中华人民共和国一级注册结构工程师
 姓名：何立才
 注册号：4401870-S052 
 有效期：至2021年12月

建设单位：  (公章)	监理单位：  (公章)	施工单位：  (公章)	设计单位：  (公章)	勘察单位：  (公章)
单位(项目)负责人：  2021年8月11日	总监理工程师：  注册号44042512 有效期2018.12.31  2021年8月11日	单位(项目)负责人：  2021年8月11日	单位(项目)负责人：  2021年8月11日	单位(项目)负责人：  2021年8月11日

GD-E1-914/6

注册名：王玲
 注册号：4405439-AY001
 有效期：至2021年12月

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称：赤湾西牛埔仓库区城市更新项目土石方及基坑支护工程

验收日期：2023年8月11日

建设单位（盖章）：



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	赤湾西牛埔仓库区城市更新项目土石方及基坑支护工程			
工程地点	深圳市南山区少帝路	建筑面积	/	工程造价
结构类型	/	层数	地上:	/ 层
	/		地下:	/ 层
施工许可证号	2020-1066	监理许可证号	E144006119	
开工日期	2020-11-24	验收日期	2021.8.11	
监督单位	深圳市南山区建设工程质量监督站	监督编号		
建设单位	深圳市赤湾房地产开发有限公司			
勘察单位	深圳市岩土工程有限公司			
设计单位	中国建筑西南勘察设计研究有限公司			
总包单位	/			
承建单位 (土建)	深圳市蛇口招商港湾工程有限公司			
承建单位 (设备安装)				
承建单位 (装修)				
监理单位	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司			
施工图 审查单位				



四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	田松	深圳市赤湾房地产开发有限公司	项目负责人	工程师	田松
2	戎春春	深圳市赤湾房地产开发有限公司	现场负责人	工程师	戎春春
3	王玲	深圳市岩土工程有限公司	项目负责人	工程师	王玲
4	曾德清	中国建筑西南勘察设计研究有限公司	项目负责人	工程师	曾德清
5	曹辉	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	总监理工程师	工程师	曹辉
6	朱和美	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	总监代理	工程师	朱和美
7	蔡辰	深圳市蛇口招商港湾工程有限公司	项目负责人	一级建造师	蔡辰
8	范志旺	深圳市蛇口招商港湾工程有限公司	项目技术负责人	工程师	范志旺
9	吴贤森	深圳市蛇口招商港湾工程有限公司	质量员	质量员	吴贤森
10	夏震	深圳市蛇口招商港湾工程有限公司	资料员	资料员	夏震
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					

(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

经验收，该工程已完成合同约定和设计文件所包含的全部内容，各分项工程均已验收合格，质量控制资料齐全，按《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013第5.0.4条进行评定，本工程等级评定为合格。

广州市住房和城乡建设局
 工程名称：...
 注册号：...
 有效期：2021年12月

中华人民共和国住房和城乡建设部
 注册监理工程师
 注册号：1441511632396 (00)
 有效期至：2019.01.29

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
 姓名：王玲
 注册号：4405439-AY001
 有效期：至2021年12月

<p>建设单位：  (公章) 单位(项目)负责人：  2021年8月11日</p>	<p>监理单位：  (公章) 单位(项目)负责人：  2021年8月11日</p>	<p>施工单位：  (公章) 单位(项目)负责人：  2021年8月11日</p>	<p>设计单位：  (公章) 单位(项目)负责人：  2021年8月11日</p>
--	--	--	--

GD-E1-914/6

项目经理证明

深圳招商局前海经贸中心三期工程总承包工程、半山港湾花园项目总承包工程由我司投资建设。兹证明深圳招商房地产有限公司的戎春春为深圳招商局前海经贸中心三期工程总承包工程、半山港湾花园项目总承包工程的项目经理，特此证明。



五、项目其他主要管理人员情况

5.1 项目其他主要管理人员情况一览表

序号	职务	姓名	工作经验 (年)	学历/专业	职称/专业	注册证书	备注
1	精装工程师	吴良涛	10	本科	建筑工程中级 工程师 机电专业	/	招商中环
2	精装设计师	王珠海	10	本科	中级风景园林 工程师 景观专业	/	太子广场
3	机电设计师	朱荣芳	10	本科	中级建筑电气 工程师 电气专业	/	会展湾中 港广场
4	水暖设计师	文建良	10	硕士	中级暖通空调 工程师 暖通专业	/	太子湾美 高梅酒店
5	机电工程师	葛家成	10	硕士	机电专业	/	网谷创享 大厦项目
6	成本工程师	方毅	20	本科	高级工程师-工 程造价	/	招商臻城

注：可自行扩展，《资信标要求一览表》中的要求填写此表，并按要求附上相关业绩证明材料。

5.2 主要管理人员简历表

1. 一般情况							
姓名	吴良涛	性别	男	年龄	36	学历	本科
职称	精装工程师	注册执业资格	/			工作年限	12
2. 类似工作经验							
序号	开始、完成时间	项目业绩情况 (项目名称、类型、规模和金额)			该项目中任职	备注	
1	2018年3月-2021年12月	项目名称：招商中环 项目类型：双地铁上盖 TOD 城市综合体项目，集甲级写字楼、商务公寓、体验式商业于一体 规模：总建面约 50 万m ² 项目主体工程建设合同：18650 万元			二期项目经理		

注：提供项目其他主要管理人员（项目负责人、项目经理除外，包括不限于强弱电设计师、水暖设计师、室内设计师、机电工程师、精装修工程师、成本工程师等）学历、职称、资历、近 1 个月社保等证明材料。

精装工程师：吴良涛



成人高等教育
毕业证书



266%

学生 吴良涛 性别 男,一九九〇年
五月十六日生,于二〇一二年三月
至二〇一四年七月在本校(院)
工程管理 专业
函授 学习,修完专科起点本科
教学计划规定的全部课程,成绩合格,
准予毕业。

校(院)长: 张英杰

学校(院): 昆明理工大学

二〇一四年七月十五日

批准文号: 教育部(83)教成字002号

注册号: 106745201405002916

查询网址: <http://www.chsi.com.cn>; gjc.ynjy.cn



(加盖发证机关钢印有效)

姓名 吴良涛
Name

性别 男
Sex

身份证号 440582199005162792
ID No.

工作单位 辽宁加一安装工程有
Establishment 限公司

科技成果转化
专业名称 (建筑工程)

Profession Series

资格名称 工程师

Post Qualification

授予时间 2020.9

Conferment Date



证书管理号 202000076030707
Certificate Management No.

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：吴良涛

社保电脑号：629974466

身份证号码：440582199005162792

参保单位名称：深圳招商房地产有限公司

单位编号：209037

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2026	04	209037	16700.0	2839.0	1336.0	1	16700	1002.0	334.0	1	16700	83.5	16700	55.8	16700	133.6	33.4
合计				2839.0	1336.0			1002.0	334.0			83.5					33.4



备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927b36b6d74a4e ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号 209037	单位名称 深圳招商房地产有限公司
----------------	---------------------



招商中环项目

单位（子单位）竣工验收报告

GD411

单位(子单位)工程名称: 招商开元中心一期工程01地块

验收日期: 2018年8月10日

建设单位(盖章): 深圳市德瀚投资发展有限公司




GD-E1-914

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

专业组。

1. 验收组

组长	吴楚强
副组长	张辉
组员	吴良涛、洪家柱、李瑾、祝真义、赵志勇、李成业、余国斌、何战园、郑勇刚、彭礼达、王云龙、余雷、饶樊、尹昌宏、颜天潭、欧阳霞、彭征、张毅斌、颜陈忠、陈超生、诺贴涛、汤志杰、苏东坡、陈维华、杨雨洁、李海龙、曾凯凯、胡亮春、胡尧峰、王龙、郑伟欣、张兴华、刘鹏伟、肖裕龙、方四海、崔兆伟、李钟、李文城

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张辉	吴良涛、李成业、诺贴涛、欧阳霞、郑勇刚、曾凯凯、胡亮春、李海龙、张兴华、李文城等
建筑设备安装工程	李瑾	张毅斌、颜陈忠、饶樊、方四海、王龙、陈维华、杨雨洁等
通讯、电视、燃气等专业工程	祝真义	陈超生、赵志勇、苏东坡等
工程质控资料	洪家柱	何战园、颜天潭、郑伟欣等

(二) 验收程序

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



GD-E1-914/3

5.2 主要管理人员简历表

1. 一般情况							
姓名	王珠海	性别	男	年龄	45	学历	本科
职称	景观工程师	注册执业资格		/		工作年限	18
2. 类似工作经验							
序号	开始、完成时间	项目业绩情况 (项目名称、类型、规模和金额)				该项目中任职	备注
1	2015.5- 2020.10	项目名称：太子广场 项目类型：超高层写字楼+商业裙楼 规模：152742.25 m ² 主体工程建设合同金额：53159 万元				景观工程师	

注：提供项目其他主要管理人员（项目负责人、项目经理除外，包括不限于强弱电设计师、水暖设计师、室内设计师、机电工程师、精装修工程师、成本工程师等）学历、职称、资历、近 1 个月社保等证明材料。

精装设计师：王珠海

普通高等学校

毕业证书




学生 王珠海 性别男，一九八一年五月十八日生，于二零零二年九月至二零零六年七月在本校园艺专业四年制本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：  校（院）长： 

证书编号：105641200605000488 二零零六年七月一日

查询网址：<http://www.chsi.com.cn>

中华人民共和国教育部监制

公民身份证号码：440923198105184830
粤中取证字第 1500102256117 号



王珠海 于二〇一五年十一月，经 东莞市建筑专业中级专业技术职务任职资格评审委员会评审通过，具备 风景园林施工工程师资格。特发此证



发证机关： 二〇一六年一月二十日

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 0 0 1

工程名称: _____

验收日期: _____ 2019年9月28日

建设单位（盖章）: _____



GD-E1-914

122

一、工程概况

GD-EI-914/2 0 0 1

工程名称	太子广场总承包工程				
工程地点	位于深圳市南山区海上世界片区太子路西侧、南海大道南段东侧。东临太子路，西临南海大道，南至明华路，北至振兴大厦	建筑面积	152742.25m ²	工程造价	53159.424万元
结构类型	塔楼下部框架-核心筒结构、上部核心筒-支撑桁架结构体系，其余为框架	层数	地上：41层 地下：3层		
施工许可证号	4403002014014200、4403002014014102、4403002014014201、4403002014014202、4403002014014204、4403002014014205、4403002014014206、4403002014014208、4403002014014205、4403002014014207	监理许可证号			
开工日期	2014年07月24日	验收日期	2019年9月26日		
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	2015-214		
建设单位	深圳市太子广场置业有限公司				
勘察单位	深圳市长勘勘察设计有限公司				
设计单位	深圳华泰建筑与工程设计顾问有限公司				
	深圳市洪涛装饰股份有限公司				
	深圳市勘察测绘院有限公司				
总包单位	北京建工集团有限责任公司				
承建单位(装修)	深圳城市建筑装饰工程有限公司				
承建单位(装修)	深圳市中科建设集团有限公司				
承建单位(装修)	深圳市新国俊建筑装饰设计工程有限公司				
承建单位	浙江宝业幕墙装饰有限公司				
承建单位	汕头市建筑工程总公司				
承建单位	深圳市蛇口招商港湾工程有限公司				
承建单位	中建钢结构有限公司				
监理单位	中外天利(北京)工程管理咨询有限公司				
施工图审查单位	深圳市深大源建筑技术研究有限公司				

GD-EI-914/2

二、工程竣工验收实施情况

GD-EI-914/3 0 0 1

(一) 验收组织

建设单位组织勘察、设计、施工、监理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	梁海
副组长	李富贵、雷荣勇、练贤荣、李武
组员	陈燕春、蔡昌斌、刘倩君、耿铭、陈树斌、王珠海、李笑馆、吴华荣、卞利军、苏高武、王佑民、何建林、陆州、郭锦标、练贤荣、李日公、李春、张凤霞、李武、李福贵、姚建兵、施佳、叶胜桃、孟书庆、王周浪、邢更生、陈兵军、王永江、罗建生、吴俊、郭忠、彭艳豪、李先进、黄黎宏、宋朝峰、刘振、邓湖惠、何延烈、刘胜桂、王占奎、叶辉

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	陈燕春	李富贵、雷荣勇、吴华荣、叶胜桃、孟书庆
建筑设备安装工程	陈树斌	蔡昌斌、卞利军、苏高武、郭忠、叶辉
工程质控资料	柳虹	张湘莲、何晓兴、蒋成

(二) 验收程序

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

GD-EI-914/3

5.2 主要管理人员简历表

1. 一般情况							
姓名	朱荣芳	性别	男	年龄	38	学历	本科
职称	中级建筑电气工程师	注册执业资格		-		工作年限	10
2. 类似工作经验							
序号	开始、完成时间	项目业绩情况 (项目名称、类型、规模和金额)				该项目中任职	备注
1	2019.1-2022.8	项目名称：太子湾 DY03-08 地块综合开发项目 主体工程 类型：高端住宅项目 规模：建面 31816.99 m ² 主体工程造价合同金额：8389 万元				机电全过程管理	

注：提供项目其他主要管理人员（项目负责人、项目经理除外，包括但不限于强弱电设计师、水暖设计师、室内设计师、机电工程师、精装修工程师、成本工程师等）学历、职称、资历、近 1 个月社保等证明材料。





朱荣芳 于二〇一六年
十二月，经 深圳市建筑专
业中级专业技术资格第一

评审委员会评审通过，
建筑电气
具备 工程师

资格。特发此证



粤中取证字第 1703003004513 号



深圳市人力资源和社会保障局
发证单位
二〇一七年四月二十五日

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称： 太子湾DY03-08地块综合开发项目主体工程（招商玺家园二期）

验收日期： 2024年12月5日

建设单位（盖章）： 深圳招商房地产有限公司



四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	黎烈炽	深圳招商房地产有限公司	项目经理	工程师	黎烈炽
2	石义维	深圳招商房地产有限公司	现场负责人	工程师	石义维
3	宋奔	深圳招商房地产有限公司	土建工程师	工程师	宋奔
4	盛伟	深圳招商房地产有限公司	水暖工程师	工程师	盛伟
5	朱荣芳	深圳招商房地产有限公司	机电工程师	工程师	朱荣芳
6	李珊珊	深圳招商房地产有限公司	资料员		李珊珊
7	曾德清	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	勘察项目负责人	教授级高级工程师	曾德清
8	马骏	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	设计项目负责人	教授级高级工程师	马骏
9	崔凤山	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	总监	工程师	崔凤山
10	翁伟杰	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	土建监理工程师	工程师	翁伟杰
11	李嗣坤	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	机电监理工程师	工程师	李嗣坤
12	何金男	深圳市第一建筑工程有限公司	项目经理	高级工程师	何金男
13	王杨	深圳市第一建筑工程有限公司	项目技术负责人	工程师	王杨
14	吴彦	深圳市第一建筑工程有限公司	项目生产经理	工程师	吴彦
15	李洋	深圳市第一建筑工程有限公司	技术员		李洋
16	张翔	深圳市第一建筑工程有限公司	技术员		张翔
17	庄进洪	深圳市第一建筑工程有限公司	资料员		庄进洪
18	宾子豪	深圳市第一建筑工程有限公司	电气工程师	工程师	宾子豪
19	郭宁健	深圳市第一建筑工程有限公司	给排水工程师	工程师	郭宁健
20	胡川	深圳市新天泽消防工程有限公司	项目经理		胡川
21	李明	浙江中南建设集团有限公司	项目经理	工程师	李明
22	杨良洋	广西华宇建工有限责任公司	项目经理	工程师	杨良洋
23	许强	深圳市中晋管道工程有限公司	项目经理	工程师	许强
24					
25					
26					



5.2 主要管理人员简历表

1. 一般情况							
姓名	文建良	性别	男	年龄	41	学历	硕士
职称	中级暖通空调工程师	注册执业资格		/		工作年限	12
2. 类似工作经验							
序号	开始、完成时间	项目业绩情况 (项目名称、类型、规模和金额)				该项目中任职	备注
1	2022-2026	项目名称：太子湾美高梅酒店 类型：高端酒店 规模：70356 m ² 主体工程建造合同金额：21467 万元				水暖工程师	

注：提供项目其他主要管理人员（项目负责人、项目经理除外，包括但不限于强弱电设计师、水暖设计师、室内设计师、机电工程师、精装修工程师、成本工程师等）学历、职称、资历、近 1 个月社保等证明材料。

姓名 文建良
性别 男 民族 汉
出生 1985年2月5日
住址 广东省深圳市南山区后海大道92号蓬莱花园3栋3单元301
公民身份号码 44538119850205789X



硕士研究生 毕业证书



研究生 文建良 性别 男，一九八五年二月五日生，于二〇〇七年九月至二〇一〇年六月在 工程热物理专业学习，学制 三年，修完硕士研究生培养计划规定的全部课程，成绩合格，毕业论文答辩通过，准予毕业。

培养单位：华南理工大学

校(院、所)长：李元元

证书编号：105611201002000183

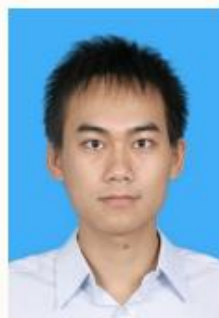
二〇一〇年六月二十三日



中华人民共和国教育部学历证书查询网址：<http://www.chsi.com.cn>

广东省职称证书

姓名：文建良
身份证号：44538119850205789X



职称名称：高级工程师
专业：暖通
级别：副高
取得方式：职称评审
通过时间：2020年07月04日
评审组织：深圳市建筑专业高级专业技术资格第二评审委员会

证书编号：2003001043503
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局
发证时间：2020年10月15日



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

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：太子湾逸海大厦项目主体总承包工程

验收日期：2024年11月29日

建设单位(盖章)：深圳市太子湾商隆置业有限公司

二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	吴林江
副组长	吴继彬
组员	贾单锋、王亚雯、汤小玲、何柳明、文建良、肖吉波、沈磊磊、朱必仁、周楚、潘德晖、陈俊彦、韦诺嘉、唐志军、彭征、游辉敏、关劲飞、朱方圆、丁煜林、胡志云、张黎明、郭海南、高万昌、罗浩、庞剑辉、黄达胜、叶序安

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	贾单锋	王亚雯、汤小玲、何柳明、文建良、肖吉波、沈磊磊、潘德晖、唐志军、彭征、丁煜林、高万昌、黄达胜
建筑设备安装工程	周楚	朱必仁、游辉敏、关劲飞、朱方圆、胡志云、张黎明、郭海南、罗浩、庞剑辉
工程质控资料	陈俊彦	叶序安

(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。



1. 一般情况							
姓名	葛家成	性别	男	年龄	36	学历	本科
职称	/	注册执业资格		/		工作年限	12
2. 类似工作经验							
序号	开始、完成时间	项目业绩情况 (项目名称、类型、规模和金额)				该项目中任职	备注
1	2021.12-2024.6	项目名称：网谷创享大厦项目 项目类型：城市更新工改M0项目 规模：建筑面积8.8万m ² 项目主体建设工程金额：20457.27万元				项目经理	

注：提供项目其他主要管理人员（项目负责人、项目经理除外，包括但不限于强弱电设计师、水暖设计师、室内设计师、机电工程师、精装修工程师、成本工程师等）学历、职称、资历、近1个月社保等证明材料。

姓名 葛家成

性别 男 民族 汉

出生 1990年01月01日

住址 广东省深圳市南山区兴华路6
号南海意库3号楼

公民身份号码 220602199001011519



中华人民共和国 居民身份证

签发机关 深圳市公安局南山分局

有效期限 2018.08.09 - 2038.08.09

普通高等学校

毕业证书



学生 葛家成 性别男，1990 年 01 月 01 日生，于 2009 年 08 月至 2013 年 07 月在本校 经济与管理学院 工程管理专业 肆 年制 本 科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：哈尔滨工业大学



校（院）长：



证书编号：102131201305002553

二〇一三年 七 月 八 日

中华人民共和国教育部学历证书查询网址：<http://www.chsi.com.cn>

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：葛家成

社保电脑号：642804982

身份证号码：220602199001011519

参保单位名称：深圳招商房地产有限公司

单位编号：209037

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2026	04	209037	22100.0	3757.0	1768.0	1	22100	1326.0	442.0	1	22100	110.5	22100	88.4	22100	1768.0	44.2
合计				3757.0	1768.0			1326.0	442.0			110.5		88.4		1768.0	44.2



备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验真码（ 33927b36b6d91049 ）核查，验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号	单位名称
209037	深圳招商房地产有限公司



深圳市社会保险基金管理局
打印日期：2026年3月1日

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 □□□

工程名称：网谷创享大厦项目施工总承包工程

验收日期：2024年4月25日

建设单位（盖章）：深圳招商局物业管理有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	网谷创享大厦项目施工总承包工程				
工程地点	深圳市南山区招商街道工业六路与沿山路交汇处	建筑面积	88490m ²	工程造价	20457.26 7666万元
结构类型	地下室结构为框架剪力墙结构，地上结构为框架核心筒结构	层数	地上：	21	层
	办公楼为天然基础+桩基础，总桩数为28根，公寓楼为天然基础，塔楼以外地下室天然基础+抗浮锚杆		地下：	2	层
施工许可证号	2020-440305-70-03-01144002	监理许可证号	4403052003149902		
开工日期	2022年8月26日	验收日期	2024年4月21日		
监督单位	南山区建设工程质量监督检验站	监督编号	2022145		
建设单位	深圳市招沿实业有限公司				
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)	/				
承建单位 (设备安装)	/				
承建单位 (装修)	/				
监理单位	深圳现代建设监理有限公司				
施工图 审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司				



四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 0 0 1

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	葛家成	深圳市招沿实业有限公司	建设单位负责人	-	葛家成
2	陈家喜	中国华西企业有限公司	项目经理	高工	陈家喜
3	田本生	深圳现代建设监理有限公司	总监	中工	田本生
4	龚少越	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	设计单位负责人	高工	龚少越
5	刘思佳	深圳市长勘勘察设计有限公司	勘察单位负责人	高工	刘思佳
6	姜世斌	中国华西企业有限公司	项目技术负责人	工程师	姜世斌
7	张庆存	深圳市招沿实业有限公司	工程师	工程师	张庆存
8	王晋	深圳市招沿实业有限公司	工程师	工程师	王晋
9	蒋维文	深圳市招沿实业有限公司	工程师	工程师	蒋维文
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					



GD-E1-914/5

第一页

(五) 工程验收结论及备注

GD-EI-914/6 □□□

竣工验收结论:

本工程已完成设计施工图纸、变更及施工合同约定的所有内容，有完整的技术档案，施工管理及质量控制资料，主要建筑材料构配件进场报审资料齐全，并按规范要求进行现场见证抽样送检，检验结果全部合格。

各检验批隐蔽资料、检验批验收资料、中间交接验收资料、分部及分项检验批验收资料合格，现场试验检测合格，各相关技术资料齐全、有效，符合要求。

经建设单位、监理单位、设计单位、勘察单位、总承包单位现场检查验收，一致认为各相关技术资料齐全、有效，符合要求，具备验收条件，满足安全和使用功能，满足安全和使用功能，满足设计及规范要求，同意竣工验收。



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



5.2 主要管理人员简历表

1. 一般情况							
姓名	方毅	性别	男	年龄	43	学历	本科
职称	高级工程师	注册执业资格		/		工作年限	19
2. 类似工作经验							
序号	开始、完成时间	项目业绩情况 (项目名称、类型、规模和金额)				该项目中任职	备注
1	2020.5-2023.12	项目名称：招商臻城 类型：超大型城市更新综合体 规模：总建面约 96 万m ² 金额：项目整体货值约 320 亿元。				成本负责人	/
2	2023.2-2024.7	项目名称：壹湾臻邸 类型：前海前湾片区高端商品住宅项目 规模：总建面约 16.67 万m ² 金额：项目整体货值约 140 亿元。				成本负责人	
3	2021-2024.12	项目名称：太子湾招商玺 类型：蛇口太子湾滨海顶级海景住宅 规模：总建面约 17.23 万m ² ，规划 604 套高端住宅产品 金额：项目整体货值约 200 亿元				成本负责人	

注：提供项目其他主要管理人员（项目负责人、项目经理除外，包括不限于强弱电设计师、水暖设计师、室内设计师、机电工程师、精装修工程师、成本工程师等）学历、职称、资历、近 1 个月社保等证明材料。

普通高等学校

毕业证书



学生 **方毅** 性别 **男**，一九八三年十月十八日生，于二〇〇二年九月至二〇〇六年七月在本校 **工程管理** 专业四年制本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校名：**江西理工大学**

校(院)长：**熊正明**

证书编号：104071200605000496

二〇〇六年七月一日

中华人民共和国教育部学历证书查询网址：<http://www.chsi.com.cn>



学士学位证书

(普通高等教育本科毕业生)

方毅 男，
1983年10月生。自2002
年9月至2006年7月
在**工程管理**



专业
完成了四年制本科学习计划，业已毕业。
经审核符合《中华人民共和国学位条例》
的规定，授予**管理**学学士学位。

江西理工大学
学位证书专用章

学位评定委员会主席 **熊正明**

二〇〇六年七月一日

证书编号：10407200600001606

广东省职称证书

姓 名：方毅

身份证号：360702198310180692



职称名称：高级工程师

专 业：工程造价

级 别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2024年4月20日

评审组织：深圳市工程造价专业高级职称评审委员会

证书编号：2403001208446

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2024年8月20日



项目成本负责人证明

深圳招商臻城、壹湾臻邸、太子湾招商玺项目由我司投资建设。兹证明深圳招商房地产有限公司的方毅为招商臻城、壹湾臻邸、太子湾招商玺的项目成本负责人，特此证明。



六、企业综合实力

投标人可自行提供综合实力证明材料，例如投标人的注册资本，资质情况，专业人员规模占比，专业资质，投标人近3年（2022-2024）营业收入、资产负债率等（提供财务报表关键页（需包含审计师说明页、资产负债表、利润表、现金流量表））、应收账款明细等。提供投标人控股及管理关系情况申报表及工商部门网站股东控股情况查询截图（原件备查）。注：“注册资本”以国家工商总局“国家企业信用信息公示系统”查询信息为准。

企业基本情况介绍：

投标人深圳招商房地产有限公司（以下简称“深圳招商”）系招商局蛇口工业区控股股份有限公司（简称“招商蛇口”）在深圳的核心开发与项目管理平台；全资控股母公司招商蛇口系中国领先的综合开发运营服务商；全资控股子公司深圳招商建设管理有限公司（以下简称“招商建管”）系招商蛇口旗下全国代建平台，新签约规模、综合实力及产品力稳居行业 TOP10。

（一）招商蛇口：中国领先的综合开发运营服务商

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（简称“招商蛇口”，股票代码 001979.SZ）是招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业，创立于 1979 年改革开放之初，是中国领先的综合开发运营服务商。公司坚持以“产融创新，低碳先锋，经营稳健”为特色，业务覆盖开发业务、资产运营和城市服务三大领域。

作为行业标杆，招商蛇口连续五年跻身全国销售排行前 10（2021 年 TOP9、2022 年 TOP7、2023 年 TOP5、2024 年 TOP6、2025 年 TOP6），中国房地产企业产品力近三年稳步上升（2023 年 TOP7、2024 年 TOP4、2025 年 TOP4），近三年信用评级均为 AAA，彰显卓越的市场竞争力与财务稳健性。

招商蛇口通过“自有投资建设 + 国际品牌专业管理”的核心模式，在全国 23 个城市及 2 个海外国家构建了覆盖奢华、高端、商务等多元业态的酒店合作网络，与希尔顿、洲际、钓鱼台美高梅、朗廷、雅高等全球知名酒店集团建立深度战略协同，合作布局北京康莱德酒店、南京文华东方、上海伊敦康得思和徐州伊敦康得思等高端标杆酒店。

其中，在深圳与多个高端酒店管理集团打造了数个标杆酒店项目，譬如，与希尔顿酒店集团合作运营了深圳蛇口希尔顿南海酒店（蛇口片区经典地标）、深圳国际会展中心希尔顿酒店及希尔顿花园酒店（会展新城配套双子星）；与洲际酒店集团联手打造了深圳国际会展中心洲际酒店（2023 年 7 月开业，专为全球最大会展综合体定制的奢华酒店，由招商蛇口与华侨城共同投资）；与钓鱼台美高梅合作开发的深圳太子湾美高梅酒店。

此外，招商蛇口还运营自有伊敦品牌酒店，包括深圳南山伊敦酒店（原明华国际会议中心，2025 年焕新启幕的旗舰力作）和深圳太子伊敦睿选酒店（全国首家伊敦睿选品牌），形成了国际品牌与自有品牌协同发展的酒店布局体系。

（二）深圳招商房地产有限公司：招商蛇口在深圳的核心开发与项目管理平台

深圳招商房地产有限公司（以下简称“深圳招商”）是招商局集团旗下、招商蛇口全资子公司，作为招商蛇口在深圳区域的核心开发与项目管理平台，深耕深圳房地产与工程建设领域四十余年（成立于 1984 年），具备雄厚资金实力、专业开发管理团队与全链条操盘能力。

深圳招商采用“自有项目全周期开发 + 全过程代建管理”双轨业务模式，业务覆盖高端住宅、奢华酒店、产业园区、学校、拆迁安置房、人才公寓等多元业态，深度服务政府、国企及社会资本客户。深圳地区所有招商蛇口旗下项目，均由深圳招商房地产有限公司专业团队全程操盘，确保项目品质与开发标准的统一。

自有开发业务：主导从土地获取、规划设计、工程建设、精装修管控到运营交付的全流程，打造了前海招商玺、太子湾招商玺等多个标杆项目

代建业务：为客户提供从项目前期策划、报批报建、招标采购、施工管理、造价控制至竣工验收、档案移交、保修管理的全过程工程建设管理服务，擅长高端酒店、写字楼与豪宅精装修全流程管控、政府投资项目代建履约。

（三）深圳招商建设管理有限公司：招商蛇口旗下全国代建平台

深圳招商建设管理有限公司（简称“招商建管”）系深圳招商房地产有限公司全资控股子公司，是招商蛇口旗下全国代建业务的统筹管理平台，成立于 2024 年 3 月，注册资本 1 亿元，总部位于深圳市南山区。

作为招商蛇口轻资产运营的重要增长极，招商建管承继招商蛇口成熟完善的运营管理体系、产品体系和专业团队，与房产开发、资产运营等多业务板块强协同，深度参与城市建设。依托深圳招商在深圳四十余年的开发管理经验与人才储备，招商建管已构建起覆盖精品住宅、商办产业园、大型公建、学校医院、市政工程五大业态的全方位代建服务能力，截至 2026 年 4 月，已累计承接代建项目超 620 个，布局城市超 32 个，累计管理面积超 3500 万平方米，服务客户涵盖各地政府、各类企业及金融机构，新签约规模、综合实力及产品力稳居行业 TOP10。

(1) 投标人的注册资本，资质情况：

2026/4/19 13:13

国家企业信用信息公示系统-企业报告



国家企业信用信息公示系统

NATIONAL ENTERPRISE CREDIT INFORMATION PUBLICITY SYSTEM

企业信用信息公示报告

企业名称	深圳招商房地产有限公司
报告生成时间	2026/4/19 13:13:7

<https://shiming.gsxt.gov.cn/%7BFF476BA6CEAF4DD009C41475ACA5C6AE638D7AA3C22C25321E7F17DA343D5E3FD0480C7069B1C1924A0...> 1/2

(报告内容仅供参考, 具体内容请以国家企业信用信息公示系统查询页面为准)

政府部门公示信息

照面信息

统一社会信用代码: 91440300192441811T**企业名称:** 深圳招商房地产有限公司**类型:** 有限责任公司(法人独资)**法定代表人:** 朱鸣宇**注册资本:** 448301.110000万人民币**成立日期:** 1984年05月05日**营业期限自:** 1984年05月05日**营业期限至:****登记机关:** 深圳市市场监督管理局**核准日期:** 2025年12月24日**登记状态:** 存续(在营、开业、在册)**住所:** 深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道5号太子湾海纳仓(招商积余大厦)1001

经营范围: 一般经营项目: 集中装饰维修, 租赁家具, 家用电器, 办理国外客户在国内产业的代管、代置、代售业务。维修工业区内的电梯、空调设备; 房屋中介代理; 兴办实业(具体项目另行申报); 房屋租赁; 提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务; 企业形象策划; 文化活动策划; 礼仪策划; 会务策划; 市场营销策划; 展览展示的组织及策划; 票务代理; 教育咨询; 服装、纺织品、针织品、日用百货、文化用品、体育用品、电子产品、首饰、工艺品(象牙制品除外)、瓷器、钟表、乐器、珠宝首饰、灯具、布艺、家居饰品、文化用品、艺术品的销售; 信息咨询(不含限制项目); 从事广告业务; 自有场地租赁; 为企业提供餐饮管理服务; 文化艺术交流活动策划; 企业形象设计及策划; 文化艺术信息咨询; 会务服务; 蔬菜种植; 水果种植; 花卉种植; 林木育种; 物业服务评估; 停车场服务。住房租赁。(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: 图书报刊零售; 音像制品零售; 房地产开发及商品房销售; 中西式糕点制售; 预包装食品销售; 小吃饮品及熟食制售; 为演出场馆提供管理服务; 电影放映; 房屋建筑工程设计服务; 建筑工程装修、装饰、工程设计与施工; 建筑物空调设备、通风设备系统安装服务。物业管理; 住宅室内装饰装修。(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)

(以上信息仅供参考, 具体内容请以国家企业信用信息公示系统查询页面为准)

(2) 专业人员规模占比

注册类专业人员规模证明

经梳理，深圳招商房地产有限公司人员规模共 542 人，其中无职称人员数量 461 人，占比 85.1%；有职称人员数量 81 人，占比 14.9%。

深圳招商房地产有限公司 人员专业资质规模梳理		计数	占比
无职称人员数量		461	85.1%
有职称人员数量		81	14.9%
其中	法律职业资格	6	1.1%
	房地产估价师	1	0.2%
	会计专业技术资格	8	1.5%
	监理工程师	5	0.9%
	建造师	26	4.8%
	建造师注册证书	2	0.4%
	经济专业技术资格	1	0.2%
	其他证书	2	0.4%
	企业人力资源管理师	2	0.4%
	社会工作者	1	0.2%
	审计专业技术资格	1	0.2%
	造价工程师	5	0.9%
	注册安全工程师	6	1.1%
	注册城乡规划师	2	0.4%
	注册会计师	4	0.7%
	注册建筑师	3	0.6%
	注册结构工程师	3	0.6%
	注册土木工程师	2	0.4%
专业/职业资格名称	1	0.2%	



(3) 专业资质



No. 108902

(4) 投标人近 3 年 (2022-2024) 营业收入、资产负债率等 (提供财务报表关键页 (需包含审计师说明页、资产负债表、利润表、现金流量表))
审计师说明页

Deloitte.

德勤

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
中国上海市延安东路222号
外滩中心30楼
邮政编码: 200002

审计报告

德师报(审)字(23)第 P02178 号
(第 1 页, 共 2 页)

深圳招商房地产有限公司董事会:

一、审计意见

我们审计了深圳招商房地产有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表和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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

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、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

WorldClass
智启非凡

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具,您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师和行业统一监管平台”(https://acc.mof.gov.cn)进行查验。
报告编号:沪2348FJ3WZ



审计报告 - 续

德师报(审)字(23)第P02178号
(第2页, 共2页)

四、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险, 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对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(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师

顾会平



中国注册会计师

王利星



2023年3月17日

WorldClass
智启非凡



审计报告

德师报(审)字(24)第P01234号
(第1页,共2页)

深圳招商房地产有限公司董事会:

一、审计意见

我们审计了深圳招商房地产有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括2023年12月31日的合并及母公司资产负债表,2023年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表和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日的合并及母公司财务状况以及2023年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

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、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

WorldClass
智启非凡

此报告用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具,您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台(<https://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编号:沪2420VMMFL



审计报告 - 续

德师报(审)字(24)第 P01734 号
(第 2 页, 共 2 页)

四、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·上海

中国注册会计师

徐斌



中国注册会计师

王利星



2024年3月15日

WorldClass
智启非凡





毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街1号
东方广场毕马威大楼8层
邮政编码:100738
电话 +86 (10) 8508 5000
传真 +86 (10) 8518 5111
网址 kpmg.com/cn

审计报告

毕马威华振审字第2501423号

深圳招商房地产有限公司董事会:

一、 审计意见

我们审计了后附的深圳招商房地产有限公司(以下简称“深圳地产公司”)财务报表,包括2024年12月31日的合并及母公司资产负债表、2024年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则(以下简称“企业会计准则”)的规定编制,公允反映了深圳地产公司2024年12月31日的合并及母公司财务状况以及2024年度的合并及母公司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(以下简称“审计准则”)的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于深圳地产公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时,管理层负责评估深圳地产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,除非深圳地产公司计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深圳地产公司的财务报告过程。

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙) — 中国会计师事务所
毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙) — 中国注册会计师
公司(相关成员所)全球网络中的成员。

第 2 页, 共 3 页



审计报告（续）

毕马威华振审字第2501423号

四、注册会计师对财务报表审计的责任- 续

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

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

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致深圳地产公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致深圳地产公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就深圳地产公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。





审计报告（续）

毕马威华振审字第2501423号

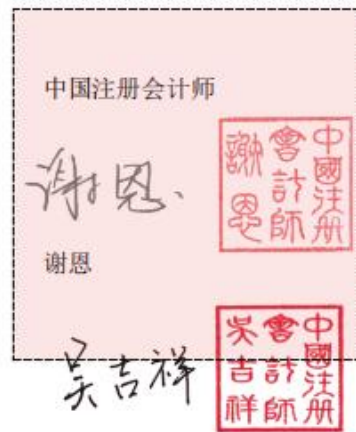
四、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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的值得关注的内部控制缺陷。



毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 北京



中国注册会计师

谢恩

谢恩

吴吉祥

吴吉祥

2025年3月18日



深圳招商房地产有限公司

财务报表附注
2022年12月31日止年度
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

八、 合并财务报表项目注释 - 续

29. 营业收入、成本

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
房地产及相关	48,066,916,875.44	35,664,584,440.85	35,223,608,420.90	28,063,640,147.97

30. 财务费用

项目	本年累计数	上年累计数
利息费用	2,456,392,510.65	2,801,456,796.35
其中: 银行及其他借款	2,456,392,510.65	2,801,456,796.35
减: 已资本化的利息费用	1,924,033,906.00	2,172,552,260.94
减: 利息收入	701,847,927.90	593,870,894.18
汇兑净损失	-1,062,024.58	7,813,129.05
其他	7,421,339.95	13,604,825.54
合计	-163,130,007.88	56,451,595.82

31. 投资收益

项目	本年累计数	上年累计数
长期股权投资收益	-82,554,582.46	467,066,334.16
其中: 权益法核算确认的投资收益	-201,450,141.03	466,509,252.65
股权处置收益	118,891,638.38	326,067.21
其他权益工具投资	3,933,846.40	5,114,000.32
合计	-78,620,736.06	472,180,334.48

32. 公允价值变动收益

项目	本年累计数	上年累计数
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	5,880,483.44	-39,463,594.15

33. 资产减值损失

项目	本年累计数	上年累计数
存货跌价损失	-413,499,330.62	-
长期股权投资减值准备	-29,503,058.89	-554,833,803.00
投资性房地产减值准备	-	-222,129,379.87
使用权资产减值准备	-31,963,028.68	-
其他减值准备	-13,293,296.28	-
合计	-488,258,714.47	-776,963,182.87

财务报表附注
2023年12月31日止年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九、合并财务报表项目注释 - 续

29. 营业收入、成本

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
房地产及相关	41,001,442,778.18	32,005,379,144.25	48,066,916,875.44	35,664,584,440.85

30. 财务费用

项目	本年累计数	上年累计数
利息费用	2,185,525,753.93	2,456,392,510.65
减: 已资本化的利息费用	1,485,033,205.01	1,924,033,906.00
减: 利息收入	511,378,915.97	701,847,927.90
汇兑净损失	830,793.78	-1,062,024.58
其他	38,760,660.80	7,421,339.95
合计	228,705,087.53	-163,130,007.88

31. 投资收益

项目	本年累计数	上年累计数
长期股权投资收益	371,880,845.35	-82,554,582.46
其中: 权益法核算确认的投资收益	345,611,051.83	-201,450,141.03
股权处置收益	26,269,793.52	118,891,638.38
其他权益工具投资	4,720,615.68	3,933,846.40
合计	376,601,461.03	-78,620,736.06

32. 公允价值变动收益

项目	本年累计数	上年累计数
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-112,565,321.65	5,880,483.44

33. 资产减值损失

项目	本年累计数	上年累计数
存货跌价损失	-544,624,572.82	-413,499,330.62
长期股权投资减值准备	-	-29,503,058.89
使用权资产减值准备	-	-31,963,028.68
其他减值准备	-	-13,293,296.28
合计	-544,624,572.82	-488,258,714.47

财务报表附注
2024年12月31日止年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

26. 盈余公积

2024年:

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积金	1,592,887,138.31	163,843,832.06	-	1,756,730,970.37

2023年:

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积金	1,524,947,015.08	67,940,123.23	-	1,592,887,138.31

27. 未分配利润

项目	本年数	上年数
上年年末数	17,697,362,742.46	17,695,235,007.45
加: 年初未分配利润调整数	-	-
其中: 会计政策变更	-	-
年初数	17,697,362,742.46	17,695,235,007.45
本年增加	1,752,705,276.89	2,070,067,858.24
其中: 本年归属于母公司的净利润	1,752,705,276.89	2,052,908,735.61
其他	-	17,159,122.63
本年减少	2,067,940,123.23	2,067,940,123.23
其中: 本年提取法定盈余公积数	163,843,832.06	67,940,123.23
分配利润	-	2,000,000,000.00
合并范围变更减少(附注八、(25)注2)	4,135,420,231.62	-
本年年末数	15,150,803,955.67	17,697,362,742.46

28. 营业收入、成本

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
房地产及相关	42,706,590,908.20	33,480,665,413.40	41,001,442,778.18	32,005,379,144.25
合计	42,706,590,908.20	33,480,665,413.40	41,001,442,778.18	32,005,379,144.25

2022 年资产负债表



合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产			
货币资金	八、1	10,130,629,898.29	9,990,107,702.10
其中：存放财务公司款项		3,853,902.65	3,791,257.72
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	八、2	78,458,738.02	112,077,722.74
预付款项		520,750,242.64	834,582,219.15
应收资金集中管理款	八、3	18,518,721,894.84	23,082,407,417.81
其他应收款	八、4	29,075,456,338.48	29,934,420,585.28
其中：应收股利		962,030,512.56	962,030,512.56
存货	八、5	94,860,366,912.70	88,826,110,852.30
其中：原材料		-	-
库存商品（产成品）		12,299,700,013.50	8,520,934,952.41
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	八、6	4,855,332,411.23	5,275,149,525.47
流动资产合计		158,039,716,436.20	158,054,856,024.85
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	八、7	16,906,220,989.70	13,910,011,628.72
其他权益工具投资		500,000.00	-
其他非流动金融资产	八、8	1,774,507,161.93	1,768,626,678.49
投资性房地产	八、9	11,730,420,846.00	7,708,319,069.86
固定资产		607,015,566.88	337,407,418.67
其中：固定资产原价		769,756,993.70	477,970,006.50
累计折旧		162,741,426.82	140,562,587.83
固定资产减值准备		-	-
在建工程		193,408,939.10	123,211,012.36
使用权资产	八、10	281,386,133.65	481,510,291.66
无形资产		55,089.35	93,084.46
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		289,382,985.97	302,518,740.92
递延所得税资产	八、11	1,863,636,257.57	1,510,038,851.72
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		33,646,533,970.15	26,141,736,776.86
资产总计		191,686,250,406.35	184,196,592,801.71

附注为财务报表的组成部分



深圳招商房地产有限公司

2022年12月31日

合并资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动负债			
短期借款	八、14	1,373,436,105.38	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		45,937,373.29	20,841,783.23
应付账款	八、15	14,618,815,403.66	11,539,958,433.17
预收款项		16,001,206.75	10,791,297.41
合同负债	八、16	36,718,733,740.74	46,189,755,571.39
应付职工薪酬	八、17	287,107,142.85	403,584,738.92
其中：应付工资		284,727,836.33	402,094,425.92
应付福利费		-	-
应交税费	八、18	2,201,419,805.35	732,195,401.77
其中：应交税金		2,187,693,179.25	721,455,318.25
其他应付款	八、19	69,464,753,362.51	63,028,313,329.95
其中：应付股利		239,679,141.42	23,000,000.00
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	八、20	4,377,570,007.41	1,948,957,924.60
其他流动负债	八、21	6,338,486,133.76	8,826,566,801.87
流动负债合计		135,442,260,281.70	132,700,965,282.31
非流动负债			
长期借款	八、22	11,221,773,988.90	12,341,562,418.89
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	八、23	349,616,844.82	476,534,192.71
长期应付款		-	11,055,135.51
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	八、11	342,765,873.37	182,378,275.19
其他非流动负债	八、24	1,331,900,000.00	1,587,800,000.00
非流动负债合计		13,246,056,707.09	14,599,330,022.30
负债合计		148,688,316,988.79	147,300,295,304.61

附注为财务报表的组成部分

2023 年资产负债表

深圳招商房地产有限公司

2023 年 12 月 31 日

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产			
货币资金	九、1	14,605,150,678.36	10,130,629,898.29
其中：存放财务公司款项		47,160.53	3,853,902.65
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	九、2	69,519,675.80	78,458,738.02
预付款项		664,244,980.52	520,750,242.64
应收资金集中管理款	九、3	17,261,153,806.03	18,518,721,894.84
其他应收款	九、4	22,743,084,010.69	29,075,456,338.48
其中：应收股利		968,759,622.04	962,030,512.56
存货	九、5	89,552,025,745.25	94,860,366,912.70
其中：原材料		-	-
库存商品（产成品）		19,094,645,623.91	12,299,700,013.50
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	九、6	5,008,611,039.99	4,855,332,411.23
流动资产合计		149,903,789,936.64	158,039,716,436.20
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	九、7	16,530,199,338.30	16,906,220,989.70
其他权益工具投资		500,000.00	500,000.00
其他非流动金融资产	九、8	3,211,941,840.28	1,774,507,161.93
投资性房地产	九、9	13,821,744,907.35	11,730,470,846.00
固定资产		376,689,141.42	607,015,566.88
其中：固定资产原价		770,614,438.00	769,756,993.70
累计折旧		193,925,296.58	162,741,426.82
固定资产减值准备		-	-
在建工程		-	193,408,939.10
使用权资产	九、10	1,163,846,311.12	281,386,133.65
无形资产		19,557.87	55,089.35
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		214,807,567.90	289,382,985.97
递延所得税资产	九、11	1,432,340,073.04	1,863,636,257.57
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		36,952,088,737.28	33,646,533,970.15
资产总计		186,855,878,673.92	191,686,250,406.35

附注为财务报表的组成部分

2023年12月31日

合并资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动负债			
短期借款	九、14	657,577,987.04	1,373,436,105.38
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	45,937,373.29
应付账款	九、15	15,283,413,132.98	14,618,815,403.66
预收款项		32,075,945.04	16,001,206.75
合同负债	九、16	36,805,109,578.93	36,718,733,740.74
应付职工薪酬	九、17	317,650,901.02	287,107,142.85
其中：应付工资		314,749,438.90	284,727,836.33
应付福利费		-	-
应交税费	九、18	953,899,695.88	2,201,419,805.35
其中：应交税金		932,399,461.02	2,187,693,179.25
其他应付款	九、19	60,976,281,040.61	69,464,753,362.51
其中：应付股利		2,000,000,000.00	239,679,141.42
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	九、20	2,857,602,813.45	4,377,570,007.41
其他流动负债	九、21	7,539,044,186.92	6,338,486,133.76
流动负债合计		125,422,655,301.87	135,442,260,281.70
非流动负债			
长期借款	九、22	14,314,564,722.53	11,221,773,988.90
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	九、23	1,203,231,920.38	349,616,844.82
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	九、11	154,243,802.97	342,765,873.37
其他非流动负债	九、24	332,300,000.00	1,331,900,000.00
非流动负债合计		16,004,340,445.88	13,246,056,707.09
负债合计		141,426,995,747.75	148,688,316,988.79

附注为财务报表的组成部分

深圳招商房地产有限公司

2023年12月31日

合并资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
所有者权益			
实收资本	九、25	3,462,551,100.00	3,462,551,100.00
其中：国有法人资本		3,462,551,100.00	3,462,551,100.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	九、26	11,312,377.17	11,312,377.17
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
其中：外币报表折算差额		-	-
专项储备		-	11,825.49
盈余公积	九、27	1,592,887,138.31	1,524,947,015.08
其中：法定公积金		1,592,887,138.31	1,524,947,015.08
任意公积金		-	-
未分配利润	九、28	17,697,362,742.46	17,695,235,007.45
归属于母公司所有者权益合计		22,764,113,357.94	22,694,057,355.19
少数股东权益		22,664,769,568.23	20,303,876,062.37
所有者权益合计		45,428,882,926.17	42,997,933,417.56
负债和所有者权益总计		186,855,878,673.92	191,686,250,406.35

附注为财务报表的组成部分

本财务报表由下列负责人签署：

企业负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

2024年资产负债表

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产			
货币资金	八、1	11,119,393,275.44	14,605,150,678.36
其中：存放财务公司款项		5,974,127.53	47,160.53
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	八、2	50,730,516.21	69,519,675.80
预付款项		61,111,303.42	664,244,980.52
应收资金集中管理款	八、3	24,140,882,917.61	17,261,153,806.03
其他应收款	八、4	13,714,190,646.98	22,743,084,010.69
其中：应收股利		962,030,512.56	968,759,622.04
存货	八、5	51,766,763,264.58	89,552,025,745.25
其中：原材料		12,331.86	-
库存商品（产成品）		11,313,722,933.22	19,094,645,623.91
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	八、6	3,701,640,079.39	5,008,611,039.99
流动资产合计		104,554,712,003.63	149,903,789,936.64
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	八、7	6,652,700,777.50	16,530,199,338.30
其他权益工具投资		500,000.00	500,000.00
其他非流动金融资产	八、8	691,346,121.47	3,211,941,840.28
投资性房地产	八、9	10,699,071,924.78	13,821,744,907.35
固定资产		543,141,558.87	576,689,141.42
其中：固定资产原价		750,950,299.10	770,614,438.00
累计折旧		207,808,740.23	193,925,296.58
固定资产减值准备		-	-
在建工程		-	-
使用权资产	八、10	176,020,010.35	1,163,846,311.12
无形资产		7,335.23	19,557.87
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		189,869,985.54	214,807,567.90
递延所得税资产	八、11	1,113,206,144.22	1,432,340,073.04
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		20,065,863,857.96	36,952,088,737.28
资产总计		124,620,575,861.59	186,855,878,673.92

附注为财务报表的组成部分



合并资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动负债			
短期借款	八、14	57,018,199.54	657,577,987.04
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	八、15	9,735,928,512.10	15,283,413,152.98
预收款项		10,670,456.31	32,075,945.04
合同负债	八、16	26,478,765,751.60	36,805,109,578.93
应付职工薪酬	八、17	406,597,326.25	317,650,901.02
其中：应付工资		402,755,988.07	314,749,438.90
应付福利费		-	-
应交税费	七、3	879,649,230.61	953,899,695.88
其中：应交税金		843,599,193.53	932,399,461.02
其他应付款	八、18	31,121,967,864.02	60,976,281,040.61
其中：应付股利		2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	八、19	5,038,654,467.26	2,857,602,813.45
应付短期融资款		-	-
其中：收益凭证		-	-
其他流动负债	八、20	6,437,085,171.77	7,539,044,186.92
流动负债合计		80,166,336,979.46	125,422,655,301.87
非流动负债			
长期借款	八、21	8,323,802,437.21	14,314,564,722.53
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	八、22	176,375,422.27	1,203,231,920.38
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		2,029,614.34	-
递延所得税负债	八、11	156,710,385.42	154,243,802.97
其他非流动负债	八、23	34,400,000.00	332,300,000.00
非流动负债合计		8,693,317,859.24	16,004,340,445.88
负债合计		88,859,654,838.70	141,426,995,747.75

附注为财务报表的组成部分



深圳招商房地产有限公司

2024年12月31日止年度

母公司资产负债表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
所有者权益：			
实收资本		4,483,011,100.00	3,462,551,100.00
其中：国家资本		-	-
国有法人资本		4,483,011,100.00	3,462,551,100.00
集体资本		-	-
民营资本		-	-
外商资本		-	-
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		239,573,452.86	266,573,452.86
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
其中：外币报表折算差额		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		1,878,417,830.75	1,731,275,550.00
其中：法定公积金		1,878,417,830.75	1,731,275,550.00
任意公积金		-	-
未分配利润		13,742,043,749.57	12,432,353,892.94
所有者权益合计		20,343,046,133.18	17,892,753,995.80
负债和所有者权益总计		49,265,214,363.04	47,261,794,667.81

此财务报表已于2025年3月18日获得批准。



[法定代表人]
(签名或盖章)

[主管会计工作的
公司负责人]
(签名或盖章)

王宗

谢扬

[会计机构负责人]
(签名或盖章)



(公司盖章)



投标人近3年（2022-2024）利润表、现金流量表



深圳招商房地产有限公司

2022年12月31日止年度

合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		48,066,916,875.44	35,223,608,420.90
其中：营业收入	八、29	48,066,916,875.44	35,223,608,420.90
二、营业总成本		39,641,349,917.06	30,644,198,209.71
其中：营业成本	八、29	35,664,584,440.85	28,063,640,147.97
税金及附加		2,836,684,177.21	1,235,431,601.23
销售费用		992,277,363.48	956,560,700.76
管理费用		310,933,943.40	332,114,163.93
研发费用		-	-
财务费用	八、30	-163,130,007.88	56,451,595.82
其中：利息费用		532,358,604.65	628,904,535.41
利息收入		701,847,927.90	593,870,894.18
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-1,062,024.58	7,813,129.05
加：其他收益		12,543,126.39	7,354,409.76
投资收益（损失以“-”号填列）	八、31	-78,620,736.06	472,180,334.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-201,450,141.03	466,509,252.65
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
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）	八、32	5,880,483.44	-39,463,594.15
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-341,824,558.61	-222,691,149.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、33	-488,258,714.47	-776,963,182.87
资产处置收益（损失以“-”号填列）		197,554.49	-135,939.50

附注为财务报表的组成部分





深圳招商房地产有限公司

2022年12月31日止年度

合并利润表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		7,535,484,113.56	4,019,691,089.83
加：营业外收入		78,847,751.35	27,905,906.71
其中：政府补助		-	550,000.00
减：营业外支出		5,873,115.56	4,999,926.64
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,608,458,749.35	4,042,597,069.90
减：所得税费用	八、34	2,305,904,750.17	1,168,045,526.33
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,302,553,999.18	2,874,551,543.57
（一）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		2,823,021,431.67	1,993,302,388.47
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		2,479,532,567.51	881,249,155.10
（二）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,302,553,999.18	2,874,551,543.57
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的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		-	-
5. 其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转进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（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		5,302,553,999.18	2,874,551,543.57
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,823,021,431.67	1,993,302,388.47
归属于少数股东的综合收益总额		2,479,532,567.51	881,249,155.10

附注为财务报表的组成部分



深圳招商房地产有限公司

2023年12月31日止年度

合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		41,001,442,778.18	48,066,916,875.44
其中：营业收入	九、29	41,001,442,778.18	48,066,916,875.44
二、营业总成本		36,055,816,020.41	39,641,349,917.06
其中：营业成本	九、29	32,005,379,144.25	35,664,584,440.85
税金及附加		2,263,058,798.47	2,836,684,177.21
销售费用		1,161,303,508.09	992,277,363.48
管理费用		397,369,482.07	310,933,943.40
研发费用		-	-
财务费用	九、30	228,705,087.53	-163,130,007.88
其中：利息费用		700,492,548.92	532,358,604.65
利息收入		511,378,915.97	701,847,927.90
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		830,793.78	-1,062,024.58
加：其他收益		12,783,876.92	12,543,126.39
投资收益（损失以“-”号填列）	九、31	376,601,461.03	-78,620,736.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		345,611,051.83	-201,450,141.03
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
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）	九、32	-112,565,321.65	5,880,483.44
信用减值损失（损失以“-”号填列）		1,224,849.92	-341,824,558.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）	九、33	-544,624,572.82	-488,258,714.47
资产处置收益（损失以“-”号填列）		54,995.44	197,554.49

附注为财务报表的组成部分

深圳招商房地产有限公司

2023年12月31日止年度

合并利润表 - 续

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,679,102,046.61	7,535,484,113.56
加：营业外收入		30,459,690.08	78,847,751.35
其中：政府补助		-	-
减：营业外支出		5,782,025.30	5,873,115.56
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,703,779,711.39	7,608,458,749.35
减：所得税费用	九、34	1,249,155,416.16	2,305,904,750.17
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,454,624,295.23	5,302,553,999.18
（一）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		2,052,908,735.61	2,823,021,431.67
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,401,715,559.62	2,479,532,567.51
（二）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,454,624,295.23	5,302,553,999.18
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的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		-	-
5.其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转进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（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
7.其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		3,454,624,295.23	5,302,553,999.18
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,052,908,735.61	2,823,021,431.67
归属于少数股东的综合收益总额		1,401,715,559.62	2,479,532,567.51

附注为财务报表的组成部分

合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	八、28	42,706,590,908.20	41,001,442,778.18
减：营业成本	八、28	33,480,665,413.40	32,005,379,144.25
税金及附加		2,380,582,060.54	2,263,058,798.47
销售费用		1,195,214,307.89	1,161,303,508.09
管理费用		271,454,569.42	397,369,482.07
研发费用		-	-
财务费用	八、29	274,903,488.71	228,705,087.53
其中：利息费用		481,166,370.08	700,492,548.92
利息收入		250,684,013.56	511,378,915.97
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-756,118.26	830,793.78
加：其他收益		-1,477,939.23	12,783,876.92
投资收益（损失以“-”号填列）	八、30	-729,492,307.94	376,601,461.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-664,309,642.12	345,611,051.83
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
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）	八、31	-115,267,187.11	-112,565,321.65
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-360,111,024.68	1,224,849.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-643,264,122.52	-544,624,572.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）		300,459.79	54,995.44
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,254,458,946.55	4,679,102,046.61
加：营业外收入		28,480,973.45	30,459,690.08
其中：政府补助		-	-
减：营业外支出		46,772,462.12	5,782,025.30
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,236,167,457.88	4,703,779,711.39
减：所得税费用	八、32	1,168,061,203.43	1,249,155,416.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,068,106,254.45	3,454,624,295.23
（一）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,752,705,276.89	2,052,908,735.61
2.少数股东损益		315,400,977.56	1,401,715,559.62
（二）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,068,106,254.45	3,454,624,295.23
2.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		-	-
5.其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.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（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
7.其他		-	-
六、综合收益总额		2,068,106,254.45	3,454,624,295.23
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,752,705,276.89	2,052,908,735.61
归属于少数股东的综合收益总额		315,400,977.56	1,401,715,559.62

附注为财务报表的组成部分





深圳招商房地产有限公司

2022年12月31日止年度

合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
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		42,522,923,181.77	51,900,593,259.35
收到的税费返还		1,288,786,582.82	565,407,428.69
收到其他与经营活动有关的现金		3,063,425,768.15	2,645,495,550.85
经营活动现金流入小计		46,875,135,532.74	55,111,496,238.89
购买商品、接受劳务支付的现金		22,941,605,986.60	19,373,737,020.23
支付给职工以及为职工支付的现金		764,872,211.75	723,965,373.56
支付的各项税费		8,416,818,776.17	5,453,149,895.65
支付其他与经营活动有关的现金		14,279,198,900.67	5,991,173,714.17
经营活动现金流出小计		46,402,495,875.19	31,542,026,003.61
经营活动产生的现金流量净额	八、35	472,639,657.55	23,569,470,235.28
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		116,037,494.00	-
取得投资收益收到的现金		355,881,903.24	65,846,533.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		271,111.45	367,574.61
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		-	1.00
收到其他与投资活动有关的现金		10,156,037,367.43	13,233,114,827.02
投资活动现金流入小计		10,628,227,876.12	13,299,328,936.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		806,938,565.37	902,249,925.22
投资支付的现金		2,112,663,102.63	4,521,543,189.04
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		9,862,279,804.70	19,107,998,988.60
投资活动现金流出小计		12,781,881,472.70	24,531,792,102.86
投资活动产生的现金流量净额		-2,153,653,596.58	-11,232,463,166.39
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,160,578,343.24	9,244,721,173.14
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,160,578,343.24	5,899,830,365.49
取得借款收到的现金		8,947,127,024.40	7,139,513,755.90
收到其他与筹资活动有关的现金		39,251,019,846.38	35,431,032,035.89
筹资活动现金流入小计		51,358,725,214.02	51,815,266,964.93
偿还债务支付的现金		6,296,726,611.39	5,620,860,255.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,542,663,349.34	663,858,348.36
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		41,891,984,788.08	55,755,303,753.22
筹资活动现金流出小计		49,731,374,748.81	62,040,022,356.58
筹资活动产生的现金流量净额		1,627,350,465.21	-10,224,755,391.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,271,420.75	-7,957,935.81
五、现金及现金等价物净增加（减少）额	八、35	-52,392,053.07	2,104,293,741.43
加：年初现金及现金等价物余额	八、36	9,974,461,703.89	7,870,167,962.46
六、年末现金及现金等价物余额	八、36	9,922,069,650.82	9,974,461,703.89

附注为财务报表的组成部分



合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本金额	上年金额
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		40,758,426,120.84	42,522,923,181.77
收到的税费返还		1,062,895,387.46	1,288,786,582.82
收到其他与经营活动有关的现金		4,554,380,843.23	3,063,425,768.15
经营活动现金流入小计		46,375,702,351.53	46,875,135,532.74
购买商品、接受劳务支付的现金		23,234,046,124.08	22,941,605,986.60
支付给职工以及为职工支付的现金		689,686,802.83	764,872,211.75
支付的各项税费		6,039,657,923.86	8,416,818,776.17
支付其他与经营活动有关的现金		4,889,785,378.33	14,279,198,900.67
经营活动现金流出小计		34,853,176,229.10	46,402,495,875.19
经营活动产生的现金流量净额	九、35	11,522,526,122.43	472,639,657.55
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		108,002,435.54	116,037,494.00
取得投资收益收到的现金		324,298,285.70	355,881,903.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		108,069.63	271,111.45
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		4,250,439,319.11	10,156,037,367.43
投资活动现金流入小计		4,682,848,109.98	10,628,227,876.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,439,853,542.95	806,938,365.37
投资支付的现金		1,591,128,000.00	2,112,663,102.63
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		3,531,271,622.39	9,862,279,804.70
投资活动现金流出小计		6,562,253,165.34	12,781,881,472.70
投资活动产生的现金流量净额		-1,879,405,055.36	-2,153,653,596.58
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		794,499,928.25	3,160,578,343.24
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		794,499,928.25	3,160,578,343.24
取得借款收到的现金		10,792,839,282.95	8,947,127,024.40
收到其他与筹资活动有关的现金		25,193,473,965.04	39,251,019,846.38
筹资活动现金流入小计		36,780,813,179.24	51,358,725,214.02
偿还债务支付的现金		11,585,043,432.94	6,296,726,611.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,303,901,936.72	1,542,663,349.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		29,095,489,722.66	41,891,984,788.08
筹资活动现金流出小计		41,984,435,112.32	49,731,374,748.81
筹资活动产生的现金流量净额		-5,203,621,933.08	1,627,350,465.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-829,965.39	1,271,420.75
五、现金及现金等价物净增加（减少）额	九、35	4,438,669,168.60	52,392,053.07
加：年初现金及现金等价物余额	九、36	9,922,069,650.82	9,974,461,703.89
六、年末现金及现金等价物余额	九、36	14,360,738,819.42	9,922,069,650.82

附注为财务报表的组成部分

2024年12月31日止年度

合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
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		33,771,990,447.39	40,758,426,120.84
收到的税费返还		505,170,615.76	1,062,895,387.46
收到其他与经营活动有关的现金		887,977,816.71	4,554,380,843.23
经营活动现金流入小计		35,165,138,879.86	46,375,702,351.53
购买商品、接受劳务支付的现金		15,106,086,310.03	23,234,046,124.08
支付给职工以及为职工支付的现金		532,050,761.25	689,686,802.83
支付的各项税费		4,010,708,373.76	6,039,657,923.86
支付其他与经营活动有关的现金		3,108,240,789.89	4,889,785,378.33
经营活动现金流出小计		22,757,086,234.93	34,853,176,229.10
经营活动产生的现金流量净额		12,408,052,644.93	11,522,526,122.43
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		731,977,889.13	108,002,435.54
取得投资收益收到的现金		356,193,723.21	324,298,285.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		810,497.62	108,069.63
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		1,554,508,950.38	4,250,439,319.11
投资活动现金流入小计		2,643,491,060.34	4,682,848,109.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		528,715,706.44	1,439,853,542.95
投资支付的现金		723,356,400.00	1,591,128,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		563,497,598.75	3,531,271,622.39
投资活动现金流出小计		1,815,569,705.19	6,562,253,165.34
投资活动产生的现金流量净额		827,921,355.15	-1,879,405,055.36
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		2,395,177,400.68	794,499,928.25
取得借款收到的现金		5,650,262,245.71	10,792,839,285.95
收到其他与筹资活动有关的现金		14,620,842,739.71	25,193,473,965.04
筹资活动现金流入小计		22,666,282,386.10	36,780,813,179.24
偿还债务支付的现金		6,839,760,672.61	11,585,043,432.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		840,102,624.33	1,303,901,956.72
支付其他与筹资活动有关的现金		31,480,115,743.43	29,095,489,722.66
筹资活动现金流出小计		39,159,979,040.37	41,984,435,112.32
筹资活动产生的现金流量净额		-16,493,696,654.27	-5,203,621,933.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		756,126.05	-829,965.39
五、现金及现金等价物净增加额（减少额以“-”号填列）	八、33	-3,256,966,528.14	4,438,669,168.60
加：年初现金及现金等价物余额	八、33	14,360,738,819.42	9,922,069,650.82
六、年末现金及现金等价物余额	八、34	11,103,772,291.28	14,360,738,819.42

附注为财务报表的组成部分



应收账款

深圳招商房地产有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七、合并财务报表项目注释 - 续

2. 本年合并范围的变更及理由- 续

(2) 本年度不再纳入合并范围的重要子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
深圳市美越房地产顾问有限公司	注销
上海旭导实业有限公司	注销
嘉善旭招置业有限公司	注销
合肥卓如房地产开发有限公司	股权转让

八、合并财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据, 除特别注明之外, “年初”系指2022年1月1日, “年末”系指2022年12月31日, “本年”系指2022年1月1日至12月31日, “上年”系指2021年1月1日至12月31日。

1. 货币资金

项目	年末数			年初数		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
库存现金			69,953.69			995.70
其中: 人民币	69,000.00	1.0000	69,000.00	124.00	1.0000	124.00
港元	1,067.60	0.8933	953.69	1,067.60	0.8165	871.70
银行存款			9,921,999,697.13			9,974,460,708.19
其中: 人民币	9,921,829,463.43	1.0000	9,921,829,463.43	9,937,833,570.09	1.0000	9,937,833,570.09
美元	16,798.38	6.9646	116,994.00	5,744,649.38	6.3674	36,578,480.46
港元	59,598.90	0.8933	53,239.70	59,592.94	0.8165	48,657.64
其他货币资金			208,560,247.47			15,645,998.21
其中: 人民币	208,560,247.47	1.0000	208,560,247.47	15,645,998.21	1.0000	15,645,998.21
合计			10,130,629,898.29			9,990,107,702.10
其中: 存放境外的款项总额			-			-

2. 应收账款

(1) 应收账款总体情况

项目	年末数	年初数
应收账款	83,451,076.16	114,476,436.04
减: 信用损失准备	4,992,338.14	2,398,713.30
合计	78,458,738.02	112,077,722.74

深圳招商房地产有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

八、合并财务报表项目注释 - 续

2. 应收账款 - 续

(2) 应收账款分类情况

项目	账龄					合计	信用损失准备					净值
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计		1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计	
账龄组合	6,416,106.34	-	9,120,616.69	2,709,836.90	400,637.83	63,075,879.84	31,217.98	-	-	-	31,217.98	63,044,661.86
单项计提坏账准备	16,200,612.96	477,096.26	1,700,276.24	383,236.24	3,771,621.70	13,400,076.71	211,669.40	26,536.36	13,258.21	250,464.37	3,273,854.71	10,126,827.00
款项计提坏账准备	-	-	1,920,811.11	429,231.50	-	2,350,042.61	-	192,203.11	4,284.13	-	196,487.24	2,153,555.37
合计	16,616,719.30	477,096.26	11,741,704.04	3,519,904.64	4,180,259.53	80,457,660.22	343,887.38	298,739.49	13,262.14	250,464.37	682,353.38	79,635,306.84

注: (1) 低价值风险组合为根据信用风险特征划分为低风险的组合,比如政府单位、本集团最终控制方招商局集团有限公司并表范围内的关联单位、联合营单位等;上述单位如果信用风险恶化,应调整至正常类组合或重大减值风险项目;

(2) 正常类组合为除低风险组合项目及具有重大减值风险的项目以外的客户。

深圳招商房地产有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

八、合并财务报表项目注释 - 续

2. 应收账款 - 续

(3) 应收账款整体账龄

项目	年末数			年初数		
	账面余额	比例 (%)	信用损失准备	账面余额	比例 (%)	信用损失准备
1年以内(含1年)	74,173,673.06	88.88	267,377.74	105,630,903.09	92.27	372,700.45
1至2年(含2年)	1,291,255.34	1.55	230,135.82	3,112,497.40	2.72	368,049.22
2至3年(含3年)	3,802,755.20	4.56	721,269.87	3,740,503.96	3.27	90,069.86
3年以上	4,183,392.56	5.01	3,773,554.71	1,992,531.59	1.74	1,567,893.77
合计	83,451,076.16	100.00	4,992,338.14	114,476,436.04	100.00	2,398,713.30

3. 应收资金集中管理款

项目	年末数	年初数
招商局蛇口工业区控股股份有限公司(附注九、4(2))	18,518,721,894.84	23,082,407,417.81

4. 其他应收款

项目	年末数	年初数
应收股利(附注九、4(2))	962,030,512.56	962,030,512.56
其他应收款项	28,113,425,825.92	28,972,390,072.72
合计	29,075,456,338.48	29,934,420,585.28

(1) 应收股利

被投资单位	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账龄1年以上的应收股利	962,030,512.56	-	-	962,030,512.56
广州招商房地产有限公司	962,030,512.56	-	-	962,030,512.56
合计	962,030,512.56	-	-	962,030,512.56

(2) 其他应收款项

1) 按款项性质分析

项目	年末数	年初数
关联方往来款(附注九、4(2))	1,761,131,082.98	1,639,178,191.95
合作方往来款	19,276,359,852.00	14,431,571,876.35
土地及其他保证金	434,911,029.40	395,365,592.79
其他往来款	7,288,453,583.58	12,784,384,072.99
小计	28,760,855,547.96	29,250,499,734.08
减:信用损失准备	647,429,722.04	278,109,661.36
合计	28,113,425,825.92	28,972,390,072.72

深圳招商房地产有限公司

财务报表附注

2022年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

深圳招商房地产有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九、合并财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据, 除特别注明之外, “年初”系指2022年1月1日, “年末”系指2023年12月31日, “本年”系指2023年1月1日至12月31日, “上年”系指2022年1月1日至12月31日。

1. 货币资金

项目	年末数			年初数		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
库存现金			967.48			69,953.69
其中: 人民币	-	1.0000	-	69,000.00	1.0000	69,000.00
港元	1,067.60	0.9062	967.48	1,067.60	0.8933	953.69
银行存款			14,360,737,851.94			9,921,999,697.13
其中: 人民币	14,280,853,561.33	1.0000	14,280,853,561.33	9,921,829,463.43	1.0000	9,921,829,463.43
美元	11,278,790.66	7.0827	79,884,290.61	16,798.38	6.9646	116,994.00
港元	-	0.9062	-	59,598.90	0.8933	53,239.70
其他货币资金			244,411,858.94			208,560,247.47
其中: 人民币	244,411,858.94	1.0000	244,411,858.94	208,560,247.47	1.0000	208,560,247.47
合计			14,605,150,678.36			10,130,629,898.29
其中: 存放境外的款项总额						-

2. 应收账款

(1) 应收账款总体情况

项目	年末数	年初数
应收账款	76,541,610.58	83,451,076.16
减: 信用损失准备	7,021,934.78	4,992,338.14
合计	69,519,675.80	78,458,738.02

(2) 应收账款整体账龄

项目	年末数			年初数		
	账面余额	比例 (%)	信用损失准备	账面余额	比例 (%)	信用损失准备
1年以内(含1年)	67,528,822.77	88.22	1,480,591.26	74,173,673.06	88.88	267,377.74
1至2年(含2年)	1,176,374.53	1.54	947,956.35	1,291,255.34	1.55	230,135.82
2至3年(含3年)	254,243.61	0.33	210,892.31	3,802,755.20	4.56	721,269.87
3年以上	7,582,169.67	9.91	4,382,494.86	4,183,392.56	5.01	3,773,554.71
合计	76,541,610.58	100.00	7,021,934.78	83,451,076.16	100.00	4,992,338.14

深圳招商房地产有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九、合并财务报表项目注释 - 续

2. 应收账款 - 续

(3) 应收账款分类情况

项目	原值					合计	信用损失准备					合计	净值
	账龄						账龄						
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		
低风险组合	19,149,792.92	41,492,480.40	-	25,713.50	3,199,674.81	63,867,661.63	73,278.37	13,423.48	-	-	-	86,701.85	63,780,959.78
正常风险组合	4,497,850.77	1,139,418.15	285,522.74	35,275.60	3,961,303.36	9,919,370.62	87,637.98	56,970.90	57,104.56	17,637.80	3,961,303.36	4,180,654.60	5,738,716.02
单项计提信用损失准备的应收账款	-	1,249,280.53	890,851.79	193,254.51	421,191.50	2,754,578.33	-	1,249,280.53	890,851.79	193,254.51	421,191.50	2,754,578.33	-
合计	23,647,643.69	43,881,179.08	1,176,374.53	254,243.61	7,582,169.67	76,541,610.58	160,916.35	1,319,674.91	947,956.35	210,892.31	4,382,494.86	7,021,934.78	69,519,675.80

注：(1) 低价值风险组合为根据信用风险特征划分为低风险的组合，比如政府单位、本集团最终控制方招商局集团有限公司并表范围内的关联单位、联合营单位等；上述单位如果信用风险恶化，应调整至正常类组合或重大减值风险项目；

(2) 正常类组合为除低风险组合项目及具有重大减值风险的项目以外的客户。

深圳招商房地产有限公司

财务报表附注

2023年12月31日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九、 合并财务报表项目注释 - 续

3. 应收资金集中管理款

项目	年末数	年初数
招商局蛇口工业区控股股份有限公司(附注十、4(2))	17,261,153,806.03	18,518,721,894.84
合计	17,261,153,806.03	18,518,721,894.84

4. 其他应收款

项目	年末数	年初数
应收股利(附注十、4(2))	968,759,622.04	962,030,512.56
其他应收款项	21,774,324,388.65	28,113,425,825.92
合计	22,743,084,010.69	29,075,456,338.48

(1) 应收股利

被投资单位	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账龄1年以内的应收股利	-	6,729,109.48	-	6,729,109.48
蛇口兴华实业股份有限公司	-	6,729,109.48	-	6,729,109.48
账龄1年以上的应收股利	962,030,512.56	-	-	962,030,512.56
广州招商房地产有限公司	962,030,512.56	-	-	962,030,512.56
合计	962,030,512.56	6,729,109.48	-	968,759,622.04

(2) 其他应收款项

1) 按款项性质分析

项目	年末数	年初数
关联方往来款(附注十、4(2))	1,988,362,038.54	1,761,131,082.98
合作方往来款	8,267,562,509.25	19,276,359,852.00
土地及其他保证金	474,945,968.80	434,911,029.40
其他往来款	11,687,613,686.76	7,288,453,583.58
小计	22,418,484,203.35	28,760,855,547.96
减: 信用损失准备	644,159,814.70	647,429,722.04
合计	21,774,324,388.65	28,113,425,825.92

2. 应收账款

(1) 应收账款总体情况

项目	年末数	年初数
应收账款	56,508,474.81	76,541,610.58
减：信用损失准备	5,777,958.60	7,021,934.78
合计	50,730,516.21	69,519,675.80

(2) 应收账款整体账龄

项目	年末数			年初数		
	账面余额	比例 (%)	信用损失准备	账面余额	比例 (%)	信用损失准备
1年以内 (含1年)	37,331,486.13	66.06	119,022.76	67,528,822.77	88.22	1,480,591.26
1至2年 (含2年)	10,840,581.85	19.18	548,426.82	1,176,374.53	1.54	947,956.35
2至3年 (含3年)	677,186.99	1.20	676,677.49	254,243.61	0.33	210,892.31
3年以上	7,659,219.84	13.55	4,433,831.53	7,582,169.67	9.91	4,382,494.86
合计	56,508,474.81	100.00	5,777,958.60	76,541,610.58	100.00	7,021,934.78



(3) 应收账款分类情况

项目	原值					合计	信用损失准备					合计	净值
	账龄						账龄						
	180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		180天以内	180天至1年	1年至2年	2年至3年	3年以上		
低风险组合	4,855,102.12	30,626,137.06	10,137,651.78	-	3,225,388.31	48,844,279.27	4,621.17	30,624.17	-	-	-	35,245.34	48,809,033.93
正常风险组合	1,693,049.21	113,030.74	191,924.49	1,019.00	3,819,759.92	5,818,783.36	33,958.88	5,651.54	37,421.24	509.50	3,819,759.92	3,897,301.08	1,921,482.28
单项计提信用损失准备的应收账款	-	44,167.00	511,005.58	676,167.99	614,071.61	1,845,412.18	-	44,167.00	511,005.58	676,167.99	614,071.61	1,845,412.18	-
合计	6,548,151.33	30,783,334.80	10,840,581.85	677,186.99	7,659,219.84	56,508,474.81	38,580.05	80,442.71	548,426.82	676,677.49	4,433,831.53	5,777,958.60	50,730,516.21

- 注:
- (a) 低风险组合, 指根据信用风险特征划分为低风险的组合, 比如政府单位、集团并表范围内的关联单位、联合营单位等; 上述单位如果信用风险恶化, 应调整至正常类组合或单项计提信用损失准备的应收账款。
 - (b) 正常类组合, 指除低风险组合项目及单项计提信用损失准备项目以外的客户, 按照地理区位、客户类型、业务类型或客户信用评级等标准进行组别划分, 确认预期信用损失。
 - (c) 单项计提信用损失准备的其他应收款是指信用风险已显著变化且单独进行减值测试的其他应收款, 按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备。



3. 应收资金集中管理款

项目	年末数	年初数
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	24,140,882,917.61	17,261,153,806.03
合计	24,140,882,917.61	17,261,153,806.03

4. 其他应收款

项目	年末数	年初数
应收利息	-	-
应收股利	962,030,512.56	968,759,622.04
其他应收款项	12,752,160,134.42	21,774,324,388.65
合计	13,714,190,646.98	22,743,084,010.69

(1) 其他应收款项按账龄分析

项目	年末数			年初数		
	账面余额	比例 (%)	信用损失准备	账面余额	比例 (%)	信用损失准备
1年以内 (含1年)	5,397,271,190.84	40.44	7,322,522.79	7,512,678,251.68	33.51	7,257,505.14
1至2年 (含2年)	3,732,923,732.14	27.97	5,670,193.47	6,498,666,454.95	28.99	7,782,285.12
2至3年 (含3年)	1,826,292,336.50	13.69	3,478,561.69	3,574,408,243.73	15.94	159,179,675.91
3年以上	2,388,698,614.79	17.90	576,554,461.90	4,832,731,252.99	21.56	469,940,348.53
合计	13,345,185,874.27	100.00	593,025,739.85	22,418,484,203.35	100.00	644,159,814.70

账龄自其他应收款确认日起开始计算。



4、工商部门网站股东控股情况查询截图：深圳招商房地产有限公司股东名称为招商局蛇口工业区控股股份有限公司，出资额 448301.11 万元，股东属性为其他投资者，股东类别为法人股东。

商事登记簿查询

(商事主体登记及备案信息查询)

注册号\统一社会信用代码:

商事主体名称: 全称

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

基本信息 许可经营信息 **股东信息** 成员信息 变更信息 股权质押信息 法院冻结信息 经营异常信息 严重违法失信信息

深圳招商房地产有限公司股东信息

股东名称	出资额(万元)	股东属性	股东类别
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	448301.11	其他投资者	法人股东

5、质量、环境、职业认证证书





环境管理体系认证证书

兹证明

深圳招商房地产有限公司

注册地址：广东省深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道5号
太子湾海纳仓（招商积余大厦）1001

审核地址：广东省深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道5号
太子湾海纳仓（招商积余大厦）1001

建立的环境管理体系符合标准：

GB/T 24001-2016 / ISO 14001:2015

认证范围

资质范围内房地产的开发和销售

IAF Code: 28

认证证书编号： HIC251149
统一社会信用代码： 91440300192441811T
初次发证日期： 2025年09月08日
证书有效日期： 2028年09月07日

签发



扫描二维码，验证证书有效性



第一次监督
合格标识



第二次监督
合格标识

本证书由深圳华凯检验认证有限公司颁发，获证组织必须按规定执行年度监督审核，本证书应与 HIC 签发的“监督审核合格通知书”合并使用，并以贴在证书上的“合格标识”表明通过监督，保持注册资格，认证资格是否有效应登陆 www.hicgroup.com.cn 查询，证书信息亦可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 www.cnca.gov.cn 上查询。

HIC Certification Service

地址：中国广东省深圳市罗湖区笋岗东路 3019 号百汇大厦北座 25B

邮箱：hic@hicgroup.com.cn



职业健康安全管理体系认证证书

兹证明

深圳招商房地产有限公司

注册地址：广东省深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道5号
太子湾海纳仓（招商积余大厦）1001

审核地址：广东省深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道5号
太子湾海纳仓（招商积余大厦）1001

建立的职业健康安全管理体系符合标准：

GB/T 45001-2020 / ISO 45001:2018

认证范围

资质范围内房地产的开发和销售

IAF Code: 28

认证证书编号： HIC251150
统一社会信用代码： 91440300192441811T
初次发证日期： 2025年09月08日
证书有效日期： 2028年09月07日

签发



扫描二维码，验证证书有效性



第一次监督
合格标识



第二次监督
合格标识

本证书由深圳华测检验认证有限公司颁发，获证组织必须按规定执行年度监督审核，本证书应与HIC签发的“监督审核合格通知书”合并使用，并以贴在证书上的“合格标识”表明通过监督，保持注册资格，认证资格是否有效应登陆 www.hicgroup.com.cn 查询。证书信息亦可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 www.cnca.gov.cn 上查询。

HIC Certification Service

地址：中国广东省深圳市罗湖区笋岗东路3019号百汇大厦北座25B

邮箱：hic@hicgroup.com.cn

七、其他

(1) 反商业贿赂承诺书


反商业贿赂承诺书

致招标人：招商银行股份有限公司

根据已收到的招商银行总部大厦项目酒店项目精装修管理服务（重新招标）项目招标文件及答疑补遗文件等资料，在研究上述文件后我方决定参加本项目的投标，并且完全接受贵方招标文件及答疑补遗文件的所有内容，同时在廉政责任方面作出如下承诺：

如果我方中标，我方保证按招标文件及答疑补遗文件中规定的时间内按照下附件（反商业贿赂承诺书）与贵方签订反商业贿赂承诺书，并严格按照合同要求，遵守廉政建设各项规定，规范自身廉政行为，保证在投标及工程建设过程中不发生不廉洁行为。

我方若违反上述承诺，愿承担一切责任并接受有关处罚。

投标人（盖章）：深圳招商房地产有限公司

法定代表人或其授权代理人（签字）：

日期：2026年5月7日

反商业贿赂承诺书

反商业贿赂承诺书

致招商银行股份有限公司：

为维护公平竞争的市场秩序，弘扬“质量为本，诚实守信，依法经营，互利共赢”的商业文化，保障采购与供应双方的根本利益，根据《中华人民共和国反不正当竞争法》《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》等相关法规，本公司在与招商银行总行及其分支机构的采购与供应业务往来中，郑重做出以下承诺并严格遵守执行：

- 1、反对和抵制不正当商业竞争行为，严格遵照国家有关法规进行诚信经营。
- 2、反对商业贿赂。不得以任何方式（直接或间接）向招商银行或其员工及其关系人(指亲属及关系密切的朋友)提供任何商业贿赂。商业贿赂的行为包括但不限于：
 - (1) 给付或收受财物，包括现金、有价证券和实物；
 - (2) 以其他形态给付或收受利益或服务(如减免债务、提供担保、免费娱乐、旅游等财产性利益以及就学、荣誉、特殊待遇等非财产性利益)；
 - (3) 账外暗中给予或收受回扣、佣金。
- 3、遵守回避原则。本公司员工若与招商银行员工存在应回避关系时，本公司将采取回避措施，并提前如实告知招商银行。
- 4、本公司董事、监事、非上市公司股东、高级管理人员是招行员工直系亲属应如实告知招商银行。
- 5、尽量避免双方之间不必要的私人交往。
- 6、如招商银行或其员工及其关系人向本公司要求、暗示、直接或间接接受任何商业贿赂，或本公司发现其它竞争供应商有违反本承诺书约定的行为，本公司将及时向招商银行纪检机构如实举报并提供相关证据。
- 7、如本公司(包括所属员工)发生违反法规或本承诺书行为，招商银行有权解除与本公司之间的交易关系，不承担任何违约责任，同时本公司向招商银行赔偿因被侵害所产生的损失。

承诺单位（盖章）：深圳招商房地产有限公司

法定代表人(或授权代理人)签字：黄美玲

日期：2026年5月7日

(2) 关键岗位承诺函

关键岗位承诺函

致：招商银行股份有限公司

我公司已仔细阅读招商银行总部大厦项目酒店项目精装修管理服务（重新招标）项目招标文件要求，自愿参加上述工程投标，现就项目管理团队承诺如下：

- 1、项目管理团队关键人员必须专职，从开工至交付全过程参与项目实施。
- 2、我司擅自更换关键岗位人员而未通知雇主的，我司将按合同条款约定承担违约责任。
- 3、如确因无法控制的原因需要更换关键人员，我司将书面通知雇主，经雇主同意后方可更换，我司确认不因此免除违约责任；新人员（至少提供2名）须重新面试，面试通过后方可上岗；在雇主批准的新人员未到场或到场后工作移交未完成前，申请更换的关键人员不得离岗，否则按照擅自离岗进行违约处理。
- 4、关键管理人员保证在施工阶段常驻现场。离开现场1天（含1天）以上需经雇主同意，若擅自离开现场我司将承担违约责任。
- 5、更换项目团队关键管理人员，我司须提前7天以书面形式通知雇主并获得雇主书面同意后方可更换。雇主有权对不合适的项目团队人员提出更换，接雇主书面通知后新成员7天内必须通过面试到岗。
- 6、现场将配备足够的现场管理人员，如果现场管理人员明显不足，影响到现场的正常施工，接到雇主通知后3天内我司须将增补人员派驻到岗。

承诺人：深圳招商房地产有限公司（公章）
法定代表人：朱鸣宇（签字或盖章）

日期：2026年5月7日

(3) 投标人控股及管理关系情况申报表

投标人控股及管理关系情况申报表

致：招商银行股份有限公司

我方参加 招商银行总部大厦项目酒店项目精装修管理服务（重新招标）项目的投标，根据法律法规维护投标公正性的相关规定，现就本单位控股及管理关系情况申报如下，并承担申报不实的责任。

申报人名称	深圳招商房地产有限公司	
法定代表人/单位负责人	姓名	朱鸣宇
	身份证号	320601197903140510
控股股东/投资人名称 及出资比例	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 100%控股	
非控股股东/投资人名称 及出资比例	无	
管理关系单位名称	管理关系单位名称	无
	被管理关系单位名称	无
备注	深圳招商房地产有限公司为招商局蛇口工业区控股股份有限公司 100%控股子公司	

注：1、控股股东/投资人是指出资比例在 50%以上，或者出资比例不足 50%，但享有公司股东会/董事会控制权的投资方（含单位或者个人）。

2、管理关系单位是指与不具有出资持股关系的其他单位之间存在管理与被管理关系的单位。

3、本表须附投标人与其全资或控股子公司关系的相关证明材料，否则，造成资格审查或评标时相关情况不被认可的后果由投标人自负。

4、如未有相关情况，请在相应栏填写“无”。

5、本表编入资信标书中。

投标人：深圳招商房地产有限公司

法定代表人或其委托代理人：黄芙蓉

2026 年 05 月 07 日