

标段编号：2506-440305-04-05-898465005001

深圳市建设工程监理招标投标 文件

标段名称：留仙洞七街坊DY06-56单元保障性安居工程监理服务

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市九州建设技术股份有限公司

日期：2026年01月05日

目录

一、投标人“三体系”认证情况.....	4
二、投标人 2022、2023、2024 年财务审计报告情况.....	7
(一) 2022 年财务审计报告.....	7
(二) 2023 年财务审计报告.....	26
(三) 2024 年财务审计报告.....	46
三、投标人 2022、2023、2024 年纳税情况.....	75
(一) 2022~2024 年度纳税证明.....	76
四、投标人 2020 年 12 月 1 日以来承接类似项目获奖情况.....	79
(一) 京基御景中央花园荣获 2022-2023 年度国家优质工程奖.....	80
(二) 百度国际大厦西塔楼荣获 2022-2023 年度国家优质工程奖.....	81
(三) 鹏瑞深圳湾壹号广场南地块三期荣获 2020-2021 年度国家优质工程奖.....	82
(四) 潮州华侨城纯水岸(一期)荣获 2022 中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖.....	83
(五) 华侨城深圳湾新玺名苑项目荣获第十六届(第一批)中国钢结构金奖.....	88
(六) 京基御景时代大厦(南区)荣获 2023 年度广东省建设工程金匠奖.....	89
(七) 京基御景半山花园施工总承包工程(不含别墅区)荣获 2023 年度广东省建设工程金匠奖.....	90
(八) 金玥湾花园 2 栋及其地下室荣获 2023 年度广东省建设工程金匠奖.....	91
(九) 香港中文大学(深圳)二期建设工程施工总承包 I 标荣获 2023 年度广东省建设工程金匠奖.....	92
(十) 深圳市中医院光明院区一期项目荣获 2024 年度深圳市优质工程金牛奖....	93
五、投标人 2020 年 12 月 1 日以来承接类似项目业绩情况.....	94
(一) 深圳机场 T3 站前综合配套保障用房项目工程监理.....	96
1. 中标通知书(如有)、合同关键页.....	96
2. 竣工验收报告.....	102
(二) 中洲滨海华府二期.....	105
1. 中标通知书(如有)、合同关键页.....	105
2. 竣工验收报告.....	110
(三) 中洲滨海华府三期、四期.....	113
1. 中标通知书(如有)、合同关键页.....	113
(四) 中洲黄金台项目(A806-0397 地块).....	117
1. 中标通知书(如有)、合同关键页.....	117
(五) 中洲黄金台项目(A806-0396 地块).....	123
1. 中标通知书(如有)、合同关键页.....	123
(六) 惠州星河冠誉府二期 21、22 地块工程.....	129
1. 中标通知书(如有)、合同关键页.....	129
六、参与本项目人员配备情况.....	135
(一) 总监理工程师:袁龙凯.....	137
(二) 土建监理工程师(专业负责人):蒋丹.....	142
(三) 土建监理工程师:邱从录.....	146
(四) 安全监理工程师:庄松苗.....	150

(五) 安装监理工程师(专业负责人): 刘勋.....	155
(六) 安装监理工程师: 梁金海.....	160
(七) 安装监理工程师: 裴广志.....	163
(八) 监理员: 黄敬标.....	167
(九) 监理员: 石贺刚.....	170
(十) 监理员: 林文凯.....	173
(十一) 监理员: 郑丰.....	176
(十二) 资料员: 何亚思.....	179
(十三) 借调办公人员: 李佳云.....	181
(十四) 借调办公人员: 陈昱伽.....	184
(十五) 借调办公人员: 李焯.....	187
七、投标人拟派的项目总监 2020 年 12 月 1 日以来承接已完类似项目业绩情况.....	190
(一) 深圳机场 T3 站前综合配套保障用房项目工程监理.....	191
1. 中标通知书(如有)、合同关键页.....	191
2. 竣工验收报告.....	197
(二) 深圳市第十三高级中学项目工程监理.....	201
1. 中标通知书(如有)、合同关键页.....	201
2. 竣工验收报告.....	208
(三) 辉煌时代大厦.....	212
1. 合同关键页.....	212
2. 竣工验收报告.....	218
八、投标人自认为体现公司综合实力的其他资料.....	222
(一) 企业简介.....	222
(二) 近年获得建设单位表彰.....	230

一、投标人“三体系”认证情况



深圳市环通认证中心有限公司 质量管理体系认证证书

编号：02424Q32011772R6M

兹证明

深圳市九州建设技术股份有限公司

(统一社会信用代码：91440300192360878C)

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

质量管理体系符合标准：

GB/T19001-2016/ISO9001:2015

质量管理体系覆盖范围：

资质范围内的房屋建筑工程、市政公用工程的监理服务

发证日期：2024-07-17

证书有效期至：2027-07-07

初始获证日期：2001-09-03

上一认证周期截止日期：2024-07-07

本次再认证审核起止日期：2024-06-19 至 2024-06-20

(本证书有效期内每年需进行监督审核，证书是否继续有效以是否加贴监督合格标志为准。)

机构印章：



签发(主任)：



第二次监督
合格标志加贴处



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C024-M

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网(www.ucccert.com)，或国家认证认可监督管理委员会官网(www.cnca.gov.cn)查询
认证机构联系电话：(+86 755)83355888 地址：深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)
UCC telephone number: (+86 755)83355888
Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiangnan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China





深圳市环通认证中心有限公司 环境管理体系认证证书

编号：02424E32011100R6M

兹证明

深圳市九州建设技术股份有限公司

(统一社会信用代码：91440300192360878C)

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

环境管理体系符合标准：

GB/T24001-2016/ISO14001:2015

环境管理体系覆盖范围：

资质范围内的房屋建筑工程、市政公用工程的监理服务及相关管理活动

发证日期：2024-07-17

证书有效期至：2027-07-07

初始获证日期：2007-09-30

上一认证周期截止日期：2024-07-07

本次再认证审核起止日期：2024-06-19 至 2024-06-20

(本证书有效期内每年需进行监督审核，证书是否继续有效以是否加贴监督合格标志为准。)

机构印章：



签发(主任)：



第二次监督
合格标志加贴处



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C024-M

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网 (www.ucccert.com)，或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询
认证机构联系电话：(+86 755)83355888 地址：深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)
UCC telephone number: (+86 755)83355888
Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiangnan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China





深圳市环通认证中心有限公司 职业健康安全管理体系认证证书

编号：02424S32010873R6M

兹证明

深圳市九州建设技术股份有限公司

(统一社会信用代码：91440300192360878C)

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

职业健康安全管理体系符合标准：

GB/T45001-2020/ISO45001:2018

职业健康安全管理体系覆盖范围：

资质范围内的房屋建筑工程、市政公用工程的监理服务及相关管理活动

发证日期：2024-07-17

证书有效期至：2027-07-07

初始获证日期：2007-09-30

上一认证周期截止日期：2024-07-07

本次再认证审核起止日期：2024-06-19 至 2024-06-20

(本证书有效期内每年需进行监督审核，证书是否继续有效以是否加贴监督合格标志为准。)

机构印章：



签发(主任)：



第二次监督
合格标志加贴处



中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C024-M

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网 (www.uccert.com)，或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询
认证机构联系电话：(+86 755)83358888 地址：深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.uccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)
UCC telephone number: (+86 755)83358888
Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China



二、投标人 2022、2023、2024 年财务审计报告情况

(一) 2022 年财务审计报告

深圳市九州建设技术股份有限公司

二〇二二年度会计报表审计报告

目 录

<u>项 目</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告	2-3
二、已审会计报表	4-17
1、资产负债表	
2、利润表	
3、股东权益变动表	
4、现金流量表	
5、会计报表附注	
三、本所《执业许可证》及《营业执照》复印件	



您可使用手机“扫一扫”或进入
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。
报告编码: 粤233JAUVKP



深圳佳和会计师事务所(普通合伙)

SHENZHEN JIAHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)

地址：深圳市福田区上步工业区 22 栋万源大厦 205

电话：(0755) 83329083

传真：(0755) 83328854

机密*

深佳和会审字[2023]157号

审计报告

深圳市九州建设技术股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的贵公司的财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的及公司资产负债表，2022 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2022 年 12 月 31 日财务状况以及 2022 年度经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

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

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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



治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能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。我们的结论基于截止审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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

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

深圳佳和会计师事务所



中国 · 深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年三月一日



深圳市九州建设技术股份有限公司

资产负债表

2022年12月31日

单位：元

资 产	附注	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	1	8,056,552.80	1,685,938.93
交易性金融资产	2	36,000,000.00	57,954,946.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3	36,908,566.31	30,269,589.99
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4	4,134,517.91	1,979,123.13
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		85,099,637.02	91,889,598.05
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	5	5,003,539.38	5,583,827.70
固定资产	6	16,532,792.47	17,409,268.61
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			25,504.28
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		21,536,331.85	23,018,600.59
资产总计		106,635,968.87	114,908,198.64



深圳市九州建设技术股份有限公司

资产负债表(续)

2022年12月31日

单位:元

负债和所有者权益(或股东权益)	附注	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收账款	7	179,009.89	331,222.46
应付职工薪酬	8	8,029,083.75	7,804,958.82
应交税费	9	1,319,229.66	1,787,423.92
应付股利			
其他应付款	10	79,650,909.00	87,296,852.10
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		89,178,232.30	97,220,457.30
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		89,178,232.30	97,220,457.30
所有者权益			
实收资本(或股本)	11	6,000,000.00	6,000,000.00
资本公积			
减:库存股			
专项储备			
盈余公积	12	2,135,695.84	1,675,557.83
未分配利润		9,322,040.73	10,012,183.51
所有者权益(或股东权益)合计		17,457,736.57	17,687,741.34
负债和所有者权益(或股东权益)总计		106,635,968.87	114,908,198.64



深圳市九州建设技术股份有限公司

利润表

2022年度

单位：元

项 目	附注	本年累计数	上年累计数
一、营业收入	13	134,427,328.73	155,829,937.10
减：营业成本	13	112,013,898.05	127,259,924.38
税金及附加	14	1,112,762.53	1,339,083.27
销售费用			
管理费用		13,332,042.99	12,620,735.11
研发费用		4,481,961.21	11,591,283.71
财务费用	15	-16,327.12	133,930.89
其中：利息费用			142,684.97
利息收入		-29,491.72	-25,017.35
加：其他收益	16	1,213,136.18	251,694.38
投资收益(损失以“—”号填列)	17	776,854.19	2,779,555.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
资产减值损失(损失以“—”号填列)			
资产处置收益(损失以“—”号填列)			-12,133.69
其他收益			
二、营业利润		5,492,981.44	5,904,095.51
加：营业外收入	18	500.00	
减：营业外支出	19	88,149.39	500.00
三、利润总额		5,405,332.05	5,903,595.51
减：所得税费用	20	1,000,260.28	1,151,207.83
四、净利润		4,405,071.77	4,752,387.68
(一)持续经营净利润		4,405,071.77	4,752,387.68
(二)终止经营净利润			
五、每股收益：			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			



深圳市九州建设科技股份有限公司
所有者权益变动表

单位:元

2022年度

项 目	本年初余额				本年金额				所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	盈余公积	减:库存股	未分配利润	
一、上年年末余额	6,000,000.00			1,675,557.83	10,012,183.51	1,675,557.83		10,012,183.51	17,687,741.34
加:会计政策变更									
前期差错更正				5,502.37	-140,578.91	5,502.37		-140,578.91	-135,076.54
二、本年初余额	6,000,000.00			1,681,060.20	9,871,604.60	1,681,060.20		9,871,604.60	17,552,664.80
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)				454,635.64	-549,563.87	454,635.64		-549,563.87	-94,928.23
(一) 净利润					4,405,071.77			4,405,071.77	4,405,071.77
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失									
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4.其他									
上述(一)和(二)小计					4,405,071.77			4,405,071.77	4,405,071.77
(三) 所有者投入和减少资本									
1.所有者投入资本									
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
(四) 利润分配				454,635.64	-4,954,635.64	454,635.64		-4,954,635.64	-4,500,000.00
1.提取盈余公积				454,635.64	-454,635.64	454,635.64		-454,635.64	
2.对所有者(或股东)的分配									
3.其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本(或股本)									
2.盈余公积转增资本(或股本)									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
四、本年年末余额	6,000,000.00			2,135,695.84	9,322,040.73	2,135,695.84		9,322,040.73	17,457,736.57



深圳市九州建设技术股份有限公司

现金流量表

2022年度

单位：元

项 目	附注	金 额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		127,636,139.84
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		138,917,120.60
经营活动现金流入小计		266,553,260.44
购买商品、接受劳务支付的现金		12,520,274.42
支付给职工以及为职工支付的现金		111,634,324.46
支付的各项税费		10,057,345.41
支付其他与经营活动有关的现金		121,686,087.41
经营活动现金流出小计		255,898,031.70
经营活动产生的现金流量净额		10,655,228.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		103,000,000.00
取得投资收益收到的现金		776,854.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		103,776,854.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		561,469.06
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		124,954,946.00
投资活动现金流出小计		125,516,415.06
投资活动产生的现金流量净额		-21,739,560.87
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		-
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		4,500,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-4,500,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		-15,584,332.13
加：期初现金及现金等价物余额		59,640,884.93
六、期末现金及现金等价物余额		44,056,552.80



深圳市九州建设技术股份有限公司

现金流量表补充资料

2022 年度

单位：元

补充资料	附注	金 额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润		4,405,071.77
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		2,018,233.52
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		25,504.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用		
投资损失		
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少		
经营性应收项目的减少		8,794,371.16
经营性应付项目的增加		-8,042,225.00
其他		3,454,273.01
经营活动产生的现金流量净额		10,655,228.74
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额		8,056,552.80
减：现金的期初余额		1,685,938.93
加：现金等价物的期末余额		36,000,000.00
减：现金等价物的期初余额		57,954,946.00
现金及现金等价物净增加额		-15,584,332.13



深圳市九州建设技术股份有限公司

会计报表附注

二〇二二年度

单位:人民币元

一、企业概况:

本公司系经深圳市市场监督管理局批准,于1991年9月19日正式成立的有限责任公司,已领取统一社会信用代码为491440300192360878C的营业执照,经营期限:30年,注册资本人民币600万元。本公司原名为深圳市九州建设监理有限公司,于2017年06月02日在深圳市市场监督管理局办理更名手续,更名后为深圳市九州建设技术股份有限公司。本公司于2018年在深圳市市场监督管理局进行注册资本变更,变更后注册资本为人民币15,000,000.00元,经营期限:永续经营。法定代表人:张印发

地址:深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座17层1701/1710号

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

二、主要会计政策:

会计制度

公司会计核算执行《企业会计准则》及其补充规定。

会计年度

会计年度为公历年度即1月1日至12月31日。

记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

记账基础和计价原则

公司采用权责发生制为记账基础,以历史成本为计价原则。

外币业务核算方法

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

外币会计报表的折算方法

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

现金等价物的确定标准

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

坏账核算

1) 坏账确认标准

因债务人破产，依照法律程序清偿后，确定无法收回的应收款项；

因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确定无法收回的应收款项；

因债务人逾期未履行偿还义务，并且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

2) 坏账损失的核算方法

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

存货

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

存货发出时，采用加权平均法核算。低值易耗品在领用时一次性摊销。

存货跌价准备

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

长期股权投资

1. 长期股权投资初始成本的计价

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

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

固定资产及折旧

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

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

固定资产减值准备

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

在建工程

在建工程按实际工程支出核算。

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

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

无形资产

无形资产按取得时的实际成本计价，按预计受益期限采用直线法平均摊销。

无形资产减值准备

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

长期待摊费用

长期待摊费用按发生时实际支付的价款入账，按受益期平均摊销。

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

收入

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

提供劳务，均为在同一年度内开始并完成的，在完成劳务时，确认营业收入的实现。

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

税项

增值税

按销售收入的6%计算销项税，并按抵扣进项税后的余额缴纳。

城建税

城建税按应纳流转税额的7%计缴。

教育费附加

教育费附加按应纳流转税额的3%计缴。

地方教育费附加

地方教育费附加按应纳流转税额的2%计缴。

所得税

所得税按应付税款法核算。

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

按应纳税所得额的25%计缴。

三、会计报表主要项目注释

附注 1、货币资金：

<u>项 目</u>	期末余额
现 金	4,647.06
银行存款	8,051,905.74
合 计	<u>8,056,552.80</u>

附注 2、交易性金融资产：

<u>项 目</u>	期末余额
理财产品	36,000,000.00
合 计	<u>36,000,000.00</u>

附注 3、应收账款：

<u>账 龄</u>	期末余额
一年以内	22,781,804.26
1—2 年	7,959,495.14
2—3 年	2,715,050.86
3 年以上	3,452,216.05
合 计	<u>36,908,566.31</u>

主要欠款单位情况如下：

<u>单 位</u>	期末余额
深圳市华嵘投资控股有限公司	5,090,200.00
深圳市汇海置业有限公司	2,361,368.92
贵州聚众诚水利有限责任公司	1,982,870.00
河源春沐源旅游文化有限公司	1,850,129.01
惠州市上轩投资有限公司	1,212,543.36

附注 4、其他应收款：

<u>账 龄</u>	期末余额
一年以内	2,639,966.12
1—2 年	414,236.00
2—3 年	347,306.25
3 年以上	733,009.54
合 计	<u>4,134,517.91</u>

主要欠款单位情况如下：

<u>单 位</u>	期末余额
投标保证金	525,000.00
履约保证金	522,962.50
工程报销款及备用金	833,539.41
四川欧鹏建筑工程公司	2,000,000.00

附注 5、投资性房地产：

<u>（1）固定资产原值</u>	<u>年初余额</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年减少</u>	<u>年末余额</u>
房屋及建筑物	12,216,596.29			12,216,596.29
合 计	<u>12,216,596.29</u>			<u>12,216,596.29</u>
<u>（2）固定资产折旧</u>				
房屋及建筑物	6,632,768.59	580,288.32		7,213,056.91
合 计	<u>6,632,768.59</u>	<u>580,288.32</u>		<u>7,213,056.91</u>
<u>（3）投资性房地产净值</u>	<u>5,583,827.70</u>			<u>5,003,539.38</u>

附注 6、固定资产及其累计折旧：

<u>（1）固定资产原值</u>	<u>年初余额</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年减少</u>	<u>年末余额</u>
房屋及建筑物	21,130,550.75			21,130,550.75
运输设备	4,951,609.64	561,469.06		5,513,078.70
办公设备	182,876.56			182,876.56
合 计	<u>26,265,036.95</u>	<u>561,469.06</u>		<u>26,826,506.01</u>
<u>（2）固定资产折旧</u>				
房屋及建筑物	5,185,789.16	1,003,701.12		6,189,490.28
运输设备	3,496,504.57	433,985.95		3,930,490.52
办公设备	173,474.61	258.13		173,732.74
合 计	<u>8,855,768.34</u>	<u>1,437,945.20</u>		<u>10,293,713.54</u>
<u>（3）固定资产净值</u>	<u>17,409,268.61</u>			<u>16,532,792.47</u>

附注 7、预收账款：

<u>账 龄</u>	<u>期末余额</u>
一年以内	177,300.00
3 年以上	1,709.89
合 计	<u>179,009.89</u>
<u>主要单位名称</u>	<u>期末余额</u>
深圳市乐的文化有限公司	96,000.00
黄石市公安局	37,200.00
新余永清环保能源有限公司	44,100.00
广东润扬酒店投资有限公司	1,709.89

附注 8、应付职工薪酬：

<u>项 目</u>	<u>期初数</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末余额</u>
工 资	7,804,958.82	99,518,022.98	99,293,898.05	8,029,083.75
社保费	0.00	9,619,250.63	9,619,250.63	0.00
合 计	<u>7,804,958.82</u>	<u>109,137,273.61</u>	<u>108,913,148.68</u>	<u>8,029,083.75</u>

附注 9、应交税费：

<u>税 目</u>	<u>年末未交数</u>
增值税	492,309.16
城市维护建设税	34,268.37
教育费附加	14,686.44
地方教育附加	9,790.96
个人所得税	271,050.84
企业所得税	497,123.89
合 计	<u>1,319,229.66</u>

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

附注 10、其他应付款：

<u>账 龄</u>	<u>期末余额</u>
一年以内	-7,330,219.93
1—2 年	8,201,473.98
2—3 年	16,419,000.00
3 年以上	62,360,654.95
合 计	<u>79,650,909.00</u>

附注 11、实收资本：

<u>投 资 单 位</u>	<u>注 册 金 额</u>		<u>实 收 资 本</u>	
	金额（币种 RMB）	比 例	金额（币种 RMB）	比 例
李恩君	3,600,000.00	24%	1,440,000.00	9.6%
骆日华	1,977,000.00	13.18%	790,800.00	5.272%
陈文富	1,755,000.00	11.70%	702,000.00	4.68%
王吉华	1,365,000.00	9.10%	546,000.00	3.64%
张印发	1,365,000.00	9.10%	546,000.00	3.64%
刘功勋	1,365,000.00	9.10%	546,000.00	3.64%
王俐	1,365,000.00	9.10%	546,000.00	3.64%
谭建东	1,215,000.00	8.10%	486,000.00	3.24%
张海骄	300,000.00	2.00%	120,000.00	0.8%
苏觉林	165,000.00	1.10%	66,000.00	0.44%
刘志文	150,000.00	1.00%	60,000.00	0.4%
赖粤辉	150,000.00	1.00%	60,000.00	0.4%
王宗灏	45,000.00	0.30%	18,000.00	0.12%
潘金妹	42,000.00	0.28%	16,800.00	0.112%
邓伟华	42,000.00	0.28%	16,800.00	0.112%
刘英	42,000.00	0.28%	16,800.00	0.112%
刘小玉	42,000.00	0.28%	16,800.00	0.112%
李广忠	15,000.00	0.10%	6,000.00	0.04%
合 计	<u>15,000,000.00</u>	<u>100%</u>	<u>6,000,000.00</u>	<u>40.00%</u>

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

附注 12、盈余公积：

项 目	本年累计数
年初法定盈余公积	1,675,557.83
加：前期出错调整	5,502.37
加：计提法定盈余公积金	454,635.64
合 计	<u><u>2,135,695.84</u></u>

附注 13、营业收入与营业成本：

项 目	营业收入	营业成本
主营业务	133,724,979.58	111,433,609.73
其他业务	702,349.15	580,288.32
合 计	<u><u>134,427,328.73</u></u>	<u><u>112,013,898.05</u></u>

附注 14、营业税金及附加：

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	529,581.00	623,359.59
教育费附加	226,963.28	267,154.10
地方教育费附加	151,308.84	178,102.74
房产税	201,566.52	268,755.36
土地税	461.84	615.78
印花税	2,881.05	1,095.70
合 计	<u><u>1,112,762.53</u></u>	<u><u>1,339,083.27</u></u>

附注 15：财务费用：

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	0.00	142,684.97
减：利息收入	29,491.72	25,017.35
汇兑损失	0.00	0.00
减：汇兑收益	0.00	0.00
手续费支出	13,164.60	16,263.27
合 计	<u><u>-16,327.12</u></u>	<u><u>133,930.89</u></u>

附注 16、其他收益：

<u>项 目</u>	<u>本年累计数</u>
政府补贴收益	1,097,974.96
三代手续费	68,566.34
增值税加计抵扣补贴	46,594.88
合 计	<u>1,213,136.18</u>

附注 17、投资收益：

<u>项 目</u>	<u>本年累计数</u>
理财产品收益	776,854.19
	<u>776,854.19</u>

附注 18、营业外收入：

<u>项 目</u>	<u>本年累计数</u>
东莞市一次性留工补助	500.00
合 计	<u>500.00</u>

附注 19、营业外支出：

<u>项 目</u>	<u>本年累计数</u>
滞纳金	87,149.39
罚款支出	1,000.00
合 计	<u>88,149.39</u>

附注 20、所得税费：

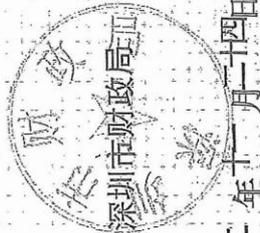
<u>项 目</u>	<u>金 额</u>
利润总额	5,405,332.05
加：纳税调整增加额	1,447,501.19
减：加计扣除	2,851,792.12
纳税调整后所得额	4,001,041.12
所得税税率	25%
应纳所得税税额	<u>1,000,260.28</u>

上述 2022 年度本公司的会计报表和有关注释，系我们按照《企业会计准则》及有关规定编

证书序号: 0016941

说明

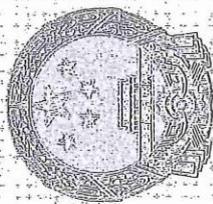
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇二二年十一月十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

深圳佳和会计师事务所

名称:

(普通合伙)
吴睿波
深圳市福田区华强北街道华航社区上步工业
区22栋万源大厦205

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

普通合伙

组织形式:

47470096

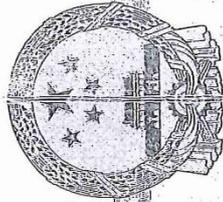
执业证书编号:

深财会[2005]11号

批准执业文号:

2005年1月31日

批准执业日期:



营业执照



统一社会信用代码
91440300771616137K



名称 深圳佳和会计师事务所（普通合伙）

类型 合伙企业

执行事务合伙人 吴春波, 汪勤

成立日期 2005年02月02日

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

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定须经批准的项目，取得行政许可后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等国家企业信用信息公示系统标注前后左右并有二维码标志，信息由系统实时生成并公示，年度报告填写时，请登录左下方的国家企业信用信息公示系统按年度填报。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2022年10月24日

国家市场监督管理总局监制

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

(二) 2023 年财务审计报告

深圳市九州建设技术股份有限公司 二〇二三年度会计报表审计报告

目 录

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



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



深圳佳和会计师事务所(普通合伙)

SHENZHEN JIAHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)

地址：广东省深圳市福田区振兴路西109号华康大厦1栋307室

电话：(0755) 83329083

传真：(0755) 83328854

机密*

深佳和会审字[2024]030号

审计报告

深圳市九州建设技术股份有限公司全体股东：

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

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

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

深圳佳和会计师事务所



中国 · 深圳

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年三月二十日



深圳市九州建设技术股份有限公司

资产负债表

2023年12月31日

单位：元

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



深圳市九州建设技术股份有限公司

资产负债表(续)

2023年12月31日

单位:元

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



深圳市九州建设技术股份有限公司

利润表

2023 年度

单位：元

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



深圳市九州建设科技股份有限公司
所有者权益变动表

2023 年度

单位:元

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



深圳市九州建设技术股份有限公司

现金流量表

2023 年度

单位：元

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



深圳市九州建设技术股份有限公司

现金流量表补充资料

2023 年度

单位：元

补充资料	附注	金 额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润		4,131,668.94
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		2,024,295.85
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		207,417.77
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用		
投资损失		
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少		
经营性应收项目的减少		4,997,320.78
经营性应付项目的增加		-6,618,939.70
其他		-331,017.77
经营活动产生的现金流量净额		4,410,745.87
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额		7,501,801.32
减：现金的期初余额		8,056,552.80
加：现金等价物的期末余额		28,046,432.32
减：现金等价物的期初余额		36,000,000.00
现金及现金等价物净增加额		-8,508,319.16



深圳市九州建设技术股份有限公司

会计报表附注

二〇二三年度

单位:人民币元

一、企业概况:

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

法定代表人:张印发

地址:深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座17层1701/1710号

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

二、主要会计政策:

会计制度

公司会计核算执行《企业会计准则》及其补充规定。

会计年度

会计年度为公历年度即1月1日至12月31日。

记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

记账基础和计价原则

公司采用权责发生制为记账基础,以历史成本为计价原则。

外币业务核算方法

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

外币会计报表的折算方法

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

现金等价物的确定标准

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

坏账核算

1) 坏账确认标准

因债务人破产，依照法律程序清偿后，确定无法收回的应收款项；

因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确定无法收回的应收款项；

因债务人逾期未履行偿还义务，并且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

2) 坏账损失的核算方法

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

存货

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

存货发出时，采用加权平均法核算。低值易耗品在领用时一次性摊销。

存货跌价准备

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

长期股权投资

1. 长期股权投资初始成本的计价

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

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

固定资产及折旧

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

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

固定资产减值准备

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

在建工程

在建工程按实际工程支出核算。

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

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

无形资产

无形资产按取得时的实际成本计价，按预计受益期限采用直线法平均摊销。

无形资产减值准备

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

长期待摊费用

长期待摊费用按发生时实际支付的价款入账，按受益期平均摊销。

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

收入

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

提供劳务，均为在同一年度内开始并完成的，在完成劳务时，确认营业收入的实现。

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

税项

增值税

按销售收入的6%计算销项税，并按抵扣进项税后的余额缴纳。

城建税

城建税按应纳流转税额的7%计缴。

教育费附加

教育费附加按应纳流转税额的3%计缴。

地方教育费附加

地方教育费附加按应纳流转税额的2%计缴。

所得税

所得税按应付税款法核算。

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

按应纳税所得额的25%计缴。

三、会计报表主要项目注释

附注 1、货币资金：

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

附注 2、交易性金融资产：

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

附注 3、应收账款：

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

主要欠款单位情况如下：

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

附注 4、其他应收款：

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

主要欠款单位情况如下：

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

附注 5、投资性房地产：

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

附注 6、固定资产及其累计折旧：

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

附注 7、长期待摊费用：

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

附注 8、应付账款：

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

附注 9、预收账款：

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

附注 10、应付职工薪酬：

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

附注 11、应交税费：

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

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

附注 12、其他应付款：

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

附注 13、实收资本：

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

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

附注 14、盈余公积：

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

附注 15、营业收入与营业成本：

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

附注 16、营业税金及附加：

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

附注 17：财务费用：

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

附注 18、其他收益：

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

附注 19、投资收益：

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

附注 20、资产减值损失：

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

附注 21、资产处置收益：

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

附注 22、营业外支出：

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

附注 23、所得税费：

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

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

证书序号: 0016941

说明

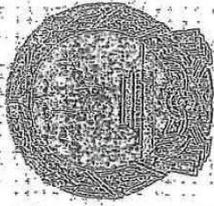
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇二二年十一月二十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳佳和会计师事务所
(普通合伙)

首席合伙人: 吴春波

主任会计师: 深圳市福田区华强北街道华航社区上步工业区 22 栋万源大厦 205

组织形式: 普通合伙

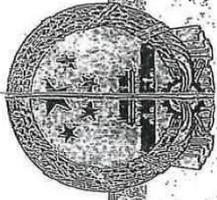
47470096

深财会[2005]11号

批准执业文号:

2005年1月31日

批准执业日期:



营业执照

统一社会信用代码
91440300771616137K



名称 深圳佳和会计师事务所（普通合伙）

类型 合伙企业

执行事务合伙人 吴春波、汪勤

成立日期 2005年02月02日

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



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、行政法规和国务院决定规定的项目，取得许可后方可开展经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目有关法律信息，请登录国家企业信用信息公示系统（网址：<http://www.gsxt.gov.cn>）查询。

3. 名称预先核准申请人应当在获准设立之日起90日内，向原登记机关办理登记手续。

4. 商事主体应当依法履行法律、行政法规和国务院决定规定的义务。



登记机关

2022年10月28日

(三) 2024 年财务审计报告

关于深圳市九州建设技术股份有限公司
二〇二四年度会计报表的
审计报告

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

审计单位：深圳中瑞泰会计师事务所（普通合伙）

单位地址：深圳市福田区新洲路立交桥西北侧新洲广场华丰大厦1207室

电话：0755-83916456 13424313724

深圳中瑞泰会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市福田区新洲路立交桥西北侧新洲广场华丰大厦 1207室
电话：0755-83916456 13424313724

审计报告

深中瑞泰审字(2025)第078号

深圳市九州建设技术股份有限公司全体股东：

一、审计意见

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

1 此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台”(http://acc.mof.gov.cn)进行查验。
报告编码：粤29L8LHNB70



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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



深圳中瑞泰会计师事务所(普通合伙)

中国 深圳



中国注册会计师



中国注册会计师

二〇二五年四月七日





资产负债表

2024年12月31日

单位名称: 深圳市九州建设技术股份有限公司

人民币 元

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

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





资产负债表（续）

2024年12月31日

单位名称：深圳市九州建设技术股份有限公司

人民币 元

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





利润表

2024年度

单位名称：深圳市九州建设技术股份有限公司

人民币 元

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





现金流量表

2024年度

单位名称：深圳市九州建设技术股份有限公司

人民币 元

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





现金流量表（续）

2024年度

单位名称：深圳市九州建设技术股份有限公司

人民币 元

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

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

项 目	行次	实收资本(股本)				其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		1	2	3	4	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	*	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,416,655.44	9,470,375.36	17,887,034.80	
加: 会计政策变更	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-12,149.78	11,266.09	-881.69	
二、本年初余额	4	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,404,505.66	9,481,643.45	17,886,149.11	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297,075.64	1,673,680.73	1,970,756.37	
(一) 综合收益总额	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,970,756.37	2,970,756.37	
(二) 所有者投入和减少资本	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 股东投入的普通股	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 其他权益工具持有者投入资本	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 股份支付计入所有者权益的金额	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(三) 利润分配	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取盈余公积	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297,075.64	-1,297,075.64	-1,000,000.00	
2. 对所有者(或股东)的分配	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297,075.64	-397,075.64	-	
3. 其他	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,000,000.00	-1,000,000.00	
(四) 所有者权益内部结转	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本(或股本)	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增资本(或股本)	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他综合收益结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6. 其他	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	23	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,701,581.30	11,155,324.18	19,856,905.48	

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



所有者权益变动表

单位名称: 深圳市九州建设技术股份有限公司 2024年度

金额单位: 人民币 元

项 目	行次	上 年 金 额										
		实收资本(股本)		其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		1	2	3	4							
一、上年年末余额	*	6,000,000.00										17,487,736.57
加: 会计政策变更	1								2,135,695.84	9,322,040.73		
前期差错更正	2											
其他	3								-144,361.35	-1,158,013.36		
二、本年初余额	4											-1,302,374.71
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	5	6,000,000.00							1,991,334.49	8,164,077.37		16,155,361.86
(一) 综合收益总额	6								425,320.95	1,306,547.99		1,731,668.94
(二) 所有者投入和减少资本	7									4,131,668.94		4,131,668.94
1. 股东投入的普通股	8											
2. 其他权益工具持有者投入资本	9											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	10											
4. 其他	11											
(三) 利润分配	12											
1. 提取盈余公积	13								425,320.95	-2,825,320.95		-2,400,000.00
2. 对所有者(或股东)的分配	14								425,320.95	-425,320.95		
3. 其他	15									-2,400,000.00		-2,400,000.00
(四) 所有者权益内部结转	16											
1. 资本公积转增资本(或股本)	17											
2. 盈余公积转增资本(或股本)	18											
3. 盈余公积弥补亏损	19											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	20											
5. 其他综合收益结转留存收益	21											
6. 其他	22											
四、本年年末余额	23	6,000,000.00							2,416,655.44	9,470,375.36		17,887,030.80

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



深圳市九州建设技术股份有限公司

会计报表附注

2024年度

金额单位：人民币 元

附注一、企业的基本情况

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

附注二、企业财务报告的编制基准

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

附注三、企业遵循企业会计准则的声明

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

附注四、主要会计政策、会计估计

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



(1) 本企业会计的确认、计量和报告以权责发生制为基础进行。

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

5、外币业务核算方法

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

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

(3) 期末处理非货币性项目外币折算

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

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

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

6、现金等价物的确定标准

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

7、金融工具

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

(一) 金融资产

(1) 金融资产的定义

金融资产是指企业持有的现金、其他方的权益工具以及符合下条件之一的资产：

①从其他地方收取现金或其他金融资产的权利；

②在潜在有利条件下，与其他地方交换金融资产或金融负债的合同权利；

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

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

(2) 金融资产的分类

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

①以摊余成本计量的金融资产；

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(二) 金融负债



金融负债，是指企业符合下列条件之一的负债：

(1) 向其他交付现金或其他金融资产的合同义务。

(2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

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

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

(三) 衍生工具

衍生工具，是指属于本准则范围并同时具备下列特征的金融工具或其他合同：

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

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

(3) 在未来某一日期结算。

常见的衍生工具包括远期合同、期货合同、互换合同和期权合同等。

(四) 金融工具的计量

(1) 初始计量

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

(2) 金融资产后续计量原则

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

(3) 金融负债后续计量原则

企业应当按照以下原则对金融负债后续计量：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，应当按照公允价值后续计量。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

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

④上述金融负债以外的金融负债，应当按摊余成本进行后续计量。

(五) 金融工具重分类的原则

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



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

（六）金融资产减值

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

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

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

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

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

（七）应收款项的坏账准备

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

8、资产减值

对除存货、合同资产、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

9、存货计价

存货包括原材料、周转材料、在产品、库存商品和发出商品等。

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

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



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

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

10、长期投资核算方法

(1) 长期股权投资分类

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

(2) 形成同一控制下控股合并的长期股权投资初始计量

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

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

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

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

(3) 形成非同一控制下控股合并的长期股权投资初始计量

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

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

(4) 不形成控股合并的长期股权投资初始计量

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

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

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

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



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

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

(5) 长期股权投资的后续计量

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

对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资采用权益法核算。

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

(6) 长期股权投资的收益确认方法

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

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

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

11、固定资产核算方法

(1) 固定资产标准

固定资产是指同时具备以下特征的有形资产：

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

(2) 固定资产的确认条件

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

(3) 固定资产的分类

固定资产分为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他设备。

(4) 固定资产的取得计价

一般采用实际成本计价。

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



以购买价款的现值为基础确定。

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

固定资产的弃置费用按照现值计算确定入账价值。

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

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

(5) 固定资产折旧方法

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

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

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

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

(6) 固定资产后续支出

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

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

12、在建工程

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



之后，按决算数调整原估价和已计折旧。

13、无形资产计价和摊销方法

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 无形资产取得计价

无形资产按实际成本进行初始计量。

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

(2) 无形资产摊销

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

b、使用寿命不确定的无形资产不摊销。

(3) 本企业没有使用寿命不确定的无形资产。

14、研究与开发费用的核算方法

(1) 研究开发项目研究阶段的支出与开发阶段的支出的划分标准

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

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

(2) 研究开发项目研究阶段的支出与开发阶段的支出的核算

公司内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

企业内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时，确认为无形资产：

a、从技术上来讲，完成该无形资产以使其能够使用或出售具有可行性；

b、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

e、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠计量。

15、长期待摊费用的核算方法

(1) 开办费摊销方法

在公司开始生产经营并取得收入的当月一次计入损益。

(2) 其它长期待摊费用摊销方法

在受益期内平均摊销，其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

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



16、职工薪酬

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

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

17、合同资产和合同负债

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

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

合同负债，是指企业已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

18、收入的确认

（1）收入确认原则

企业应当在履行了合同中的履约义务，即客户取得相关商品控制权时确认收入。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济收益。

（2）收入确认的前提条件

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

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

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

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

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

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

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



19、所得税的核算方法

本企业的所得税费用采用应付税款法核算。

20、关联方

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

21、提取盈余公积及利润分配

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

附注五、重要会计政策和会计估计变更以及重大会计差错更正的说明

1、会计政策变更

本报告期内，本企业未发生会计政策变更。

2、会计估计变更

本报告期内，本企业未发生会计估计变更。

3、前期差错变更

本报告期内，本企业未发生前期差错变更。

附注六、税项

1、公司适用的主要税种、税率： 纳税人类型：0

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

2、税收优惠：

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



附注七、财务报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位：为人民币 元；

1、货币资金

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

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

2、交易性金融资产

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

3、应收账款

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

其中，主要明细如下：

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

4、其他应收款

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



其中，主要明细如下：

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

5、长期股权投资

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

其中，股权投资明细情况如下：

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

6、投资性房地产（成本模式计量）

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

7、固定资产

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



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

8、长期待摊费用

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

9、预收账款

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

其中，主要明细如下：

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

10、应付职工薪酬

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

11、应交税费

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



12、其他应付款

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

(3) 其他应付款

A、按账龄分类

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

B、按款项性质分类

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

13、注册资金及实收资本

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



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

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

14、盈余公积

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

15、未分配利润

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

16、营业收入与成本

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

17、税金及附加

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



18、管理费用

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

19、研发费用

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

其中，本年研发费用明细情况如下：

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

20、财务费用

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

21、其他收益

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



22、投资收益

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

23、营业外收入

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

24、营业外支出

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

25、所得税费用

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

附注八、或有事项

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

附注九、承诺事项

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

附注十、资产负债表日后事项

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

附注十一、债务重组事项

截止2024年12月31日，本企业无应披露而未披露的重大债务重组事项。

附注十二、非货币性交易

截止2024年12月31日，本企业无应披露而未披露的重大非货币性交易事项。

附注十三、其他必要披露的事项

截止2024年12月31日，本企业无应披露而未披露的其他重大交易事项。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300192258005X



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

成立日期 2001年02月26日
主要经营场所 深圳市福田区新洲路立交桥西北侧新洲广场华丰大厦1207

重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后方的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十一条的规定向社会公示企业年度报告信息。

登记机关



2019年 05月 14日

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0006099

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 深圳中瑞泰会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 卢英

主任会计师:

经营场所: 深圳市福田区新洲路立交桥西北侧新洲广场
华丰大厦1207

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 440300057

批准执业文号: 深注协字[1997]148号

批准执业日期: 1997年12月31日

三、投标人 2022、2023、2024 年纳税情况

投标人纳税情况一览表

投标人名称	深圳市九州建设技术股份有限公司		
年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
年度纳税额	10057345.41 元	10313686.16 元	6340401.86 元
总纳税额	26711433.43 元		
备注	无		

注：投标人须按照表中顺序提供近 3 年（2022、2023、2024 年度）纳税证明（税务部门开具）原件扫描件，原件备查。

(一) 2022~2024 年度纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2023〕49710号

深圳市九州建设技术股份有限公司(统一社会信用代码:91440300192360878C)在2022年1月1日至2022年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	461.84	0
2	城市维护建设税	551,667	0
3	企业所得税	1,225,933.1	0
4	印花税	2,881.05	0
5	教育费附加	236,428.71	0
6	增值税	7,490,307.1	0
7	房产税	201,566.52	0
8	地方教育附加	157,619.13	0
9	残疾人就业保障金	190,480.96	0
	合计	10,057,345.41	0
	其中,自缴税款	9,472,816.61	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2017年89,818.12元,2019年-55,885.84元,2020年-81,717.51元,2021年1,570,396.05元,2022年8,534,734.59元。

二、已退税费情况

(一)出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整),未包含在上表的“自缴税费”中。

(二)除出口退税以外的各类退税费292,500元(贰拾玖万贰仟伍佰圆整),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2023年1月10日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: shenzhen.chinatax.gov.cn

咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522301100443064051



纳税证明

深税纳证〔2024〕12238号

深圳市九州建设技术股份有限公司(统一社会信用代码91440300192360878C)在2023年1月1日至2023年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	615.78	0
2	城市维护建设税	477,026.19	0
3	企业所得税	2,199,005.92	0
4	印花税	3,140.63	0
5	教育费附加	204,439.8	0
6	增值税	6,743,159.8	0
7	房产税	268,755.36	0
8	地方教育附加	136,293.2	0
9	残疾人就业保障金	194,196.38	0
10	车辆购置税	87,053.1	0
	合计	10,313,686.16	0
	其中,自缴税款	9,778,756.78	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2018年174,999元,2019年151,250元,2020年162,348.35元,2021年267,443.78元,2022年1,753,778.23元,2023年7,803,866.8元。

二、已退税情况

- (一)出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整),未包含在上表的“自缴税费”中。
- (二)除出口退税以外的各类退税0元(零圆整),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2024年1月3日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询:shenzhen.chinatax.gov.cn 咨询电话:0755-12366

文书凭证序号:522401033627389335



纳税证明

深税纳证〔2025〕142701号

深圳市九州建设技术股份有限公司(统一社会信用代码:91440300192360878C)在2024年1月1日至2024年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	615.78	0
2	城市维护建设税	334,893.12	0
3	企业所得税	707,153.27	0
4	印花税	3,727.46	0
5	教育费附加	143,525.62	0
6	增值税	4,736,737.34	0
7	房产税	268,755.36	0
8	地方教育附加	95,683.75	0
9	残疾人就业保障金	49,310.16	0
	合计	6,340,401.86	0
	其中,自缴税款	6,051,882.33	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2021年881.69元,2022年-10,518.15元,2023年1,055,813.59元,2024年5,294,224.73元。

二、已退税情况

(一)出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整),未包含在上表的“自缴税费”中。

(二)除出口退税以外的各类退税10,518.15元(壹万零伍佰壹拾捌圆壹角伍分),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2025年2月13日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: shenzhen.chinatax.gov.cn 咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522502133536353790



四、投标人 2020 年 12 月 1 日以来承接类似项目获奖情况

投标人 2020 年 12 月 1 日以来承接类似项目获奖情况一览表

序号	获奖名称	颁奖单位	获奖时间	备注
1	京基御景中央花园荣获 2022-2023 年度国家优质工程奖	中国施工企业管理协会	2023-12	无
2	百度国际大厦西塔楼荣获 2022-2023 年度国家优质工程奖	中国施工企业管理协会	2023-12	无
3	鹏瑞深圳湾壹号广场南地块三期荣获 2020-2021 年度国家优质工程奖	中国施工企业管理协会	2021-12	无
4	潮州华侨城纯水岸(一期)荣获 2022 中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖	中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会	2022-10-12	无
5	华侨城深圳湾新玺名苑项目荣获第十六届(第一批)中国钢结构金奖	中国建筑金属结构协会	2025-06	无
6	京基御景时代大厦(南区)荣获 2023 年度广东省建设工程金匠奖	广东省建筑业协会	2023-05-31	无
7	京基御景半山花园施工总承包工程(不含别墅区)荣获 2023 年度广东省建设工程金匠奖	广东省建筑业协会	2023-05-31	无
8	金玥湾花园 2 栋及其地下室荣获 2023 年度广东省建设工程金匠奖	广东省建筑业协会	2023-05-31	无
9	香港中文大学(深圳)二期建设工程施工总承包 I 标荣获 2023 年度广东省建设工程金匠奖	广东省建筑业协会	2023-05-31	无
10	深圳市中医院光明院区一期项目荣获 2024 年度深圳市优质工程金牛奖	深圳建筑业协会	2024-01	无

注：1、投标人须按照表中顺序提供有效的获奖证书（时间以奖状颁发时间为准）原件扫描件，原件备查。

2、获奖证书数量上限为 10 项，若超过 10 项，招标人在清标时仅考虑表中的前 10 项。

(一) 京基御景中央花园荣获 2022-2023 年度国家优质工程奖



(二) 百度国际大厦西塔楼荣获 2022-2023 年度国家优质工程奖



(三) 鹏瑞深圳湾壹号广场南地块三期荣获 2020-2021 年度国家优质工程奖



(四) 潮州华侨城纯水岸(一期)荣获 2022 中国土木工程詹天佑奖优秀
住宅小区金奖

中国土木工程学会 住宅工程指导工作委员会文件

土住字[2022]第 10 号

2022 中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区 金奖获奖通知

陕西建工集团股份有限公司：

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

特此通知。

中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会

2022年10月12日

住宅工程指导
工作委员会



查询网址：<http://www.cces.net.cn/html/zzgczdgz/424/437/content/6965.html>



您的位置：[首页](#) > [信息发布](#) > [通知公告](#)

2022年中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖 入选项目公示

发布日期：2022-09-21

[【打印本页】](#)

2022年中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖评选，经过推荐申报、资格审核、专业预审、评审委员会评审以及詹天佑奖优秀住宅小区金奖评审领导小组审核等程序，已确定入选获奖工程。为保障奖项评选的“公开、公正、公平”，现将入选工程名单予以公示。自本公示发布之日起7日内(2022年9月21日至9月28日)，如对入选项目有异议，请向住宅工程指导工作委员会提出。以单位名称，应加盖公章；以个人名义，应署真实姓名和联系电话。

联系部门：中国土木工程学会住宅工程指导工作委员会

电话：(010)88400023、电子信箱：cceszwh@163.com

通讯地址：北京市海淀区蓝靛厂南路25号嘉友国际大厦517A

二十六、潮州华侨城纯水岸（一期）项目

江苏省江建集团有限公司

陕西建工集团股份有限公司

潮州华侨城投资发展有限公司

深圳市建筑设计研究总院有限公司

潮州市湘桥区工程质量安全监督站

二十七、中国中铁·诺德名府北区

合同编号: 深文置(合)FW 2019 003

HT-012019108

工程监理与相关服务合同

工程名称: 潮州华侨城纯水岸一期项目施工监理服务

工程地点: 潮州市湘桥区意溪镇石牌村

委 托 人: 潮州华侨城投资发展有限公司

受 托 人: 深圳市九州建设技术股份有限公司

2019年4月

第一部分 协议书

委托人（全称）：潮州华侨城投资发展有限公司

受托人（全称）：深圳市九州建设技术股份有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称：潮州华侨城纯水岸一期项目施工监理服务

2. 工程地点：潮州市湘桥区意溪镇石牌村

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

4. 工程类别：/ 工程等级：一级

5. 投资性质：/

6. 工程概算投资额：施工招标部分工程概算投资额：/ 万元

7. 其它：/

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

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

附录 B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、项目负责人（总监）

项目负责人（总监）姓名：邱显耀，身份证号码：440321096102208118，注册号：44003316

五、签约酬金

按照第三部分《专用条件》第 5.1 条《酬金计取》的计取，本工程所有工程监理与相关服务的签约酬金合计总金额为（大写）：（人民币）叁佰贰拾捌万叁仟贰佰元整（¥ 3283200.00）。其中：

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

六、工作期限

纯水岸一期工程监理与相关服务期限自 2019 年 4 月 25 日起至 2021 年 4 月 24 日止, 总计 730 日历天 (暂定)。其中:

1. 决策阶段: 自 / / 起至 / / 止, 共 / / 日历天;
2. 勘察阶段: 自 / / 起至 / / 止, 共 / / 日历天;
3. 设计阶段: 自 / / 起至 / / 止, 共 / / 日历天;
4. 施工阶段: 自 2019 年 4 月 25 日起至 2021 年 4 月 24 日止, 总计 730 日历天
5. 保修阶段: 自 2021 年 4 月 25 日起至 2022 年 4 月 24 日止, 共 365 日历天;
6. 设备监造: 自 / / 起至 / / 止, 共 / / 日历天;
7. 其他服务: 自 / / 起至 / / 止, 共 / / 日历天。

七、双方承诺

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

八、合同订立

1. 订立时间: _____。
2. 订立地点: _____。
3. 本合同一式 13 份, 具有同等法律效力, 委托人 6 份, 受托人 7 份, 其中一份原件用于审计局办理结算。

委托人: 潮州华侨城投资发展有限公司
(盖章)
住所: _____

受托人: 深圳市九州建设技术股份有限公司
(盖章)

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

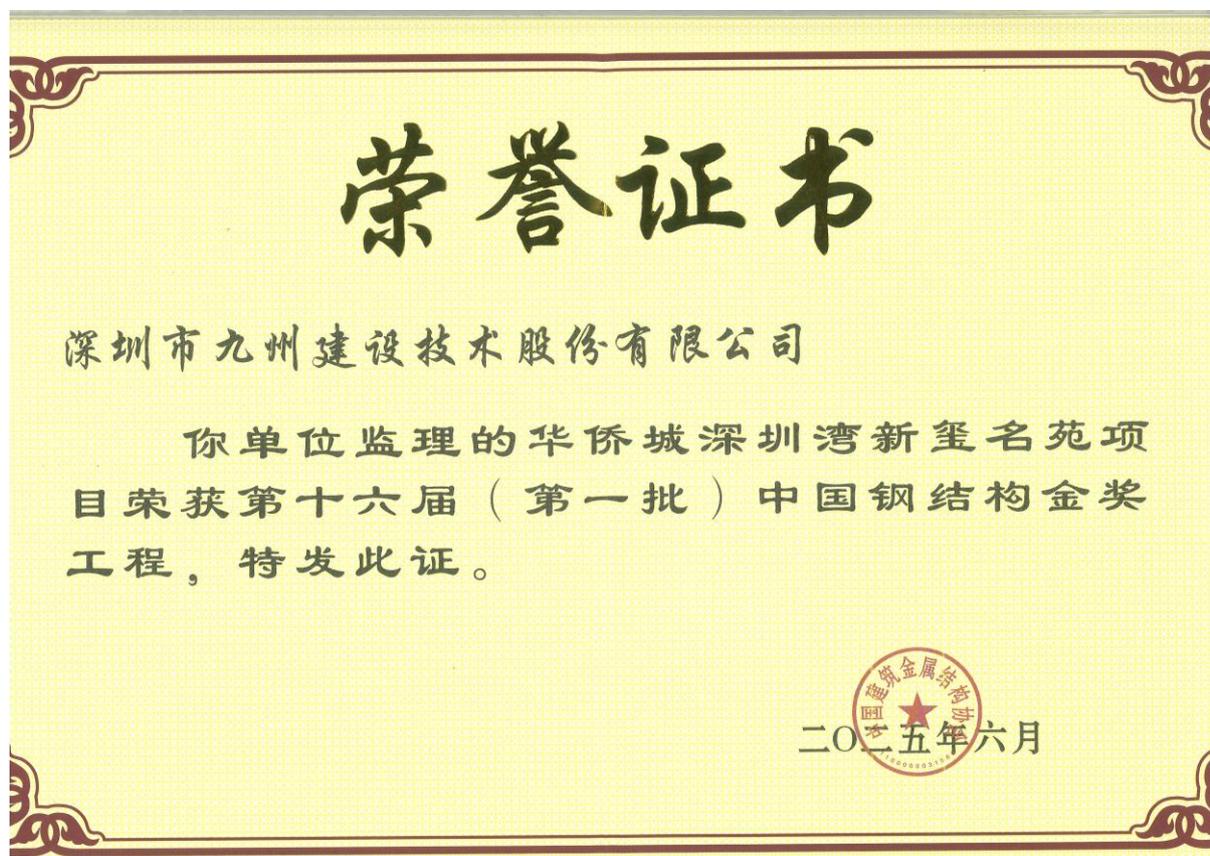
邮编: _____
法定代表人或其授权代理人: _____ (签章)
开户银行: _____

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

账号: _____
电话: _____
传真: _____
电子邮箱: _____

账号: 44201564000050001745
电话: 83310180
传真: 83319917
电子邮箱: jiuzhouj1@163.com

(五) 华侨城深圳湾新玺名苑项目荣获第十六届（第一批）中国钢结构金奖



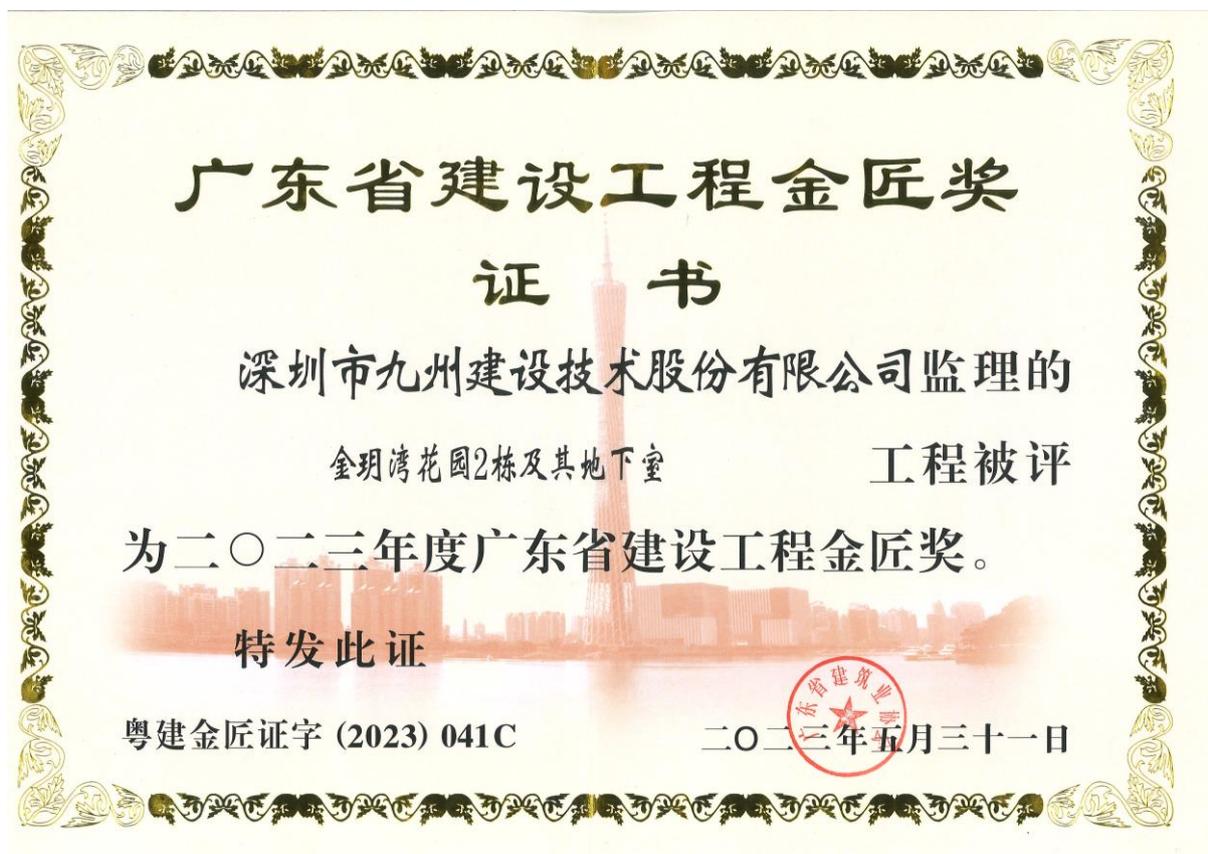
(六) 京基御景时代大厦（南区）荣获 2023 年度广东省建设工程金匠奖



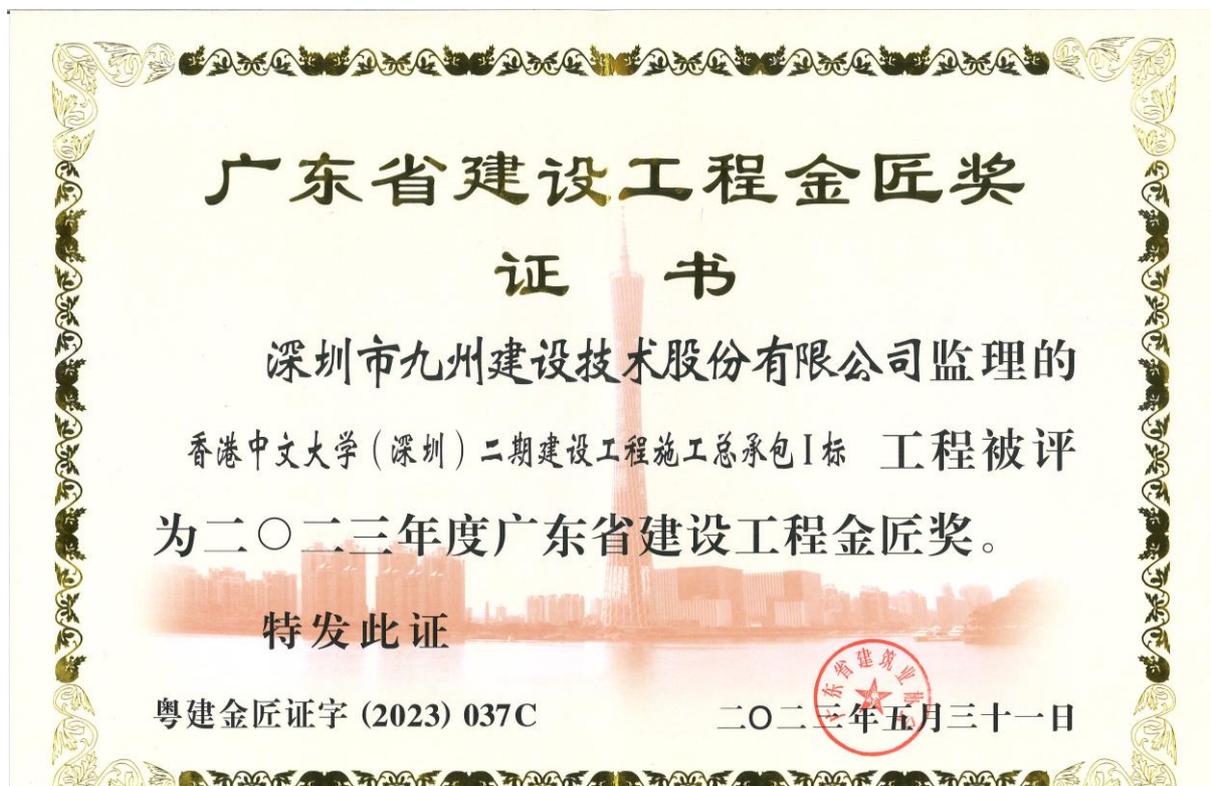
(七) 京基御景半山花园施工总承包工程（不含别墅区）荣获 2023 年度广东省建设工程金匠奖



(八) 金玥湾花园 2 栋及其地下室荣获 2023 年度广东省建设工程金匠奖



(九) 香港中文大学（深圳）二期建设工程施工总承包 I 标荣获 2023 年度广东省建设工程金匠奖



(十)深圳市中医院光明院区一期项目荣获 2024 年度深圳市优质工程金牛奖



五、投标人 2020 年 12 月 1 日以来承接类似项目业绩情况

投标人 2020 年 12 月 1 日以来承接类似项目业绩情况一览表

序号	工程项目名称	工程规模与工程特征	合同额（万元）	合同签订时间	工程所在地
1	深圳机场 T3 站前综合配套保障用房项目工程监理	总建筑面积约为 99758 m ²	812.0676	2022.12.13	深圳市宝安区
2	中洲滨海华府二期	总建筑面积 121371.95 m ² （含住宅、商业、配套设施等），T1 栋 198.65m, T2 栋 199.60m。	522.1	2021.5.17	深圳市福田区
3	中洲滨海华府三期、四期	三期：总建筑面积 273236.58 m ² ，T3 栋 147.70m, T4 栋 198.20m, T5 栋 194.85m； 四期：总建筑面积 271258.56 m ² ，T6、T7 栋 199.70m, T8 栋 172m。	946.80	2021.05.17	深圳市福田区
4	中洲黄金台项目（A806-0397 地块）	总建筑面积约 231957 m ² ，地上由 8 栋 150 米限高的超高层住宅塔楼，底层分布商业及社区配套	483.20	2022.10.20	深圳市龙华区
5	中洲黄金台项目（A806-0396 地块）	总建筑面积约 219690 m ² ，7 栋 150 米限高的超高层住宅塔楼，底层分布商业及社区配套	485.85	2022.10.20	深圳市龙华区
6	惠州星河冠誉府二期 21、22 地块工程	总建筑面积 220417.55 m ² ，含住宅、办公、商业裙楼等。	585.96	2024.06.14	惠州市仲恺高新区

注：

1、投标人须按表中业绩顺序提供类似项目业绩证明资料，时间以合同签订时间为准，业绩证明资料要求如下：

(1) 如提供的业绩为在建项目业绩：投标人须提供合同关键页原件扫描件，原件备查。合同关键页是指含工程名称、建设规模、建设内容、合同价、合同签订时间、合同签字盖章页等页面。如合同无法体现上述内容，需提供中标通知书或业主证明等材料；若未附证明材料或以上材料（合同、中标通知书或业主证明等材料）无法清晰反映上述内容的，招标人有可能作出对投标人不利的判断，因此造成的后果由投标人自行承担；

(2) 如提供的业绩为竣工项目业绩：投标人须提供合同、竣工验收报告关键页原件扫描件，原件备查。合同关键页是指含工程名称、建设规模、建设内容、合同价、合同签订时间、合同签字盖章页等页面；竣工验收报告关键页是指竣工验收报告首页、含工程造价的内页、验收结论签字页等页面。如合同、竣工验收报告无法体现上述内容，需提供中标通知书或业主证明等材料，若未附证明材料或以上材料（合同、竣工验收报告、中标通知书或业主证明等材料）无法清晰反映上述内容的，招标人有可能作出对投标人不利的判断，因此造成的后果由投标人自行承担；

2、业绩数量上限为 5 项，若超过 5 项，招标人在清标时仅考虑表中的前 5 项。

(一) 深圳机场 T3 站前综合配套保障用房项目工程监理

1. 中标通知书 (如有)、合同关键页

中 标 通 知 书

标段编号: 2210-440306-04-01-408335002001

标段名称: 深圳机场T3站前综合配套保障用房项目工程监理

建设单位: 深圳市机场(集团)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市九州建设技术股份有限公司

中标价: 812.067600万元

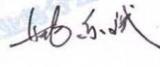
中标工期: 1746

项目经理(总监): 袁龙凯

本工程于 2022-11-05 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2022-12-09 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):  招标人(盖章): 

法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章):  (签字或盖章): 

日期: 2022-12-09

查验码: 9990287194487658 查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

HT-012022269

合同编号：深机城合同[2022]482号-T3BZ-8号-前期4号

深圳机场 T3 站前综合配套保障用房项目 (监理) 合同

工程名称：深圳机场 T3 站前综合配套保障用房项目工程
监理

工程地点：领航三路以西，领航四路以东，规划道路空港
三道和空港四道之间

委托人：深圳市机场（集团）有限公司

监理人：深圳市九州建设技术股份有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称：深圳机场 T3 站前综合配套保障用房项目
2. 工程地点：本项目处于机场控制区内部的 T3 站前综合服务区，东侧靠近领航三路，西侧靠近领航四路，南侧空港四路，周边用地现状多为机场发展备用地。
3. 工程规模：本项目处于机场控制区内部的 T3 站前综合服务区，东侧靠近领航三路，西侧靠近领航四路，南侧空港四路，周边用地现状多为机场发展备用地。项目用地性质为区域交通用地，占地面积为 40,593 m²，项目总用地面积约为 40,593 m²，总建筑面积约为 99,758 m²，其中项目计容建筑面积为 78,329 m²。

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条款中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书；
3. 投标文件；
4. 专用条款；
5. 通用条款；
6. 补充条款
7. 合同附件；
8. 招标文件；
9. 双方依法签订的补充协议。

四、项目负责人（总监）

项目负责人（总监理工程师）姓名：袁龙凯，身份证号码：420122196710280078，注册号：11003461。

五、签约酬金

5.1 按照第三部分《专用条款》第 5.1 条约定计取，本工程所有工程监理与相关服务的签约酬金合计总金额为（含税）：8120676.00 元（大写：捌佰壹拾贰万零陆佰柒拾陆元整），不含税 7661015.09 元，税金 459660.91 元，增值税税率为 6%。该签约合同价为本工程监理费用的上限。

本合同增值税额按照中标日适行的增值税率计算，合同履行中如国家政策调整导致增值税率变化的，未付款项部分的增值税额相应调整。

5.2 监理价款的结算：见专用条款 5.1。

5.3 监理价款的支付方式：见补充条款。

5.4 乙方应于每次收款前，向甲方开具等额合规的增值税专用发票。如由于乙方原因，包括但不限于未正常纳税、未按期提供发票、提供发票不合规等，导致甲方所取得增值税发票无法抵扣的，乙方应承担由此给甲方造成的一切损失（包括但不限于未抵扣金额、滞纳金等）。

5.5 乙方收款信息见协议书首页，乙方如需变更前述收款账户的，应至少提前7个工作日书面通知甲方，否则由此导致的损失全部由乙方承担。

六、工作期限

工程监理与相关服务期限自开工日期暂定为2022年12月20日（具体以甲方通知为准），竣工日期暂定为2025年9月30日，总计1016日历天（实际起算时间以开工令发出之日起计），其中：

施工阶段：自2022年12月20日起至2025年9月30日止，共1016日历天；（实际起算时间以开工令发出之日起计）；

保修阶段：自2025年10月1日起至2027年9月30日止，共730日历天；（实际起算时间以竣工备案完成之日起计）。

七、双方承诺

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

八、合同订立

1. 订立时间：2022年11月15日。
2. 订立地点：深圳市宝安区。
3. 本合同一式拾贰份，具有同等法律效力，甲方执捌份，乙方执肆份。



(以下无正文)

委托人: 深圳市机场(集团)有限公司

住所: 深圳市宝安区福永街道机场道1011号

邮编: 518128

法定代表人或其授权代理人: _____ (签章)

传真: _____

电子邮箱: _____



监理人: 深圳市九州建设技术股份有限公司

住所: 深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座17层1701、1710号

邮编: 518049

法定代表人或其授权代理人: _____ (签章)

传真: _____

电子邮箱: _____

第三部分 专用条款

1 定义与解释

1.2 解释

1.2.1 本合同文件除使用中文外，还可用/。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：

①双方依法签订的补充协议；

②协议书；

③中标通知书；

④补充条款

⑤专用条款；

⑥合同附件；

⑦通用条款；

⑧招标文件；

⑨投标文件；

双方签订的补充协议与其他文件发生矛盾或歧义时，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

2 监理人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：工程监理范围包括但不限于：基坑支护及土石方工程（含石方爆破）、地基与基础工程、主体工程、人防工程、建筑节能、屋面及防水工程、幕墙、门窗、室内外给排水（包括市政管道改造）、电气、智能化、通风空调、消防、防排烟、电梯、变配电工程、设备及安装、建筑泛光照明、装饰及精装修（内外）、软装、施工保洁、标识标牌、室外工程、景观绿化及其他配套设施工程等所有工程的施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段、工程质量保修阶段。

2.1.2 监理工作内容还包括：

(1) 协助委托人与承包商编写开工报告，协助委托人办理开工手续。

(2) 协助审核确认承包商选择的分包商。

(3) 工程开工前协助委托人进行图纸会审工作并以书面形式提交委托人备案，有责任提出合理化建议及措施，参加施工图会审。

(4) 审查承包商提出的施工组织设计、施工技术方案、施工进度计划、施工质量保证体系和施工安全保证体系。

(5) 督促、检查承包商严格执行工程承包合同和国家工程技术规范、标准，协调委托人和承包商之间的关系。

(6) 审核承包商或业主提供的材料、构配件和设备的数量及质量。

(7) 审批承包商报送的施工进度计划、审批承包商编制的年、季、月度施工计划、分阶

2. 竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称：_____ 机场综合配套保障楼总承包工程 _____

验收日期：_____ 2025 年 08 月 15 日 _____

建设单位（盖章）：_____ 深圳市机场（集团）有限公司 _____



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	机场综合配套保障楼总承包工程				
工程地点	领航三路以西，领航四路以东，规划道路空港三道和空港四道之间	建筑面积	104143.31m²	工程造价	95006万元
结构类型	框架结构	层数	地上：	10	层
	框架-剪力墙结构		地下：	1	层
施工许可证号	S-2022-G56-50515802	监理许可证号	/		
开工日期	2023年10月24日	验收日期	2025年8月15日		
监督单位	深圳市宝安区住房和建设事务中心-监督二部	监督编号	Q44030120220151-02		
建设单位	深圳市机场（集团）有限公司				
勘察单位	深圳市工勘岩土集团有限公司				
主体设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
精装修设计单位	深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司				
总包单位	中建八局南方建设有限公司, 中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位(土建)	中建八局南方建设有限公司, 中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位(设备安装)	中建八局南方建设有限公司, 中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位(装修)	中建不二幕墙装饰有限公司/中国建筑第八工程局有限公司				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图审查单位	深圳市华森建筑工程咨询有限公司				



五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本工程项目各分项、分部工程已按照设计及合同完成了工作内容，各项指标符合国家和行业规范标准，所含分部工程的质量均验收合格，质量控制资料齐全完整；所含分部工程中有关安全、节能、环境保护和主要使用功能的检验资料完整，主要施工功能的抽查结果符合相关专业验收规范的规定，观感质量好，本工程质量评定为合格。

同意本工程竣工验收。

				
建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
单位(项目)负责人:	总监理工程师:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:
2025年8月5日	2025年8月15日	2025年8月5日	2025年8月5日	2025年8月5日

* GD - E 1 - 9 1 4 / 6 *



(二) 中洲滨海华府二期

1. 中标通知书（如有）、合同关键页

中洲滨海华府二期工程施工监理服务合同

合同编号:GT008.GT-CCT-017

HT-0/2021/23

中洲滨海华府二期工程施工监理服务合同

工程名称: 中洲滨海华府二期

工程地点: 深圳市福田区

甲 方: 深圳市汇海置业有限公司

乙 方: 深圳市九州建设技术股份有限公司



中洲滨海华府二期工程施工监理服务合同

甲方：深圳市汇海置业有限公司

乙方：深圳市九州建设技术股份有限公司

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

1 工程规模及概况

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

2 监理工作期限

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

3 监理服务范围

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

3.1 监理的范围

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

3.1.1.1 开工前期准备、临水临电临设工程；

3.1.1.2 土石方；

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

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

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

9 监理酬金及承包方式、结算原则

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

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

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

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

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

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

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

第3点举报途径向甲方进行举报。

第四条、违约责任

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

第五条、本协议作为合同/协议的附件，与合同/协议具有同等法律效力。

第六条、本协议自双方加盖公章后生效。

第七条、本协议一式捌份，由甲乙双方各执肆份。

甲方：(公章)

通讯地址：
法定代表人：
(或授权签约人)：

乙方：(公章)

通讯地址：
法定代表人：
(或授权签约人)：

签约时间： 2021年 5月 17日
签约地点： 深圳市 福田区

2. 竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称： 中洲滨海华府二期主体工程

验收日期： 2025年6月9日

建设单位(盖章)： 深圳市上沙实业股份有限公司, 深圳市汇海置业有限公司



一、工程概况

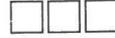
GD-E1-914/2

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



(五) 工程验收结论及备注

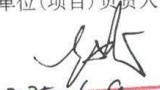
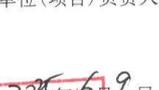
GD-E1-914/6



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

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

吴卫华
湘1322005200802419(00)
建筑
2027.03.21
中航建筑工程有限公司

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:  2025年6月9日	总监理工程师:  2025年6月9日	单位(项目)负责人:  2025年6月9日	单位(项目)负责人:  2025年6月9日	单位(项目)负责人:  2025年6月9日



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

(三) 中洲滨海华府三期、四期

1. 中标通知书（如有）、合同关键页

中洲滨海华府三期、四期工程施工监理服务合同

合同编号:GT003.GT-07-015

HT-012021122

中洲滨海华府三期、四期工程施工监理服务合同

工程名称: 中洲滨海华府三期、四期

工程地点: 深圳市福田区

甲 方: 深圳市汇海置业有限公司

乙 方: 深圳市九州建设技术股份有限公司



中洲滨海华府三期、四期工程施工监理服务合同

甲方：深圳市汇海置业有限公司

乙方：深圳市九州建设技术股份有限公司

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

1 工程规模及概况

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

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

2 监理工作期限

- 2.1 监理期限：从本项目施工准备阶段开始到本项目监理范围内所有分部分项工程竣工验收合格、移交甲方委托的物业管理公司并配合小业主批量入伙、两年保修期回访、配合项目所有总分包工程结算完成、资料归档、保修期届满为止全过程全部工程的监理工作，暂定为 1399 个日历天。项目整体工程竣工验收后的保修期回访、配合项目所有总分包工程结算完成、资料归档工作不受此期限限制（即乙方应完成保修期回访、工程结算、资料归档部分所涉及的监理工作，但该等监理工作的时间不计算在监理期限内）。
- 2.2 监理工作服务进场时间以甲方书面通知为准，退场以工程竣工验收合格并接甲方退场通知为准；若整个项目需分期进行，乙方人员应根据甲方要求分阶段投入。

3 监理服务范围

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

8 监理工作考核

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

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

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

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

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

9 监理酬金及承包方式、结算原则

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

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

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

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

第3点举报途径向甲方进行举报。

第四条、违约责任

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

第五条、本协议作为合同/协议的附件，与合同/协议具有同等法律效力。

第六条、本协议自双方签公章后生效。

第七条、本协议一式捌份，由甲乙双方各执肆份。

甲方：(公章)

通讯地址：
法定代表人：
(或授权签约人)：

乙方：(公章)

通讯地址：
法定代表人：
(或授权签约人)：

签约时间： 2021 年 5 月 7 日

签约地点： 深圳市 福田区

（四）中洲黄金台项目（A806-0397 地块）

1. 中标通知书（如有）、合同关键页

中标通知书

深圳市九州建设技术股份有限公司：

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

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

请在接到本中标通知书后 30 天内，到我单位签订合同。

深圳市黄金台项目开发有限公司

招标单位：（盖章）

2022 年 9 月 15 日



HT-022022230

合同编号: SZ.HJT.00-ZX-2022-088

中洲黄金台项目 (A806-0397 地块) 工程监理合同

项目名称: 中洲黄金台项目 (A806-0397 地块)

工程地点: 深圳市龙华区民治街道

甲方: 深圳市黄金台项目开发有限公司

乙方: 深圳市九州建设技术股份有限公司

2022年10月

第 1 页, 共 77 页

中洲黄金台项目（A806-0397 地块）工程监理合同

甲方：深圳市黄金台项目开发有限公司

乙方：深圳市九州建设技术股份有限公司

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

1 工程规模及概况

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

实际建筑技术经济指标以政府获批文件为准。

2 监理工作期限

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

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

3 监理服务范围

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

3.1 监理的范围

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

部内容，具体包括但不限于下列各项总包、分包工程：

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

金。

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

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

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

7.9 乙方未经甲方书面同意的计划外增加人员，甲方不增加支付该项人员费用。

7.10 监理考勤由甲方认可的地点进行，现场监理人员上下班必须按时打卡。

8 监理工作考核

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

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

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

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

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

② 不能积极配合甲方正常工作（包括销售配合工作）者；

③ 职业道德不良者。

9 监理酬金及承包方式、结算原则

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

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

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

本协议的内容如需修改，经双方协商一致后，签订补充条款。

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

19.3 本合同自双方签署后生效；双方权利义务履行完毕后终止。

19.4 本协议一式捌份，甲方肆份，乙方肆份，均具同等法律效力。

19.5 除另有说明外，本合同中所涉金额均以人民币为币种。

附件一 《A806-0397 地块监理人员进场计划及报价清单》

附件二 《监理配合工作要求》

附件三 《项目监理机构配备人员一览表》

附件四 《监理工作考评及表格》

附件五 《廉洁协议》

附件六 《招标过程文件》

甲方：深圳市黄金台项目开发有限公司

地址：

法定代表人（签章）：

或授权代表：

联系人：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：

签订日期：2022 年 10 月 20 日

乙方：深圳市九州建设技术股份有限公司

地址：

法定代表人（签章）：

或授权代表：

联系人：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：

（五）中洲黄金台项目（A806-0396 地块）

1. 中标通知书（如有）、合同关键页

中标通知书

深圳市九州建设技术股份有限公司：

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

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

请在接到本中标通知书后 30 天内，到我单位签订合同。

深圳市黄金台项目开发有限公司

招标单位：（盖章）

2022 年 9 月 15 日



中洲黄金台项目 (A806-0396 地块) 工程监理合同

项目名称: 中洲黄金台项目 (A806-0396 地块)

工程地点: 深圳市龙华区民治街道

甲 方: 深圳市黄金台项目开发有限公司

乙 方: 深圳市九州建设技术股份有限公司

2022 年 10 月

中洲黄金台项目（A806-0396 地块）工程监理合同

甲方：深圳市黄金台项目开发有限公司

乙方：深圳市九州建设技术股份有限公司

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

1 工程规模及概况

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

实际建筑技术经济指标以政府获批文件为准。

2 监理工作期限

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

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

3 监理服务范围

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

3.1 监理的范围

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

必须及时调整。否则视为乙方违约，甲方可不支付该监理人员当月的监理酬金。

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

7.9 乙方未经甲方书面同意的计划外增加人员，甲方不增加支付该项人员费用。

7.10 监理考勤由甲方认可的地点进行，现场监理人员上下班必须按时打卡。

8 监理工作考核

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

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

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

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

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

② 不能积极配合甲方正常工作（包括销售配合工作）者；

③ 职业道德不良者。

9 监理酬金及承包方式、结算原则

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

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

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

甲方：深圳市黄金台项目开发有限公司

地址：

法定代表人（签章）：

或授权代表：

联系人：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：

签订日期：2022年10月20日



乙方：深圳市九州建设技术股份有限公司

地址：

法定代表人（签章）：

或授权代表：

联系人：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：



Handwritten signature in black ink.

（六）惠州星河冠誉府二期 21、22 地块工程

1. 中标通知书（如有）、合同关键页

星河地产集团合同 2023 版



惠州星河冠誉府二期 21、22 地块施工监理合同

合同编号：752-ZKGQA-SG-2024019

工程名称：惠州星河冠誉府二期 21、22 地块施工监理

工程地点：惠州市仲恺高新区

发 包 方：惠州星凯投资发展有限公司

承 包 方：深圳市九州建设技术股份有限公司

惠州星河冠誉府二期 21、22 地块施工监理合同

发包方（以下简称甲方）：惠州星凯投资发展有限公司

承包方（以下简称乙方）：深圳市九州建设技术股份有限公司

工程名称：惠州星河冠誉府二期 21、22 地块施工监理

工程地点：惠州市仲恺高新区

现甲方将惠州星河冠誉府二期 21、22 地块项目（以下简称“项目”或“本项目”）施工监理委托给乙方。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，经甲、乙双方友好协商，根据本工程的具体情况，签订本合同：

第一部分 协议书

1 工程概况

1.1 工程名称：惠州星河冠誉府二期 21、22 地块工程。

1.2 承包范围：惠州星河冠誉府二期 21、22 地块施工监理。

2 监理工作期限

监理工作期限：自本项目施工准备阶段开始至本项目交付办理完毕集中入伙止（如项目分批次办理入伙手续的，则监理工作期限至最后一批次办理集中入伙手续之日止），暂定 50 个月。如实际施工工期有调整，以甲方书面通知为准。在监理过程中，如因工程建设进度的推迟或延误而超过约定的日期，本合同约定的监理工作期限相应延长，每月固定酬金不变，除奖金按实际情况核定外，其他费用（包括但不限于开办费等）亦不另行增加。

3 监理酬金

本项目监理酬金分为固定酬金、施工许可证配合费用、浮动酬金及开办费四部分成，具体规定如下：

本合同暂定总价为人民币：伍佰捌拾伍万玖仟陆佰元(¥ 5859600.00 元)，不含税总价为人民币：伍佰伍拾贰万柒仟玖佰贰拾肆元伍角叁分 (¥5527924.53 元)，税金

10.1 本合同签订后,有关本合同履行过程中相互送交的通知及文件,各方均采用书面形式送达对方(包括直接送达、EMS 快递送达或电子邮件送达)方为有效,但本合同或其补充协议对送达方式另有约定的除外。

10.2 如任何一方的联系地址、联系人、联系方式及收件人发生变更,变更方均应在变更后及时以书面形式将变更内容通知其他方。如未作通知的,按照约定地址送达的通知或其他有关文件均视为有效送达。

10.3 EMS 快递送达的,自文件邮寄发出之日起第 3 日视为送达;邮寄发出时间以 EMS 快递收寄信息为准;如实际签收时间早于前述推定送达时间的,则以实际签收时间为准。如因拒收 EMS 快递而退件的,退件日视为送达日。

10.4 面签直接送达的,签收当日视为已送达。电子邮件方式送达的,电子邮件到达受送达方指定邮箱之日为送达日期。

10.5 各方通讯地址和联系方式

10.5.1 甲方指定联系地址及联系方式如下:

甲 方:惠州星凯投资发展有限公司
地 址:惠州市惠城区汝湖镇枕头岭 1 号一层
电 话:0752-2298137
邮 编:516000

10.5.2 乙方指定联系地址及联系方式如下:

乙 方:深圳市九州建设技术股份有限公司
地 址:深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B 座 17 层 1701、1710 号
电 话:0755-83115267
邮 编:518049
联系人:周国辉

甲方(盖章):



乙方(盖章):



合同订立地点:

合同订立时间:

2024年06月14日

第二部分 合同专用条款

1 监理工作期限

1.1 监理工作期间自本项目施工准备阶段开始至本项目办理完毕集中入伙手续之日止(如项目分批次办理入伙手续的,则监理工作期限至最后一批次办理集中入伙手续之日止),监理工作服务进场时间以甲方书面通知为准。若整个项目需分期进行,乙方不同专业监理人员应根据甲方要求分阶段进场。

2 监理服务范围及工作要求

根据《建设工程监理规范》、《惠州市施工监理规程》及经甲方审批同意的《监理大纲》、《监理规划》及《监理实施细则》完成本工程所有项目,从施工准备阶段、施工阶段到本项目办理完毕集中入伙手续之日止(如项目分批次办理入伙手续的,则监理工作期限至最后一批次办理集中入伙手续之日止)的全过程全部工程的监理工作。除燃气管道和抄表工程外,监理须对设计文件及图纸范围内的所有内容涉及的工程进行监理。依据监理委托合同所授权限,承担施工承包合同和监理范围中规定或涉及的全部监理工作,包括但不限于:对工程建设目标进行有效的控制和管理,做好组织协调工作,全面维护甲方合法权益,为甲方提供技术、经济、法律等方面咨询意见,帮助甲方实现预定的建设目标。

2.1 乙方监理服务范围

根据施工图中的内容以及现行的国家监理规范对本工程进行施工阶段的监理工作,内容包括质量控制、投资控制、进度控制、安全和文明施工控制以及合同、信息管理及协调、在监理过程中涉及到的对外联系和协调工作。乙方监理范围为本项目红线范围内的全部监理工作内容,具体包括但不限于以下内容:

- 2.1.1 所有的房屋建筑、装饰及安装工程(燃气工程除外)。
- 2.1.2 室外市政给排水、强弱电管网、道路、景观绿化工程。
- 2.1.3 白蚁防治。
- 2.1.4 配合工程移交物业及小区入伙工作。
- 2.1.5 工程竣工验收后至本项目办理完毕集中入伙手续之日止的期间,仍在开展的各项工程、甲方单独委托的与本项目相关的红线范围外的监理工作内容。

2.1.6 本合同未明确的其他分包工程，甲方有权按自己的意思决定是否划入监理单位的服务范围。

2.2 监理服务内容包括按照监理职责应完成的工作内容以及甲方指定的工作内容。

2.3 乙方须按甲方的要求直接对各项总分包工程进行监理，直接对各分包单位按监理服务内容进行管理 and 协调。

2.4 乙针对甲方及规范要求，依据项目实际情况编制《监理规划》、《监理实施细则》及管理流程。乙方定期对监理工作及监理人员进行考评。具体要求详见附件《星河集团监理考核办法和评分标准》。

2.5 监理工作要求

1) 监理工作表格按项目所在市现行规定的“省监理统一用表”和项目所在省安全监理用表以及政府有关部门规定的表格。

2) 每天报“日报”、每周报“周报”，要求监理办公室上墙的图表应包括但不限于：形象进度、晴雨表、周劳动力汇总、值班表等。

3) 甲方可根据工程建设情况增加相关要求的申报表，监理单位应根据甲方要求的表格记录工作。

4) 乙方须提供的相关监理表格的附件包括但不限于以下：

- 工程周报表
- 工程月报表
- 工程形象进度表
- 日劳动力统计表（重点分项）
- 周劳动力统计表

2.6 实测实量小组工作要求

乙方应为本项目设置专门的实测实量小组，小组成员具有监理员以上资质，乙方每天向甲方报监理日报。实测实量及工序检查要求除按附件《星河集团工程实体质量实测实量管理办法》、《星河集团工程实体质量实测实量操作指引》、附件《重点分项验收检查表验收检查表》、附件《工序检查一览表》执行外，甲方将根据工程进展，就其他分项编制相应表格供执行。乙方工作应满足：

1) 乙方提交数据真实，如甲方、业主检测或第三方人员抽查数据与乙方实测数据不一致，

查询网址：http://www.hzzk.gov.cn/bmpd/zrzyfj/tzgg/content/post_5399418.html



惠州仲恺高新技术产业开发区管理委员会
The Administrative Committee of Huizhou Zhongkai Hi-tech Industrial Development Zone



[首页](#) [政务公开](#) [政务服务](#) [政民互动](#) [走进仲恺](#)

当前位置: [首页](#) > [部门频道](#) > [区自然资源分局](#) > [通知公告](#)

区自然资源分局

关于惠州仲恺高新区ZKA-001-21号地块建设工程设计方案和规划许可批前公示

发布时间: 2024-11-18 16:44:33 来源: 惠州市自然资源局仲恺高新技术产业开发区分局 字体【大 中 小】

公示类型: 批前公示

公示时间: 2024年11月18日-2024年11月27日

公示载体: 建设项目现场、网上公示

地块位置: 惠州仲恺高新区ZKA-001-21号地块

建设项目: 商住(星河冠誉府)

公示内容: (1) 建设工程设计方案批前公示; (2) 建设工程规划许可批前公示。

规划内容: 该项目建筑设计方案共规划9栋住宅楼、1栋办公楼、1栋门楼及部分商铺裙楼, 地下2层, 地上最高34层, 主要技术指标为: 计算指标用地面积46718平方米, 总建筑面积220417.55平方米, 计容积率建筑面积163513平方米(其中住宅建筑面积144409.97平方米, 商铺建筑面积4322平方米, 办公建筑面积12781.23平方米, 物业管理用房建筑面积304.23平方米, 发电机房烟道建筑面积32.24平方米, 消防控制室建筑面积137.6平方米, 肉菜市场建筑面积1501.19平方米, 门楼建筑面积24.54平方米), 不计容建筑面积56904.56平方米(其中地下室建筑面积52961.29平方米, 公空架空建筑面积3412.14平方米, 商业烟井建筑面积531.12平方米), 容积率3.5, 建筑密度25.4%, 绿地率30%, 停车位1636个(其中地上163个, 地下室1473个(其中充电桩车位164个)), 建筑高度最高约99.8米。各项技术指标符合《规划设计条件告知书》及《国有建设用地使用权出让合同》要求。

法律依据: 《广东省城乡规划条例》第二十九条。

凡与以上申请事项有利害关系的, 可在公示期间向我局提出意见。逾期未提出的, 视为放弃上述权利(凡有异议的, 请告知姓名和联系电话, 否则视异议无效)有关该项目的详细信息, 可到我局建设工程规划管理股查询(联系电话: 0752-3271622)。

备注: 附图仅为示意, 以最后审批为准。

附图: 星河冠誉府项目公示总图.pdf

惠州市自然资源局仲恺高新技术产业开发区分局

2024年11月18日

六、参与本项目人员配备情况

项目管理班子人员配备表

序号	拟任项目机构 岗位职务	姓名	技术职称	专业特长	执业资格类别	注册/登记专业	注册/登记 证书编号	监理服务 工作年限	进退场时间
1	总监理工程师	袁龙凯	工程师	项目管理	国家注册监理工程师	房屋建筑工程 市政公用工程	11003461	30	按招标文件 执行
2	土建监理工程师 (专业负责人)	蒋丹	工程师	土建、精装	深圳市专业监理工程师	房屋建筑工程	B20230760	28	按招标文件 执行 (保修阶段 中级职称)
3	土建监理工程师	邱从录	工程师	土建、精装	深圳市专业监理工程师	房屋建筑工程 市政公用工程	B20210398	7	按招标文件 执行
4	安全监理工程师	庄松苗	工程师	安全	国家注册监理工程师 广东省安全监 理员	房屋建筑工程 市政公用工程	44036324 A19110476	11	按招标文件 执行
5	安装监理工程师 (专业负责人)	刘勋	工程师	水暖	国家注册监理工程师	房屋建筑工程 电力工程	44013418	12	按招标文件 执行 (保修阶段 中级职称)
6	安装监理工程师	梁金海	工程师	机电	广东省专业监 理工程师	房屋建筑工程 机电安装工程	B21110860	9	按招标文件 执行
7	安装安装工程	裴广志	工程师	水暖、机电	广东省专业监	机电安装工程	B19110367	7	按招标文件

	师				理工程师				执行
8	监理员	黄敬标	无	机电	深圳市专业监理工程师	房屋建筑工程 机电安装工程	B20240762	4	按招标文件执行
9	监理员	石贺刚	无	给排水	深圳市专业监理工程师	房屋建筑工程 市政公用工程	B20220437	12	按招标文件执行
10	监理员	林文凯	助理工程师	土建	深圳市专业监理工程师	房屋建筑工程 市政公用工程	B20250172	7	按招标文件执行 (保修阶段 初级职称)
11	监理员	郑丰	无	土建、幕墙、 精装	深圳市专业监理工程师	房屋建筑工程 市政公用工程	B20220285	17	按招标文件执行
12	资料员	何亚思	无	资料管理	资料员证	/	1114F0131	12	按招标文件执行
13	借调办公人员	李佳云	无	资料管理	深圳市监理员	/	C20210121	5	按招标文件执行
14	借调办公人员	陈昱伽	无	资料管理	深圳市监理员	/	C20211221	8	按招标文件执行
15	借调办公人员	李焯	无	资料管理	深圳市专业监理工程师	/	B20230204	3	按招标文件执行

2026 年 01 月 05 日

注：

- 1、根据本项目特点，要求拟派人员专业齐全，满足本项目监理服务工作要求，人数不少于 15 人，常驻人员包括但不限于：项目负责人、土建专业负责人、安装专业负责人、土建监理人员、借调至委托人办公人员（3 人）等；
- 2、投标人须按照表中顺序提供拟派人员的执业证书、职称证书、近半年社保证明（2025 年 6 月至今）等相关证明资料的原件扫描件，原件备查。

(一) 总监理工程师：袁龙凯



910772

证书编号：

毕业证书

学生袁龙凯(男)系湖北省
公安市(县)人,一九六七年十月
生,于一九八七年九月入本校土木工程
系工业与民用建筑专业肆年制本科学习,
于一九九一年七月修业期满,学完教学计划
规定的全部课程,考试成绩及格,准予毕业。
经审核符合《中华人民共和国学位条例》规定,
授予工学学士学位。



大连理工大学

校长 奎同禄

一九九一年七月 / 日

This is to certify the qualification level of speciality and technology of the bearer who has passed the national examination.



approved & issued

by

Ministry of Personnel
People's Republic of China

持证人签名 袁龙凯
Signature of the bearer

JJ99031933

姓名 袁龙凯
Full Name

性别 男
Sex

出生年月 1967年10月
Date of Birth

出生地点
Place of Birth

专业名称 经济-建筑
Speciality

资格级别 中级
Qualification Level

授予时间 1999年10月
Conferment Date



发证机关: 深圳市职称管理办公室
发证时间: 2000年4月20日

本证书由中华人民共和国人事部和建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，取得监理工程师的注册资格。
This is to certify that the bearer of the certificate has passed the uniform examination organized by the Chinese government authorities, and has gained required qualifications for Consultant Engineer.



The People's Republic of China



The people's Republic of China

编号:
No.

0033599



持证人签名:
Signature of the Bearer

姓名: 袁龙凯
Full Name _____
性别: 男
Sex _____
出生年月: 1967年10月
Date of Birth _____
专业类别:
Professional Type _____
批准日期: 2003年09月28日
Approval Date _____

签发单位盖章: 广东省人事厅
Issued by _____

签发日期: 2004年01月08日
Issued on _____



使用有效期: 2025年03月01日
- 2026年01月28日

中华人民共和国监理工程师 注册证书

姓名: 袁龙凯

性别: 男

出生日期: 1967年10月28日

注册编号: 11003461

注册执业单位: 深圳市九州建设技术股份有限公司

注册有效期: 2028年04月15日

注册专业: 房屋建筑工程
市政公用工程



袁龙凯

个人签名:

签名日期: 2025. 8. 1



发证日期: 2025年03月21日

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：袁龙凯

社保电脑号：1760114

身份证号码：420122196710280078

页码：1

参保单位名称：深圳市九州建设技术股份有限公司

单位编号：202089

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		
2025	05	202089	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2025	06	202089	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2025	07	202089	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2025	08	202089	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2025	09	202089	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2025	10	202089	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2025	11	202089	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2025	12	202089	5000.0	850.0	400.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	5000	20.0	5000	40.0	10.0
合计			6800.0	3200.0				2693.2	1077.28			269.36			320.0		80.0



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（ 3391f425ec36dd03 ）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
202089

单位名称
深圳市九州建设技术股份有限公司



(二) 土建监理工程师 (专业负责人) : 蒋丹

成人高等教育

毕业证书



学生 蒋丹 性别男, 一九七五年十月十二日生, 于二〇〇七年三月至二〇〇九年七月在本校 土木工程

专业 函授学习, 修完 专升本 科教学计划规定的全部课程, 成绩合格, 准予毕业。

校 名:  校(院)长: 

批准文号: (87)教高三字001号
证书编号: 101465200905001801

二〇〇九年七月十五日

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

岗位类别: <u>专业监理工程师</u> 登记专业: <u>房屋建筑工程</u>  核发机构: <u>深圳市监理工程师协会</u> 核发日期: <u>2023</u> 年 <u>9</u> 月 <u>18</u> 日 核发编号: <u>B20230760</u>	 姓名: <u>蒋丹</u> 性别: <u>男</u> 身份证号: <u>432902197510120316</u> 学历: <u>本科</u> 所学专业: <u>土木工程</u> 技术职称: <u>工程师</u> 从业单位: <u>深圳市九州建设技术股份有限公司</u>
--	--

<p style="text-align: center;">个人信用年审贴签页</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 已通过2024年度深圳市 监理工程师协会会员年审  </div> <p style="text-align: center;">有效日期:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 已通过2025年度深圳市 监理工程师协会会员年审  </div> <p style="text-align: center;">有效日期:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center;">有效日期:</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center;">有效日期:</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">有效日期:</p> </div>	<p style="text-align: center;">综合监理知识年度继续教育贴签页</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 已参加2024年度工程监理 综合知识继续教育培训  </div> <p style="text-align: center;">有效日期:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 已参加2025年度工程监理 综合知识继续教育培训  </div> <p style="text-align: center;">有效日期:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center;">有效日期:</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center;">有效日期:</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">有效日期:</p> </div>
--	--

<p style="text-align: center;">施工安全监理知识年度继续教育贴签页</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 已参加2024年度工程建设 安全生产管理知识教育培训  </div> <p style="text-align: center;">有效日期:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 已参加2025年度工程建设 安全生产管理知识教育培训  </div> <p style="text-align: center;">有效日期:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center;">有效日期:</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center;">有效日期:</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">有效日期:</p> </div>	<p style="text-align: center;">廉洁自律惩戒记录页</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 已接受2024年度危大工程 安全管理的监理业务培训  </div> <p style="text-align: center;">记录日期:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> 已接受2025年度危大工程 安全管理的监理业务培训  </div> <p style="text-align: center;">记录日期:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center;">记录日期:</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="text-align: center;">记录日期:</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">记录日期:</p> </div>
---	---

(三) 土建监理工程师：邱从录





证书编号: B08203010100000548

姓名: 邱从录 F373

性别: 男

身份证号: 430525199002288593

专业: 建筑工程

资格级别: 工程师

授予时间: 2020年12月20日

查询网址:

<http://www.hnjsrcw.com/zcquery/>



101

岗位类别：专业监理工程师
 登记专业：房屋建筑工程
市政公用工程

核发机构：深圳市监理工程师协会
 核发日期：2021年8月16日
 核发编号：B20210398



姓名：邱从录
 性别：男
 身份证号：430525199002288593
 学历：大专
 所学专业：建筑工程技术
 所学专业：工程师
 技术职称：深圳市九州建设技术股份有限公
 从业单位：司

个人信用年审贴签页

已通过2022年度深圳市监理工程师协会会员年审
 有效日期：2022.12.31

已通过2023年度深圳市监理工程师协会会员年审
 有效日期：2023.12.31

已通过2024年度深圳市监理工程师协会会员年审
 有效日期：2024.12.31

已通过2025年度深圳市监理工程师协会会员年审
 有效日期：2025.12.31

综合监理知识年度继续教育贴签页

已参加2022年度工程综合知识继续教育
 记录日期：2022.12.31

已参加2023年度工程综合知识继续教育
 记录日期：2023.12.31

已参加2024年度工程综合知识继续教育
 记录日期：2024.12.31

已参加2025年度工程综合知识继续教育
 记录日期：2025.12.31

施工安全监理知识年度继续教育贴签页

已参加2022年度工程建设安全生产管理知识教育培训
 记录日期：2022.12.31

已参加2023年度工程建设安全生产管理知识教育培训
 记录日期：2023.12.31

已参加2024年度工程建设安全生产管理知识教育培训
 记录日期：2024.12.31

已参加2025年度工程建设安全生产管理知识教育培训
 记录日期：2025.12.31

廉洁自律惩戒记录页

已接受2023年度危大工程安全管理的监理业务培训
 记录日期：2023.12.31

已接受2024年度危大工程安全管理的监理业务培训
 记录日期：2024.12.31

已接受2025年度危大工程安全管理的监理业务培训
 记录日期：2025.12.31

(四) 安全监理工程师：庄松苗





姓名: 庄松苗

性别: 男

身份证号: 440582199210216737

专业: 建筑工程

资格级别: 工程师

授予时间: 2020年12月19日

证书编号: B08203011200000345

查询网址: <http://www.hnjsrcw.com/zcquery/>





广东省建设监理协会
GUANGDONG CONSTRUCTION ENGINEERING SUPERVISION ASSOCIATION

广东省安全监理员证书

本证书由广东省建设监理协会与广东省建筑安全协会联合颁发。它表明持证人通过安全监理员培训并考试合格。



姓名: 庄松苗

性别: 男

身份证号: 440582199210216737

专业 1: 房屋建筑工程

专业 2:

工作单位: 深圳市九州建设技术股份有限公司

有效期至: 2028年10月29日



广东省建设监理协会



广东省建筑安全协会
2019年10月30日

证书编号: A19110476



V6E6Y3H9



监理工程师

Supervising Engineer

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



姓 名: 庄松苗
证件号码: 440582199210216737
性 别: 男
出生年月: 1992年10月
专 业: 土木建筑工程
批准日期: 2023年05月14日
管 理 号: 20230504844000004659



中华人民共和国
人力资源和社会保障部



中华人民共和国
住房和城乡建设部





使用有效期: 2025年12月03日
- 2026年06月01日

中华人民共和国监理工程师 注册证书

姓 名 : 庄松苗

性 别 : 男

出生日期 : 1992年10月21日

注册编号 : 44036324

注册执业单位 : 深圳市九州建设技术股份有限公司

注册有效期 : 2026年09月18日

注册专业 : 房屋建筑工程
市政公用工程



庄松苗

个人签名 : 庄松苗

签名日期 : 庄松苗
2025.12.3

中华人民共和国
住房和城乡建设部



发证日期 : 2023年09月19日

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：庄松苗

社保电脑号：640196518

身份证号码：440582199210216737

页码：1

参保单位名称：深圳市九州建设技术股份有限公司

单位编号：202089

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		
2025	05	202089	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	06	202089	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	07	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	08	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	09	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	10	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	11	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	12	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
合计				6021.44	3010.72			808.0	269.36			269.36				192.0	48.0



备注：

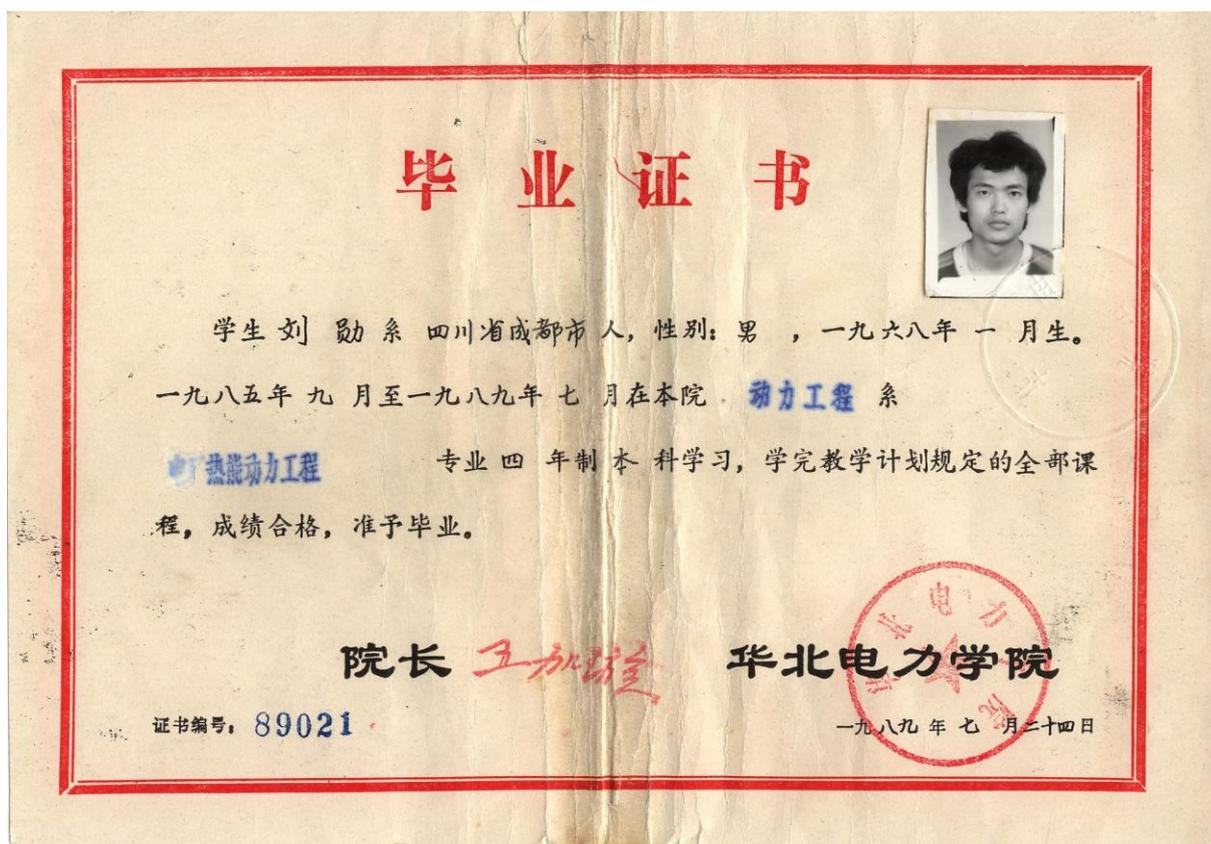
1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391f425ec3b1014 ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，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
202089

单位名称
深圳市九州建设技术股份有限公司



(五) 安装监理工程师 (专业负责人) : 刘勋



专业技术职务证书



经评审，确认具备
工程师 职务
任职资格。



姓名 刘 劭
性 别 男
出生年月 1968. 1
工作单位 贵州电建一公司
编 号 (95)191211

电力建设第一工程
部 评委会(章)
95年10月 日

本证书由中华人民共和国人事部和建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得监理工程师的执业资格。

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



编号：
No. : 0102166



持证人签名：
Signature of the Bearer

管理号：07214442106442239
File No. :

姓名：
Full Name 刘勋
性别：
Sex 男
出生年月：
Date of Birth 1968年01月
专业类别：
Professional Type
批准日期：
Approval Date 2007年05月13日

签发单位盖章：
Issued by
签发日期：2007年08月14日
Issued on





使用有效期: 2025年12月03日
- 2026年06月01日

中华人民共和国监理工程师 注册证书

姓名: 刘勋

性别: 男

出生日期: 1968年01月01日

注册编号: 44013418

注册执业单位: 深圳市九州建设技术股份有限公司

注册有效期: 2028年07月08日

注册专业: 电力工程
房屋建筑工程



个人签名: *刘勋*

签名日期: 2025.12.03

中华人民共和国
住房和城乡建设部



发证日期: 2025年06月06日

(六) 安装监理工程师：梁金海





粤中取证字第 0402001000899 号

梁金海 于二〇〇五年
一月，经 深圳市
机械电气工程技术工程师资
格 评审委员会评审通过，
具备 工程师
资格。特发此证



发证机关：
二〇〇五年 月 四 日

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：梁金海

社保电脑号：601010451

身份证号码：420203197310163316

页码：1

参保单位名称：深圳市九州建设技术股份有限公司

单位编号：202089

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		
2025	05	202089	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0	7.0
2025	06	202089	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0	7.0
2025	07	202089	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0	7.0
2025	08	202089	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0	7.0
2025	09	202089	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0	7.0
2025	10	202089	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0	7.0
2025	11	202089	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0	7.0
2025	12	202089	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0	7.0
合计				6397.78	3010.72			2693.2	1077.28			269.36			224.0	56.0	



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（ 3391f425ec3bfalt ）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
202089

单位名称
深圳市九州建设技术股份有限公司



(七) 安装监理工程师：裴广志

普通高等学校

毕业证书



学生裴广志 性别男 ,一九八六年八月二十五日生,于二〇〇二
九 月至二〇〇五年六月在本校 机电
业 三 年制 专 科学习,修完教学计划规定的全部课程,成绩合
准予毕业。

校 名:  武汉职业学院

校 (院) 长: **饶水林**

书编号: 108341200505001863

二〇〇五年七月一日

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

 **国家开放大学**
THE OPEN UNIVERSITY OF CHINA

毕业证书



(无国家开放大学钢印无效)

学生 裴广志 , 性别 男 ,
生于 一九八六 年 八 月 二十五日,
于 二〇二三年 七 月 在本校修完
(专科起点)本 科 土木工程
专业教学计划规定的全部课程,成绩合格,符合
毕业规定,准予毕业。

批准文号: (78)教工农字089号
注册证号: 511618202305355692

校长: **荆志刚** 学校:  国家开放大学
二〇二三年 七 月 二十日

Y001913211

本证书由湖北省职称改革工作领导小组办公室批准颁发。它表明持证人通过相关专业中级评审委员会评审，具备相应的专业技术职务任职资格水平。

This Certificate, awarded By the Office of Hubei Provincial Commission on Professional Title Reform, Indicates that the bearer has passed the evaluation of Inter Mediate Professional Title Evaluation Committee and is qualified for the corresponding professional or technical position.



编号: 0006845



姓名: 裴广志
Full Name _____

身份证号: 411522198608252433
ID No. _____

管理号: B0012012300206
Administration No. _____

发证日期: 2012年12月21日
Issue Date _____

专业名称: 机电
Professional Field _____

资格名称: 工程师
Qualificational Title _____

批准时间: 2012-12-21
Approval Date _____

批准单位: 武汉市人力资源和
社会保障局
Approved by _____

批准文号: 武人社职[2012]265号
Approval No. _____

评审组织: 武汉市工程专业中级
评审委员会
Evaluation Organization _____

 广东省建设监理协会
GUANGDONG CONSTRUCTION ENGINEERING SUPERVISION ASSOCIATION

广东省专业监理工程师证书

本证书由广东省建设监理协会颁发。它表明持证人通过专业监理工程师培训并考试合格。



姓名： 裴广志

性别： 男

身份证号： 411522198608252433

专业 1： 机电安装工程

专业 2：

工作单位： 深圳市九州建设技术股份有限公司

有效期至： 2028 年 10 月 29 日



证书编号： B19110367



E1W619B5

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：裴广志

社保电脑号：610419051

身份证号码：411522198608252433

页码：1

参保单位名称：深圳市九州建设技术股份有限公司

单位编号：202089

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		
2025	05	202089	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0	7.0
2025	06	202089	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0	7.0
2025	07	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0	7.0
2025	08	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0	7.0
2025	09	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0	7.0
2025	10	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0	7.0
2025	11	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0	7.0
2025	12	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3500	14.0	3500	28.0	7.0
合计				6021.44	3010.72			808.0	269.36			269.36			112.0	224.0	56.0



备注：

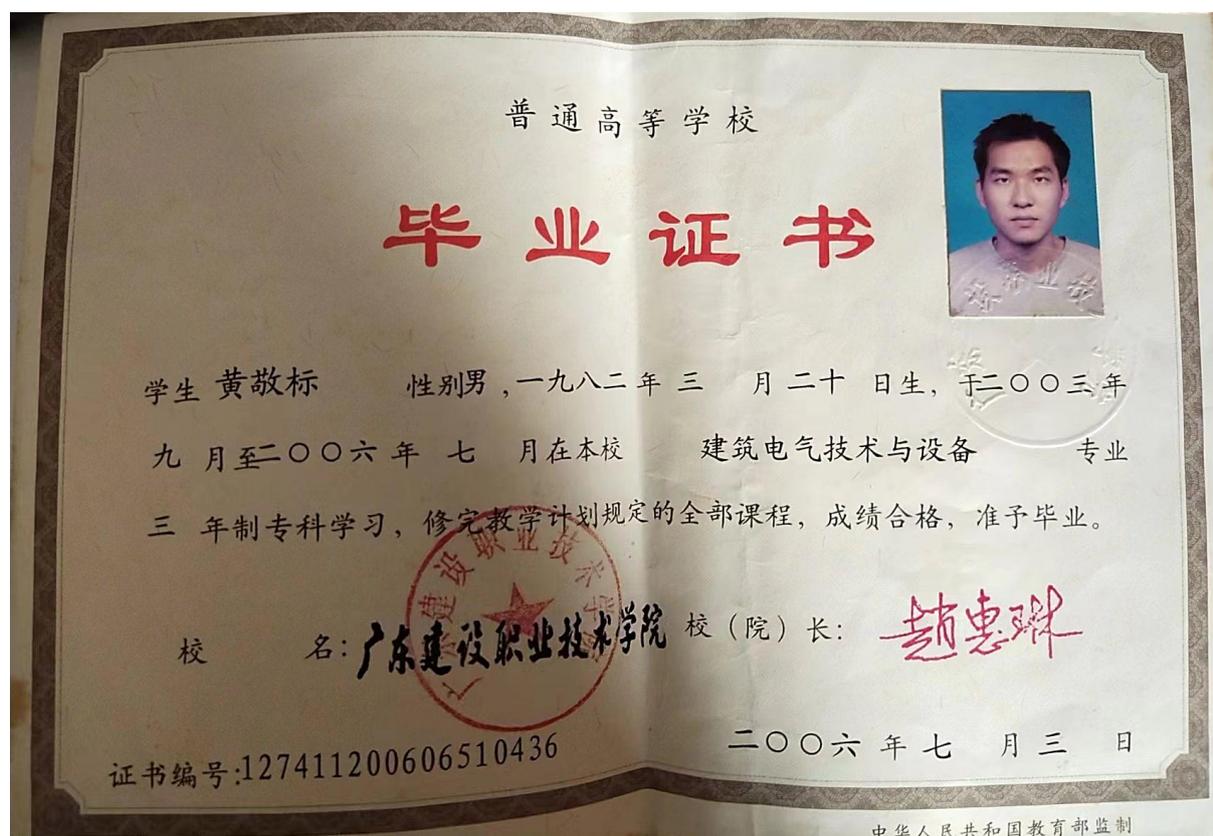
1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391f425ec3ce82c ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，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
202089

单位名称
深圳市九州建设技术股份有限公司



(八) 监理员：黄敬标



岗位类别: 专业监理工程师

登记专业: 房屋建筑工程

机电安装工程



姓名: 黄敬标

性别: 男

身份证号: 441481198203204855

学历: 大专

所学专业: 建筑电气技术与设备

技术职称: 无

从业单位: 深圳市九州建设技术股份有限
公司



核发机构: 深圳市监理工程师协会

核发日期: 2024年11月7日

核发编号: B20240762

个人信用年审贴签页

已通过2025年度深圳市
监理工程师协会会费年审

有效日期:

有效日期:

有效日期:

有效日期:

综合监理知识年度继续教育贴签页

已参加2025年度工程监理
综合知识继续教育培训

有效日期:

有效日期:

有效日期:

有效日期:

施工安全监理知识年度继续教育贴签页

已参加2025年度工程建设
安全生产管理知识教育培训

有效日期:

有效日期:

有效日期:

有效日期:

廉洁自律惩戒记录页

已接受2025年度危大工程
安全管理的继续业务培训

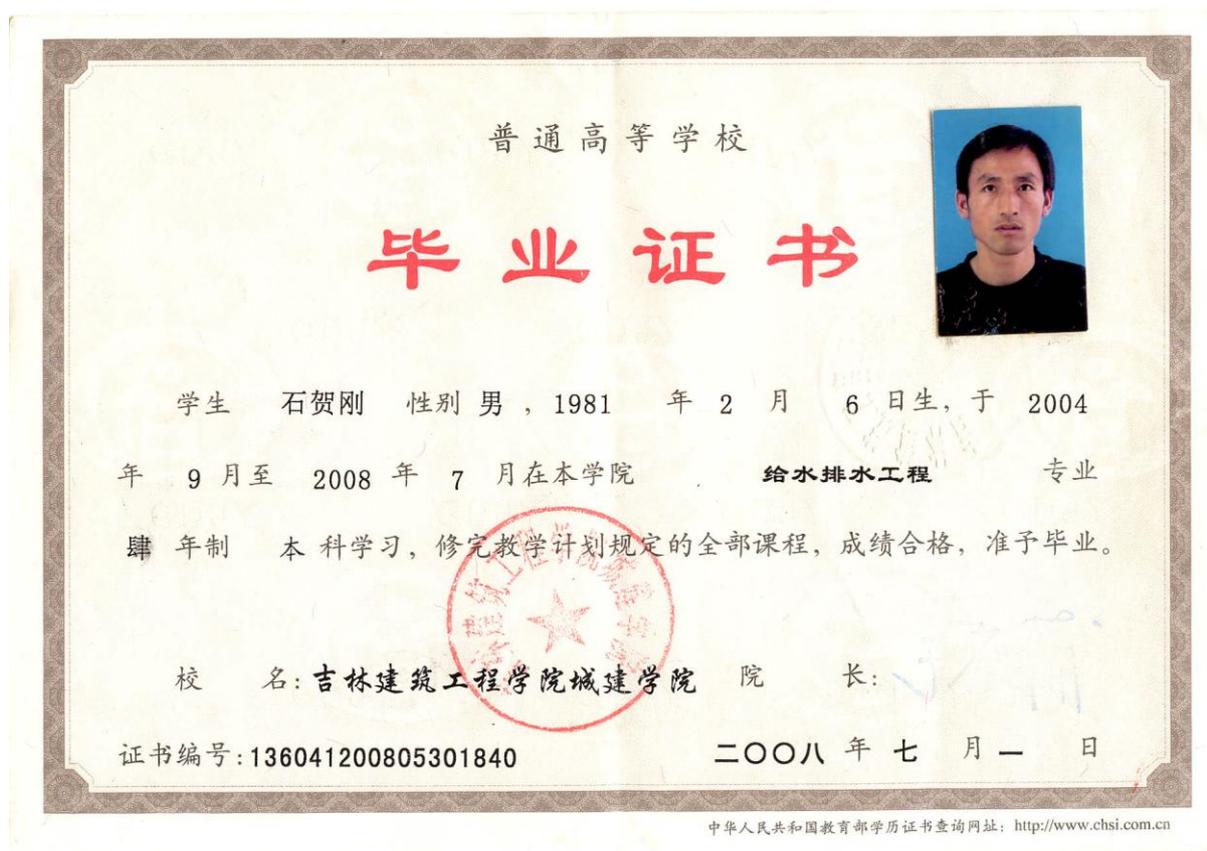
记录日期:

记录日期:

记录日期:

记录日期:

(九) 监理员：石贺刚



岗位类别: <u>专业监理工程师</u> 登记专业: <u>房屋建筑工程</u> <u>市政公用工程</u>	
核发机构: <u>深圳市监理工程师协会</u> 核发日期: <u>2022</u> 年 <u>7</u> 月 <u>28</u> 日 核发编号: <u>B20220437</u>	姓名: <u>石贺刚</u> 性别: <u>男</u> 身份证号: <u>412823198102064412</u> 学历: <u>本科</u> 所学专业: <u>给排水工程</u> 技术职称: <u>无</u> 从业单位: <u>深圳市九州建设技术股份有限</u> <u>公司</u>

<p>个人信用年审贴签页</p> <p>已通过2024年度深圳市监理工程师协会会员年审</p> <p>已通过2025年度深圳市监理工程师协会会员年审</p> <p>有效日期:</p> <p>有效日期:</p> <p>有效日期:</p>	<p>综合监理知识年度继续教育贴签页</p> <p>已参加2024年度工程监理综合知识继续教育培训</p> <p>已参加2025年度工程监理综合知识继续教育培训</p> <p>有效日期:</p> <p>有效日期:</p> <p>有效日期:</p>
---	---

<p>施工安全监理知识年度继续教育贴签页</p> <p>已参加2024年度工程建设安全生产管理知识教育培训</p> <p>已参加2025年度工程建设安全生产管理知识教育培训</p> <p>有效日期:</p> <p>有效日期:</p> <p>有效日期:</p>	<p>廉洁自律惩戒记录页</p> <p>已接受2024年度危大工程安全管理的监理业务培训</p> <p>已接受2025年度危大工程安全管理的监理业务培训</p> <p>记录日期:</p> <p>记录日期:</p> <p>记录日期:</p>
---	---

(十) 监理员：林文凯

普通高等学校

毕业证书



学生 林文凯 性别男 ,一九九六年三月三日生,于二〇一四年九月至二〇一八年七月在本校 **土木工程** 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:  **南昌理工学院** 校(院)长: 

证书编号: 127951201805001571 二〇一八年七月六日

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

<p>岗位类别: <u>专业监理工程师</u></p> <p>登记专业: <u>房屋建筑工程</u> <u>市政公用工程</u></p> <p style="text-align: center;"></p> <p>核发机构: <u>深圳市监理工程师协会</u></p> <p>核发日期: 2025 年 7 月 16 日</p> <p>核发编号: <u>B20250172</u></p>	<div style="text-align: center;"></div> <p>姓 名: <u>林文凯</u></p> <p>性 别: <u>男</u></p> <p>身份证号: <u>460003199603032817</u></p> <p>学 历: <u>本科</u></p> <p>所学专业: <u>土木工程</u></p> <p>技术职称: <u>助理工程师</u></p> <p>从业单位: <u>深圳市九州建设技术股份有限公司</u></p>
---	---

广东省职称证书

姓名：林文凯

身份证号：460003199603032817



职称名称：助理工程师

专业：建筑管理

级别：助理级

取得方式：职称评审

通过时间：2023年04月16日

评审组织：深圳市建筑管理专业高级职称评审委员会

证书编号：2303006116133

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月05日



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

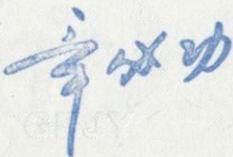
(十一) 监理员：郑丰

普通高等学校

结业证书



学生 **郑丰** 性别**男**，一九八二年 五 月 八 日生，于二〇〇〇年
九 月至 二〇〇五年 十 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，准予结业。

校 名： **深圳大学** 校（院）长：

证书编号： 105901200505000534 二〇〇五年 十 月 廿 日

查询网址：<http://www.chsi.com.cn> 中华人民共和国教育部监制

127

岗位类别: 专业监理工程师
登记专业: 房屋建筑工程
市政公用工程



姓名: 郑丰
性别: 男
身份证号: 440301198205083518
学历: 本科
所学专业: 工程管理
技术职称: 无
从业单位: 深圳市九州建设技术股份有限公司

核发机构: 深圳市监理工程师协会
核发日期: 2022年6月14日
核发编号: B20220285



个人信用年审贴签页

已通过2023年度深圳市监理工程师协会会员年审
已通过2024年度深圳市监理工程师协会会员年审
已通过2025年度深圳市监理工程师协会会员年审

综合监理知识年度继续教育贴签页

已参加2023年度工程监理综合知识继续教育培训
已参加2024年度工程监理综合知识继续教育培训
已参加2025年度工程监理综合知识继续教育培训

施工安全监理知识年度继续教育贴签页

已参加2023年度工程建设安全生产管理知识教育培训
已参加2024年度工程建设安全生产管理知识教育培训
已参加2025年度工程建设安全生产管理知识教育培训

廉洁自律惩戒记录页

已接受2023年度危大工程安全管理的监理业务培训
已接受2024年度危大工程安全管理的监理业务培训
已接受2025年度危大工程安全管理的监理业务培训

(十二) 资料员：何亚思



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：何亚思

社保电脑号：635672098

身份证号码：511304199101065625

页码：1

参保单位名称：深圳市九州建设技术股份有限公司

单位编号：202089

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		
2025	05	202089	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	06	202089	4492.0	718.72	359.36	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	07	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	08	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	09	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	10	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	11	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	12	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
合计			6021.44	3010.72			808.0	269.36			269.36		96.0	3000	192.0	48.0	



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（ 3391f425ec495ce9 ）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
202089

单位名称
深圳市九州建设技术股份有限公司



(十三) 借调办公人员：李佳云



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

(十四) 借调办公人员：陈昱伽



81

岗位类别: 监理员



姓名: 陈昱伽

性别: 女

身份证号: 513101199411196024

学历: 大专

所学专业: 工程造价

监理工作年限: 无

技术职称: 深圳市九州建设技术股份有限公司

从业单位: 公司

核发机构: 深圳市监理工程师协会

核发日期: 2021年11月30日

核发编号: C20211221

个人信用年审贴签页

综合监理知识年度继续教育贴签页

已通过2025年度深圳市监理工程师协会会员年审	已参加2022年度工程监理综合知识继续教育培
已通过2023年度深圳监理工程师协会会员年审	已参加2023年度工程监理综合知识继续教育培
已通过2024年度深圳市监理工程师协会会员年审	已参加2024年度工程监理综合知识继续教育培
有效日期:	有效日期:
有效日期:	有效日期:

施工安全监理知识年度继续教育贴签页

廉洁自律惩戒记录页

已参加2022年度工程建设安全生产管理知识教育培训	已接受2022年度危大工程安全管理的监理业务培训
已参加2023年度工程建设安全生产管理知识教育培训	已接受2025年度危大工程安全管理的监理业务培训
已参加2024年度工程建设安全生产管理知识教育培训	记录日期:
有效日期:	记录日期:
有效日期:	记录日期:

(十五) 借调办公人员：李焯



岗位类别: <u>专业监理工程师</u> 登记专业: <u>房屋建筑工程</u> <u>市政公用工程</u>	
核发机构: <u>深圳市监理工程师协会</u> 核发日期: <u>2023</u> 年 <u>3</u> 月 <u>28</u> 日 核发编号: <u>B20230204</u>	姓名: <u>李焯</u> 性别: <u>男</u> 身份证号: <u>610102197910282355</u> 学历: <u>硕士</u> 所学专业: <u>工商管理</u> 技术职称: <u>无</u> 从业单位: <u>深圳市九州建设技术股份有限公司</u>

<p align="center">个人信用年审贴签页</p> <p>已通过2024年度深圳市 监理工程师协会会员年审</p> <p>已通过2025年度深圳市 监理工程师协会会员年审</p> <p>有效日期:</p> <p>有效日期:</p> <p>有效日期:</p>	<p align="center">综合监理知识年度继续教育贴签页</p> <p>已参加2024年度工程监理 综合知识继续教育培训</p> <p>已参加2025年度工程监理 综合知识继续教育培训</p> <p>有效日期:</p> <p>有效日期:</p> <p>有效日期:</p>
--	--

<p align="center">施工安全监理知识年度继续教育贴签页</p> <p>已参加2024年度工程建设 安全生产管理知识教育培训</p> <p>已参加2025年度工程建设 安全生产管理知识教育培训</p> <p>有效日期:</p> <p>有效日期:</p> <p>有效日期:</p>	<p align="center">廉洁自律惩戒记录页</p> <p>已接受2024年度危大工程 安全管理的监理业务培训</p> <p>已接受2025年度危大工程 安全管理的监理业务培训</p> <p>记录日期:</p> <p>记录日期:</p> <p>记录日期:</p>
--	--

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：李焯

社保电脑号：600972971

身份证号码：610102197910282355

页码：1

参保单位名称：深圳市九州建设技术股份有限公司

单位编号：202089

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		
2025	05	202089	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	06	202089	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	07	202089	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	08	202089	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	09	202089	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	10	202089	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	11	202089	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
2025	12	202089	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	3000	12.0	3000	24.0	6.0
合计			6397.78	3010.72				2693.2	1077.28			269.36			96.0	192.0	48.0



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（ 3391f425ec4adf3h ）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
202089

单位名称
深圳市九州建设技术股份有限公司



七、投标人拟派的项目总监 2020 年 12 月 1 日以来承接已完类似项目业绩情况

投标人拟派的项目总监 2020 年 12 月 1 日以来承接已完类似项目

业绩情况一览表

序号	工程项目名称	工程规模与工程特征	合同额（万元）	竣工日期	工程所在地
1	深圳机场 T3 站前综合配套保障用房项目工程监理	总建筑面积约为 99758 m ²	812.0676	2025.08.15	深圳市宝安区
2	深圳市第十三高级中学项目工程监理	总建筑面积 100600 m ²	872.29	2022.08.31	深圳市宝安区
3	辉煌时代大厦	总建筑面积 104750 m ² ，1#楼 42 层，高度 150m，2#楼 A 座 29 层 B 座 39 层，高度 120m	532.07	2020.04.23	深圳市福田区

注：

1、投标人须按表中业绩顺序提供拟派的项目总监以同等职务完成的已完类似项目业绩证明资料，时间以竣工验收报告中所载明的日期为准，业绩证明资料要求如下：

投标人须提供合同、竣工验收报告关键页原件扫描件，原件备查。合同关键页是指含工程名称、建设规模、建设内容、合同价、合同签订时间、合同签字盖章页和能清楚反映项目总监任职信息等页面；竣工验收报告关键页是指竣工验收报告首页、含工程造价的内页、验收结论签字页等页面。如合同、竣工验收报告无法体现上述内容，需提供中标通知书或业主证明等材料，若未附证明材料或以上材料（合同、竣工验收报告、中标通知书或业主证明等材料）无法清晰反映上述内容的，招标人有可能作出对投标人不利的判断，因此造成的后果由投标人自行承担；

2、业绩数量上限为 3 项，若超过 3 项，招标人在清标时仅考虑表中的前 3 项。

(一) 深圳机场 T3 站前综合配套保障用房项目工程监理

1. 中标通知书 (如有)、合同关键页

中 标 通 知 书

标段编号: 2210-440306-04-01-408335002001

标段名称: 深圳机场T3站前综合配套保障用房项目工程监理

建设单位: 深圳市机场(集团)有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市九州建设技术股份有限公司

中标价: 812.067600万元

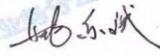
中标工期: 1746

项目经理(总监): 袁龙凯

本工程于 2022-11-05 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团建设工程招标业务分公司)进行招标, 2022-12-09 完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):  招标人(盖章): 

法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章):  (签字或盖章): 

日期: 2022-12-09

查验码: 9990287194487658 查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy

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

一、工程概况

1. 工程名称：深圳机场 T3 站前综合配套保障用房项目
2. 工程地点：本项目处于机场控制区内部的 T3 站前综合服务区，东侧靠近领航三路，西侧靠近领航四路，南侧空港四路，周边用地现状多为机场发展备用地。
3. 工程规模：本项目处于机场控制区内部的 T3 站前综合服务区，东侧靠近领航三路，西侧靠近领航四路，南侧空港四路，周边用地现状多为机场发展备用地。项目用地性质为区域交通用地，占地面积为 40,593 m²，项目总用地面积约为 40,593 m²，总建筑面积约为 99,758 m²，其中项目计容建筑面积为 78,329 m²。

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条款中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书；
3. 投标文件；
4. 专用条款；
5. 通用条款；
6. 补充条款
7. 合同附件；
8. 招标文件；
9. 双方依法签订的补充协议。

四、项目负责人（总监）

项目负责人（总监理工程师）姓名：袁龙凯，身份证号码：420122196710280078，注册号：11003461。

五、签约酬金

5.1 按照第三部分《专用条款》第 5.1 条约定计取，本工程所有工程监理与相关服务的签约酬金合计总金额为（含税）：8120676.00 元（大写：捌佰壹拾贰万零陆佰柒拾陆元整），不含税 7661015.09 元，税金 459660.91 元，增值税税率为 6%。该签约合同价为本工程监理费用的上限。

本合同增值税额按照中标日适行的增值税率计算，合同履行中如国家政策调整导致增值税率变化的，未付款项部分的增值税额相应调整。

5.2 监理价款的结算：见专用条款 5.1。

5.3 监理价款的支付方式：见补充条款。

5.4 乙方应于每次收款前，向甲方开具等额合规的增值税专用发票。如由于乙方原因，包括但不限于未正常纳税、未按期提供发票、提供发票不合规等，导致甲方所取得增值税发票无法抵扣的，乙方应承担由此给甲方造成的一切损失（包括但不限于未抵扣金额、滞纳金等）。

5.5 乙方收款信息见协议书首页，乙方如需变更前述收款账户的，应至少提前7个工作日书面通知甲方，否则由此导致的损失全部由乙方承担。

六、工作期限

工程监理与相关服务期限自开工日期暂定为2022年12月20日（具体以甲方通知为准），竣工日期暂定为2025年9月30日，总计1016日历天（实际起算时间以开工令发出之日起计），其中：

施工阶段：自2022年12月20日起至2025年9月30日止，共1016日历天；（实际起算时间以开工令发出之日起计）；

保修阶段：自2025年10月1日起至2027年9月30日止，共730日历天；（实际起算时间以竣工备案完成之日起计）。

七、双方承诺

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

八、合同订立

1. 订立时间：2022年12月13日。
2. 订立地点：深圳市宝安区。
3. 本合同一式拾贰份，具有同等法律效力，甲方执捌份，乙方执肆份。



委托人: 深圳市机场(集团)有限公司

住所: 深圳市宝安区福永街道机场道1011号

邮编: 518128

法定代表人或其授权代理人: (签章)

传真: 

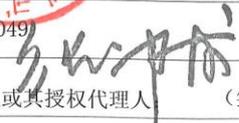
电子邮箱: _____



监理人: 深圳市九州建设技术股份有限公司

住所: 深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座17层1701、1710号

邮编: 518049

法定代表人或其授权代理人:  (签章)

传真: _____

电子邮箱: _____

第三部分 专用条款

1 定义与解释

1.2 解释

1.2.1 本合同文件除使用中文外，还可用/。

1.2.2 约定本合同文件的解释顺序为：

- ①双方依法签订的补充协议；
- ②协议书；
- ③中标通知书；
- ④补充条款
- ⑤专用条款；
- ⑥合同附件；
- ⑦通用条款；
- ⑧招标文件；
- ⑨投标文件；

双方签订的补充协议与其他文件发生矛盾或歧义时，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

2 监理人义务

2.1 监理的范围和内容

2.1.1 监理范围包括：工程监理范围包括但不限于：基坑支护及土石方工程（含石方爆破）、地基与基础工程、主体工程、人防工程、建筑节能、屋面及防水工程、幕墙、门窗、室内外给排水（包括市政管道改造）、电气、智能化、通风空调、消防、防排烟、电梯、变配电工程、设备及安装、建筑泛光照明、装饰及精装修（内外）、软装、施工保洁、标识标牌、室外工程、景观绿化及其他配套设施工程等所有工程的施工准备阶段、施工阶段、竣工验收阶段、工程质量保修阶段。

2.1.2 监理工作内容还包括：

- (1) 协助委托人与承包商编写开工报告，协助委托人办理开工手续。
- (2) 协助审核确认承包商选择的分包商。
- (3) 工程开工前协助委托人进行图纸会审工作并以书面形式提交委托人备案，有责任提出合理化建议及措施，参加施工图会审。
- (4) 审查承包商提出的施工组织设计、施工技术方案、施工进度计划、施工质量保证体系和施工安全保证体系。
- (5) 督促、检查承包商严格执行工程承包合同和国家工程技术规范、标准，协调委托人和承包商之间的关系。
- (6) 审核承包商或业主提供的材料、构配件和设备的数量及质量。
- (7) 审批承包商报送的施工进度计划、审批承包商编制的年、季、月度施工计划、分阶

2. 竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: _____ 机场综合配套保障楼总承包工程 _____

验收日期: _____ 2025 年 07 月 15 日 _____

建设单位（盖章）: _____ 深圳市机场（集团）有限公司 _____



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	机场综合配套保障楼总承包工程				
工程地点	领航三路以西，领航四路以东，规划道路空港三道和空港四道之间	建筑面积	104143.31m²	工程造价	95006万元
结构类型	框架结构	层数	地上：	10	层
	框架-剪力墙结构		地下：	1	层
施工许可证号	S-2022-G56-50515802	监理许可证号	/		
开工日期	2023年10月24日	验收日期	2025年8月15日		
监督单位	深圳市宝安区住房和建设事务中心-监督二部	监督编号	Q44030120220151-02		
建设单位	深圳市机场（集团）有限公司				
勘察单位	深圳市工勘岩土集团有限公司				
主体设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司				
精装修设计单位	深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司				
总包单位	中建八局南方建设有限公司, 中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位(土建)	中建八局南方建设有限公司, 中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位(设备安装)	中建八局南方建设有限公司, 中国建筑第八工程局有限公司				
承建单位(装修)	中建不二幕墙装饰有限公司/中国建筑第八工程局有限公司				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图审查单位	深圳市华森建筑工程咨询有限公司				



四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	郑滨	深圳市机场（集团）有限公司	副指挥长	高工	郑滨
2	王宏聪	深圳市机场（集团）有限公司	副部长	中級	王宏聪
3	杨洋	深圳市机场（集团）有限公司	项目经理	建造师	杨洋
4	梁丹	深圳市机场（集团）有限公司	造价管理负责人	经济师	梁丹
5	袁龙凯	深圳市九州建设技术股份有限公司	总监理工程师	中級	袁龙凯
6	张锋	深圳市燃气工程监理有限公司	总监理工程师 燃气	工程师	张锋
7	湛贻涛	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	项目负责人 设计院	高工	湛贻涛
8	李新元	深圳市工勘岩土集团有限公司	项目负责人 勘察设计	高工	李新元
9	孙剑	深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	项目负责人 精装修设计	高工	孙剑
10	何玲	深圳市新西林园林景观有限公司	项目负责人 园林设计	1	何玲
11	杨超	中建八局南方建设有限公司, 中国建筑第八工程局有限公司	项目负责人	高工	杨超
12	王子涵	中建八局南方建设有限公司, 中国建筑第八工程局有限公司	技术负责人	工程师	王子涵
13	张相近	中建八局南方建设有限公司	项目负责人	工程师	张相近
14	李稳	中建八局南方建设有限公司	技术负责人	工程师	李稳
15	钟恩	中国建筑第八工程局有限公司	项目负责人 精装修工程	中級	钟恩
16	孙泽	中建不二幕墙装饰有限公司	项目负责人 精装修工程	高工	孙泽
17	梁王义	深圳广田集团股份有限公司	项目负责人 幕墙工程	梁高工	梁王义
18	隆海	深圳市凝齐工程设备有限公司	项目经理 人防工程	1	隆海
19	张玄	蒂升电梯有限公司深圳分公司	项目经理 电梯工程	1	张玄
20	卞海宝	上海园林（集团）有限公司	项目经理 园林工程	工程师	卞海宝
21	吴文刚	深圳永科建设工程有限公司	项目经理 消防工程	1	吴文刚
22	张坤	中通服建设有限公司	项目经理 智能化工程	工程师	张坤
23	邓思思	深圳市广安工程有限公司	项目经理 燃气工程	1	邓思思
24	廖岗	深圳鹏安达智能工程有限公司	项目经理 常规水电工程	1	廖岗
25	杨志军	深圳市海辉建设工程有限公司	项目负责人	1	杨志军
26	孙剑	深圳市特区建工科工集团设计顾问有限公司	总设计师	中級	孙剑
27	闫国栋	深圳市机场（集团）有限公司	电气工程	中級	闫国栋

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

本工程项目各分项、分部工程已按照设计及合同完成了工作内容，各项指标符合国家和行业规范标准，所含分部工程的质量均验收合格，质量控制资料齐全完整；所含分部工程中有关安全、节能、环境保护和主要使用功能的检验资料完整，主要施工功能的抽查结果符合相关专业验收规范的规定，观感质量好，本工程质量评定为合格。

同意本工程竣工验收。

				
建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
单位(项目)负责人:	总监理工程师:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:
2025年8月5日	2025年8月15日	2025年8月5日	2025年8月5日	2025年8月5日



* GD - E1 - 914 / 6 *



(二) 深圳市第十三高级中学项目工程监理

1. 中标通知书（如有）、合同关键页

深圳市住宅工程管理站

中标通知书

日期：2019年11月18日

致：深圳市九州建设技术股份有限公司

贵司作为深圳市建筑工务署2018-2020年度建筑工程监理预选招标专业入围单位，现已被确定为深圳市第十三高级中学项目工程监理的中标单位，中标金额人民币（大写）：捌佰柒拾贰万贰仟玖佰伍拾柒元（RMB: 872.2957 万元），请贵司做好合同签订准备工作。

谨此函告！



招标人：深圳市住宅工程管理站

法定代表人：张建平

（或委托代理人）：_____

副本

HT-012019291



合同编号：SZSSa-02-2019

深圳市住宅工程管理站 合同协议书

项目名称：深圳市第十三高级中学项目

合同名称：深圳市第十三高级中学项目工程监理合同

承包方：深圳市九州建设技术股份有限公司

日期：二〇一九年十二月



合同协议书

委托人（全称）：深圳市住宅工程管理站

监理人（全称）：深圳市九州建设技术股份有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称：深圳市第十三高级中学项目工程监理；
2. 工程地点：深圳市宝安区燕罗街道燕川社区广田路；
3. 工程规模：占地面积 85852.81 平方米，总建筑面积 100600 平方米；
4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：50027.60 万元。

二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书（适用于招标工程）或委托书（适用于非招标工程）；
3. 投标文件（适用于招标工程）或监理与相关服务建议书（适用于非招标工程）；
4. 专用条件；
5. 通用条件；
6. 合同附件

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、总监理工程师

总监理工程师姓名：王志勇，身份证号码：231002196901072030，注册号：44006152。

五、签约酬金

签约酬金（大写）：捌佰柒拾贰万贰仟玖佰伍拾柒元（¥872.2957 万元）。包括：

酬金名称	酬金细目名称	占比	签约金额 (万元)	是否为 固定价格
前期阶段 (C)	/	/	24.230438	/
施工阶段监理酬金 (A)	小计 (A)	/	807.681275	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
	施工阶段监理基本酬金 (A1)	80%	646.14502	/
	施工阶段监理绩效酬金 (A2)	20%	161.536255	/
保修阶段服务酬金 (B)	/	/	40.384064	/

说明：签约酬金=A+B+C，A1=A*80%，A2=A*20%，B=A*5%*保修工程量调整系数，C=A*3%。

注：合同暂定 872.2957 万元，监理费结算时以概算批复中的建安费为取费基数，以《建设工程监理与相关服务收费标准》等规定进行计价，且结算价均以批复概算的监理费为控制上限。

六、期限

1. 施工阶段监理期限：预计 35 个月，自 2019 年 11 月 1 日始，至 2022 年 9 月 30 日止。
2. 保修阶段服务期限：按国家《建设工程质量管理条例》规定的保修期限。

七、双方承诺

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

八、合同份数

本合同一式拾陆份，正本肆份，委托人贰份，监理人贰份；副本拾贰份，委托人拾份，监理人贰份。

九、合同生效

合同订立时间：2019年2月12日

合同订立地点：

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

委 托 人：(公章)

住 所：福田区侨香路侨香村 1 栋
裙楼三层

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开户银行：

帐 号：

邮政编码：

监 理 人：(公章)

住 所：福田区卓越梅林中心广场南区 B
座 17 层 1701

法定代表人：

委托代理人：

电 话：0755-83119917

传 真：

开户银行：

帐 号：

邮政编码

合同专用条件

合同专用条件是对合同通用条件有关条款的补充、修改或具体化。应按照合同通用条件中同一编号的条款一起阅读和理解，如果合同专用条件与合同通用条件之间有不符之处，以合同专用条件为准。（合同条款前的“□”表示可选择项，以“■”表示被选中项。）

■5.1 增加：

本建设项目监理工作不包括以下范围：

1. 燃气监理：燃气监理属专业监理内容不包含在项目监理范围内（由发包人另行委托），含有相关内容的项目将在扣除专业工程建设费用后计取**监理服务收费基价**；
2. 其他：

■6.1 增加：

施工准备阶段监理工作内容增加如下：

■（d）执行《深圳市建筑工务署 BIM 实施管理标准》及其附录《BIM 实施导则》（以上标准及导则以招标人已在官网中公布的最新版本为准）、合同中有关 BIM 实施要求的相关条款。其他：。

■6.2 增加：

施工阶段监理工作内容增加如下：

■（x）执行《深圳市建筑工务署 BIM 实施管理标准》及其附录《BIM 实施导则》（以上标准及导则以招标人已在官网中公布的最新版本为准）、合同中有关 BIM 实施要求的相关条款。其他：。

■增加 6.4：前期阶段（含决策阶段、勘察阶段、设计阶段）监理工作内容

委托人依据项目建设需要可向监理人委托前期阶段监理（含决策阶段、勘察阶段、设计阶段），相关工作内容增加如下：

决策阶段监理内容：

勘察阶段监理内容：

设计阶段监理内容：

■10.1 增加：

本建设工程需编制《监理实施细则》的专业工程：

有)；

(f) 合同条件第 I 部分一通用条件；

(g) 双方有关本项目监理的洽商、变更等书面协议或文件。

双方签订的补充协议与其他文件发生矛盾或歧义时，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

如无特别理由，合同履行过程中委托人制定的有关施工监理的普适性管理规定可作为合同文件的有效组成部分，监理人应予以执行，但有违公平原则的除外。

监理人义务

5.1 监理范围

本建设项目或标段内所有发改部门批准建设的内容，监理人若不具备某些特殊专业（如燃气等）的监理资质，监理人应将此工作另行委托给具有相应资质的单位。

6.1 施工准备阶段监理工作内容

以下工作内容与施工阶段的监理工作密不可分，监理人在施工准备阶段了解建设项目的的基本情况，熟悉设计文件，熟悉招标投标文件，是做好本建设项目的施工监理必不可少的工作：

(a) 参与委托人对建设项目管理的策划，提出意见或建议；

(b) 参与委托人有关本建设项目的其他招标工作，对委托人提供的材料设备的技术参数或品牌档次提出意见或建议；

(c) 参与委托人对中标候选人投标文件的复核工作，提出意见或建议。

6.2 施工阶段监理工作内容

施工阶段监理人应完成以下工作内容：

(a) 收到工程设计文件后编制监理规划，并在第一次工地会议 7 天前报委托人。根据有关规定和监理工作需要，编制监理实施细则；

(b) 熟悉工程设计文件，并参加由委托人主持的图纸会审和设计交底会议；

(c) 参加由委托人主持的第一次工地会议；主持监理例会并根据工程需要主持或参加专题会议；

(d) 审查施工承包人提交的施工组织设计，重点审查其中的质量安全技术措施、专项施工方案与工程建设强制性标准的符合性；

(e) 检查施工承包人工程质量、安全生产管理制度及组织机构和人员资格；

(f) 检查施工承包人专职安全生产管理人员的配备情况；

建筑工程施工许可证



工程编号: 2018-440300-83-01-70677803

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

特发此证

发证机关 深圳市住房和建设局

日期 2021-09-24

证书序列号: 2021-1458

建设单位	深圳市建筑工务署教育工程管理中心		
工程名称	深圳市第十三高级中学主体工程		
建设地址	深圳市宝安区燕罗街道广田路		
建设规模	109996 平方米	合同价格	68811 万元
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司		
施工单位	中建科工集团有限公司		
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司		
合同开工日期	2021-03-01	合同竣工日期	2022-04-30
备注	项目经理: 许通 注册证书号: 00388054 项目总监: 袁龙凯 注册证书号: 00191098 范围: 主体结构工程; 装饰装修工程; 通风与空调; 建筑给排水及供暖; 建筑电气工程; 智能建筑; 屋面及防水工程; 消防工程; 室外工程; 燃气工程; 经核, 工程规划许可信息显示, 该项目用地处于地质灾害易发区, 应根据地质灾害危险评估结论采取相应的防治措施, 配套防治工程应与项目主体工程同步设计、施工、验收和交付使用。另该项目处于高压110KV线路危险区域, 建设单位应与电力部门协调研究解决方案		
变更登记	◆◆◆ 2021-10-09项目总监由王志勇(0008603)变更为袁龙凯(00191098)		

注意事项:

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

2. 竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914

工程名称: 深圳市第十三高级中学工程总承包(EPC)

验收日期: 2022年8月21日

建设单位(盖章): 深圳市建筑工务署教育工程管理中心



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	深圳市第十三高级中学工程总承包（EPC）				
工程地点	深圳市宝安区燕罗街道广田路	建筑面积	109996平方米	工程造价	79611.02万元
结构类型	框架剪力墙结构	层数	地上：1层 至 14 层		
	钢结构		地下：2层 至 / 层		
施工许可证号	2018-440300-83-01-70677801、2018-440300-83-01-70677802 2018-440300-83-01-70677803	监理许可证号			
开工日期	2021年1月1日	验收日期	2022年8月31日		
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120210016-03		
建设单位	深圳市建筑工务署教育工程管理中心				
勘察单位	江西省勘察设计研究院				
设计单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司				
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）	广东省工业设备安装有限公司、深圳市融昌建设工程有限公司、广东富盈建设有限公司、深圳市超业电力科技有限公司、深圳市华泽天投资有限公司、深圳市和一实业有限公司、深圳市兆原峰建筑工程有限公司				
承建单位（装修）	广州原点建设工程有限公司、深圳鹏城建科集团有限公司、深圳纵横幕墙科技有限公司、深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
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	陈新江	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	项目主任	工程师	陈新江
2	李明成	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	土建	工程师	李明成
3	潘红波	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	电气	工程师	潘红波
4	刘鹏盛	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	暖通	工程师	刘鹏盛
5	郑思鹏	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	土建	工程师	郑思鹏
6	余凯宏	深圳市建筑工务署教育工程管理中心	资料员	/	余凯宏
7	廉大鹏	深圳市建筑设计研究总院有限公司	建筑	高级工程师	廉大鹏
8	鲍明喜	深圳市建筑设计研究总院有限公司	结构	高级工程师	鲍明喜
9	盛小龙	江西省勘察设计研究院	项目负责人	土木工程师	盛小龙
10	袁龙凯	深圳市九州建设技术股份有限公司	总监	工程师	袁龙凯
11	侯方明	深圳市九州建设技术股份有限公司	总监代表	工程师	侯方明
12	严铁良	深圳市九州建设技术股份有限公司	专业监理工程师	工程师	严铁良
13	苏平江	深圳市九州建设技术股份有限公司	专业监理工程师	工程师	苏平江
14	尹建平	深圳市九州建设技术股份有限公司	专业监理工程师	工程师	尹建平
15	李佳云	深圳市九州建设技术股份有限公司	资料员	/	李佳云
16	许通	中建科工集团有限公司	项目负责人	工程师	许通
17	杨润浩	中建科工集团有限公司	执行经理	工程师	杨润浩
18	刘辉煌	中建科工集团有限公司	技术总工	工程师	刘辉煌
19	封朝明	中建科工集团有限公司	质量总监	/	封朝明
20	李建桥	中建科工集团有限公司	资料员	助理工程师	李建桥
21	李可	梅州市建筑工程有限公司	专业分包项目经理	工程师	李可
22	阮桂添	广州原点建设工程有限公司	专业分包项目经理	工程师	阮桂添
23	袁敏	深圳鹏城建科集团有限公司	专业分包项目经理	工程师	袁敏
24	查文中	深圳纵横幕墙科技有限公司	专业分包项目经理	工程师	查文中
25	刘春生	深圳市美芝装饰设计工程股份有限公司	专业分包项目经理	工程师	刘春生
26	杨浩	广东省工业设备安装有限公司	专业分包项目经理	工程师	杨浩
27	何华	深圳市融昌建设工程有限公司	专业分包项目经理	工程师	何华
28	陈高辉	广东富盈建设有限公司	专业分包项目经理	工程师	陈高辉
29	李力	深圳市超业电力科技有限公司	专业分包项目经理	工程师	李力
30	李开树	深圳市华泽天投资有限公司	专业分包项目经理	工程师	李开树
31	王宜	深圳市和一实业有限公司	专业分包项目经理	工程师	王宜

* GD - E1 - 914 / 5 *

五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

竣工验收结论:

在整个施工过程中,各参建单位均能认真履行工程合同,严格执行工程建设相关标准和强制性规范要求。该工程共分为地基与基础、主体结构、建筑装饰装修、建筑屋面、建筑给水、排水及采暖、通风与空调、建筑电气工程、智能建筑、建筑节能、室外工程、电梯工程共11个分部,每个分部评定为合格,质量控制资料核查、安全和主要功能核查、资料符合要求,观感质量为良好;深圳市第十三高级中学主体工程竣工验收为合格工程。



建设单位:	监理单位:	施工单位:	设计单位:	勘察单位:
 (公章) 单位(项目)负责人:  2022年8月31日	 (公章) 总监理工程师:  2022年8月29日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2022年8月29日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2022年8月30日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2022年8月30日

* GD- E1- 914 / 6 *

(三) 辉煌时代大厦

1. 合同关键页

工程编号 : _____
合同编号 : _____

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称 : 辉煌时代大厦

工程地点 : 深圳市福田区上梅林大围坊村

委 托 人 : 深圳市上梅林实业股份有限公司
深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司

监 理 人 : 深圳市九州建设监理有限公司

2015 年 7 月版



第一部分 协议书

委托人（全称）： 深圳市上梅林实业股份有限公司

深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司

监理人（全称）： 深圳市九州建设监理有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称： 辉煌时代大厦
2. 工程地点： 深圳市福田区上梅林大围坊村，中康北路西侧
3. 工程规模： 总建筑面积 104750 m²。 1#楼 42 层，高度为 150m，2#楼 A 座 29 层 B 座 39 层，高度为 120m，
4. 工程类别： 房屋建筑工程 工程等级： 一级
5. 投资性质： 自行筹建
6. 工程概算投资额： 约 30000 万元 招标部分工程概算投资额： /
7. 其它：

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

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

四、工程监理服务范围

1. 房屋建筑工程：包括但不限于：土石方工程、基础承台及地下室工程、主体结构工程、内外装饰工程、天棚吊顶、铝合金门窗及幕墙、防火门及木制门、不锈钢及钢铁栏杆及制品、防水工程、给排水工程、电力照明工程、通风、空调及机电设备安装、防雷接地工程、消防安装、室外总平及管网工程、各专业预留预埋工程、电梯安装、高低压配电工程、通讯及数字化工程、有线电视安装、防盗对讲监控系统安装、绿化景观等专业工程及委托人提供的设计图纸内所包括的所有工程项目的监理服务。

2. 市政公用工程: _____ / _____

3. 其他工程: _____ 项目用地范围内甲方委托的其他工程

五、工程监理服务期限

1. 施工阶段自 2017 年 3 月 9 日起至 2018 年 5 月 30 日止, 共 4390 日历天; (15个月)

2. 保修阶段自 2018 年 6 月 1 日起至 2019 年 5 月 30 日止, 共 360 日历天; (12个月)

3. 设备采购建造自 / 年 月 日起至 年 月 日止, 共 / 日历天;

4. 勘察阶段自 / 年 月 日起至 年 月 日止, 共 / 日历天;

5. 设计阶段自 / 年 月 日起至 年 月 日止, 共 / 日历天;

6. 其他服务自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止, 共 / 日历天。

六、工程监理服务酬金

按照第三部分《专用条件》第 20 条《酬金计取》的计取, 本工程各阶段监理服务酬金合计总金额为 (大写): 伍佰叁拾贰万零柒佰贰拾捌元整 (小写¥ 5320728 元)。

七、总监理工程师

总监理工程师姓名: 袁龙凯, 身份证号码: 420122671028007, 注册号: 11003461

八、双方承诺

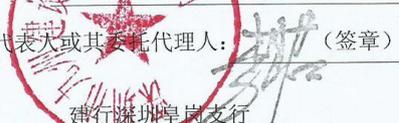
1. 监理人向委托人承诺, 按照本合同约定提供监理与相关服务。

2. 委托人向监理人承诺, 按照本合同约定提供相应的办公场所, 并按本合同约定支付工程监理与相关服务酬金。

九、其他

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

委托人:  (盖章) 监理单位: 深圳市九州建设监理有限公司 (盖章)

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

 (盖章) 建行深圳皇岗支行

开户银行: _____ 开户银行: _____

账号: _____ 账号: 44201564000050001745

住所: _____ 住所: 深圳市福田区新洲北路满京华投资大厦 601

邮编: _____ 邮编: 518049

电话: _____ 电话: 83115267

传真: _____ 传真: 83119917

电子邮箱: _____ 电子邮箱: jiuzhoujl@163.com

合同订立时间: 2017年 3 月 9 日

原与深圳市创建设计工程顾问有限公司签订合同未收回, 给予作废。最终以本合同备案为准。


2017.3.20

变更（备案）通知书

21700370152

深圳市九州建设监理有限公司：

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

备案前监事信息：王吉华（监事），陈文富（监事）

备案后监事信息：谭建东（监事会主席），刘志文（监事），徐德（职工监事）

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

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

章程备案

变更前股东信息：

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

变更后股东信息：

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

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

变更前认缴注册资
 本总额(万元): 600

变更后认缴注册资
 本总额(万元): 1500

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

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

变更前企业类型： 有限责任公司

变更后企业类型： 股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

变更前名称： 深圳市九州建设监理有限公司
 变更后名称： 深圳市九州建设技术股份有限公司

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



2. 竣工验收报告

原件

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914



工程名称:	<u>辉煌时代大厦</u>
验收日期:	<u>2020年4月23日</u>

建设单位(盖章): 深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司
深圳市上梅林实业股份有限公司



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	辉煌时代大厦				
工程地点	深圳市福田区上梅林街道中康路园区	建筑面积	106506.01平方米	工程造价	约70118.73万元
结构类型	框支剪力墙	层数	地上:	2~40	层
	框架		地下:	3~4	层
施工许可证号	440304201506702	监理许可证号	E144011541-4/1		
开工日期	2017-01-01	验收日期	2020年4月23日		
监督单位	深圳市福田区建设工程质量监督站	监督编号	2017006		
建设单位	深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司、深圳市上梅林实业股份有限公司				
勘察单位	中国有色金属工业西安勘察设计研究院				
设计单位	中国建筑科学研究院				
总包单位	中建二局第二建筑工程有限公司				
承建单位(土建)	中建二局第二建筑工程有限公司				
承建单位(设备安装)	中建二局第二建筑工程有限公司				
承建单位(装修)	中建二局第二建筑工程有限公司				
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司				
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司				



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	林维奖	深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司	建设单位项目负责人	工程师	
2	赖志友	深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司	项目专业工程师	工程师	
3	谢福忠	深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司	项目专业工程师	工程师	
4	李剑伟	深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司	项目专业工程师	工程师	
5	杨传雷	深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司	项目专业工程师	工程师	
6	龙双	深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司	项目专业工程师	工程师	
7	陈燕丹	深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司	建设单位资料员	/	
8	刘通文	中国建筑科学研究院	项目负责人	注册建筑师	
9	王丹宁	中国建筑科学研究院	结构专业负责人	注册结构工程师	
10	厉建军	中国建筑科学研究院	给排水专业工程师	高级工程师	
11	冯文	中国建筑科学研究院	电气专业工程师	高级工程师	
12	胡鹏兵	中国建筑科学研究院	暖通专业工程师	工程师	
13	袁龙凯	深圳市九州建设技术股份有限公司	总监理工程师	中级工程师	
14	曾毅	深圳市九州建设技术股份有限公司	专业监理工程师	中级工程师	
15	卢晓聪	深圳市九州建设技术股份有限公司	专业监理工程师	中级工程师	
16	闫秀芹	深圳市九州建设技术股份有限公司	专业监理工程师	中级工程师	
17	裴传应	深圳市九州建设技术股份有限公司	专业监理工程师	中级工程师	
18	顾本生	深圳市九州建设技术股份有限公司	专业监理工程师	中级工程师	
19	凌康伟	深圳市九州建设技术股份有限公司	监理员	助理工程师	
20	骆晓霖	深圳市九州建设技术股份有限公司	监理员	/	
21	朱玉婕	中建二局第二建筑工程有限公司	项目负责人	高级工程师	
22	殷俊涛	中建二局第二建筑工程有限公司	项目副经理	工程师	
23	冯家强	中建二局第二建筑工程有限公司	项目技术负责人	工程师	
24	余通凯	中建二局第二建筑工程有限公司	项目质量负责人	工程师	
25	李建胜	中建二局第二建筑工程有限公司	项目安装负责人	工程师	
26	胡金华	中建二局第二建筑工程有限公司	项目安装工程	工程师	

* GD - E 1 - 9 1 4 / 5 *

(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、法规及工程建设强制性的标准，质量合格，工程档案资料齐全，经深圳市嘉鑫辉煌房地产有限公司组织，勘察、设计、监理、施工单位进行验收，一致评定该单位工程观感质量一般，质量合格。

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)

姓名: 李让

注册号: 6101233-AY026

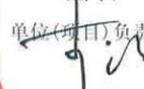
有效期: 至2020年12月

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名: 刘通文

注册号: 1100357-080

有效期: 至2020年12月

建设单位: 	监理单位: 	总承包施工单位: 	勘察单位: 
注册监理工程师 袁龙凯 注册号: 003461 有效期: 22.04.15 (公章) 单位(项目)负责人:  2020年4月23日	注册建造师 朱玉婵 注册号: 141141519127(00) 有效期: 2019.07.20 (公章) 单位(项目)负责人:  2020年4月23日	(公章) 单位(项目)负责人:  2020年4月23日	(公章) 单位(项目)负责人:  2020年4月23日



GD-E1-914/6

八、投标人自认为体现公司综合实力的其他资料

(一) 企业简介



- 1、企业名称：深圳市九州建设技术股份有限公司电话号码：0755-83310180
- 2、地址：深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B座17层1701、1710号
传真：0755-83119917
- 3、注册资金：1000万元经营性质：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）
- 4、企业简介：

一、概述

深圳市九州建设技术股份有限公司成立于1991年9月19日，注册资本金1000万元，是深圳市最早成立的社会监理企业，也是国家建设部批准的第一批甲级监理单位之一。

2017年，为扩大公司影响力、打开更广阔的市场，公司升级转型，向全过程工程咨询迈进。



二、财务状况

公司财务状况良好，财务数据详见下表：

年份	营业收入	纳税额
2022年度	134427328.73元	10057345.41元
2023年度	127041272.74元	10313686.16元
2024年度	82005820.82元	6340401.86元

三、公司业绩

我司自成立以来，业绩情况良好，先后承担了各类房屋建筑工程和市政公用工程的监理和相关工程咨询项目约 3000 余项。包括超高层、高层及多层公共建筑和公共建筑群，超高层、高层及多层居住建筑和居住建筑小区，高层、多层工业建筑和工业区，各类建筑室内精装修、城市道路及小区道路、污水处理、垃圾处理等。

近年承接的部分房屋建筑工程（住宅类）				
序号	项目名称	建设单位	合同签订金额 (万元)	合同签订时间
1	广州金融城项目一期监理服务	广州市铮玥投资有限公司	494.8080	2021-12-1
2	深圳国展项目一期（暂定名）	深圳市晟润丰投资发展有限公司	838.1832	2016-12
3	罗湖区东湖街道布心村水围村城市更新单元	深圳市京基房地产股份有限公司	1848.6	2020-10-15
4	水库新村征返地项目罗沙南地块监理服务	深圳市广积房地产开发有限公司	488.8	2020
5	深圳市龙华区清湖社区新业城市更新项目主体及装修等工程	深圳市盛宏置业投资有限公司	518.40	2018-11-22
6	鸿荣源龙华大二期地块项目	深圳市鸿荣源实业有限公司	1074.9180	2020-05-19
7	蛇口渔人码头-南山区蛇口街道西岸城市更新单元施工总承包工程工程监理	深圳市华侨城新玺发展有限公司	949.3420	2018-07
8	中洲黄金台项目（A806-0396 地块）	深圳市黄金台项目开发有限公司	485.85	2022-10-20
9	中洲滨海华府三期、四期	深圳市汇海置业有限公司	946.8	2021-05-17
10	中洲滨海华府二期	深圳市汇海置业有限公司	522.1	2021-05-17
11	中洲黄金台项目（A806-0397 地块）	深圳市黄金台项目开发有限公司	483.20	2022-10-20
12	华泰小区城市更新项目	深圳市新世界房地产开发有限公司	693.94	2021-04-26

13	盐田区盐田街道鸿基出口 监管仓城市更新项目	深圳市华嵘投资控 股有限公司	2450(监理 980)	2020-03-30
----	--------------------------	-------------------	--------------	------------

三、团队素质

公司总人数约 420 余人，涵盖建筑学、美术学、环境艺术设计、园林景观、工民建、给水排水、采暖通风、电气、智能化、道路、桥梁、地质、测量、造价、财务、经济、行政等十几个专业。包括国家注册执业监理工程师 113 名、一级、二级注册造价工程师 5 名，国家一级、二级注册执业建造师 18 名、国家一级注册建筑师 1 名，绝大多数员工受过正规大学教育，全部受过持续的专业培训、年龄结构合理、专业配套、从业经验丰富、善于团队合作。

公司创业团队均毕业于国家著名的高等教育学府。在进入公司之前，均有 8 到 10 年的工作经验，其中 80% 具有大型设计院的工作经历，20% 具有大型施工单位的工作经历，进入公司均已超过 25 年。他们把一生中最为年富力强的时光都贡献给了公司，他们对公司极为忠诚、具有强烈的事业心、高度的责任感、良好的职业操守、深厚的专业功底、丰富的工作经验，成为公司稳定和发展的宝贵财富，是公司向心力、凝聚力的源泉。

四、公司荣誉

国家级奖项一览表

序号	项目名称	颁奖时间	获奖内容
1	百度国际大厦西塔楼	2023 年 1 月	2022~2023 年度第一批国家优质工程奖
2	京基御景中央花园	2023 年 1 月	2022~2023 年度第一批国家优质工程奖
3	潮州华侨城纯水岸（一期）项目	2022 年 10 月	2022 中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖
4	鹏瑞深圳湾壹号广场南地块三期	2021 年 12 月	荣获 2020-2021 年度国家优质工程奖
5	中洲大厦	2020 年 12 月	2020-2021 年度第一批国家优质工程奖
6	平安银行南塔	2020 年 05 月	2019-2020 年度中国建筑工程装饰奖
7	香港中文大学（深圳）一期项目（下园）施总承包 2 标段	2019 年 2 月	2018~2019 年度第一批中国建设工程鲁班奖（国家优质工程）

8	晋合三亚海棠湾度假酒店	2019年2月	2018~2019年度第一批中国建设工程鲁班奖（国家优质工程）
9	深圳市档案中心	2018年7月	2016~2017年度第一批中国建设工程鲁班奖（国家优质工程）
10	鹏瑞深圳湾壹号广场	2018年1月	美国绿色建筑 LEED 金级预认证
11	新沙天虹购物中心装饰工程	2017年12月	2017-2018年度中国建筑工程装饰奖
12	绿景虹湾裙楼商公共部分装饰工程 II 标段	2017年12月	2017-2018年度中国建筑工程装饰奖
13	鹏瑞深圳湾壹号广场 7#塔楼（南地块期）施工总承包工程	2017年12月	全国 AAA 级安全文明标准化工地奖
14	鹏瑞深圳湾壹号广场南地块一、二、三期总承包工程	2017年5月	第十二届第二批中国钢结构金奖工程
15	鹏瑞深圳湾壹号广场 7#塔楼（南地块三期）施工总承包工程	2017年2月	2016年全国建筑业创新技术应用示范工程
16	鹏瑞深圳湾壹号广场	2017年	全国工程建设质量管理小组活动优秀成果奖
17	深长城金融中心 A 座酒店装饰工程	2016年11月	2015-2016年度中国建筑工程装饰奖
18	TCL 通讯科技大厦 1-5 层装饰	2016年11月	2015-2016年度中国建筑工程装饰奖
19	京基滨河时代广场（北区）A#办公楼幕墙	2016年11月	2015-2016年度中国建筑工程装饰奖
20	深圳市档案中心	2016年11月	2015—2016年度中国建筑工程装饰奖
21	鹏瑞深圳湾壹号广场 7 号楼（南地块三期）施工总承包工程	2016年4月	全国建筑业绿色施工示范工程（第五批）
22	深圳市第二人民医院内科综合大楼	2015年12月	2014-2015年度国家优质工程奖
23	狮子湖阿拉伯会议酒店	2014年11月	2013-2014年度国家优质工程奖

24	清远狮子湖喜来登酒店	2014年11月	2013~2014年度全国建筑工程装饰奖（公共建筑装饰类、公共建筑装饰设计类）
25	深圳市档案中心幕墙工程	2014年11月	2013-2014年度全国建筑工程装饰奖
26	深圳T1商场改造项目装饰工程	2014年11月	2013-2014年度全国建筑工程装饰奖
27	深长城金融中心钢结构工程	2014年3月	2013-2014年度中国钢结构金奖
28	时代财富大厦	2012年11月	2011-2012年度国家优质工程银质奖





五、学术成果

公司积极支持和参与专业学术研究，参与编写完成了如下规范：

- 1、《深圳市建设工程施工监理规范》SJG17-2009；
- 2、《建筑节能工程施工验收规范》SZJG31-2010；
- 3、《轻质砂浆》JG/T521-2017；
- 4、《绿色建筑室内装饰装修评价标准》T/CBDA2-2016 的编制工作。

另外，公司鼓励员工发表论文。近几年公司员工撰写的多篇论文在各种学术期刊上发表。

序号	作者	论文题目	发表刊物
1	张印发	污水处理厂工程施工的监理探讨	建材与装饰
2	张印发	建筑给排水工程常见质量问题与监理措施探析	大科技
3	顾本生	通风空调工程施工的质量控制及问题探讨	《中国房地产业》
4	郭毅	房屋建筑工程施工现场管理的有效策略探讨	建筑工程技术与设计
5	郭毅	关于深基坑支护工程的施工要点及管理分析	建筑工程技术与设计
6	张林相	关于对建筑工程全过程监理的要点及策略的思考	工程管理前沿
7	张林相	分析装配式在建筑混凝土结构施工技术要点	基层建设
8	梁斌	工程监理在房屋建筑工程现场的质量管理	房地产导刊
9	何天佳	建筑施工用电的安全隐患与防治策略	《科技创新与应用》

10	何天佳	浅谈智能化系统在超高层建筑中的应用	《基层建设》
11	龚迪槐	绿色建筑监理控制要点及措施	《建筑学研究前沿》
12	蓝国夏	旋挖桩施工工艺与常见技术问题的防范处理策略探讨	《建筑工程技术与设计》
13	曹基荣	信息化背景下的建筑工程管理研究	《基层建设》
14	何淼	浅谈施工现场安全用电	《科研》
15	何淼	电气工程质量管控	《工业 B》
16	张光福	浅析悬索桁架幕墙安装工艺及简易计算	《建筑工程技术与设计杂志》
17	张光福	超高层地铁项目管理存在的问题及其措施	《科技经济导刊》
18	王德元	建筑工程高大模板施工监理的探讨	《城市建筑》
19	王德元	高层建筑结构转换层的施工监理	《基层建设》
20	张印发 袁龙凯	监理信息化系统开发与应用介绍	《广东监理》
21	刘君	关于自带电源型消防应急灯的思考	《山西建筑》

六、管理体系

公司管理体系完善，经营管理行为规范科学。公司 2001 年通过了 GB/T19001—2000idtISO9001: 2000 标准质量管理体系认证，2007 年通过了 GB/T24001: 2004idtISO14001: 2004 标准环境管理体系认证和 GB/T28001: 2001idtOHSAS18001: 1999 标准职业安全健康管理体系认证，2009 年 3 月通过了 GB/T19001—2008idtISO9001: 2008 标准质量管理体系换版认证。

作为监理行业最早一批通过三体系认证的监理企业，公司并非把其作为对外宣传的工具，而是认真贯彻在公司日常经营管理的活动中，按照三体系文件的规定，严格内审程序，认真接受外审监督，针对三体系运行中存在的问题，能够做到持续改进，确保其有效运行，逐年修订三体系的《管理手册》、《程序文件》和《工作文件》，积极推行公司经营管理工作标准化，规范了公司的经营管理行为。



七、合作伙伴

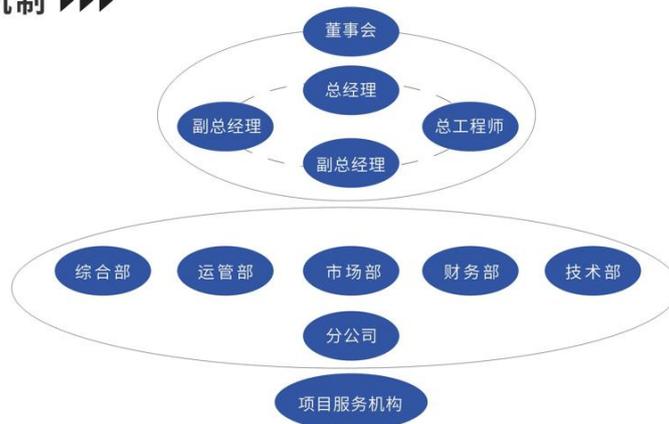
PARTNER 合作伙伴

与我司曾经合作或正在合作的知名企业有：深圳市建筑工务署及各区建筑工务署、万科地产、恒大、碧桂园、招商地产、振业、华侨城、鸿荣源、星河地产、京基地产、前海投控、绿景地产、荣超地产、中洲控股、财富地产、富通地产、大连万达、上海金茂集团、TCL集团、信义地产、中广核电集团、深圳机场集团、华润集团、美的集团、中新集团、熊谷组、威宁谢（上海、深圳）咨询、美国通用、华润万家、工商银行、农业银行、中国银行、平安银行、深圳证交所、中国建筑西南设计研究院、华东建筑设计研究总院、深圳市建筑科学研究院、悉地国际、华阳国际等知名企业。

八、管理机制

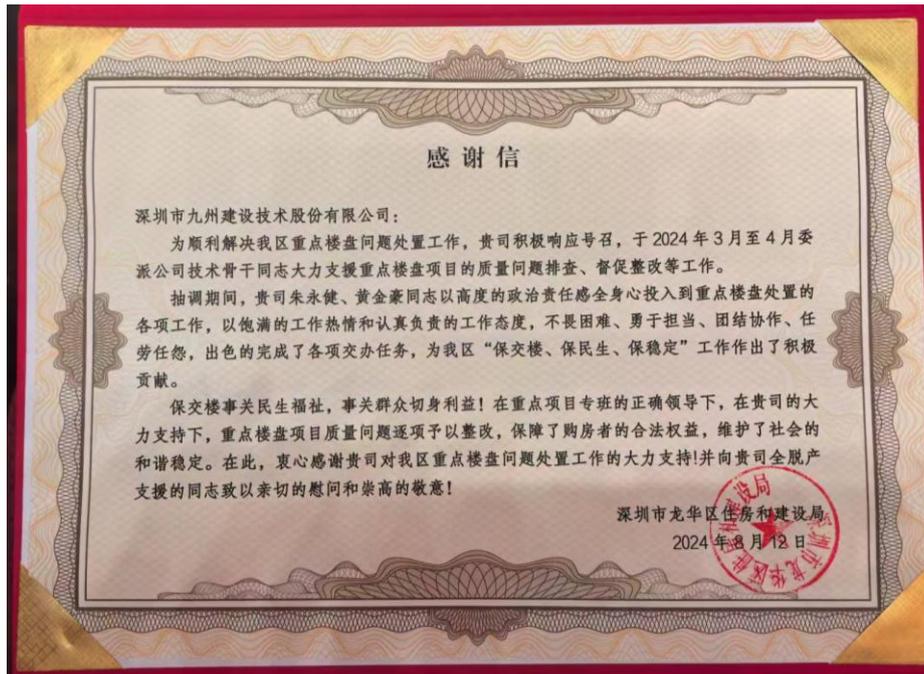
MANAGEMENT MECHANISM

管理机制 ▶▶▶

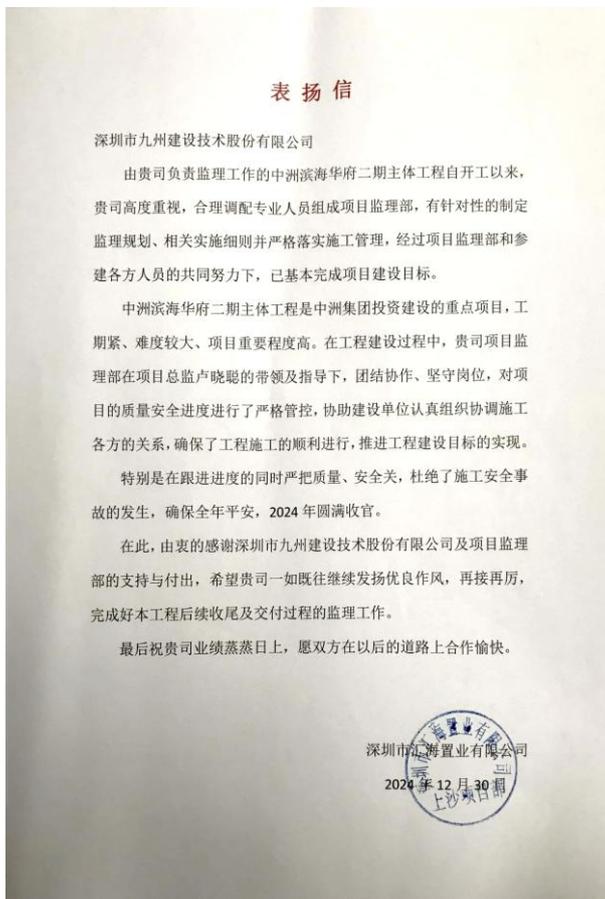


(二) 近年获得建设单位表彰

序号	所获表彰	颁发单位	颁发时间
1	龙华区重点楼盘问题处置工作-感谢信	深圳市龙华区住房和建设局	2024-08-12
2	2023年度星河地产集团优秀供应商	星河地产集团	2024-02
3	优秀合作单位	深圳市鹏瑞地产开发有限公司	/
4	臻著雅居项目 2024 年第一季度第三方土建过程评估第一名	联发集团工程管理部	2024-03
5	中旅投资 2022 年度优秀供应商	中国旅游集团投资运营有限公司	2023-01
6	中洲滨海华府二期-表扬信	深圳市汇海置业有限公司	2024-12-30
7	天海城花园主体工程-表扬信	深圳市裕和投资有限公司	2022-01-06
8	华为团泊洼优秀项目团队	华为技术有限公司	2023-06







表扬信

杨万东同志：

由您担任的天海城花园主体工程项目总监理工程师期间，带领深圳市九州建设技术股份有限公司派驻项目的监理团队，工作敬业、认真负责、专业高效、客观公正的履行监理职责，积极主动配合建设单位完成项目管控目标，成绩突出！

特此表扬！

