

标段编号：2605-440305-04-05-915939005001

深圳市建设工程监理招标投标 文件

标段名称：妈湾19单元02街坊08地块项目监理

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市九州建设技术股份有限公司

日期：2026年10月26日

目录

一、 企业业绩	3
(一) 投标人企业业绩自查表 1.....	3
1、 合同关键页	4
(二) 投标人企业业绩自查表 2.....	8
1、 合同关键页	9
(三) 投标人企业业绩自查表 2.....	13
1、 合同关键页	14
二、 总监理工程师情况	19
(一) 总监理工程师情况	19
1、 毕业证书	20
2、 执业资格证书	21
3、 职称证书	23
4、 劳动合同关键页	24
5、 社保证明	27
(二) 总监理工程师业绩自查表 1.....	28
1、 合同关键页	29
2、 竣工验收报告	33
(三) 总监理工程师业绩自查表 2.....	53
1、 合同关键页	54
2、 竣工验收报告	58
三、 其他	68
(一) 企业基本情况自查表	68
(二) 全国建筑市场监管公共服务平台人数截图	70
(三) 相关资质、资格证书扫描件	81
(四) 审计报告	84
1、 2023 年审计报告	84
2、 2024 年审计报告	105
3、 2025 年审计报告	133

一、企业业绩

（一）投标人企业业绩自查表 1

业绩情况	项目名称	合同金额 (万元)	业态	合同签订 时间
	中洲黄金台项目 (A806-0396、A806-0397 地块) 工程监理	3746.43	住宅类	2022.9.19
建设单位	深圳市黄金台项目开发有限公司			
建设地址	深圳市龙华区民治街道			
工作内容	总用地面积约 7.69 万 m ² ，总建筑面积约 45.16 万 m ² ，建筑业态为超高层住宅集群（共 15 栋，150 米限高）及配套商业、幼儿园、公共设施			
自查内容		自查结论	提交何种证明材料，页码	
是否为 2021 年 1 月 1 日至截标日类似项目 业绩（已完成或在建）。		是	合同关键页：P4-P7	

注：1. 每项业绩均单独列表，并随自查表提供业绩证明材料。

2. 具体要求详见“资信标要求一览表”。

1、合同关键页

工程编号：

合同编号：

深圳市工程监理合同

(示范文本)

工程名称：中洲黄金台项目（A806-0396、A806-0397 地块）

工程监理

工程地点：深圳市龙华区民治街道

委托人：深圳市黄金台项目开发有限公司

受托人：深圳市九州建设技术股份有限公司

2016 年 4 月版

第一部分 协议书

委托人(全称): 深圳市黄金台项目开发有限公司

受托人(全称): 深圳市九州建设技术股份有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称: 中洲黄金台项目(A806-0396、A806-0397地块)工程监理

2. 工程地点: 深圳市龙华区民治街道

3. 工程规模:

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、一层半地下室和一层地下室,主要功能为车库及设备用房。

黄金台项目(A806-0397地块),位于深圳市龙华区,北邻南园街,西接深远南路,南邻民丰路,东侧龙华大道,总用地面积39982.02平方米,总建筑面积约231957平方米。其中总规定建筑面积169390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,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;地下包括一层半地下室和一层地下室,主要功能为车库及设备用房。

4. 工程类别: 房屋建筑工程 工程等级: 一等

5. 投资性质: 企业自筹

6. 工程概算投资额: 563011.96 万元, 招标部分工程概算投资额: 508971.63 万元

7. 其它: 无

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

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

附录B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、项目总监

项目总监姓名：张莉，身份证号码：13043197306040622，注册号：44013735

五、签约酬金

按照第三部分《专用条件》第5.1条《酬金计取》的有关规定计取。本工程所有工程监理的签约酬金合计总金额为（大写）：人民币叁仟柒佰肆拾陆万肆仟叁佰元整（¥37,464,300.00）。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	/	/	/	3568.03	178.40	/	/
项目管理	/	/	/	/	/	/	/
工程监理与项目管理一体化	/	/	/	/	/	/	/

六、工作期限

工程监理期限自2022年9月20日起至2028年2月7日止，总计1967日历天。其中：

- 1.决策阶段：自_____起至_____止，共_____日历天；
- 2.勘察阶段：自_____起至_____止，共_____日历天；
- 3.设计阶段：自_____起至_____止，共_____日历天；
- 4.施工阶段：自2022年9月20日起至2026年2月7日止，共1237日历天；
- 5.保修阶段：自2026年2月8日起至2028年2月7日止，共730日历天；
- 6.设备监造：自_____起至_____止，共_____日历天；

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

八、合同订立

1. 订立时间: 2022年9月19日。
2. 订立地点: 广东省深圳市。
3. 本合同一式捌份, 具有同等法律效力, 双方各执肆份。

建设单位: 深圳市黄金台项目开发有限公司 (盖章) 受托人: 深圳市九州建设技术股份有限公司 (盖章)

住所:

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:

邮编: 518049

法定代表人或其授权代理人:

(签章) 法定代表人或其授权代理人: (盖章)

开户银行:

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳皇岗支行

账号:

账号: 44201564000050001745

电话:

电话: 0755-83310180

传真:

传真: 0755-83119917

电子邮箱:

电子邮箱: jiuzhoujl@163.com

（二）投标人企业业绩自查表 2

业绩情况	项目名称	合同金额 (万元)	业态	合同签订 时间
	惠州大陂村城市更新项目一期 1~11#、 17~19#楼及地下室工程	428.3	住宅类	2023.4.25
建设单位	惠州市恺旋置业有限公司			
建设地址	惠州仲恺高新区陈江街道大陂村			
工作内容	总建筑面积约 30.45 万 m ² ，划分为两个标段（1~9#楼约 18.09 万 m ² ，10~11#、 17~19#楼约 12.35 万 m ² ）。工程范围涵盖土建、安装、精装及园林绿化等全专 业施工内容，系区域内大型住宅集群项目			
自查内容		自查结论	提交何种证明材料，页码	
是否为 2021 年 1 月 1 日至截标日类似项目 业绩（已完成或在建）。		是	合同关键页：P9-P12	

注：1. 每项业绩均单独列表，并随自查表提供业绩证明材料。

2. 具体要求详见“资信标要求一览表”。

1、合同关键页



【标准合同编号: BGYHT-034】

【惠州-惠州惠城碧桂园大陂村城市更新项目-惠州惠城区陈江街道碧桂园一期】【监理】【9】【2023】

HJ-022023105

建设工程监理委托合同

合同编号: 【惠州-惠州惠城碧桂园大陂村城市更新项目-惠州惠城区陈江街道碧桂园一期】

【监理】【9】【2023】



委 托 人: 惠州市恺族置业有限公司

监 理 人: 深圳市九州建设技术股份有限公司

工程名称: 惠州大陂村城市更新项目一期 1~11#、17~19#楼
及地下室工程

2023 年 4 月 25 日

第一部分 协议书

委托人(全称): 惠州市恺旋置业有限公司

监理人(全称): 深圳市九州建设技术股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《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服务事项协商一致,订立本合同。

一、工程概况

1.1. 工程名称: 惠州大陂村城市更新项目一期 1~11#、17~19#楼及地下室工程;

1.2. 工程地点: 惠州仲恺高新区陈江街道大陂村;

1.3. 工程规模: 总建筑面积 304,473.03 平方米;

1.4. 工程范围及内容: 土方开挖、基坑支护、桩基础工程、消防工程、防雷工程、防水工程、结构工程、铝窗、栏杆、水电安装、水电市政工程、精装修、园林绿化工程、现场安全文明施工等所有分部工程及相关资料。

序号	工程分类	工程内容	总建筑面积(m ²)	开工时间	竣工时间	备注
1	商住项目	大陂村城市更新项目一期 1~9#楼及地下室工程	180,946.68	2023-5-1	2024-12-30	
2	商住项目	大陂村城市更新项目一期 10~11#、17~19#楼及地下室工程	123,526.35	2023-5-1	2025-6-30	

二、词语限定

本合同中的有关词语含义与本合同第二部分《通用条件》中赋予它们的定义相同。

三、组成本合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序包括:

1. 本合同签订后双方签订的补充协议、约定的有关协商、变更等书面协议或文件;
2. 本合同协议书;
3. 投标文件(适用于招标工程)或监理与服务建议书(适用于非招标工程);
4. 专用条件;
5. 通用条件;
6. 附录。

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

五、监理费及支付方式

5.1. 监理服务费用采用各岗位监理人月数*监理人员各岗位综合费用单价(各岗位综合费用为固定单价,按合同第三部分《专用条件》附件5. 监理人员岗位综合费用表执行)。

本工程总建筑面积暂定约 304,473.03m², 监理费含税暂定总价金额为: 小写: ¥4,283,000.00 (大写: 人民币肆佰贰拾捌万叁仟元整); 不含税金额为¥4,040,566.04, 税率为 6.00%。【含增值税金额=不含增值税金额*(1+增值税税率) (其中增值税税率暂按合同签订时国家颁布的建筑行业承包人适用税率, 工程结算时的增值税税率按承包人实际开票工程款的增值税税率执行)】

5.2. 委托人向监理人承诺按照本合同专用条件约定的期限及方式, 向监理人支付报酬。

5.3. 关于奖励金的说明

5.3.1 奖励金不属于监理服务费用, 由委托人项目部根据监理团队在项目实施过程中的业绩贡献, 视情况给予的激励。对监理工作达不到要求时, 没有奖励金。

5.3.2. 奖励金总额不超过本项目总建筑面积*/元/m², 奖励对象为项目实际驻场监理人员, 监理公司必须配合开具发票及按项目部确定的金额发放到个人, 除扣除该部分费用增值税专用发票的税点外, 不得额外扣除任何管理费、利润等费用。

六、监理期限

6.1. 监理期限: 本监理期限计划自 2023 年 5 月 1 日开始实施, 至 2025 年 6 月 30 日完成, 共 791 天 (含法定节假日)。

本项目保修期间监理人仍需配合委托人完成手续办理等配合服务, 相关费用已包含在监理费中。

6.2. 毛坯竣备: 委托人发出的监理人开工令之日起至装修工程联合验收之日止。

6.2. 装修备案: 委托人发出的监理人开工令之日起至总承包工程竣工备案完成之日止。

七、双方承诺

7.1. 监理人向委托人承诺, 按照本合同的约定, 根据委托人对工程的各项管理制度要求及政府颁布的各项管理规范、招投标文件的具体内容派遣相应的人员及提供工程监理服务。

7.2. 委托人向监理人承诺, 按照本合同约定支付监理费用, 提供办公场所、资料。

八、合同订立

8.1. 订立时间: 2023 年 4 月 25 日



【标准合同编号: BGYHT-034】

【惠州-惠州惠城碧桂园大陂村城市更新项目-惠州惠城区滨江街道碧桂园一期】【监理】【9】【2023】

8.2. 订立地点: 碧桂园大陂村城市更新项目

8.3. 本合同正本一式贰份, 双方各执壹份, 具有同等法律效力; 合同副本一式陆份, 委托人执肆份, 监理人执贰份。

【本页为签章页】

委托人: (签章)



地址:

法定代表人: (签章)

委托代理人: (签章)

开户银行:

账号:

邮编:

电话:

公司邮箱:

监理人: (签章)



地址: 深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B

座17层1701、1710

法定代表人: (签章)

委托代理人: (签章)

开户银行: 建行深圳皇岗支行

账号: 44201564000050001745

邮编: 518049

电话: 0755-83316931

公司邮箱: jiuzhoujl@163.com

（三）投标人企业业绩自查表 2

业绩情况	项目名称	合同金额 (万元)	业态	合同签订 时间
	惠州星河冠誉府二期 21、22 地块工程	585.96	住宅类	2024. 6. 14
建设单位	惠州星凯投资发展有限公司			
建设地址	广东省惠州市惠城区			
工作内容	总用地面积:46718m2;总建筑面积:219828.98m2			
自查内容		自查结论	提交何种证明材料，页码	
是否为 2021 年 1 月 1 日至截标日类似项目 业绩（已完成或在建）。		是	合同关键页：P14-P18	

注：1. 每项业绩均单独列表，并随自查表提供业绩证明材料。

2. 具体要求详见“资信标要求一览表”。

1、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

为人民币：叁拾叁万壹仟陆佰柒拾伍元肆角柒分 (¥331675.47 元)，增值税税率为 6 %。其中：

- (1) 开办费含税包干总价为人民币：伍万伍仟元整(¥55000.00 元)，其中不含税价为人民币：伍万壹仟捌佰捌拾陆元柒角玖分 (¥51886.79 元)，税金为人民币：叁仟壹佰壹拾叁元贰角壹分 (¥3113.21 元)，增值税税率为 6 %。
- (2) 施工许可证配合费用暂定为人民币：叁拾万叁仟肆佰元(¥303400.00 元)，不含税总价为人民币：贰拾捌万陆仟贰佰贰拾陆元肆角贰分 (¥286226.42 元)，税金为人民币：壹万柒仟壹佰柒拾叁元伍角捌分 (¥17173.58 元)，增值税税率为 6 %。
- (3) 固定酬金暂定为人民币：伍佰伍拾万壹仟贰佰元(¥5501200.00 元)，不含税总价为人民币：伍佰壹拾捌万玖仟捌佰壹拾壹元叁角贰分 (¥5189811.32 元)，税金为人民币：叁拾壹万壹仟叁佰捌拾捌元陆角捌分 (¥311388.68 元)，增值税税率为 6 %。
- (4) 浮动酬金不计入暂定总价，相关的考核办法见本合同附件规定。

本合同暂定总价具体组成详见附件《合同价格清单》。

4 合同承包方式及结算原则

4.1 开办费包干总价和固定酬金、施工许可证配合费用、浮动酬金各项综合单价是针对合同文件所确定的合同工程、乙方提供监理服务的全部工作内容的价格体现，包括但不限于乙方为完成本合同内容所需要的：人工费（含工资、晚间施工及一切加班费、津贴、福利、奖金等）、办公费、住宿费、伙食费、交通费、通讯费、设备（仪器）费、劳保费、监理单位人员的人身意外保险、管理费、利润、税金等。

4.2 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，开办费为包干费用，结算时不予调整，施工许可证配合费用、固定酬金按实结算，浮动酬金按以下方法计算：

- 1) 发放浮动酬金人员必须为长驻现场人员。
- 2) 当月在岗人数×1000 元/月·人，乘以岗位系数（原则上项目总监为 1.5，总监代表为 1.2，专业监理工程师为 1，监理员及资料员为 0.65，各城市公司也可根据当地监理薪酬标准确定），根据监理人员月度考核的等级（分为 A、B、C、D 四

级)，在岗监理人员考核结果为 A、B 类的，对应实际浮动酬金分别为 100%、80%，考核结果为 C、D 类的不予支付监理浮动酬金，实际浮动酬金汇总后作为当月监理浮动酬金总额，考核为 A 的人数不超过长驻现场人数的 20%，考核为 B 的人数不超过长驻现场人数的 30%，四舍五入取整。

监理人员数量为暂定，实际各岗位监理人员数量以甲方要求为准，按实际发生人员数量进行付款及结算。若乙方监理人员无法按甲方要求及时进场，则甲方有权解除本合同。具体详见专用条款中的结算原则。

4.3 合同单价执行过程及结算时均不调差。

5 付款方式

5.1 付款方式按本合同专用条款第【4】条约定执行。

6 履约担保

6.1 乙方应在合同签订后 15 个日历天内向甲方提供本合同总价 0 % 的履约保函或履约保证金。

6.2 逾期提交履约担保的，从逾期第 10 天起，每逾期一天，乙方向甲方支付担保金额 0.5% 的违约金，逾期超过 30 天，甲方有权单方解除本合同，乙方除承担违约金外，并承担由此产生的一切经济 and 法律责任。

7 其他约定

7.1 施工许可证配合费以乙方配合人员锁证开始时间起计。如报建人员超过现场实际人员，超过部分人员的施工许可证配合费按战略价格执行。

8 本工程甲方负责人

主管领导： 魏英涛 项目经理： 谢玉波 15915572083 。

9 本工程乙方负责人

总经理： 汤朝晖

项目负责人： 周国辉 联系电话： 15012661872

10 文件送达

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

二、总监理工程师情况

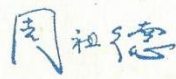
（一）总监理工程师情况

姓 名	邱添传	性 别	男	年 龄	55
职 务	项目总监	职 称	高级工程师	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	352623197106060011	手机号码	18054989936
参加工作时间		34			
自 查 内 容			自 查 结 论	提 交 何 种 证 明 材 料 ， 页 码	
项目负责 人	从事工作年限		符合要求	毕业证书：P20 执业资格证书：P21-P22 职称证书：P23 劳动合同关键页：P24-P26 社保证明：P27	

注：1. 具体要求详见“资信标要求一览表”。

1、毕业证书

成人高等教育			
毕 业 证 书			
学生 邱添传，性别 男，一九七一年 六 月 六 日生，于二〇一三年			
三月至二〇一六年 一 月在本校		土木工程	专业
三年制本科函授学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。			
校 名：	 厦门理工学院	校 长：	
证书编号：	110625201605001352	二〇一六年 一 月二十 日	
中华人民共和国教育部学历证书查询网址： http://www.chsi.com.cn			

普通高等学校			
毕 业 证 书			
学生 邱添传 性别男，一九七一年六 月 六 日生，于二〇〇七年三 月			
至二〇〇九年 七 月在本校网络教育		土木工程	专业 2.5 年制
专科 学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。			
校 名：	 武汉理工大学	校 长：	
证书编号：	104977200906100309	二〇〇九年 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			

2、执业资格证书

294



监理工程师
Consultant 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，取得监理工程师的执业资格。


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



姓 名: 邱添传

证件号码: 352623197106060011

性 别: 男

出生年月: 1971年06月

批准日期: 2017年05月21日

管 理 号: 2017021440212015351006000164





使用有效期: 2026年10月22日
2027年04月20日

中华人民共和国监理工程师 注册证书

姓 名 : 邱添传

性 别 : 男

出生日期 : 1971年06月06日

注册编号 : 44018346

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 : 2027年05月10日

注册专业 : 房屋建筑工程
市政公用工程



邱添传

个人签名 : 邱添传

签名日期 : 2026.10.22



发证日期 : 2024年03月28日

3、职称证书

广东省职称证书

姓 名：邱添传

身份证号：352623197106060011



职称名称：高级工程师

专 业：建筑管理

级 别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2024年5月25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：2403001189714

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2024年8月20日



4、劳动合同关键页

邱晓佳
Ding

劳 动 合 同

LABOR CONTRACT



深圳市九州建设技术股份有限公司
九州建设 SHENZHEN JIUZHOU CONSTRUCTION TECHNOLOGY CO., LTD.

甲方（用人单位）

乙方（员工）

名称：深圳市九州建设技术股份有限公司

姓名：邱添佳

住所：深圳市福田区卓越梅林中心广场

性别：男

（南区）B座17层1701、1710号

身份证号码：352623197106060011

法定代表人（主要负责人）：

身份证地址：福建省永定县凤城街道龙南13号

张印发

通讯地址：福建省永定县凤城街道龙南13号

联系人：杨小凤

本人联系电话：18054989936 21-228301室

联系电话：0755-83119917

紧急联系人及电话：周艺 13810628138

根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》、《中华人民共和国劳动合同法实施条例》等有关法律法规的规定，甲乙双方遵循合法、公平、平等自愿、协商一致、诚实信用的原则，签订本合同，共同遵守本合同所列条款。

一、劳动合同期限

（一）甲乙双方同意按以下第2种方式确定本劳动合同期限。

1、有固定期限：从2022年7月1日起至2023年6月1日止。

2、无固定期限：从2022年7月1日起。

3、以完成一定工作任务为期限：从2022年7月1日起至完成工作任务工作任务完成时止。完成工作任务的标志是完成工作任务。

（二）试用期期限

双方同意按以下第1种方式确定试用期期限（试用期包括在合同期内）：

1、无试用期

2、试用期从2022年7月1日起至2022年7月1日止。

二、工作内容和工作地点

（一）乙方的岗位（工种）为管理，职务为经理，工作内容属于专业操作（填“管理类/专业技术类/文职类/后勤类”）。具体工作内容和职责按甲方制定的规章制度和有关岗位责任制度而定，乙方对此并无异议。乙方同意甲方可以根据生产经营需要适当调整乙方的工作岗位，但是

本合同一式二份，自双方签订之日起生效，甲、乙双方各执一份。

甲 方：(盖章)



法定代表人：

(主要负责人)

Handwritten signature of the legal representative.

乙 方：(签名)

Handwritten signature of the other party.

2023 年 6 月 30 日

2023 年 6 月 30 日

5、社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：邱添传		社保电脑号：643116081		身份证号码：352623197106060011		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	基数	单位交	个人交
2025	10	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4000	16.0	4000	32.0	8.0
2025	11	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4000	16.0	4000	32.0	8.0
2025	12	202089	4775.0	764.0	382.0	2	6733	101.0	33.67	1	6733	33.67	4000	16.0	4000	32.0	8.0
2026	01	202089	5510.0	881.6	440.8	2	6727	100.91	33.64	1	6727	33.64	4000	16.0	4000	32.0	8.0
2026	02	202089	5510.0	881.6	440.8	2	6727	100.91	33.64	1	6727	33.64	4000	16.0	4000	32.0	8.0
2026	03	202089	5510.0	881.6	440.8	2	6727	100.91	33.64	1	6727	33.64	4000	16.0	4000	32.0	8.0
2026	04	202089	5510.0	881.6	440.8	2	6727	100.91	33.64	1	6727	33.64	4000	16.0	4000	32.0	8.0
2026	05	202089	5510.0	881.6	440.8	2	6727	100.91	33.64	1	6727	33.64	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2026	06	202089	6400.0	1024.0	512.0	2	6727	100.91	33.64	1	6727	33.64	6400	25.6	6400	51.2	12.8
2026	07	202089	6400.0	1024.0	512.0	2	6727	100.91	33.64	1	6727	33.64	6400	25.6	6400	51.2	12.8
2026	08	202089	6400.0	1024.0	512.0	2	6727	100.91	33.64	1	6727	33.64	6400	25.6	6400	51.2	12.8
2026	09	202089	6400.0	1024.0	512.0	2	6727	100.91	33.64	1	6727	33.64	6400	25.6	6400	51.2	12.8
合计			10796.0	5398.0			1211.19	403.77			403.77		234.4	468.8		117.2	

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验真码（ 339282b8d96ae07p ）核查，验真码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），
“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的
缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号
202089
单位名称
深圳市九州建设技术股份有限公司



（二）总监理工程师业绩自查表 1

业绩情况	项目名称	合同金额 (万元)	业态	合同签订时间
	京基智农山海御园（康达尔山海上园项目 目监理工程四期）	2560.300 5	住宅类	2019.5.21
建设单位	深圳市康达尔（集团）股份有限公司			
建设地址	深圳市宝安区			
工作内容	项目总占地约 3.42 万 m ² ，容积率 4.88，总计入容建筑面积约 19.51 万 m ² （其中住宅约 16.07 万 m ² ，商业及幼儿园等配套约 0.93 万 m ² ），设三层地下室（不计容面积约 5.82 万 m ² ）。			
自查内容		自查结论	提交何种证明材料，页码	
是否为 2021 年 1 月 1 日至截标日（以竣工验收报告时间为准）类似项目业绩（已竣工）。		是	合同关键页、竣工验收报告扫描件： P29-P52	
是否体现项目总监理工程师业绩		是	合同关键页、竣工验收报告扫描件： P29-P52	

注：1. 每项业绩均单独列表，并随自查表提供业绩证明材料。

2. 具体要求详见“资信标要求一览表”。

注:竣工验收有列明该项目的曾用名。

1、合同关键页

正本

工程编号 : _____

合同编号 : HT-012019032

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称 : 康达尔山海上园项目监理工程四期

工程地点 : 深圳市宝安区宝安大道铁仔山郊野公园旁

委 托 人 : 深圳市康达尔(集团)股份有限公司

监 理 人 : 深圳市九州建设技术股份有限公司

2016 年 4 月版

第一部分 协议书

委托人(全称): 深圳市康达尔(集团)股份有限公司

监理人(全称): 深圳市九州建设技术股份有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称: 康达尔山海上园项目监理工程四期
2. 工程地点: 深圳市宝安区宝安大道铁仔山郊野公园旁
3. 工程规模: 项目占地面积: 34181.97 m², 地块容积率: 4.88; 计入容积率建筑面积: 195060 m²; 地上核增面积 28590 m²; 规定计容面积: 166470 m²; 其中: 住宅 160685 m²; 商业 935 m²; 幼儿园 2710 m²; 健康服务中心 1000 m²; 社区居委会 400 m²; 社区服务站 400 m²; 物业管理用房 340 m², 不计容面积: 58170 平方米(三层地下室)。
4. 工程类别: 房屋建筑工程 工程等级: 一级
5. 投资性质: 自筹
6. 工程概算投资额: 177261 万元 招标部分工程概算投资额: 177261 万元
7. 其它:

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

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

四、工程监理服务范围

1. 房屋建筑工程: 施工阶段、保修阶段
2. 市政公用工程: /
3. 其他工程: /

五、工程监理服务期限

1. 施工阶段自 2019 年 3 月 1 日起至 2022 年 2 月 28 日止, 共 1096 日历天;
2. 保修阶段自 2022 年 3 月 1 日起至 2024 年 2 月 29 日止, 共 731 日历天;
3. 设备采购建造自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止, 共 / 日历天;
4. 勘察阶段自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止, 共 / 日历天;
5. 设计阶段自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止, 共 / 日历天;
6. 其他服务自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止, 共 / 日历天。

六、工程监理服务酬金

按照第三部分《专用条件》第 20 条《酬金计取》的计取, 本工程各阶段监理服务酬金合计总金额为(大写) 贰仟伍佰陆拾万零叁仟零伍元整 (¥25603005) 其中:

1. 施工阶段监理服务酬金为 2438.3814 万元;
2. 保修阶段服务酬金为 121.9191 万元;
3. 设备采购建造服务酬金为 / 万元;
4. 勘察阶段服务酬金为 / 万元;
5. 设计阶段服务酬金为 / 万元;
6. 其他服务服务酬金为 / 万元。

七、总监理工程师

总监理工程师姓名: 邱添传, 身份证号码: 352623197106060011, 注册号: 44018346

八、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺, 按照本合同约定提供监理与相关服务。
2. 委托人向监理人承诺, 按照本合同约定提供相应的人员、房屋、资料、设备、设施, 并按本合同约定支付工程监理与相关服务酬金。

九、其他

本合同正本一式二份, 双方各执一份, 副本 四份, 双方各执 二份, 均具有同等法律效力。

委托人：深圳市康达尔（集团）股份有限公司（盖章）

法定代表人或其委托代理人：（签章）

开户银行：

账号：

住所：

邮编：

电话：

传真：

电子邮箱：

合同订立时间：

监理人：深圳市广信建设股份有限公司（盖章）

法定代表人或其委托代理人：（签章）

开户银行：建行深圳皇岗支行

账号：44201564000050001745

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

电话：83115267

传真：83119917

电子邮箱：

年 月 日

2、竣工验收报告

- (1) 京基智农山海御园 1、2、5、6 栋主体工程（原名康达尔山海上园项目监理工程四期）

注:竣工验收有列明该项目的曾用名。

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称: 京基智农山海御园 1、2、5、6 栋主体工程

验收日期: 2022年12月15日

建设单位(盖章): 深圳市京基智农时代股份有限公司



一、工程概况

项目编号	S-2016-K70-076861	项目代码	2016-440300-70-03-700149
项目名称	京基智农山海御园1、2、5、6栋主体工程	项目曾用名	康达尔山海上园四期
工程地点	深圳市宝安区西乡街道		
建筑面积	124095.18 m ²	工程造价	64062.555971 万元
结构类型	框剪结构	层数	1栋32层、 2栋31层、 5栋32层、 6栋31层
立项批准文号	深宝安发改备案(2019)0898号	宗地号	A108-1160
用地规划许可证号	深规土许BA-2016-0021号	工程规划许可证号	深规划资源建许字BA-2020-0035号
施工许可证号	2016-440300-70-03-70014906	监理许可证号	
开工日期	2020.6.15	验收日期	2022年12月15日
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120200022-06
建设单位	深圳市京基智农时代股份有限公司		
勘察单位	建设综合勘察研究设计院有限公司		
设计单位	筑博设计股份有限公司		
总包单位	广东吴川建筑安装工程有限公司		
承建单位(土建)	广东吴川建筑安装工程有限公司		
承建单位(设备安装)	广东吴川建筑安装工程有限公司		
承建单位(装修)	广东吴川建筑安装工程有限公司、深圳市万德建设集团有限公司		
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司		
施工图审查单位	深圳市电子院设计顾问有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	刘璇
副组长	陈国平、辛立、赵雪峰、周学良、邱添传、汪敬华、张梅
组员	孙戈，曾兴，刘江山，吴海敏、罗琳、吴荣健、王芳、阙俊乾、罗智强、郑亚林、付勇、刘崇朋、刘上秀、李观福、陆小英

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	孙戈	罗智强、刘崇朋、刘上秀
建设设备安装工程	陈国平	周学良、邱添传、付勇、吴春辉
工程质控资料	罗琳	陆小英、李杨萍

（二）验收程序

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

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	刘 璇	深圳市京基智农时代股份有限公司	经理		刘璇
2	陈国平	深圳市京基智农时代股份有限公司	机电经理		陈国平
3	孙 戈	深圳市京基智农时代股份有限公司	土建资深专业 师		孙戈
4	罗 琳	深圳市京基智农时代股份有限公司	资料员		罗琳
5	辛 立	筑博设计股份有限公司	项目负责人		辛立
6	赵雪峰	筑博设计股份有限公司	结构工程师		赵雪峰
7	吴荣健	筑博设计股份有限公司	电气工程师		吴荣健
8	王 芳	筑博设计股份有限公司	给排水工程师		王芳
9	周学良	建设综合勘察研究设计院有限公司	工程师		周学良
10	邱添传	深圳市九州建设技术股份有限公司	项目总监		邱添传
11	罗智强	深圳市九州建设技术股份有限公司	土建工程师		罗智强
12	付 勇	深圳市九州建设技术股份有限公司	电气工程师		付勇
13	郑亚林	深圳市九州建设技术股份有限公司	给排水工程师		郑亚林
14	汪敬华	广东吴川建筑安装工程有限公司	项目经理		汪敬华
15	刘崇朋	广东吴川建筑安装工程有限公司	技术负责人		刘崇朋
16	吴春辉	广东吴川建筑安装工程有限公司	安装责任师		吴春辉
17	刘上秀	广东吴川建筑安装工程有限公司	土建责任师		刘上秀
18	陆小英	广东吴川建筑安装工程有限公司	资料员		陆小英
19	张梅	深圳市万德建设集团有限公司	项目经理		张梅

七、工程验收结论及备注

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

建设单位 审查 情况	<p>经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 <u>2022年12月15日</u>）。</p> <p>建设单位（公章）：</p> <p>单位（项目）负责人：<u>王明</u></p> <p><u>2022年12月15日</u></p>
监理单位 审查 情况	<p>监理单位（公章）：</p> <p>总监理工程师：<u>王明</u></p> <p>设计单位（公章）：</p> <p>单位（项目）负责人：<u>王明</u></p> <p><u>2022年12月15日</u></p>
施工单位 审查 情况	<p>施工单位（公章）：</p> <p>单位（项目）负责人：<u>王明</u></p> <p><u>2022年12月15日</u></p> <p>勘察单位（公章）：</p> <p>单位（项目）负责人：<u>王明</u></p> <p><u>2022年12月15日</u></p>

(2) 京基智农山海御园 3、4、7 栋主体工程（原名康达尔山海上园项目监理工程四期）
注:竣工验收有列明该项目的曾用名。

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称: 京基智农山海御园 3、4、7 栋

验收日期: 2022年12月15日

建设单位(盖章): 深圳市京基智农时代股份有限公司

(



一、工程概况

项目编号	S-2016-K70-076861	项目代码	2016-440300-70-03-700149
项目名称	京基智农山海御园3、4、7栋	项目曾用名	康达尔山海上园四期
工程地点	深圳市宝安区西乡街道		
建筑面积	128676.05 m²	工程造价	65755.751417 万元
结构类型	框剪结构	层数	3栋30层、 4栋3层、 7栋39层
立项批准文号	深宝安发改备案(2019)0898号	宗地号	A108-1160
用地规划许可证号	深规土许BA-2016-0021号	工程规划许可证号	深规划资源建许字BA-2020-0035号
施工许可证号	2016-440300-70-03-70014904	监理许可证号	
开工日期	2020.6.15	验收日期	2022年12月15日
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120200022-04
建设单位	深圳市京基智农时代股份有限公司		
勘察单位	建设综合勘察研究设计院有限公司		
设计单位	筑博设计股份有限公司		
总包单位	广东吴川建筑安装工程有限公司		
承建单位(土建)	广东吴川建筑安装工程有限公司		
承建单位(设备安装)	广东吴川建筑安装工程有限公司		
承建单位(装修)	广东吴川建筑安装工程有限公司、深圳市万德建设集团有限公司		
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司		
施工图审查单位	深圳市电子院设计顾问有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	刘璇
副组长	陈国平、辛立、赵雪峰、周学良、邱添传、汪敬华、张梅
组员	孙戈，曾兴，刘江山，吴海敏、罗琳、吴荣健、王芳、阙俊乾、罗智强、郑亚林、付勇、刘崇朋、刘上秀、李观福、陆小英

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	孙戈	罗智强、刘崇朋、刘上秀
建设设备安装工程	陈国平	周学良、邱添传、付勇、吴春辉
工程质控资料	罗琳	陆小英、李杨萍

（二）验收程序

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

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	刘 璇	深圳市京基智农时代股份有限公司	经理		刘璇
2	陈国平	深圳市京基智农时代股份有限公司	机电经理		陈国平
3	孙 戈	深圳市京基智农时代股份有限公司	土建资深专业 师		孙戈
4	罗 琳	深圳市京基智农时代股份有限公司	资料员		罗琳
5	辛 立	筑博设计股份有限公司	项目负责人		辛立
6	赵雪峰	筑博设计股份有限公司	结构工程师		赵雪峰
7	吴荣健	筑博设计股份有限公司	电气工程师		吴荣健
8	王 芳	筑博设计股份有限公司	给排水工程师		王芳
9	周学良	建设综合勘察研究设计院有限公司	工程师		周学良
10	邱添传	深圳市九州建设技术股份有限公司	项目总监		邱添传
11	罗智强	深圳市九州建设技术股份有限公司	土建工程师		罗智强
12	付 勇	深圳市九州建设技术股份有限公司	电气工程师		付勇
13	郑亚林	深圳市九州建设技术股份有限公司	给排水工程师		郑亚林
14	汪敬华	广东吴川建筑安装工程有限公司	项目经理		汪敬华
15	刘崇朋	广东吴川建筑安装工程有限公司	技术负责人		刘崇朋
16	吴春辉	广东吴川建筑安装工程有限公司	安装责任师		吴春辉
17	刘士秀	广东吴川建筑安装工程有限公司	土建责任师		刘士秀
18	陆小英	广东吴川建筑安装工程有限公司	资料员		陆小英
19	张梅	深圳市万德建设集团有限公司	项目经理		张梅

七、工程验收结论及备注

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



建设单位
审查
情况

经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 2022年12月15日）。

建设单位（公章）：

单位（项目）负责人： 鄧海峰

监理单位（公章）：

总监理工程师： 鄧海峰

设计单位（公章）：

单位（项目）负责人： 辛立

施工单位（公章）：

单位（项目）负责人： 江敬年

勘察单位（公章）：

单位（项目）负责人： 周学良



(3) 京基智农山海御园 1、2、5、6 栋室内精装修工程

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：京基智农山海御园 1、2、5、6 栋室内精装修工程

验收日期：2022年12月15日

建设单位（盖章）：深圳市京基智农时代股份有限公司



一、工程概况

项目编号	S-2016-K70-076861	项目代码	2016-440300-70-03-700149
项目名称	京基智农山海御园 1、2、5、6 栋室内 精装修工程	项目曾用名	/
工程地点	深圳市宝安区西乡街道		
建筑面积	0 m²	工程造价	82910.985563 万元
结构类型	框剪结构	层数	1 栋 32 层、 2 栋 31 层、 5 栋 32 层、 6 栋 31 层
立项批准 文号	深宝安发改备案 (2019) 0898 号	宗地号	A108-1160
用地规划许 可证号	深规土许 BA-2016-0021 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 BA-2020-0035 号
施工许 可证号	2016-440300-70-03- 70014907	监理许可证号	
开工日期	2022.1.15	验收日期	2022年12月15日
监督单位	深圳市建筑工程质 量安全监督总站	监督编号	Q44030120200022-0 7
建设单位	深圳市京基智农时代股份有限公司		
勘察单位	建设综合勘察研究设计院有限公司		
设计单位	筑博设计股份有限公司		
总包单位	深圳市万德建设集团有限公司		
承建单位 (土建)	/		
承建单位 (设备安装)	/		
承建单位 (装修)	深圳市万德建设集团有限公司		
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司		
施工图审查 单位	深圳市万德建设集团有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	刘璇	
副组长	陈国平、辛立、赵雪峰、周学良	邱添传、张梅
组员	孙戈、曾兴、刘江山、罗琳、吴荣健、王芳、阙俊乾、罗智强、郑亚林、付勇、吴勇、边建民、高远鹏、李杨萍	

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	孙戈	刘江山、罗智强、吴勇、高远鹏
建设设备安装工程	陈国平	周学良、邱添传、付勇、边建民
工程质控资料	罗琳	李杨萍

（二）验收程序

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

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	刘璇	深圳市京基智农时代股份有限公司	经理		刘璇
2	陈国平	深圳市京基智农时代股份有限公司	机电经理		陈国平
3	孙戈	深圳市京基智农时代股份有限公司	资深专业工程师		孙戈
4	罗琳	深圳市京基智农时代股份有限公司	资料员		罗琳
5	辛立	筑博设计股份有限公司	项目负责人		辛立
6	赵雪峰	筑博设计股份有限公司	结构工程师		赵雪峰
7	吴荣健	筑博设计股份有限公司	电气工程师		吴荣健
8	王芳	筑博设计股份有限公司	给排水工程师		王芳
9	周学良	建设综合勘察研究设计院有限公司	工程师		周学良
10	邱添传	深圳市九州建设技术股份有限公司	项目总监		邱添传
11	罗智强	深圳市九州建设技术股份有限公司	装饰工程师		罗智强
12	付勇	深圳市九州建设技术股份有限公司	电气工程师		付勇
13	郑亚林	深圳市九州建设技术股份有限公司	给排水工程师		郑亚林
14	张梅	深圳市万德建设集团有限公司	项目经理		张梅
15	周勇	深圳市万德建设集团有限公司	技术负责人		周勇
16	边建民	深圳市万德建设集团有限公司	装饰质检员		边建民
17	高远鹏	深圳市万德建设集团有限公司	装饰施工员		高远鹏
18	李杨萍	深圳市万德建设集团有限公司	资料员		李杨萍

七、工程验收结论及备注

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

建设单位 审查 情况	<p>经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 2022 年 12 月 15 日）。</p> <p>建设单位（公章）：</p> <p>单位（项目）负责人： </p>
监理单位 审查 情况	<p>监理单位（公章）：</p> <p>总监理工程师： </p> <p>2022 年 12 月 15 日</p>
施工单位 审查 情况	<p>设计单位（公章）：</p> <p>单位（项目）负责人： </p> <p>2022 年 12 月 15 日</p>
勘察单位 审查 情况	<p>勘察单位（公章）：</p> <p>单位（项目）负责人： </p> <p>2022 年 12 月 15 日</p>

张梅
粤1322013201508545(00)
建筑
2024.10.08
深圳市万德建设集团有限公司

周学良
注册号：1100761-AY025
有效期：至2023年06月

(4) 京基智农山海御园 3、7 栋室内精装修工程

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称: 京基智农山海御园 3、7 栋室内精装修工程

验收日期: 2022年12月15日

建设单位 (盖章): 深圳市京基智农时代股份有限公司



一、工程概况

项目编号	S-2016-K70-076861	项目代码	2016-440300-70-03-700149
项目名称	京基智农山海御园 3、7 栋室内精装修	项目曾用名	/
工程地点	深圳市宝安区西乡街道		
建筑面积	0 m²	工程造价	28389.992694 万元
结构类型	框剪结构	层数	3 栋 30 层、 7 栋 30 层
立项批准 文号	深宝安发改备案 (2019) 0898 号	宗地号	A108-1160
用地规划许 可证号	深规土许 BA-2016-0021 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 BA-2020-0035 号
施工许 可证号	2016-440300-70-03- 70014908	监理许可证号	
开工日期	2022.1.15	验收日期	2022年12月15日
监督单位	深圳市建筑工程质 量安全监督总站	监督编号	Q44030120200022-0 8
建设单位	深圳市京基智农时代股份有限公司		
勘察单位	建设综合勘察研究设计院有限公司		
设计单位	筑博设计股份有限公司		
总包单位	深圳市万德建设集团有限公司		
承建单位 (土建)	/		
承建单位 (设备安装)	/		
承建单位 (装修)	深圳市万德建设集团有限公司		
监理单位	深圳市九州建设技术股份有限公司		
施工图审查 单位	深圳市万德建设集团有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	刘璇	
副组长	陈国平、辛立、赵雪峰、周学良	邱添传、张梅
组员	孙戈、曾兴、刘江山、罗琳、吴荣健、王芳、阙俊乾、罗智强、郑亚林、付勇、吴勇、边建民、高远鹏、李杨萍	

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	孙戈	刘江山、罗智强、吴勇、高远鹏
建设设备安装工程	陈国平	周学良、邱添传、付勇、边建民
工程质控资料	罗琳	李杨萍

（二）验收程序

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

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	刘璇	深圳市京基智农时代股份有限公司	经理		刘璇
2	陈国平	深圳市京基智农时代股份有限公司	机电经理		陈国平
3	孙戈	深圳市京基智农时代股份有限公司	资深专业工程师		孙戈
4	罗琳	深圳市京基智农时代股份有限公司	资料员		罗琳
5	辛立	筑博设计股份有限公司	项目负责人		辛立
6	赵雪峰	筑博设计股份有限公司	结构工程师		赵雪峰
7	吴荣健	筑博设计股份有限公司	电气工程师		吴荣健
8	王芳	筑博设计股份有限公司	给排水工程师		王芳
9	周学良	建设综合勘察研究设计院有限公司	工程师		周学良
10	邱添传	深圳市九州建设技术股份有限公司	项目总监		邱添传
11	罗智强	深圳市九州建设技术股份有限公司	装饰工程师		罗智强
12	付勇	深圳市九州建设技术股份有限公司	电气工程师		付勇
13	郑亚林	深圳市九州建设技术股份有限公司	给排水工程师		郑亚林
14	张梅	深圳市万德建设集团有限公司	项目经理		张梅
15	周勇	深圳市万德建设集团有限公司	技术负责人		周勇
16	边建民	深圳市万德建设集团有限公司	装饰质检员		边建民
17	高远鹏	深圳市万德建设集团有限公司	装饰施工员		高远鹏
18	李杨萍	深圳市万德建设集团有限公司	资料员		李杨萍

七、工程验收结论及备注

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

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：辛立
注册号：4401841-065
有效期：至2023年12月

建设单位
审查
情况

建设单位（公章）

单位（项目）负责人：辛立

经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 2022 年 12 月 15 日）。

监理单位（公章）

总监理工程师：辛立

2022 年 12 月 15 日

设计单位（公章）

单位（项目）负责人：辛立

2022 年 12 月 15 日

施工单位（公章）

单位（项目）负责人：辛立

2022 年 12 月 15 日

勘察单位（公章）

单位（项目）负责人：周学良

2022 年 12 月 15 日

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
姓名：周学良
注册号：1100761-AY025
有效期：至2023年06月

（三）总监理工程师业绩自查表 2

业绩情况	项目名称	合同金额 (万元)	业态	合同签订时间
	京基智农山海公馆（康达尔山海上园项目） 目监理工程三期	1500.584 4	住宅类	2019.5.16
建设单位	深圳市康达尔（集团）股份有限公司			
建设地址	深圳市宝安区			
工作内容	项目占地约 0.96 万 m ² ，总建筑面积约 13.4 万 m ² （计容约 8.87 万 m ² ，其中住宅 3.98 万 m ² 、商务公寓 1.77 万 m ² 、酒店 3.00 万 m ² 、商业及配套 0.13 万 m ² ；不计容地下室约 4.53 万 m ² ）			
自查内容		自查结论	提交何种证明材料，页码	
是否为 2021 年 1 月 1 日至截标日（以竣工验收报告时间为准）类似项目业绩（已竣工）。		是	合同关键页、竣工验收报告扫描件：P53-P67	
是否体现项目总监理工程师业绩		是	合同关键页、竣工验收报告扫描件：P53-P67	

注：1. 每项业绩均单独列表，并随自查表提供业绩证明材料。

2. 具体要求详见“资信标要求一览表”。

注:竣工验收有列明该项目的曾用名。

1、合同关键页

正本

工程编号 : _____

合同编号 : HT-012019031

深圳市工程监理与相关服务合同

工程名称 : 康达尔山海上园项目监理工程三期

工程地点 : 深圳市宝安区宝安大道铁仔山郊野公园旁

委 托 人 : 深圳市康达尔(集团)股份有限公司

监 理 人 : 深圳市九州建设技术股份有限公司

2016 年 4 月版

第一部分 协议书

委托人(全称): 深圳市康达尔(集团)股份有限公司

监理人(全称): 深圳市九州建设技术股份有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称: 康达尔山海上园项目监理工程三期
2. 工程地点: 深圳市宝安区宝安大道铁仔山郊野公园旁
3. 工程规模: 康达尔山海上园项目三期集精品住宅、五星级酒店、高端商务公寓、大型餐饮及商业配套为一体的综合功能项目。项目占地面积: 9580.26 平方米,总建筑面积约 13.4 万平方米,其中计容建筑面积: 88730 平方米(住宅 39790 平米;商务公寓 17720 平米;酒店 30000 平米、商业 1140 平米、物业管理用房 180 平米),不计容建筑面积 45270 平方米。

4. 工程类别: 房屋建筑工程 工程等级: 一级
5. 投资性质: 自筹
6. 工程概算投资额: 93800 万元 招标部分工程概算投资额: 93800 万元
7. 其它:

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

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

7. 本合同签订后,双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、工程监理服务范围

1. 房屋建筑工程: 施工阶段、保修阶段
2. 市政公用工程: /

3. 其他工程: _____ / _____

五、工程监理服务期限

1. 施工阶段自 2019 年 3 月 1 日起至 2022 年 2 月 28 日止, 共 1096 日历天;
2. 保修阶段自 2022 年 3 月 1 日起至 2024 年 2 月 29 日止, 共 731 日历天;
3. 设备采购建造自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止, 共 / 日历天;
4. 勘察阶段自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止, 共 / 日历天;
5. 设计阶段自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止, 共 / 日历天;
6. 其他服务自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止, 共 / 日历天。

六、工程监理服务酬金

按照第三部分《专用条件》第 20 条《酬金计取》的计取, 本工程各阶段监理服务酬金合计总金额为 壹仟伍佰万零伍仟捌佰肆拾肆元整 (大写): (¥15005844.00)。其中:

1. 施工阶段监理服务酬金为 1429.128 万元;
2. 保修阶段服务酬金为 71.4564 万元;
3. 设备采购建造服务酬金为 / 万元;
4. 勘察阶段服务酬金为 / 万元;
5. 设计阶段服务酬金为 / 万元;
6. 其他服务服务酬金为 / 万元。

七、总监理工程师

总监理工程师姓名: 邱添传, 身份证号码: 352623197106060011, 注册号: 44018346

八、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺, 按照本合同约定提供监理与相关服务。
2. 委托人向监理人承诺, 按照本合同约定提供相应的人员、房屋、资料、设备、设施, 并按本合同约定支付工程监理与相关服务酬金。

九、其他

本合同正本一式二份, 双方各执一份, 副本 四份, 双方各执 二 份, 均具有同等法律效力。

委托人：深圳市康达尔（集团）股份有限公司（盖章）

监理人：深圳市九州建设股份有限公司（盖章）

法定代表人或其委托代理人：（签章）

法定代表人或其委托代理人：（签章）

开户银行：

开户银行：建行深圳皇岗支行

账号：

账号：44201564000930001745

住所：

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：

邮编：518049

电话：

电话：83115267

传真：

传真：83119917

电子邮箱：

电子邮箱：

合同订立时间：

年 月 日

2、竣工验收报告

(1) 京基智农山海公馆 1 栋主体工程（原名康达尔山海上园项目监理工程三期）

注:竣工验收有列明该项目的曾用名。

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称: 京基智农山海公馆 1 栋主体工程

验收日期: 2023.12.5

建设单位（盖章）: 深圳市京基智农时代股份有限公司

一、工程概况

项目编号	S-2016-K70-076861	项目代码	2016-440300-70-03-70014905
项目名称	京基智农山海公馆1栋主体工程	项目曾用名	康达尔山海上园（三期）1栋主体工程
工程地点	深圳市宝安区西乡街道		
建筑面积	124710.81 m²	工程造价	68014.309776 万元
结构类型	框剪结构	层数	A座31层、B座30层、C座27层、D座24层
立项批准文号	深宝安发改备案（2019）0898号	宗地号	A108-1159
用地规划许可证号	深规划资源许BA-2020-0032号	工程规划许可证号	深规划资源建许字BA-2020-0075（改1）号
施工许可证号	2016-440300-70-03-70014905	监理许可证号	
开工日期	2021.4.12	验收日期	2023.12.5
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120200022-05
建设单位	深圳市京基智农时代股份有限公司		
勘察单位	深圳市协鹏工程勘察有限公司		
设计单位	筑博设计股份有限公司		
总包单位	广东吴川建筑安装工程有限公司		
承建单位（土建）	广东吴川建筑安装工程有限公司		
承建单位（设备安装）	广东吴川建筑安装工程有限公司		
承建单位（装修）	广东吴川建筑安装工程有限公司、深圳中壹建设（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		
施工图审查单位	深圳市电子院设计顾问有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	刘璇
副组长	陈国平、刘晓英、龚尚谦、肖志伦、邱添传、汪敬华、王景
组员	孙戈、陈登峰、刘江山、陈宙、陈志滨、罗琳、吕少峰、陆皆生、阙俊乾、罗智强、郑亚林、付勇、刘崇朋、陈润、李观福、陆小英

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	孙戈	罗智强、刘崇朋、陈润
建设设备安装工程	陈国平	肖志伦、邱添传、付勇、吴春辉
工程质控资料	罗琳	陆小英、陈晓媚

（二）验收程序

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

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	刘璇	深圳市京基智农时代股份有限公司	经理		刘璇
2	陈国平	深圳市京基智农时代股份有限公司	机电经理		陈国平
3	孙戈	深圳市京基智农时代股份有限公司	土建资深专业师		孙戈
4	罗琳	深圳市京基智农时代股份有限公司	资料员		罗琳
5	刘晓英	筑博设计股份有限公司	项目负责人		刘晓英
6	龚尚谦	筑博设计股份有限公司	结构工程师		龚尚谦
7	吕少峰	筑博设计股份有限公司	电气工程师		吕少峰
8	陆皆生	筑博设计股份有限公司	给排水工程师		陆皆生
9	肖志伦	深圳市协鹏工程勘察有限公司	中华人民共和国一级注册建筑师		肖志伦
10	邱添传	深圳市九州建设技术股份有限公司	姓名: 刘晓英 注册号: 4401841100002 有效期至: 2023年12月		邱添传
11	罗智强	深圳市九州建设技术股份有限公司	姓名: 肖志伦 注册号: 4401841100002 有效期至: 2026年06月		罗智强
12	付勇	深圳市九州建设技术股份有限公司	注册土木工程师(岩土)		付勇
13	郑亚林	深圳市九州建设技术股份有限公司	姓名: 肖志伦 注册号: 4401841100002 有效期至: 2026年06月		郑亚林
14	陈晓媚	深圳市九州建设技术股份有限公司	给排水工程师		陈晓媚
15	汪敏华	广东吴川建筑安装工程有限公司	项目经理		汪敏华
16	郑晓朋	广东吴川建筑安装工程有限公司	技术负责人		郑晓朋
17	吴春辉	广东吴川建筑安装工程有限公司	安装责任师		吴春辉
18	陈润	广东吴川建筑安装工程有限公司	土建责任师		陈润
19	陆小英	广东吴川建筑安装工程有限公司	资料员		陆小英
20	王景	深圳中壹建设(集团)有限公司	项目经理		王景

七、工程验收结论及备注

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

建设单位
审查
情况

经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 2023 年 12 月 5 日）。

建设单位（公章）：

单位（项目）负责人：刘明

中华人民共和国注册土木工程师（岩土）

姓名：肖志伦

注册号：4405589-AY001

有效期：年至 2026 年 06 月 日

监理单位（公章）：

总监理工程师：邱海伟

设计单位（公章）：

单位（项目）负责人：刘明

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名：刘明

注册号：4401841-022

有效期：至 2023 年 12 月

2023 年 12 月 5 日

施工单位（公章）：

单位（项目）负责人：汪敬华

勘察单位（公章）：

单位（项目）负责人：刘明

2023 年 12 月 5 日

(2) 京基智农山海公馆 1 栋(A 座、B 座及 C 座)室内精装修工程

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称: 京基智农山海公馆 1 栋 (A 座、B 座及 C 座) 室内精装修工程

验收日期: 2023 年 12 月 5 日

建设单位 (盖章): 深圳市京基智农时代股份有限公司



一、工程概况

项目编号	S-2016-K70-076861	项目代码	2016-440300-70-03-700149
项目名称	京基智农山海公馆1栋（A座、B座及C座）室内精装修工程	项目曾用名	/
工程地点	深圳市宝安区西乡街道		
建筑面积	0 m²	工程造价	38684.306874 万元
结构类型	框剪结构	层数	A座31层、 B座30层、 C座27层、
立项批准文号	深宝安发改备案（2019）0898号	宗地号	A108-1159
用地规划许可证号	深规划资源许BA-2020-0032号	工程规划许可证号	深规划资源建许字BA-2020-0075（改1）号
施工许可证号	2016-440300-70-03-70014909	监理许可证号	/
开工日期	2022.12.10	验收日期	
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120200022-09
建设单位	深圳市京基智农时代股份有限公司		
勘察单位	深圳市协鹏工程勘察有限公司		
设计单位	筑博设计股份有限公司		
总包单位	深圳中壹建设（集团）有限公司		
承建单位（土建）	/		
承建单位（设备安装）	/		
承建单位（装修）	深圳中壹建设（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		
施工图审查单位	深圳中壹建设（集团）有限公司		

二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	刘璇
副组长	陈国平、刘晓英、龚尚谦、邱添传、王景、肖志伦
组员	孙戈、陈登峰、刘江山、陈宙、陈志滨、罗琳、吕少峰、陆皆生、张发昌、郑亚林、付勇、廖然、叶高阳、李晓杰、黄富森

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	孙戈	张发昌、廖然
建设设备安装工程	陈国平	邱添传、肖志伦、付勇、李晓杰
工程质控资料	罗琳	黄富森、陈晓媚

（二）验收程序

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

四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	刘璇	深圳市京基智农时代股份有限公司	经理		刘璇
2	陈国平	深圳市京基智农时代股份有限公司	机电经理		陈国平
3	孙戈	深圳市京基智农时代股份有限公司	专业工程师		孙戈
4	罗琳	深圳市京基智农时代股份有限公司	资料员		罗琳
5	刘晓英	筑博设计股份有限公司	项目	中华人民共和国一级注册建筑师	刘晓英
6	龚尚谦	筑博设计股份有限公司	结构工程师	姓名: 刘晓英 注册号: 4401841-02 有效期至: 2023年12月	龚尚谦
7	吕少峰	筑博设计股份有限公司	电气工程师		吕少峰
8	陆皆生	筑博设计股份有限公司	给排水工程师		陆皆生
9	邱添传	深圳市九州建设技术股份有限公司	项目总监	中級	邱添传
10	张安昌	深圳市九州建设技术股份有限公司	暖通工程师		张安昌
11	付勇	深圳市九州建设技术股份有限公司	电气工程师		付勇
12	郑亚林	深圳市九州建设技术股份有限公司	给排水工程师		郑亚林
13	陈晓媚	深圳市九州建设技术股份有限公司	资料员		陈晓媚
14	王景	深圳中壹建设(集团)有限公司	项目经理		王景
15	廖然	深圳中壹建设(集团)有限公司	技术负责人		廖然
16	李晓杰	深圳中壹建设(集团)有限公司	装饰质检员		李晓杰
17	叶高阳	深圳中壹建设(集团)有限公司	装饰施工员		叶高阳
18	黄富森	深圳中壹建设(集团)有限公司	资料员		黄富森
19	肖志伦	深圳市协鹏工程勘察有限公司	中华人民共和国注册岩土工程师(岩土)	姓名: 肖志伦 注册号: 4405589-AY001 有效期至: 2026年06月	肖志伦

七、工程验收结论及备注

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

建设单位
审查
情况

经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为2023年12月5日）。

建设单位（公章）：

单位（项目）负责人：

监理单位（公章）：

总监理工程师：

设计单位（公章）：

单位（项目）负责人：

施工单位（公章）：

单位（项目）负责人：

姓名：刘晓英
注册号：4401841-022
有效期至：2023年12月

单位（项目）负责人：

中华人民共和国注册土木工程师（岩土）

2023年12月5日

注册号：4405589-AY001

有效期至：至2026年06月

三、其他

(一) 企业基本情况自查表

投标人全称	深圳市九州建设技术股份有限公司	主要业务范围	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、工程质里安全评价、工程检测、物业顾问、项目总承包等业务;
营业执照编号	91440300192360878C	成立日期	1991 年 09 月 19 日
注册资本	1000 万		
行政负责人	1. 姓名: 李冬星 2. 职务: 副总经理 3. 职称: 中级		
技术负责人	1. 姓名: 陈波 2. 职务: 总工程师 3. 职称: 高级		
联系方式	1. 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 2. 邮编: 518049 3. 电话: 0755-83119917 4. 传真: 0755-83119917 5. E-mail: jiuzhoujl@163.com 6. 联系人: 张世清		
公司简介	<div style="text-align: center;">  <p>深圳市九州建设技术股份有限公司 SHENZHEN JIUZHOU CONSTRUCTION TECHNOLOGY CO., LTD.</p> </div> <p>一、概述</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div>		

	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
	2023 年度	127041272.74 元	10313686.16 元
	2024 年度	82005820.82 元	6340401.86 元
	2025 年度	75227384.80 元	5530203.67 元
	三、公司业绩		
	<p>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。其中在产业园及工业项目领域积淀了丰富实践经验，包括高层、多层工业建筑和工业厂房集群；也包括各类超高层、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，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。</p>		
	三、团队素质		
	<p>公司总人数约 330 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 97 名、一级、二级注册造价工程师 6 名，国家一级、二级注册执业建造师 20 名、国家一级注册建筑师 2 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。</p> <p>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。</p>		
专业技术人员数量，全国建筑市场监管公共服务平台（四库一平台）（网址： http://jzsc.mohurd.gov.cn/home ）截图：注册执业人员 125 人/次 注：境外投标人可提供加盖公章的专业技术人员表（格式自拟并承诺对其真实性负责）			

注：

- 1、本表可按格式扩展。
- 2、投标人认为有需要的可增加表格内容。
- 3、投标人须附上相关资质、资格证书扫描件。
- 4、附 2023 年、2024 年、2025 年审计报告扫描件（全部页码）。

（二）全国建筑市场监管公共服务平台人数截图

当前注册监理工程师人员共 97 人

查询网址：<https://jzsc.mohurd.gov.cn/data/person>

The screenshot displays the 'National Building Market Supervision and Management Public Service Platform' (全国建筑市场监管公共服务平台). The page is in Chinese and features a red header with the platform's name and logo. Below the header, there is a navigation bar with links such as '首页' (Home), '监管动态' (Regulatory Dynamics), '数据服务' (Data Services), '信用建设' (Credit Building), '建筑工人' (Construction Workers), '政策法规' (Policies and Regulations), '电子证照' (Electronic Licenses), '问题解答' (FAQ), '网站动态' (Website Dynamics), and '动态核查' (Dynamic Verification).

The main content area is titled '人员数据' (Personnel Data). It includes a search filter section with a red box highlighting the '人员类别' (Personnel Category) dropdown menu, which is set to '注册监理工程师' (Registered Professional Engineer). Other search criteria include '姓名' (Name), '身份证号' (ID Card Number), '注册号' (Registration Number), '注册单位' (Registration Unit), and '电子证书' (Electronic Certificate). A red box also highlights the '注册单位' (Registration Unit) field, which is set to '深圳市九州建设股份有限公司' (Shenzhen Jiuzhou Construction Co., Ltd.).

Below the search filters, there is a table listing the registered personnel. The table has five columns: '序号' (Serial Number), '姓名' (Name), '身份证号' (ID Card Number), '注册类别' (Registration Category), and '注册号(执业印章号)' (Registration Number (Professional Seal Number)). The table lists 15 individuals, all of whom are '注册监理工程师' (Registered Professional Engineers). The first few entries are:

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)
1	张泽泽	411303*****35	注册监理工程师	44033648
2	叶远航	441481*****75	注册监理工程师	44038656
3	刘勤勤	610103*****12	注册监理工程师	44012202
4	张小平	432301*****19	注册监理工程师	44000129
5	刘勤勤	422426*****32	注册监理工程师	44009915
6	郑育峰	420202*****11	注册监理工程师	42000364
7	江振	420500*****34	注册监理工程师	44001413
8	黄江涛	520113*****15	注册监理工程师	51008439
9	黄育博	430602*****17	注册监理工程师	44010032
10	张彦强	362428*****5X	注册监理工程师	44036567
11	王亚智	420203*****17	注册监理工程师	42001336
12	陈其昌	441624*****59	注册监理工程师	44014746
13	苏敬华	430111*****14	注册监理工程师	44007001
14	周月强	412301*****19	注册监理工程师	41001409
15	沈良华	420106*****5X	注册监理工程师	44014085

At the bottom of the page, there is a red box highlighting the text '共97条' (Total 97 items), indicating the total number of registered personnel. To the right of the main content area, there is a sidebar with a '通知' (Notice) section and a calendar for October 2026.

首页 > 人员数据

收起筛选

筛选 重置条件

人员类别: 注册监理工程师

姓名: 请输入人员姓名

身份证号: 请输入身份证号

注册号: 请输入注册号

注册单位: 深圳市九州建设技术股份有限公司

电子证号: 目前仅支持一级建筑师

查询

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)
16	袁之凯	420122*****78	注册监理工程师	11003461
17	丘峰	441421*****11	注册监理工程师	44019003
18	徐德	511027*****34	注册监理工程师	44026590
19	黄迪茂	432524*****30	注册监理工程师	44023885
20	石正军	429004*****36	注册监理工程师	44007221
21	何尧德	452423*****10	注册监理工程师	44010131
22	梁放	321020*****13	注册监理工程师	44015338
23	马昌刚	420222*****10	注册监理工程师	44028771
24	丁德平	362501*****15	注册监理工程师	44003307
25	胡丰强	610303*****15	注册监理工程师	44007720
26	徐益三	430626*****56	注册监理工程师	44013720
27	凌朝晖	360403*****11	注册监理工程师	44003311
28	陈峰	420106*****56	注册监理工程师	44012026
29	李念博	610421*****1X	注册监理工程师	44021786
30	王爱波	420500*****76	注册监理工程师	44012341

共97条

< 1 2 3 4 5 6 7 > 前往 2 页



中华人民共和国住房和城乡建设部www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台



建设工程企业

从业人员

建设项目

诚信记录

请输入关键词。例如企业名称、统一社会信用代码

搜索

首页

监管动态

数据服务

信用建设

建筑工人

政策法规

电子证照

问题解答

网站动态

动态核查

首页 > 人员数据

收起筛选

筛选

重置条件

人员类别:注册监理工程师

姓名:请输入人员姓名

身份证号:请输入身份证号

注册号:请输入注册号

注册单位:深圳市九州建设技术股份有限公司

电子证号:目前仅支持一级建筑师

查询

共97条

<

1

2

3

4

5

6

7

>

前往

3

页



中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台



建设工程企业

从业人员

建设项目

诚信记录

请输入关键词,例如企业名称、统一社会信用代码

搜索

首页

监管动态

数据服务

信用建设

建筑工人

政策法规

电子证照

问题解答

网站动态

动态核查

首页 > 人员数据

收起筛选



筛选

重置条件

人员类别: 注册监理工程师

姓名: 请输入人员姓名

身份证号: 请输入身份证号

注册号: 请输入注册号

注册单位: 深圳市九州建设技术股份有限公司

电子证号: 目前仅支持一级建筑师

查询

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)
46	郑俊龙	440513*****36	注册监理工程师	44044195
47	蓝国夏	440510*****17	注册监理工程师	44029399
48	成少琼	440781*****4X	注册监理工程师	44037096
49	陈波	420500*****92	注册监理工程师	44008440
50	张光耀	420801*****54	注册监理工程师	44012737
51	王儒元	420111*****59	注册监理工程师	44000128
52	杨万东	411302*****16	注册监理工程师	44001162
53	梅卓敬	420500*****90	注册监理工程师	44004637
54	黎明	430403*****19	注册监理工程师	44020342
55	刘静	520102*****56	注册监理工程师	44013418
56	耿家顺	440981*****18	注册监理工程师	44027137
57	徐泽亚	430426*****18	注册监理工程师	44026071
58	邵添传	352623*****11	注册监理工程师	44018346
59	官荣	510212*****32	注册监理工程师	44003308
60	朱露林	450981*****50	注册监理工程师	44025711

共97条

< 1 2 3 4 5 6 7 > 前往 4 页



中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台



建设工程企业

从业人员

建设项目

诚信记录

请输入关键词,例如企业名称、统一社会信用代码

搜索

首页

监管动态

数据服务

信用建设

建筑工人

政策法规

电子证照

问题解答

网站动态

动态核查

人员数据

收起筛选

重置条件

人员类别: 注册监理工程师

姓名: 请输入人员姓名

身份证号: 请输入身份证号

注册号: 请输入注册号

注册单位: 深圳市九州建设技术股份有限公司

电子证号: 目前仅支持一级建筑师

查询

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)
61	韦志勇	450221*****79	注册监理工程师	44016748
62	邓应龙	441422*****19	注册监理工程师	44018138
63	牛小龙	430902*****1X	注册监理工程师	44015097
64	李成哲	222402*****36	注册监理工程师	44008406
65	陈英辉	440506*****14	注册监理工程师	44022741
66	张林福	440783*****10	注册监理工程师	44021271
67	古伟贤	440902*****34	注册监理工程师	44018368
68	甄永生	420111*****14	注册监理工程师	44000534
69	曾德权	362204*****12	注册监理工程师	44027694
70	黄顺飞	370827*****15	注册监理工程师	44033852
71	余立平	411381*****33	注册监理工程师	44034396
72	任晓蓉	511102*****12	注册监理工程师	44034394
73	王德力	412725*****16	注册监理工程师	44034393
74	欧赞强	421102*****11	注册监理工程师	44036112
75	吴维亮	420984*****16	注册监理工程师	44037839

共97条

<

1

2

3

4

5

6

7

>

前往 5 页

首页 > 人员数据

收起筛选

筛选

重置条件

人员类别: 注册监理工程师

姓名: 请输入人员姓名

身份证号: 请输入身份证号

注册号: 请输入注册号

注册单位: 深圳市九州建设技术股份有限公司

电子证号: 目前仅支持一级建筑师

查询

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)
76	高荣如	520202*****38	注册监理工程师	44036238
77	韦添	420881*****10	注册监理工程师	44036116
78	王排	430626*****39	注册监理工程师	44036101
79	周素珍	421127*****47	注册监理工程师	44036090
80	何秋生	445221*****97	注册监理工程师	44036346
81	胡逸彪	362502*****39	注册监理工程师	44037072
82	魏艳萍	432302*****27	注册监理工程师	44036244
83	谷盛	440307*****57	注册监理工程师	44036096
84	庄松雷	440582*****37	注册监理工程师	44036324
85	邹家敬	362203*****10	注册监理工程师	44045932
86	周伟	420281*****91	注册监理工程师	44043314
87	贺秋蓉	430527*****28	注册监理工程师	44044769
88	彭惠民	420527*****18	注册监理工程师	44044728
89	杨小凤	429001*****43	注册监理工程师	44044547
90	程歌超	511304*****14	注册监理工程师	44045760

共97条

< 1 2 3 4 5 6 7 >

前往 0 页

首页 > 人员数据

收起筛选

筛选

重置条件

人员类别: 注册监理工程师

姓名: 请输入人员姓名

身份证号: 请输入身份证号

注册号: 请输入注册号

注册单位: 深圳市九州建设技术股份有限公司

电子证号: 目前仅支持一级建筑师

查询

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)
91	张远	372923*****33	注册监理工程师	44046872
92	张海新	210102*****34	注册监理工程师	44000533
93	黎鑫云	430682*****34	注册监理工程师	44048090
94	刘杰	362424*****19	注册监理工程师	44048290
95	丘基柳	441523*****58	注册监理工程师	44048446
96	张冬梅	430422*****26	注册监理工程师	44050110
97	胡威	430681*****18	注册监理工程师	44052318

共97条

< 1 2 3 4 5 6 7 >

 前往 7 页

中华人民共和国住房和城乡建设部

www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台

建设工程企业

从业人员

建设项目

诚信记录

深圳市九州建设技术股份有限公司

搜索

首页

监管动态

数据服务

信用建设

建筑工人

政策法规

电子证照

问题解答

网站动态

动态核查

首页

人员数据

收起筛选

筛选

重置条件

人员类别

注册建筑师

姓名

请输入人员姓名

身份证号

请输入身份证号

注册号

请输入注册号

注册单位

深圳市九州建设技术股份有限公司

电子证照

目前仅支持一级注册师

查询

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)
1	刘勤勤	610103*****12	一级注册建造师	4401154-001
2	黄珂	420500*****15	一级注册建造师	4401154-002

相关链接

中华人民共和国住房和城乡建设部

国家工程建设标准化信息网

住房和城乡建设部执业资格注册中心

全国建筑工人管理服务信息平台

各省一体化平台

北京 / 天津 / 河北 / 山西 / 内蒙古 / 辽宁 / 吉林

黑龙江 / 上海 / 江苏 / 浙江 / 安徽 / 福建 / 江西

山东 / 河南 / 湖北 / 湖南 / 广东 / 广西 / 海南

重庆 / 四川 / 贵州 / 云南 / 西藏 / 陕西 / 甘肃

青海 / 宁夏 / 新疆

网站访问量

3

0

3

4

4

5

3

6

0

9

网站地图

联系我们

管理系统

通知

没有新通知

10月8日,星期四

八月廿八 寒露

时钟 1

11:43 今天

2026年10月

一

二

三

四

五

六

日

28

29

30

1

2

3

4

15

16

17

7

8

9

10

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

1

2

3

4

5

6

7

8

30 分钟

开始专注

© 2016-2021 版权所有 中华人民共和国住房和城乡建设部 主办单位: 中华人民共和国住房和城乡建设部建筑市场监管司

国建标(2021)第0000000号 客服电话: 4006666666 地址: 深圳市福田区莲花路1001号 深圳九州建设技术股份有限公司

注册建造师: 20 人

中华人民共和国住房和城乡建设部

www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台

建设工程企业
从业人员
建设项目
诚信记录

深圳市九州建设科技股份有限公司

搜索

首页

最新动态

数据服务

信用建设

建筑工程

政策法规

电子证照

问题解答

网站动态

动态核查

首页 > 人员数据

收起筛选

筛选

重置条件

人员类别: 注册建造师

姓名: 请输入人员姓名

身份证号: 请输入身份证号

注册号: 请输入注册号

注册单位: 深圳市九州建设科技股份有限公司

电子证照: 目前仅支持一级建造师

查询

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)
1	张海洋	411303*****35	一级注册建造师	粤1442024202604996
2	曾嘉豪	441624*****12	二级注册建造师	粤2442014201511009
3	阮金强	441522*****74	二级注册建造师	粤2442022202226130
4	张小平	432301*****19	一级注册建造师	粤1442006200912798
5	刘加新	422426*****32	一级注册建造师	粤1442006200701907
6	郑育峰	420202*****11	一级注册建造师	粤1442006200912475
7	江波	420500*****34	一级注册建造师	粤1442006201527930
8	黄江涛	520113*****15	一级注册建造师	粤1442017201907535
9	卢嘉峰	430602*****17	一级注册建造师	粤1442009200914338
10	王忠智	420203*****17	一级注册建造师	粤1442006200912474
11	陈慧星	441624*****59	一级注册建造师	粤1442013201425102
12	覃嘉夏	440510*****17	二级注册建造师	粤2442013201305765
13	梁波	420500*****92	一级注册建造师	粤1442006200913632
14	张光强	420801*****54	一级注册建造师	粤1442011201219559
15	王德元	420111*****59	一级注册建造师	粤1442006200811625

共20条

<

1

2

>

前往 1 页

通知

没有新通知

10月8日, 星期四
八月廿八 寒露

时钟 1 11:44 今天

2026年10月

一	二	三	四	五	六	日
28 十八	29 十九	30 二十	1 廿一	2 廿二	3 廿三	4 廿四
5 廿五	6 廿六	7 廿七	8 寒露	9 廿九	10 九月	11 初二
12 初三	13 初四	14 初五	15 初六	16 初七	17 初八	18 重阳节
19 初十	20 十一	21 十二	22 十三	23 十四	24 十五	25 十六
26 十七	27 十八	28 十九	29 二十	30 廿一	31 廿二	1 廿三
2 廿四	3 廿五	4 廿六	5 廿七	6 廿八	7 立冬	8 三十

— 30 分钟 +

开始专注



中华人民共和国住房和城乡建设部www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台

建设工程企业

从业人员

建设项目

诚信记录

深圳市九州建设技术股份有限公司

搜索

首页

监管动态

数据服务

信用建设

建筑工人

政策法规

电子证照

问题解答

网站动态

动态核查

首页 > 人员数据

收起筛选

筛选

重置条件

人员类别:

注册建造师

姓名:

请输入人员姓名

身份证号:

请输入身份证号

注册号:

请输入注册号

注册单位:

深圳市九州建设技术股份有限公司

电子证号:

目前仅支持一级建筑师

查询

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)
16	杨万东	411302*****16	一级注册建造师	粤1442007200914365
17	褚显敏	420500*****90	一级注册建造师	粤1442006200913587
18	黎明	430403*****19	一级注册建造师	粤1442015201531686
19	刘勋	520102*****56	一级注册建造师	粤1442007200804697
20	邹家敏	362203*****10	二级注册建造师	粤2442023202321697

共20条

<

1

2

>

前往

2

页

相关网站导航

各省级一体化平台

网站访问数量

中华人民共和国住房和城乡建设部

国家工程建设标准化信息网

住房和城乡建设部执业资格注册中心

全国建筑工人管理服务信息平台

北京 / 天津 / 河北 / 山西 / 内蒙古 / 辽宁 / 吉林

黑龙江 / 上海 / 江苏 / 浙江 / 安徽 / 福建 / 江西

山东 / 河南 / 湖北 / 湖南 / 广东 / 广西 / 海南

重庆 / 四川 / 贵州 / 云南 / 西藏 / 陕西 / 甘肃

青海 / 宁夏 / 新疆

3034453609

网站地图

联系我们

管理系统

注册造价工程师：6人

中华人民共和国住房和城乡建设部

www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台

建设工程企业

从业人员

建设项目

诚信记录

深圳市九州建设技术股份有限公司

搜索

首页

监管动态

数据服务

信用建设

建筑工人

政策法规

电子证照

问题解答

网站动态

动态核查

首页 > 人员数据

筛选

重置条件

人员类别: 注册造价工程师

姓名: 请输入人员姓名

身份证号: 请输入身份证号

注册号: 请输入注册号

注册单位: 深圳市九州建设技术股份有限公司

电子证号: 目前仅支持一级建筑师

查询

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)
1	陈震星	441624*****59	一级注册造价工程师	B11144400019156
2	蒋献军	430111*****14	一级注册造价工程师	B11014400012179
3	丘辉	441421*****11	二级注册造价工程师	B21264400021447
4	陈波	420500*****92	一级注册造价工程师	B11244400029171
5	黎明	430403*****19	一级注册造价工程师	B11174400006037
6	褚文丽	510212*****82	一级注册造价工程师	B11024400018319

相关网站导航

各省一体化平台

网站访问量

通知

没有新通知

10月8日, 星期四

八月廿八 寒露

时钟 1

11:46 今天

2026年10月

一 二 三 四 五 六 日

28 十八 29 十九 30 二十 1 廿一 2 廿二 3 廿三 4 廿四

5 廿五 6 廿六 7 廿七 8 寒露 9 廿九 10 九月 11 初二

12 初三 13 初四 14 初五 15 初六 16 初七 17 初八 18 重阳节

19 初十 20 十一 21 十二 22 十三 23 十四 24 十五 25 十六

26 十七 27 十八 28 十九 29 二十 30 廿一 31 廿二 1 廿三

2 廿四 3 廿五 4 廿六 5 廿七 6 廿八 7 立冬 8 三十

30 分钟 + 开始专注

(三) 相关资质、资格证书扫描件



统一社会信用代码
91440300192360878C

营 业 执 照
(副 本)



名 称 深圳市九州建设技术股份有限公司

类 型 股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

成 立 日 期 1991年09月19日

法 定 代 表 人 张印发

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

重 要 提 示

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

登 记 机 关


2020 年 09 月 21 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



**工 程 监 理
资 质 证 书**

企业 名 称 : 深圳市九州建设技术股份有限公司

经济 性 质 : 股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

资 质 等 级 : 房屋建筑工程监理甲级；市政公用工程
工程监理甲级。
可以开展相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等业务。*****

证书编号: E144011541

有 效 期: 至2029年07月24日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

发证机关


2024 年 07 月 24 日
No.EZ 0048244

企业名称	深圳市九州建设技术股份有限公司		
详细地址	深圳市福田区卓越梅林中心广场（南区）B座17层1701、1710号		
建立时间	1991年09月19日		
注册资本金	1500万元人民币		
统一社会信用代码 (或营业执照注册号)	91440300192360878C		
经济性质	股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）		
证书编号	E144011541-4/1		
有效期	至2029年07月24日		
法定代表人	张印发	职务	法定代表人
单位负责人	汤朝晖	职务	企业负责人 (企业经理)
技术负责人	陈波	职称或执业资格	高级工程师/ 注册监理工程师
备注:	原企业名称: 深圳市九州建设监理有限公司 原发证日期: 2002年07月16日		

业务范围
房屋建筑工程监理甲级; 市政公用工程监理甲级。 可以开展相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等业务。*****
 发证机关(章) 2024 年 08 月 12 日 NO: EF 0490535

证书延期
有效期延至 年 月 日
核准机关(章) 年 月 日
有效期延至 年 月 日
核准机关(章) 年 月 日
有效期延至 年 月 日
核准机关(章) 年 月 日

企业变更栏
企业负责人变更为: 徐德。 *****  变更核准机关(章) 2024 年 08 月 12 日
注册资金变更为: 1000 万元。 *****  变更核准机关(章) 2024 年 08 月 12 日
变更核准机关(章) 年 月 日



工程监理资质证书

证书编号: E244011548

企业名称: 深圳市九州建设技术股份有限公司

统一社会信用代码: 91440300192360878C

法定代表人: 张印发

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

有效期: 至2030年05月23日
(请扫码查看各项资质有效期)

资质等级: 电力工程监理乙级
通信工程监理乙级
机电安装工程监理乙级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办事”扫码查验

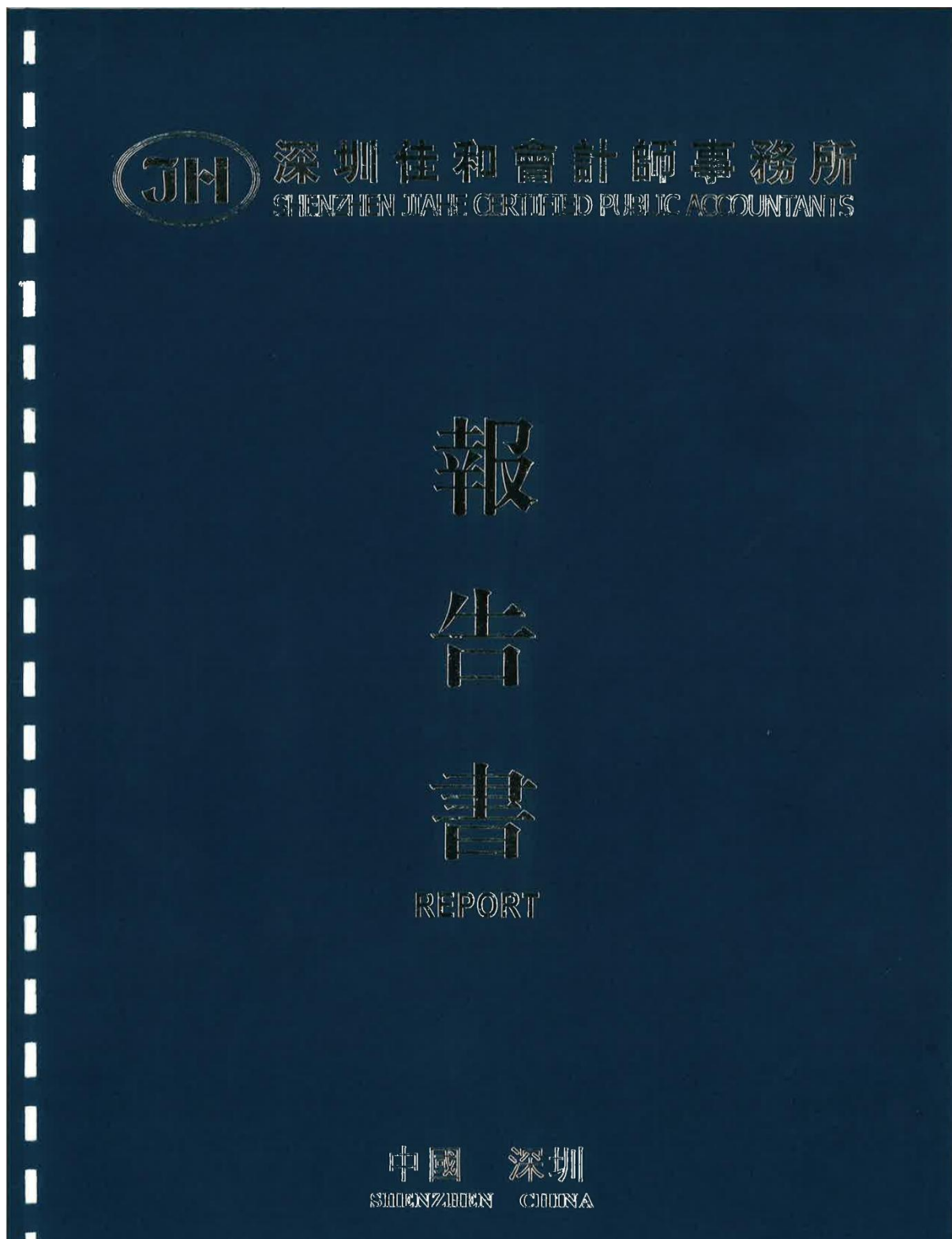
发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2023年05月23日



（四）审计报告

1、2023 年审计报告



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

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

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



深圳佳和会计师事务所(普通合伙)

SHENZHEN JIAHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (GENERAL PARTNERSHIP)

地址：广东省深圳市福田区振兴路西 109 号华康大厦 1 栋 307 室

电话：(0755) 83329083

传真：(0755) 83328854

机密*

深佳和会审字[2024]030 号

审 计 报 告

深圳市九州建设技术股份有限公司全体股东：

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

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

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

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

深圳佳和会计师事务所



中国 · 深圳

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年三月二十日



深圳市九州建设技术股份有限公司

资 产 负 债 表

2023 年 12 月 31 日

单位：元

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



深圳市九州建设技术股份有限公司

资产负债表(续)

2023年12月31日

单位:元

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



深圳市九州建设技术股份有限公司

利 润 表

2023 年度

单位：元

一、营业收入	15	127,041,272.74	134,427,328.73
减：营业成本	15	102,890,259.88	112,013,898.05
税金及附加	16	1,092,939.15	1,112,762.53
销售费用			
管理费用		14,421,487.61	13,332,042.99
研发费用		3,433,493.96	4,481,961.21
财务费用	17	-8,579.20	-16,327.12
其中：利息费用			
利息收入		-14,672.77	-29,491.72
加：其他收益	18	319,672.71	1,213,136.18
投资收益(损失以“一”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“一”号填列)			
资产减值损失(损失以“一”号填列)	20	-241,204.53	
资产处置收益(损失以“一”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

项 目	2023 年度					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	-	-	-	425,320.95	-2,825,320.95	-2,400,000.00
1.提取盈余公积				425,320.95	-425,320.95	-
2.对所有者（或股东）的分配					-2,400,000.00	-2,400,000.00
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	-	-	2,416,655.44	9,470,375.36	17,887,030.80

单位：元



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，还是在技术目已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性的在建工程；或其他有证据表明已发生了减值的在建工程，计提减值准备。

无形资产

无形资产按取得时的实际成本计价，按预计受益期限采用直线法平均摊销。

无形资产减值准备

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

长期待摊费用

长期待摊费用按发生时实际支付的价款入账，按受益期平均摊销。

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

收入

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

提供劳务，均为在同一年度内开始并完成的，在完成劳务时，确认营业收入的实现。

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

税项

增值税

按销售收入的6%计算销项税，并按抵扣进项税后的余额缴纳。

城建税

城建税按应纳流转税额的7%计缴。

教育费附加

教育费附加按应纳流转税额的3%计缴。

地方教育费附加

地方教育费附加按应纳流转税额的2%计缴。

所得税

所得税按应付税款法核算。

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

按应纳税所得额的25%计缴。

三、会计报表主要项目注释

附注 1、货币资金：

项 目	期末余额
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：

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

附注 3、应收账款：

账 龄	期末余额
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：

单 位	期末余额
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：

账 龄	期末余额
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：

单 位	期末余额
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：

账 龄	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>
主要单位名称	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：

项 目	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：

税 目	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：

账 龄	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》。

会计师事务所 执业证书

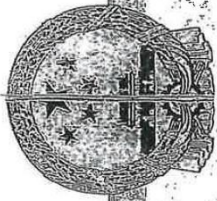
名称: 深圳佳和会计师事务所
(普通合伙)
首席合伙人: 吴春波
主任会计师: 深圳市福田区华强北街道华航社区上步工业区 22 栋万源大厦 205
经营场所:

组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 47470096
批准执业文号: 深财会[2005]11号
批准执业日期: 2005年1月31日



发证机关:

中华人民共和国财政部制



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. 商事主体经营范围由章程确定，经营范围中属于法律、行政法规规定须经批准的项目，取得许可证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由系统自动生成并标注在上方，请系统标注在下方，请系统标注在下方，请系统标注在下方。

3. 商事主体系统标注在上方，请系统标注在下方，请系统标注在下方，请系统标注在下方。

4. 商事主体系统标注在上方，请系统标注在下方，请系统标注在下方，请系统标注在下方。

5. 商事主体系统标注在上方，请系统标注在下方，请系统标注在下方，请系统标注在下方。

登记机关

2022年10月28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

2、2024 年审计报告

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。
报告编号：粤25L8LHNBT0



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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（5）评价财务报表的总体列报、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: 深圳市九州建设科技股份有限公司		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	本 年 金 额			盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他		减:库存股	其他综合收益	专项储备			
栏次	*	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一、上年年末余额	1	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,416,655.44	9,470,375.36	17,887,030.80
加: 会计政策变更	2											
前期差错更正	3									-12,149.78	11,268.09	-881.69
其他	4											
二、本年初余额	5	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,404,505.66	9,481,643.45	17,888,149.11
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-	-	-	-	-	297,075.64	1,673,686.73	1,970,756.37
(一) 综合收益总额	7										2,970,756.37	2,970,756.37
(二) 所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-			
1. 股东投入的普通股	9	-										
2. 其他权益工具持有者投入资本	10											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11											
4. 其他	12											
(三) 利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-	-	297,075.64	-1,297,075.64	-1,000,000.00
1. 提取盈余公积	14									297,075.64	-297,075.64	
2. 对所有者(或股东)的分配	15										-1,000,000.00	-1,000,000.00
3. 其他	16											
(四) 所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-			
1. 资本公积转增资本(或股本)	18											
2. 盈余公积转增资本(或股本)	19											
3. 盈余公积弥补亏损	20											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21											
5. 其他综合收益结转留存收益	22											
6. 其他	23											
四、本年年末余额	24	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: 深圳市九州建设科技股份有限公司		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	上 年 金 额			盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他		减:库存股	其他综合收益	专项储备			
栏次	*	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一、上年年末余额	1	6,000,000.00				-		-		2,135,695.84	9,322,040.73	17,457,736.57
加: 会计政策变更	2											
前期差错更正	3									-144,361.35	-1,158,013.36	-1,302,374.71
其他	4											
二、本年初余额	5	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	1,991,334.49	8,164,027.37	16,155,361.86
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-	-	-	-	-	425,320.95	1,366,347.99	1,791,668.94
(一) 综合收益总额	7										4,131,668.94	4,131,668.94
(二) 所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-			
1. 股东投入的普通股	9											
2. 其他权益工具持有者投入资本	10											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11											
4. 其他	12											
(三) 利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-	-	425,320.95	-2,825,320.95	-2,400,000.00
1. 提取盈余公积	14									425,320.95	-425,320.95	
2. 对所有者(或股东)的分配	15										-2,400,000.00	-2,400,000.00
3. 其他	16											
(四) 所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-			
1. 资本公积转增资本(或股本)	18											
2. 盈余公积转增资本(或股本)	19											
3. 盈余公积弥补亏损	20											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21											
5. 其他综合收益结转留存收益	22											
6. 其他	23											
四、本年年末余额	24	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,416,655.44	9,470,375.36	17,887,030.80

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



深圳市九州建设技术股份有限公司

会计报表附注

2024年度

金额单位：人民币 元

附注一、企业的基本情况

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

附注二、企业财务报告的编制基准

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

附注三、企业遵循企业会计准则的声明

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

附注四、主要会计政策、会计估计

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



(1) 本企业会计的确认、计量和报告以权责发生制为基础进行。

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

5、外币业务核算方法

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

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

(3) 期末处理非货币性项目外币折算

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

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

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

6、现金等价物的确定标准

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

7、金融工具

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

(一) 金融资产

(1) 金融资产的定义

金融资产是指企业持有的现金、其他方的权益工具以及符合下条件之一的资产：

①从其他地方收取现金或其他金融资产的权利；

②在潜在有利条件下，与其他地方交换金融资产或金融负债的权利；

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

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

(2) 金融资产的分类

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

①以摊余成本计量的金融资产；

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(二) 金融负债



金融负债，是指企业符合下列条件之一的负债：

- (1) 向其他交付现金或其他金融资产的合同义务。
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- (4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

(三) 衍生工具

衍生工具，是指属于本准则范围并同时具备下列特征的金融工具或其他合同：

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

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

(3) 在未来某一日期结算。

常见的衍生工具包括远期合同、期货合同、互换合同和期权合同等。

(四) 金融工具的计量

(1) 初始计量

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

(2) 金融资产后续计量原则

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

(3) 金融负债后续计量原则

企业应当按照以下原则对金融负债后续计量：

- ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，应当按照公允价值后续计量。
- ②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- ③不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，企业作为此类金融负债发行方的，应当在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除累计摊销额后的余额孰高进行计量。

④上述金融负债以外的金融负债，应当按摊余成本进行后续计量。

(五) 金融工具重分类的原则

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



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

（六）金融资产减值

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

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

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

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

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

（七）应收款项的坏账准备

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

8、资产减值

对除存货、合同资产、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

9、存货计价

存货包括原材料、周转材料、在产品、库存商品和发出商品等。

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

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



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

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

10、长期投资核算方法

(1) 长期股权投资分类

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

(2) 形成同一控制下控股合并的长期股权投资初始计量

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

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

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

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

(3) 形成非同一控制下控股合并的长期股权投资初始计量

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

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

(4) 不形成控股合并的长期股权投资初始计量

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

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

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

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



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

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

（5）长期股权投资的后续计量

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

对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资采用权益法核算。

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

（6）长期股权投资的收益确认方法

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

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

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

11、固定资产核算方法

（1）固定资产标准

固定资产是指同时具备以下特征的有形资产：

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

（2）固定资产的确认条件

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

（3）固定资产的分类

固定资产分为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他设备。

（4）固定资产的取得计价

一般采用实际成本计价。

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



以购买价款的现值为基础确定。

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

固定资产的弃置费用按照现值计算确定入账价值。

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

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

（5）固定资产折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计算，并按固定资产的原值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，关联方可为个人或其他实体。

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
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
(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。





统一社会信用代码
91440300192258005X

营业执照

(副本)



名称 深圳中德隆会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙
负责人 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与企业信用信息公示系统及年报信息不一致的，应当自信息公示之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。

3. 商事主体应当于每年1月1日至6月30日，向商事登记机关报送上一自然年度的年度报告。

登记机关



2019年 05月 14日

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

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所

执业证书

名

称：深圳中瑞泰会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：卢英

主任会计师：

经 营 场 所：

深圳市福田区新洲路立交桥西北侧新洲广场
华丰大厦1207

组 织 形 式：普通合伙

执业证书编号：44030057

批准执业文号：深注协字[1997]148号

批准执业日期：1997年12月31日

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》。

发证机关 深圳市财政局

二〇〇九年五月二十八日

中华人民共和国财政部制

3、2025 年审计报告

关于深圳市九州建设技术股份有限公司 二〇二五年度会计报表的 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—25
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：深圳市福田区莲花街道紫荆社区新闻路1号中电信息大厦东座2601

电话：0755-83916456 13424313724

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。
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。
报告编码：粤263002YA84



深圳中瑞泰会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市福田区莲花街道紫荆社区新闻路1号中电信息大厦东座2601

电话：0755-83916456 13424313724

审计报告

深中瑞泰审字(2026)第124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2025年12月31日的资产负债表，2025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 2025年12月31日的财务状况以及 2025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。

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



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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

(5) 评价财务报表的总体列报、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)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年四月十八日





资产负债表

2025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	19,649,791.82	4,468,119.00
交易性金融资产	3	663.77	14,549,510.84
衍生金融资产	4	-	-
应收票据	5	-	-
应收账款	6	26,737,810.79	26,923,490.93
应收款项融资	7	-	-
预付款项	8	-	-
其他应收款	9	5,804,028.93	5,373,392.13
其中: 应收利息	10	-	-
应收股利	11	-	-
其他应收款	12	5,804,028.93	5,373,392.13
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	52,192,295.31	51,314,512.90
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	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	3,262,674.42	3,842,962.74
固定资产	27	13,468,837.68	14,709,461.43
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	398,230.11	796,460.19
递延所得税资产	36	-	-
其他非流动资产	37	-	-
非流动资产合计	38	17,624,742.21	19,843,884.36
资产总计	39	69,817,037.52	71,158,397.26

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张冲

张冲

张冲





资产负债表（续）

2025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	-	-
预收款项	46	198,253.29	21,709.89
合同负债	47	-	-
应付职工薪酬	48	4,180,245.04	5,305,568.69
应交税费	49	638,297.61	937,941.25
其他应付款	50	42,857,751.53	45,036,271.95
其中：应付利息	51	-	-
应付股利	52	-	-
其他应付款	53	42,857,751.53	45,036,271.95
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	47,874,547.47	51,301,491.78
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	47,874,547.47	51,301,491.78
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	2,910,237.19	2,701,581.30
未分配利润	77	13,032,252.86	11,155,324.18
所有者权益（或股东权益）合计	78	21,942,490.05	19,856,905.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计	79	69,817,037.52	71,158,397.26

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张心平

张心平

张心平





利润表

2025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	75,227,384.80	82,005,820.82
减: 营业成本	2	59,857,843.70	64,767,127.81
税金及附加	3	791,201.90	846,531.30
销售费用	4	-	-
管理费用	5	10,536,534.78	11,373,975.47
研发费用	6	1,708,674.78	2,428,001.23
财务费用	7	3,534.78	-1,830.31
其中: 利息费用	8	-	-
利息收入	9	2,745.06	7,563.04
加: 其他收益	10	93,748.73	371,052.72
投资收益 (损失以“-”填列)	11	210,538.72	500,865.55
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	574.20	-
资产处置收益 (损失以“-”填列)	18	-102,343.41	-
二、营业利润	19	2,532,113.10	3,463,933.59
加: 营业外收入	20	-	50.68
减: 营业外支出	21	8,153.90	4,967.59
三、利润总额	22	2,523,959.20	3,459,016.68
减: 所得税费用	23	437,406.72	488,260.31
四、净利润	24	2,086,552.48	2,970,756.37
(一) 持续经营净利润	25	2,086,552.48	2,970,756.37
(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	2,086,552.48	2,970,756.37
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

2025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	75,589,608.34	91,586,613.62
收到的税费返还	3	-	81,210.44
收到的其他与经营活动有关的现金	4	42,748,311.02	59,763,109.02
现金流入小计	5	118,337,919.36	151,430,933.08
购买商品、接受劳务支付的现金	6	6,450,851.27	12,482,789.89
支付给职工以及为职工支付的现金	7	61,483,422.45	81,500,787.81
支付的各项税费	8	7,308,592.30	8,527,861.05
支付的其他与经营活动有关的现金	9	56,855,338.51	77,733,485.16
现金流出小计	10	132,098,204.53	180,244,923.91
经营活动产生的现金流量净额	11	-13,760,285.17	-28,813,990.83
二、投资活动产生的现金流量	12		
收回投资所收到的现金	13	49,759,385.79	69,820,775.19
取得投资收益收到的现金	14	210,538.72	500,865.55
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	-	-
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	49,969,924.51	70,321,640.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	366,274.87	219,400.00
投资所支付的现金	20	35,210,538.72	56,818,853.71
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	35,576,813.59	57,038,253.71
投资活动产生的现金流量净额	24	14,393,110.92	13,283,387.03
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
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
筹资活动产生的现金流量净额	34	-	-1,000,000.00
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	632,825.75	-16,530,603.80
加: 期初现金及现金等价物余额	37	19,017,629.84	35,548,233.64
六、期末现金及现金等价物余额	38	19,650,455.59	19,017,629.84

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张心平

张心平

张心平





现金流量表（续）

2025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	2,086,552.48	2,970,756.37
加：资产减值准备	41	-574.20	-
信用减值准备	42	-	-
固定资产折旧	43	2,057,409.91	2,122,079.66
无形资产摊销	44	-	-
长期待摊费用摊销	45	398,230.08	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	-	-
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	-210,538.72	-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	-917,896.46	3,798,580.38
经营性应付项目的增加（减：减少）	56	-2,774,395.67	-24,119,651.15
其他	57	-14,399,072.59	-13,483,120.62
经营活动产生的现金流量净额	58	-13,760,285.17	-28,813,990.83
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	19,649,791.82	4,468,119.00
减：现金的期初余额	65	4,468,119.00	7,501,801.32
加：现金等价物的期末余额	66	663.77	14,549,510.84
减：现金等价物的期初余额	67	14,549,510.84	28,046,432.32
现金及现金等价物净增加额	68	632,825.75	-16,530,603.80

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: 深圳市九州建设股份有限公司

2025年度

金额单位: 人民币 元

项 目		行次	本 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	
栏次		*	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
一、上年年末余额		1	6,000,000.00	-				-		-	-	2,701,581.30	11,155,324.18	19,856,905.48
加：会计政策变更		2											-	-
前期差错更正		3												-
其他		4										-967.91	-967.91	-
二、本年初余额		5	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,701,581.30	11,154,356.27	19,855,937.57	-
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		6	-	-	-	-	-	-	-	-	208,655.89	1,877,896.59	2,086,552.48	-
（一）综合收益总额		7										208,655.89	1,877,896.59	2,086,552.48
（二）所有者投入和减少资本		8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．股东投入的普通股		9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2．其他权益工具持有者投入资本		10		-										
3．股份支付计入所有者权益的金额		11												
4．其他		12												
（三）利润分配		13	-	-	-	-	-	-	-	-	208,655.89	-208,655.89	-	-
1．提取盈余公积		14									208,655.89	-208,655.89	-	-
2．对所有者（或股东）的分配		15												-
3．其他		16												-
（四）所有者权益内部结转		17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）		18									-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）		19									-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损		20									-	-	-	-
4．设定受益计划变动额结转留存收益		21												-
5．其他综合收益结转留存收益		22												-
6．其他		23												-
四、本年年末余额		24	6,000,000.00	-				-		-	2,910,237.19	13,032,252.86	21,942,490.05	-

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



8



所有者权益变动表

单位名称: 深圳市九州建设股份有限公司

2025年度

金额单位: 人民币 元

项 目		行次	金 额 单 位：人 民 币 元											
			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	
栏次		*	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
一、上年年末余额		1	6,000,000.00									2,416,655.44	9,470,375.36	17,887,030.80
加：会计政策变更		2												
前期差错更正		3												
其他		4										-12,149.78	11,268.09	-81.69
二、本年初余额		5	6,000,000.00	-	-	-						2,404,505.66	9,481,643.48	17,886,149.11
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		6										297,075.64	1,673,680.73	1,970,756.37
（一）综合收益总额		7										297,075.64	1,673,680.73	1,970,756.37
（二）所有者投入和减少资本		8	-	-	-	-	-	-	-	-	-		2,970,756.37	
1．股东投入的普通股		9												
2．其他权益工具持有者投入资本		10												
3．股份支付计入所有者权益的金额		11												
4．其他		12												
（三）利润分配		13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297,075.64	-1,297,075.64	-1,000,000.00
1．提取盈余公积		14										297,075.64	-297,075.64	
2．对所有者（或股东）的分配		15												
3．其他		16											-1,000,000.00	-1,000,000.00
（四）所有者权益内部结转		17	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1．资本公积转增资本（或股本）		18												
2．盈余公积转增资本（或股本）		19												
3．盈余公积弥补亏损		20												
4．设定受益计划变动额结转留存收益		21												
5．其他综合收益结转留存收益		22												
6．其他		23												
四、本年年末余额		24	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:



9

深圳市九州建设技术股份有限公司

会计报表附注

2025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1000万元 |
| 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) 向其他方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；在非货币性资产交换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，并按固定资产的原值和估计使用年限扣除残值确定其折旧率。

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

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

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

(6) 固定资产后续支出

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

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

12、在建工程

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

13、无形资产计价和摊销方法



无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 无形资产取得计价

无形资产按实际成本进行初始计量。

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

(2) 无形资产摊销

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

b、使用寿命不确定的无形资产不摊销。

(3) 本企业没有使用寿命不确定的无形资产。

14、研究与开发费用的核算方法

(1) 研究开发项目研究阶段的支出与开发阶段的支出的划分标准

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

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

(2) 研究开发项目研究阶段的支出与开发阶段的支出的核算

公司内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

企业内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时，确认为无形资产：

a、从技术上来讲，完成该无形资产以使其能够使用或出售具有可行性；

b、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

e、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠计量。

15、长期待摊费用的核算方法

(1) 开办费转销方法

在公司开始生产经营并取得收入的当月一次计入损益。

(2) 其它长期待摊费用摊销方法

在受益期内平均摊销，其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

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

16、职工薪酬

本企业的职工薪酬，是指为获得职工提供的服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服务的会计期间，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：#REF!	
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2025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
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
现 金	41.56	7,493.06
银行存款	19,649,750.26	4,460,625.94
其他货币资金	-	-
合 计	19,649,791.82	4,468,119.00

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	663.77	-	663.77	14,549,510.84	-	14,549,510.84
合 计	663.77	-	663.77	14,549,510.84	-	14,549,510.84

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	9,991,330.03	37.37%	-	12,419,835.45	46.13%	-
1-2年	3,359,961.52	12.57%	-	4,258,438.59	15.82%	-
2-3年	3,716,023.64	13.90%	-	3,616,098.25	13.43%	-
3年以上	9,670,495.60	36.17%	-	6,629,118.64	24.62%	-
合 计	26,737,810.79	100.00%	-	26,923,490.93	100.00%	-
净 额	26,737,810.79			26,923,490.93		

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	2,778,000.00	10.39%
深圳市京基房地产股份有限公司	监理费	2,245,025.00	8.40%
宇龙计算机通信科技（深圳）有限公司	监理费	1,624,000.00	6.07%
惠州市贯通房地产开发有限公司	监理费	1,583,516.47	5.92%
惠州市上轩投资有限公司	监理费	1,113,154.56	4.16%
合 计		9,343,696.03	34.95%

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	759,642.36	13.09%	-	2,370,955.56	44.12%	-
1-2年	2,059,950.00	35.49%	-	19,700.26	0.37%	-
2-3年	19,700.26	0.34%	-	2,050,000.00	38.15%	-
3年以上	2,964,736.31	51.08%	-	932,736.31	17.36%	-
合 计	5,804,028.93	100.00%	-	5,373,392.13	100.00%	-
净 额	5,804,028.93			5,373,392.13		

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	68.92%
周国辉	往来款	624,858.87	10.77%
深圳裕和投资有限公司	履约保证金	100,000.00	1.72%
深圳融创房地产集团有限公司	投标保证金	100,000.00	1.72%
深圳市黄金台项目开发有限公司	投标保证金	50,000.00	0.86%
合 计		4,874,858.87	83.99%



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			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
深圳市九州建设技术股份有限公司	对子公司的投资	95.00%	495,000.00	95.00%	495,000.00
合 计			495,000.00		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	8,373,633.55	580,288.32	-	8,953,921.87
（3）持有并准备增值后转让的土地使用权	-	-	-	-
小 计	8,373,633.55	580,288.32	-	8,953,921.87
投资性房地产净值	3,842,962.74			3,262,674.42
（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	3,842,962.74			3,262,674.42

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	5,786,461.13	356,234.33	757,734.00	5,384,961.46
电子及办公设备	193,434.72	10,040.54	-	203,475.26
小 计	27,110,446.60	366,274.87	757,734.00	26,718,987.47
（二）累计折旧：				
房屋建筑物	8,196,892.52	1,003,701.12	-	9,200,593.64
运输工具	4,029,245.43	468,091.08	627,956.97	3,869,379.54
电子及办公设备	174,847.22	5,329.39	-	180,176.61
小 计	12,400,985.17	1,477,121.59	627,956.97	13,250,149.79
固定资产净值	14,709,461.43			13,468,837.68

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	796,460.19	-	398,230.08	-	398,230.11
合 计	796,460.19	-	398,230.08	-	398,230.11

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	196,543.40	99.14%	20,000.00	92.12%
1-2年	-	0.00%	-	0.00%
2-3年	-	0.00%	-	0.00%
3年以上	1,709.89	0.86%	1,709.89	7.88%
合 计	198,253.29	100.00%	21,709.89	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
刘功勋	-	116,743.40	58.89%
深圳悠禾金沙康养运营有限公司	-	50,000.00	25.22%
广东星际荣耀智慧装备有限责任公司	-	29,800.00	15.03%
广东润扬酒店投资有限公司	-	1,709.89	0.86%
合 计		198,253.29	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	5,305,568.69	53,597,901.52	54,723,225.17	4,180,245.04
社保及住房公积金	-	5,048,430.91	5,048,430.91	-
辞退福利	-	1,493,047.67	1,493,047.67	-
合 计	5,305,568.69	60,139,380.10	61,264,703.75	4,180,245.04

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	194,634.10	454,321.62	461,612.49	187,343.23
应交增值税	515,384.77	4,309,261.83	4,513,519.73	311,126.87
城市维护建设税	36,304.43	304,241.83	318,630.88	21,915.38
教育费附加	15,559.04	130,389.36	136,556.09	9,392.31
地方教育附加	10,372.70	86,926.24	91,037.40	6,261.54
房产税	-	268,755.36	268,755.36	-
城镇土地使用税	-	615.78	615.78	-
印花税	-	273.33	273.33	-
个人所得税	165,686.21	1,454,163.31	1,517,591.24	102,258.28
合 计	937,941.25	7,008,948.66	7,308,592.30	638,297.61

12、其他应付款

项 目	期 末 余 额	年 初 余 额
(1) 应付利息	-	-
(2) 应付股利	-	-
(3) 其他应付款	42,857,751.53	45,036,271.95
合 计	42,857,751.53	45,036,271.95

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	40,253,039.33	93.92%	42,786,972.17	95.01%
1-2年	405,640.19	0.95%	46,130.46	0.10%
2-3年	46,130.46	0.11%	74,826.17	0.17%
3年以上	2,152,941.55	5.02%	2,128,343.15	4.73%
合 计	42,857,751.53	100.00%	45,036,271.95	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	42,596,702.26	99.39%	44,699,854.64	99.25%
人才房费用	21,049.27	0.05%	6,417.31	0.01%
履约冻结款	50,000.00	0.12%	50,000.00	0.11%
保证金及押金	190,000.00	0.44%	280,000.00	0.62%
未结算费用	-	0.00%	-	0.00%
其他	-	0.00%	-	0.00%
合 计	42,857,751.53	100.00%	45,036,271.95	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%	2,400,000.00	24.00%	1,440,000.00
骆日华	13.18%	1,318,000.00	13.18%	790,800.00
陈文富	11.70%	1,170,000.00	11.70%	702,000.00
王吉华	9.10%	910,000.00	9.10%	546,000.00
张印发	9.10%	910,000.00	9.10%	546,000.00
刘功勋	9.10%	910,000.00	9.10%	546,000.00
王俐	9.10%	910,000.00	9.10%	546,000.00
谭建东	8.10%	810,000.00	8.10%	486,000.00
张海骄	2.00%	200,000.00	2.00%	120,000.00
苏觉林	1.10%	110,000.00	1.10%	66,000.00
刘志文	1.00%	100,000.00	1.00%	60,000.00
赖粤辉	1.00%	100,000.00	1.00%	60,000.00
王宗灏	0.30%	30,000.00	0.30%	18,000.00
潘金妹	0.28%	28,000.00	0.28%	16,800.00
邓伟华	0.28%	28,000.00	0.28%	16,800.00
刘英	0.28%	28,000.00	0.28%	16,800.00
刘小玉	0.28%	28,000.00	0.28%	16,800.00
李广忠	0.10%	10,000.00	0.10%	6,000.00
合 计	100.00%	10,000,000.00	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。本公司于2025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10,000,000.00元。本公司于2025年05月19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	2,701,581.30	210,695.00	2,039.11	2,910,237.19
合 计	2,701,581.30	210,695.00	2,039.11	2,910,237.19

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	11,155,324.18	9,470,375.36
加：调整年初未分配利润（调减以“-”列示）	-967.91	11,268.09
调整后年初未分配利润	11,154,356.27	9,481,643.45
(2) 加：本期净利润	2,086,552.48	2,970,756.37
(3) 可供分配的利润	13,240,908.75	12,452,399.82
减：提取法定盈余公积	208,655.89	297,075.64
(4) 可供投资者分配的利润	13,032,252.86	12,155,324.18
减：应付普通股股利	-	1,000,000.00
(5) 期末未分配利润	13,032,252.86	11,155,324.18

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	74,836,649.95	59,277,555.38	81,191,296.49	64,186,839.49
监理服务收入	74,836,649.95	59,277,555.38	81,191,296.49	64,186,839.49
(2) 其他业务	390,734.85	580,288.32	814,524.33	580,288.32
租金收入	390,734.85	580,288.32	814,524.33	580,288.32
合 计	75,227,384.80	59,857,843.70	82,005,820.82	64,767,127.81



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	304,241.83	334,502.41
教育费附加	130,389.36	143,358.17
地方教育附加	86,926.24	95,572.12
印花税	273.33	3,727.46
房产税	268,755.36	268,755.36
城镇土地使用税	615.78	615.78
合 计	791,201.90	846,531.30

18、管理费用

主要明细	本年发生数	上年发生数
职工薪酬	5,366,957.24	5,864,317.27
社保住房	278,874.70	220,823.16
房租水电费	213,030.56	219,528.51
折旧费	1,273,391.47	1,341,527.78
招待费	734,758.51	952,714.77
辞退福利	1,493,047.67	969,878.34
办公费	518,852.42	570,615.84
咨询费	189,927.47	458,162.44
培训费	87,230.46	116,532.71
其他	380,464.28	659,874.65
合 计	10,536,534.78	11,373,975.47

19、研发费用

项 目	本年发生数	上年发生数
企业自主研发开发的费用	1,708,674.78	2,428,001.23
委托外部研究开发的费用	-	-
合 计	1,708,674.78	2,428,001.23

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	1,491,919.14
直接投入费用	10,486.52
折旧和摊销费用	203,730.12
其他相关费用	2,539.00
委托外部研发费	-
合 计	1,708,674.78

20、财务费用

项 目	本年发生数	上年发生数
利息支出	-	-
利息收入（-）	-2,745.06	-7,563.04
银行手续费	6,279.84	5,732.73
合 计	3,534.78	-1,830.31

21、资产减值损失（损失以“-”填列）

项 目	本年发生数	上年发生数
坏账损失	574.20	-
合 计	574.20	-

22、其他收益

项 目	本年发生数	上年发生数
三代手续费	45,875.85	76,613.62
政府补贴	47,872.88	286,675.44
增值税加计抵扣补提	-	7,763.66
合 计	93,748.73	371,052.72

23、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	210,538.72	500,865.55
合 计	210,538.72	500,865.55

24、资产处置收益（损失以“-”填列）

项 目	本年发生数	上年发生数
固定资产处置利得	-102,343.41	-
合 计	-102,343.41	-

25、营业外支出

项 目	本年发生数	上年发生数
捐赠支出	8,000.00	-
罚没支出	153.90	4,618.00
滞纳金	-	349.59
合 计	8,153.90	4,967.59

26、所得税费用

项 目	本年发生数	上年发生数
当期所得税费用	437,406.72	488,260.31
合 计	437,406.72	488,260.31

27、年度企业所得税汇算清缴

项 目	本年金额
一、会计利润总额	2,523,959.20
加：境外所得	-
加：纳税调整增加额	366,201.29
减：纳税调整减少额	-
减：免税、减计收入及加计扣除	1,140,533.61
加：境外应税所得弥补境内亏损	-
二、纳税调整后所得	1,749,626.88
减：所得减免	-
减：抵扣应纳税所得额	-
减：弥补以前年度亏损	-
三、应纳税所得额	1,749,626.88
适用税率	25%
四、应纳所得税额	437,406.72
减：减免所得税额	-
减：抵免所得税额	-
五、应纳税额	437,406.72
加：境外所得应纳所得税额	-
减：境外所得抵免所得税额	-
六、实际应纳所得税额	437,406.72
减：本年累计实际已预缴的所得税额（含第四季报）	417,015.56
减：本年异地已预缴的所得税额（异地工程）	-
七、本年应补（退）的所得税额	20,391.16



附注八、或有事项

截止2025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2025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2025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2025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2025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。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



深圳市九州建设技术股份有限公司

二〇二六年四月十八日





营 业 执 照

(副 本)

统一社会信用代码
91440300192258005X

名 称 深圳中瑞泰会计师事务所(普通合伙)

类 型 普通合伙

执行事务合伙人 赵宇





成立日期 2001年02月26日

主要经营场所 深圳市福田区莲花街道紫荆社区新闻路1号中电信大厦东座2601

重 要 提 示

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

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

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

登记机关



2025 年 10 月 27 日



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

国家市场监督管理总局监制



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： 赵宇

主任会计师：

经 营 场 所： 深圳市福田区莲花街道紫荆社区新闻路1号中电信大厦东座2601

组 织 形 式： 普通合伙

执业证书编号： 44030057

批准执业文号： 深注协字[1997]148号

批准执业日期： 1997年12月31日

证书序号：0021966

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：深圳市财政局



2025 年 11 月 3 日

中华人民共和国财政部制



