

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： 深圳市中行建设工程顾问有限公司

日期： 2026年10月23日



一、企业业绩

1. 投标人企业业绩自查表

业绩情况	项目名称	合同金额 (万元)	业态	合同签订 时间
	深圳市福田区河湾北片区改造项目 (南华村棚改) 监理服务 I 标段 (御 水华府项目)	3691.2456	住宅建筑	2020 年 12 月 23 日
建设单位	深圳市福田区福河建设开发有限公司			
建设地址	深圳市福田区滨河大道以南、华强南路以东，南园派出所西侧			
工作内容	<p>项目位于福田区滨河大道与华强南路交汇处，棚改范围包含九年一贯制学校共占地 17 公顷，平均容积率 6.9，总计容面积约 763070 m²，暂定总建筑面积约 1060000 m²。主要包括 01-01 地块(R+C)，其中包括住宅、公寓、办公楼、商业、公配及地下室工程(社区服务中心，文化活动室，社区体育活动场地，社区健康服务中心(含残疾人康复用房 1 处，)、老年人托养中心、小型垃圾转运站、公共厕所、环卫工人作息房(2 处)、公交首末站、小型消防站、汇聚机房(地下)、再生资源回收站、18 班幼儿园，总计容面积约 404130 m²:01-02 地块(R)，其中包含住宅、商业、公配及地下室工程(社区管理用房，社区警务室，邮政所)、9 班幼儿园，公共充电站，总计容面积约 358945m。以专规最终批复为准。另含与项目配套的市政道路工程及箱涵改迁工程。本次监理服务 I 标段招标为回迁区域，包括但不限于回迁安置房、学校、配套幼儿园(土方、基坑、桩基、附属建筑及其他的界面划分以实际划分情况为准)、排洪渠等，本区域建安工程费约 400000 万元。</p>			
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	中标通知书: P2 合同关键页: P3-P6 竣工验收报告: P9-P29	

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、深圳市福田区河湾北片区改造项目(南华村棚改)监理服务 I 标段(御水华府
施工总承包)南华新苑主体
中标通知书

中标通知书

标段编号: 44030420200060006001

标段名称: 深圳市福田区河湾北片区改造项目(南华村棚改)
) 监理服务 I 标段

建设单位: 深圳市福田福河建设开发有限公司

招标方式: 公开招标

中标单位: 深圳市中行建设工程顾问有限公司

中标价: 3691.245600 万元

中标工期: 2556 日历天

项目经理(总监): 汤小蔚



本工程于 2020-11-13 在深圳公共资源交易中心 深圳交易集团有限公司建设
工程招标业务分公司进行招标, 现已完成招标流程。

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

招标代理机构(盖章):
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章):



汤小蔚

招标人(盖章):
法定代表人或其委托代理人
(签字或盖章):



日期: 2020-12-03

查验码: 6678629349332744

查验网址: zjj.sz.gov.cn/jsjy



监理合同

工程编号:

合同编号: 福临202012-007

深圳市工程监理合同

工程名称: 深圳市福田区河湾北片区改造项目
(南华村棚改) 监理服务 I 标段

工程地点: 深圳市福田区滨河大道以南、华强
南路以东, 南园派出所西侧

委 托 人: 深圳市福田福河建设开发有限公司

受 托 人: 深圳市中行建设工程顾问有限公司

2016 年 4 月版





第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市福田区福河建设开发有限公司

受托人（全称）：深圳市中行建设工程顾问有限公司

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

一、工程概况

1. 工程名称：深圳市福田区妈湾北片区改造项目（南华村棚改）监理服务 I 标段

2. 工程地点：深圳市福田区滨河大道以南、华强南路以东，南园派出所西侧

3. 工程规模：项目位于福田区滨河大道与华强南路交汇处，棚改范围包含九年一贯制学校共占地 17 公顷，平均容积率 6.9，总计容面积约 763070 m²，暂定总建筑面积约 1060000 m²。主要包括 01-01 地块（R+C），其中包括住宅、公寓、办公楼、商业、公配及地下室工程（社区服务中心，文化活动室，社区体育活动场地，社区健康服务中心（含残疾人康复用房 1 处，）、老年人托养中心、小型垃圾转运站、公共厕所、环卫工人作息房（2 处）、公交首末站、小型消防站、汇聚机房（地下）、再生资源回收站、18 班幼儿园，总计容面积约 404130 m²；01-02 地块（R），其中包含住宅、商业、公配及地下室工程（社区管理用房，社区警务室，邮政所）、9 班幼儿园，公共充电站，总计容面积约 358945 m²。以专规最终批复为准。另含与项目配套的市政道路工程及箱涵改迁工程。
本次监理服务 I 标段招标为回迁区域，包括但不限于回迁安置房、学校、配套幼儿园（土方、基坑、桩基、附属建筑及其他的界面划分以实际划分情况为准）、排洪渠等，本区域建安工程费约 400000 万元。

4. 工程类别：房屋建筑工程工程等级：一级

5. 投资性质：社会投资

6. 工程概算投资额：1035030.39 万元，招标部分工程概算投资额：400000 万元

7. 其它：

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 协议书；
2. 中标通知书；
3. 投标文件；
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：汤小蔚，身份证号码：420203196712283754，注册号：44004700

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)：叁仟陆佰玖拾壹万贰仟肆佰伍拾陆元整(¥ 36912456.00 元)。其中：

服务类型	决策阶段 (万元)	勘察阶段 (万元)	设计阶段 (万元)	施工阶段 (万元)	保修阶段 (万元)	设备监造 (万元)	其他服务 (万元)
工程监理	/	/	/	3515.472	175.7736	/	/
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 2020 年 12 月 01 日 起至 2027 年 11 月 30 日 止，总计 2556 日历天。

其中：

1. 决策阶段：自 / 起至 / 止，共 / 日历天；
2. 勘察阶段：自 / 起至 / 止，共 / 日历天；
3. 设计阶段：自 / 起至 / 止，共 / 日历天；
4. 施工阶段：自 2020 年 12 月 01 日 起至 2025 年 11 月 30 日 止，共 1826 日历天；
5. 保修阶段：自 2025 年 12 月 01 日 起至 2027 年 11 月 30 日 止，共 730 日历天；
6. 设备监造：自 / 起至 / 止，共 / 日历天；
7. 其他服务：自 / 起至 / 止，共 / 日历天。

七、双方承诺

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

八、合同订立

1. 订立时间：2020.12.23。
2. 订立地点：_____。



3. 本合同一式_____份，具有同等法律效力，双方各执_____份。

委托人：（盖章）

住所：

邮编：

法定代表人或其授权代理人：（盖章）

开户银行：

账号：

电话：

传真：

电子邮箱：

受托人：深圳市中行建设工程顾问有限公司

（盖章）

住所：深圳市福田区深南大道 6008 号深圳特区报业大厦 28D

邮编：518009

法定代表人或其授权代理人：（签章）

开户银行：中国建设银行深圳上步支行

账号：44201508000052522534

电话：0755-83516318

传真：

电子邮箱：



建筑名称变更

深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 62-202200286

深地名许字 FT202210636 号

用地单位	深圳市福田区福河建设开发有限公司		
批准名称	南华新苑	汉语拼音	NANHUAXIN YUAN
建筑性质	二类居住用地	用地面积	62424.52 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	福田区南园街道华强南路东面滨河大道交汇处路南面	土地合同或房地产证	2022-F004 (合), 2022-F003 (合)
宗地代码	440304009001GB00208, 440304009001GB00207	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	B123-0079, B123-0078
命名含义	该项目为南园街道南华村棚户改造工程, 主要用于建设回迁住房。因原小区名称为“南华村”, 现沿用“南华”并命名为“南华新苑”。		
批复意见	<p>一、经审核, 同意地块编号为 440304009001GB00208, 440304009001GB00207 的土地上的建筑物命名为“南华新苑”, 该建筑物为法定标准地名, 准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中, 如果已经使用除“南华新苑”以外的名称, 请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、须规范使用该物业标准地名, 不得擅自更名或使用简化等形式的名称, 否则将按有关规定处理。</p>		
			
日期: 2022-11-14			
注: 使用本批复书复印件时, 请务必同时出示批复书原件。			



证书序列号: 2023-0531
[改2]

建设单位	华润（深圳）有限公司, 深圳市福田区福田建设开发有限公司		
工程名称	御水华府 (B123-0078、B123-0079宗地) 施工总承包工程		
建设地址	滨河大道以南、华强南路以东, 南 园派出所西侧		
建设规模	494998平方米		
合同工期	/	合同价格	126673.229363 万元

参建单位

勘察单位	深圳市岩土综合勘察设计有限公司	项目负责人	/
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	项目负责人	/
施工单位	中建三局集团有限公司	项目负责人	沈光丰
监理单位	深圳市中行建设工程顾问有限公司	总监理工程师	陈旭光
工程总承包单位	/	项目经理	/

备注

范围: 钢筋混凝土: 钢结构; 其他: 砌体工程; 门窗; 其他: 建筑地面、抹灰、外墙防水、吊顶、轻质隔墙、饰面板、饰面砖、涂饰、裱糊与软包、细部; 通风与空调; 建筑给排水及供暖; 建筑电气工程; 智能建筑、屋面及防水工程; 建筑节能; 消防工程; 室外工程; 燃气工程;
◆◆◆ 2025-12-31 建设规模由494759平方米变更为494998平方米 ◆◆◆
2025-07-31 工程名称由御水华府 (B123-0078、B123-0079宗地) 施工总承包工程变更为御水华府 (B123-0078、B123-0079宗地) 施工总承包工程
◆◆◆ 2024-07-09 施工范围由主体结构工程、钢筋混凝土: 钢结构; 装饰工程: 抹灰工程; 金属门窗; 建筑电气工程: 室外电气; 电气照明; 屋面及防水工程; 变更为钢筋混凝土: 钢结构; 其他: 砌体工程; 门窗; 其他: 建筑地面、抹灰、外墙防水、吊顶、轻质隔墙、饰面板、饰面砖、涂饰、裱糊与软包、细部; 通风与空调; 建筑给排水及供暖; 建筑电气工程; 智能建筑、屋面及防水工程; 建筑节能; 消防工程; 室外工程; 燃气工程; ◆◆◆ 2024-04-16 建设单位负责人由韦清变更为陈剑亮 ◆◆◆ 2023-12-14 建设单位负责人由陈志军变更为刘权兵

注: 本证书项下, 作为准予施工的凭证。
一、本证书项下施工内容, 本证书的各项内容不得变更。
二、未经发证机关许可, 本证书的各项内容不得变更。
三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证书进行查验。
四、本证书自核发之日起三个月内应予以施工, 逾期应办理延期手续, 不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的, 本证书自行废止。
五、在建筑工程施工过程中, 建设单位应当自中止之日起一个月内, 向发证机关报告, 并按照规定做好建设工程的维护管理工作。
六、建筑工程施工过程中, 应当向发证机关报告; 中止施工满一年的工程恢复施工前, 建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
七、凡未取得本证书擅自施工的, 将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 440304202304190199

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

特发此证



扫描二维码核对证照信息



竣工验收报告（南华新苑基坑）

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：福田区南园街道南华村棚户区改造项目（02、03 地块）基坑支护与土石方工程

验收日期：2025年12月25日

建设单位（盖章）：深圳市福田福河建设开发有限公司（建设单位）、华润（深圳）有限公司（代建）



一、工程概况

项目编号	2019-440304-70-03-103405	项目代码	深福田发改备案(2023)0573 号
项目名称	福田区南园街道南华村棚户区改造项目 (02、03 地块) 基坑支护与土石方	项目曾用名	/
工程地点	滨河大道以南、华强南路以东、南园派出所西侧		
建筑面积	62424.52 平方米	工程造价	43127.697126 万元
结构类型	/	层数	/
立项批准文号	深福田发改备案 (2024)0077 号	宗地号	B123-0078 B123-0079
用地规划许可证号	地字第 440304202200043 号 地字第 440304202200044 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 FG-2022-0006 号 深规划资源建许字 FG-2022-0007 号
施工许可证号	2022-1711	监理许可证号	/
开工日期	2020 年 12 月 31 日	验收日期	2025 年 12 月 25 日
监督单位	深圳市福田区建设工程质量安全中心	监督编号	2022-1711
建设单位	深圳市福田福河建设开发有限公司 (建设单位)、华润 (深圳) 有限公司 (代建)		
勘察单位	深圳市岩土综合勘察设计有限公司		
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
总包单位	中建三局集团有限公司		
承建单位 (土建)	中建三局集团有限公司		
承建单位 (设备安装)	/		
承建单位 (装修)	/		
监理单位	深圳市中行建设工程顾问有限公司		
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司		



二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	韦清
副组长	刘叔兵、陈旭光、刘动、王贤能、程磊、谭维
组员	刘振辉、王炳付、陈振、王明明、张明、何香仁、罗凡、祁琪、周佳佳、程富来、隋金池、王生麟、刘桥、周泉龙、周杰武、肖润东、李清洋、钟毓

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	韦清	刘叔兵、陈旭光、刘动、王贤能、程磊、谭维、刘振辉、王炳付、张明、何香仁、罗凡、祁琪、程富来、隋金池、王生麟、刘桥、周泉龙、周杰武、肖润东、李清洋、钟毓
建设设备安装工程	/	/
工程质控资料	周佳佳	陈振、王明明

（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。



三、工程质量评定

单位工程:

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	/	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	/	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	/	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	/	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	/	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	/	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	/	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	/	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	/	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



五、工程档案核查情况

类别		核查意见	纸质	电子
工程文件	工程准备阶段文件	真实、完整、齐全	√	√
	监理文件	真实、完整、齐全	√	√
	施工文件	真实、完整、齐全	√	√
	各分部（专业）竣工图	真实、完整、齐全	√	√
声像文件		已形成		
竣工图 CAD 文件		已形成		
BIM 竣工模型数据		已形成		

□ 已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并按要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。



六、各专项验收结论

序号	专项验收	结论
1	人防工程	/
2	特种设备	/
3	水土保持设施	/
4	防雷装置	/
5	环境保护设施	/
6	海绵设施	/
7	通信工程配套	/
8	节水、排水设施	/
9	有线电视网络设施	/
10	涉及国家安全事项的建设 项目	/
11	无障碍设施	/
12	住宅光纤到户	/
13	住宅信报箱	/
14	绿色建筑	/
15	新能源汽车充电设施	/
16	城建档案	/
17	燃气工程	/
18	其它专项	/



七、工程验收结论及备注

福田区南园街道南华村棚户区改造项目（02、03 地块）基坑支护与土石方工程,本工程已完成合同约定和设计要求的全部施工内容,工程施工符合工程建设法律、法规和工程建设强制性标准,单位工程质量控制资料齐全、完整,安全和功能检验资料满足要求,观感质量好,分部工程验收评定合格,经验收组各成员一致认定:本工程质量评定为合格,同意通过竣工验收。

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

经审查,同意本工程竣工验收通过(竣工验收通过日期为 2025 年 12 月 25 日)。

建设单位
审查
情况

建设单位(公章):

单位(项目)负责人:

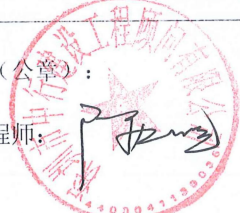


陈锐

2025 年 12 月 25 日

监理单位(公章):

总监理工程师:



2025 年 12 月 25 日

设计单位(公章):

单位(项目)负责人:



2025 年 12 月 25 日

施工单位(公章):

单位(项目)负责人:



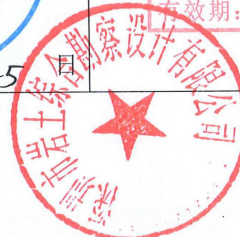
2025 年 12 月 25 日

勘察单位(公章):

单位(项目)负责人:



2025 年 12 月 25 日





竣工验收报告（南华新苑基础）

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 南华新苑（B123-0078、B123-0079 宗地）基
础工程

验收日期： 2025年12月25日

建设单位（盖章）： 深圳市福田福河建设开发有限公司, 华润（深圳）有限公司



一、工程概况

项目编号	2019-440304-70-03-103405	项目代码	深福田发改备案(2023)0573 号
项目名称	南华新苑 B123-0078、B123-0079 宗地基础工程	项目曾用名	
工程地点	滨河大道以南、华强南路以东，南园派出所西侧		
建筑面积	62424.52 平方米	工程造价	43127.697126 万元
结构类型	框架剪力墙 灌注桩基础+筏形与箱形基础	层数	1
立项批准文号	深福田发改备案(2024)0077 号	宗地号	B123-0078 B123-0079
用地规划许可证号	地字第 440304202200043 号 地字第 440304202200044 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 FG-2022-0006 号 深规划资源建许字 FG-2022-0007 号
施工许可证号	2023-0454	监理许可证号	1
开工日期	2020 年 12 月 1 日	验收日期	2025 年 12 月 25 日
监督单位	深圳市福田区建设工程质量安全中心	监督编号	2023-0454
建设单位	深圳市福田福河建设开发有限公司, 华润(深圳)有限公司		
勘察单位	深圳市岩土综合勘察设计有限公司		
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
总包单位	中建三局集团有限公司		
承建单位(土建)	中建三局集团有限公司		
承建单位(设备安装)	1		
承建单位(装修)	1		
监理单位	深圳市中行建设工程顾问有限公司		
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司		



二、工程竣工验收实施情况

（一）验收组织

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

1 验收组

组长	韦清
副组长	刘权兵、陈旭光、刘动、马骏、谭维
组员	刘振辉、刘瑞志、温季功、王炳付、陈振、王明明、罗凡、祁琪、程富来、隋金池、王生麟、刘桥、周泉龙、周杰武、肖润东、李清洋、钟铖、周佳佳

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	韦清	刘权兵、陈旭光、刘动、马骏、谭维、刘振辉、刘瑞志、温季功、王炳付、罗凡、祁琪、程富来、隋金池、王生麟、刘桥、周泉龙、周杰武、肖润东、李清洋、钟铖
建设设备安装工程	/	/
工程质控资料	周佳佳	陈振、王明明

（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。



三、工程质量评定

单位工程：南华新苑（B123-0078、B123-0079 宗地）基础工程

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 8 项，其中： 经审查符合要求 8 项 经核实符合要求 8 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	/	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	/	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	/	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	/	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	/	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	/	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	/	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	/	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	/	共 1 项，其中： 经审查符合要求 1 项 经核实符合要求 1 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 1 项，其中： 评价为“好”的 1 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



五、工程档案核查情况

类别		核查意见	纸质	电子
工程文件	工程准备阶段文件	真实、完整、齐全	√	√
	监理文件	真实、完整、齐全	√	√
	施工文件	真实、完整、齐全	√	√
	各分部（专业）竣工图	真实、完整、齐全	√	√
声像文件		已形成		
竣工图 CAD 文件		已形成		
BIM 竣工模型数据		已形成		

☐ 已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并按要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。



六、各专项验收结论

序号	专项验收	结论
1	人防工程	/
2	特种设备	/
3	水土保持设施	/
4	防雷装置	/
5	环境保护设施	/
6	海绵设施	/
7	通信工程配套	/
8	节水、排水设施	/
9	有线电视网络设施	/
10	涉及国家安全事项的建设 项目	/
11	无障碍设施	/
12	住宅光纤到户	/
13	住宅信报箱	/
14	绿色建筑	/
15	新能源汽车充电设施	/
16	城建档案	/
17	燃气工程	/
18	其它专项	/



七、工程验收结论及备注

<p>南华新苑（B123-0078、B123-0079 宗地）基础工程,本工程已完成合同约定和设计要求的全部施工内容，工程施工符合工程建设法律、法规和工程建设强制性标准，单位工程质量控制资料齐全、完整，安全和功能检验资料满足要求，观感质量好，分部工程验收评定合格，经验收组各成员一致认定：本工程质量评定为合格，同意通过竣工验收。</p>	
<p>中华人民共和国一级注册建筑师</p> <p>姓名：马骏</p> <p>注册号：4401870-071</p> <p>有效期：至2026年06月04日</p>	
<p>经审查，同意本工程竣工验收通过（竣工验收通过日期为 <u>2025年12月25日</u>）。</p> <p>建设单位（公章）： 单位（项目）负责人：</p>	<p>2025年12月25日</p>
<p>监理单位（公章）： 总监理工程师：</p> <p>2025年12月25日</p>	<p>设计单位（公章）： 单位（项目）负责人：</p> <p>2025年12月25日</p>
<p>施工单位（公章）： 单位（项目）负责人：</p> <p>2025年12月25日</p>	<p>勘察单位（公章）： 单位（项目）负责人：</p> <p>2025年12月25日</p>



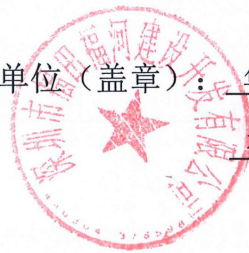
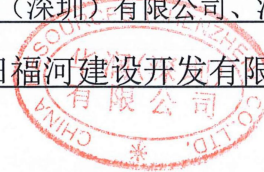
竣工验收报告（御水华府施工总承包）南华新苑主体

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：御水华府（B123-0078、B123-0079 宗地）施
工总承包工程

验收日期：2025 年 12 月 25 日

建设单位（盖章）：华润（深圳）有限公司、深圳市
福田福河建设开发有限公司





一、工程概况

项目编号	2019-440304-70-03-103405	项目代码	深福田发改备案(2023)0573 号
项目名称	御水华府 (B123-0078、B123-0079 宗地) 施工总承包工程	项目曾用名	南华新苑 (B123-0078、B123-0079 宗地) 施工总承包工程
工程地点	滨河大道以南、华强南路以东, 南园派出所西侧		
建筑面积	494998 平方米	工程造价	702865.5 (万元)
结构类型	框剪结构	层数	地下 2 层, 裙楼 1 层、塔楼 58 层、41 层、4 层、38 层、40 层、49 层、50 层、58 层
立项批准文号	深福田发改备案 (2024)0077 号	宗地号	B123-0078 B123-0079
用地规划许可证号	地字第 440304202200043 号 地字第 440304202200044 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 FG-2022-0006 号 深规划资源建许字 FG-2022-0007 号
施工许可证号	2023-0531	监理许可证号	/
开工日期	2023 年 4 月 19 日	验收日期	2025 年 12 月 25 日
监督单位	深圳市福田区建设工程质量安全中心	监督编号	2023-0531
建设单位	华润 (深圳) 有限公司、深圳市福田福河建设开发有限公司		
勘察单位	深圳市岩土综合勘察设计有限公司		
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司		
总包单位	中建三局集团有限公司		
承建单位 (土建)	中建三局集团有限公司		
承建单位 (设备安装)	中建三局集团有限公司、中建三局第二建设工程有限责任公司、广东南方电信规划咨询设计院有限公司、深圳中壹建设 (集团) 有限公司、奥的斯电梯 (中国) 有限公司		
承建单位 (装修)	中建三局集团有限公司、中建东方装饰有限公司、深圳市品宫建筑装饰集团有限公司、深圳市中深建设集团有限公司、深圳市坐标建筑装饰工程股份有限公司、深圳海外装饰工程有限公司、中建深圳装饰有限公司、深圳市中航科建建设集团有限公司、深圳市望华建设集团有限公司、深圳市勘察测绘院 (集团) 有限公司		
监理单位	深圳市中行建设工程顾问有限公司		
施工图审查单位	深圳市大正建设工程咨询有限公司		



二、工程竣工验收实施情况

(一) 验收组织

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

1 验收组

组长	陈剑亮
副组长	刘叔兵
组员	杜凌楠、钟晓鹏、万雨鑫、姚德望、张新伟、周佳佳、程富来、罗渊捷、王生麟、郑文凯、马骏、温李山、陈旭光、沈光丰、刘动、廖清锋、方建涛

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	陈剑亮	刘叔兵、杜凌楠、钟晓鹏、万雨鑫、姚德望、程富来、罗渊捷、刘振辉、宁福林、吴大华、梁华荣、李强、苏凌磊、萧根生、刘秀、马骏、温李山、蔡能飞、陈旭光、
建设设备安装工程	张新伟	王生麟、郑晓鹏、张志华、陆润尔、曹丹娟、朱恒、蔡文、曾建鸿、赵云、雷晓荣、杨石根、陶恒普、王金鹏、魏广全、郑新元、殷殿国、
工程质控资料	周佳佳	覃欣欣、林家漳、罗燃、吴佳烽、赵洁、彭伟标、林镇洪、周露、梁敏、郭艳丽、江茜、庞宇宁、许馨馨、农墨

(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。



三、工程质量评定

单位工程:

分部(系统成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	/	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 7 项, 其中: 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	符合要求	共 15 项, 其中: 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 9 项, 其中: 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 11 项, 其中: 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 0 项
建筑装饰装修	符合要求	共 10 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核实符合要求 10 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 22 项, 其中: 评价为“好”的 22 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	符合要求	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 1 项, 其中: 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 4 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 17 项, 其中: 经审查符合要求 17 项 经核实符合要求 17 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 13 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 16 项, 其中: 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 9 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 17 项, 其中: 经审查符合要求 17 项 经核实符合要求 17 项	共 11 项, 其中: 资料核查符合要求 11 项 实体抽查符合要求 11 项	共 12 项, 其中: 评价为“好”的 12 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 16 项, 其中: 经审查符合要求 16 项 经核实符合要求 16 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 9 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	符合要求	共 15 项, 其中: 经审查符合要求 15 项 经核实符合要求 15 项	共 8 项, 其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 23 项, 其中: 评价为“好”的 23 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	符合要求	共 19 项, 其中: 经审查符合要求 19 项 经核实符合要求 19 项	共 4 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 13 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项

注: 工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



五、工程档案核查情况

类别		核查意见	纸质	电子
工程文件	工程准备阶段文件	真实、完整、齐全	√	√
	监理文件	真实、完整、齐全	√	√
	施工文件	真实、完整、齐全	√	√
	各分部（专业）竣工图	真实、完整、齐全	√	√
声像文件		已形成		
竣工图 CAD 文件		已形成		
BIM 竣工模型数据		已形成		

- ☐ 已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并按要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。



六、各专项验收结论

序号	专项验收	结论
1	人防工程	符合要求
2	特种设备	符合要求
3	水土保持设施	符合要求
4	防雷装置	符合要求
5	环境保护设施	符合要求
6	海绵设施	符合要求
7	通信工程配套	符合要求
8	节水、排水设施	符合要求
9	有线电视网络设施	符合要求
10	涉及国家安全事项的建设 项目	/
11	无障碍设施	符合要求
12	住宅光纤到户	符合要求
13	住宅信报箱	符合要求
14	绿色建筑	符合要求
15	新能源汽车充电设施	符合要求
16	城建档案	符合要求
17	燃气工程	符合要求
18	其它专项	/



七、工程验收结论及备注

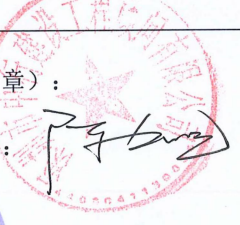
御水华府 (B123-0078、B123-0079 宗地) 施工总承包工程总用地面积约 6.3 万平方米, 总建筑面积约 49.5 万平方米, 结构类型为框架剪力墙结构, 最高层数 58 层, 结构高度 120 米~180 米。项目含 13 栋超高层住宅和 1 栋幼儿园。其中 02 地块有 7 栋超高层装配式住宅和 1 栋 4 层幼儿园, 03 地块有 6 栋超高层装配式住宅。

本工程已完成合同约定和设计要求的全部施工内容, 工程施工符合工程建设法律、法规和工程建设强制性标准, 单位工程质量控制资料齐全、完整, 安全和功能检验资料满足要求, 观感质量好, 各分部工程验收评定合格, 经验收组各成员一致认定: 本工程质量评定为合格, 同意通过竣工验收。

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 马骏
注册号: 4401670-071
有效期至: 至2026年06月04日

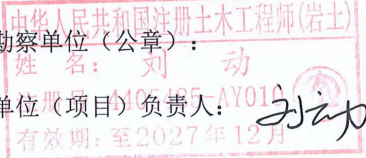
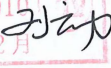
经审查, 同意本工程竣工验收通过 (竣工验收通过日期为 2025 年 12 月 25 日)。

建设单位 (公章): 
单位 (项目) 负责人: 
2025 年 12 月 25 日

监理单位 (公章): 
总监理工程师: 
2025 年 12 月 25 日

设计单位 (公章): 
单位 (项目) 负责人: 
2025 年 12 月 25 日

施工单位 (公章): 
单位 (项目) 负责人: 
2025 年 12 月 25 日

勘察单位 (公章): 
姓名: 刘动
单位 (项目) 负责人: 
有效期至: 至2027年12月
2025 年 12 月 25 日

中华人民共和国注册监理工程师
陈旭光
注册号 44027482
有效期至 2027.12.23
深圳市中...

中华人民共和国一级注册建造师执业印章
沈光率
鄂1422017201726326(00)
建筑
2028.10.09
中建三局集团有限公司



获奖证书





2. 投标人企业业绩自查表

业绩情况	项目名称	合同金额 (万元)	业态	合同签订时间
	海德园项目	908.35	住宅建筑	2023 年 4 月 13 日
建设单位	深圳市新润园房地产开发有限公司			
建设地址	深圳市福田区安托山片区			
工作内容	<p>项目总建筑面积为 228321.89 m²，规定计容面积为 129624.00 m²，核增计容面积约 9931.89 m²，不计容面积为 88766.00 m²，分两个地块，其中 B401-0056 地块(征地返还用地)建设用地面积为 8645.83 m²，总建筑面积约 56533.34 m²，其中规定计容建筑面积为 32854.00m，容积率 3.8,核增计容面积约 3213.34 m²，不计容面积约 20466.00 m²;B401-0101 地块(安托山住宅合宗项目)建设用地面积 30239.35 m²，总建筑面积约 171788.55 m²，其中规定计容建筑面积为 96770.00 m²，容积率 3.2，核增计容面积约 6718.55 m²，不计容面积约 68300.00 m²</p>			
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：P32-P37 竣工验收报告：P38-P50	

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”。



2、海德园项目
监理合同

中监合 2017-110

工程编号 : _____

合同编号 : _____

深圳市工程监督与相关服务合同

工程名称 : 海 德 园 项 目

工程地点 : 深圳市福田区安托山片区

委 托 人 : 深圳市新润园房地产开发有限公司

监 理 人 : 深圳市中行建设工程顾问有限公司

2018 年 11 月



第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳市新润园房地产开发有限公司

监理人（全称）：深圳市中行建设工程顾问有限公司

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：海 德 园 项 目
2. 工程地点：深圳市福田区安托山片区
3. 工程规模：本项目总建筑面积为 228321.89 m²，规定计容面积为 129624.00 m²，核增计容面积约 9931.89 m²，不计容面积为 88766.00 m²，分两个地块，其中 B401-0056 地块（征
地返还用地）建设用地面积为 8645.83 m²，总建筑面积约 56533.34 m²，其中规定计容建筑
面积为 32854.00 m²，容积率 3.8，核增计容面积约 3213.34 m²，不计容面积约 20466.00 m²；
B401-0101 地块（安托山住宅合宗项目）建设用地面积 30239.35 m²，总建筑面积约 171788.55
m²，其中规定计容建筑面积为 96770.00 m²，容积率 3.2，核增计容面积约 6718.55 m²，不
计容面积约 68300.00 m²
4. 工程类别：房屋建筑 工程等级：一级
5. 投资性质：100%私有
6. 工程概算投资额： 万元，招标部分工程概算投资额： 万元
7. 其它：

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

1. 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。



行；

3.2.2.20、提供协助配合政府相关部门对本工程进行安全检查、质量检查的服务；

3.2.3 竣工阶段：

3.2.3.1、审查项目工程施工单位提交的工程竣工验收所需的文件资料。审核项目工程施工单位提交竣工图，并与已完工程、有关的项目工程技术文件对照进行核查。协助、督促承包人完成竣工验收；

3.2.3.2、及时提供监理全过程的有关资料、文件等，这些资料、文件均应是规范的书面材料，并按政府有关规定提供扫描数据磁盘，参加由建设单位组织的正式项目工程竣工验收；

3.2.3.3、正确指导和积极协助甲方的报批、报建和验收等工作。

3.3、**监理服务期限：**从 2018 年 10 月 1 日起至全部工程竣工验收合格，本工程监理期限暂定 48 个月，具体起算时间以甲方书面通知为准（即监理酬金开始计费的时间）。

四、 监理酬金及酬金结算、支付方式：

4.1、**监理酬金：**本工程监理酬金暂定总价（含税）为人民币大写：伍佰玖拾柒万叁仟伍佰元整（小写¥5,973,500.00 元）暂定总价仅作为付款的参考依据，不作为结算依据。

4.2、本工程监理酬金的结算：

4.2.1、**固定包干单价：**本工程监理酬金实行固定单价包干，乙方拟派本工程的经甲方面认可的合格监理人员名单详本协议附件一，经甲方面认可的合格监理人员的监理酬金固定包干单价详见下表：



八、其他

本合同正本一式二份，双方各执一份，副本 陆 份，甲方执 肆 份，乙方执 贰 份，均具有同等法律效力。

委托人：

(盖章)

监理人：

(盖章)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

法定代表人或其委托代理人：

(签字)

开户银行：

开户银行：

中国建设银行股份有限公司

深圳上步支行

账号：

账号：4420 1508 0000 5252 2534

住所：

住所：

深圳市福田区深南大道 6008 号特区报业大厦 28D

邮编：

邮编：

518034

电话：

电话：

合同订立地点：

合同订立时间：

年 月 日



第四部分 补充条款

一、 本补充条款与上述合同条款的关系：

本补充条款是上述合同条款的细化和补充，本补充条款与上述合同条款互为使用，互为补充，具有同等的法律效力，本补充条款与上述合同条款不一致的条款按本补充条款执行，本补充条款未注明的条款按上述合同条款执行，本补充条款和上述合同条款均未注明的条款，双方协商另行签订补充协议。

二、 项目概况：

2.1、工程名称：海德园项目。

2.2、建设地点：深圳市福田区安托山片区。

2.3、建设规模：

2.3.1、本项目位于深圳市福田区安托山片区，紧临地铁 7 号线安托山站，用地呈梯形，分两个地块，分别为 B401-0056 地块和 B401-0101 地块，有市政规划路从中间南北向穿过。

2.3.2、本项目总建筑面积为 228321.89 m²，规定计容面积为 129624.00 m²，核增计容面积约 9931.89 m²，不计容面积为 88766.00 m²，分两个地块，其中 B401-0056 地块（征地返还用地）建设用地面积为 8645.83 m²，总建筑面积约 56533.34 m²，其中规定计容建筑面积为 32854.00 m²，容积率 3.8，核增计容面积约 3213.34 m²，不计容面积约 20466.00 m²；B401-0101 地块（安托山住宅合宗项目）建设用地面积 30239.35 m²，总建筑面积约 171788.55 m²，其中规定计容建筑面积为 96770.00 m²，容积率 3.2，核增计容面积约 6718.55 m²，不计容面积约 68300.00 m²。

2.3.3、建筑物层数及高度：B401-0056 地块（征地返还用地）分 1A、1B 两座，建筑高度 130 米，地上 39 层，地下 3 层；B401-0101 地块（安托山住宅合宗项目）分 1 栋~6 栋，建筑高度 135.9~144.9 米，地上 37~45 层，地下 3 层。

2.4、建筑物性质：住宅楼。

2.5、建设标准：高档住宅。

三、 监理服务范围、服务内容及监理期限：

3.1、**监理服务范围：**按照现行国家、地方和行业有关规定中，本工程监理服务范围包括本工程的施工准备阶段、施工阶段、验收阶段全过程工程监理的全部范围和内容（合同条款中另有说明的除外）。即从基坑支护工程（包括土石方）开工至全部工程竣工



监理补充协议（协议签订日期：2023.4.13）

海德园项目监理服务合同补充协议一

编号：HDYXM-HT-023-补充 01

委托人（甲方）：深圳市新润园房地产开发有限公司

监理人（乙方）：深圳市中行建设工程顾问有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其它有关法律、行政法规及本工程的具体情况，经甲乙双方的友好协商，同意就下列事项签订本补充协议（以下简称“协议”），作为对《海德园项目监理服务合同》（以下简称“原合同”）的补充和修改，以资共同遵守。

一、监理服务期限

原合同监理服务期限为 2018 年 10 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日，暂定 48 个月。根据现场实际施工进度，本项目计划竣工核验时间暂按延长至 2024 年 11 月 30 日（以实际竣工核验时间为准）。

二、监理服务费的计算

根据项目现场实施情况，本协议监理服务费暂定为 ¥3,110,000.00（大写：人民币叁佰壹拾壹万元整），服务费明细详见附表一。

三、本协议的效力

3.1 本协议签订后，即成为原合同不可分割的组成部分，与原合同具有同等的法律效力。

3.2 甲乙双方应严格按照原合同以及本协议履行，本协议未约定的，按原合同执行，与原合同约定不一致的，以本协议为准。

3.3 本协议自甲乙双方代表或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。

本协议一式 陆 份，甲方执 肆 份，乙方执 贰 份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：深圳市新润园房地产开发有限公司

乙方：深圳市中行建设工程顾问有限公司

（公章）

（公章）

签约代表：

签约代表：

日期：

日期：



竣工验收报告海德园 A 区主体工程

单位（子单位）工程竣工验收报告

GD-E1-914 ☐☐☐

工程名称：海德园A区主体工程

验收日期：2024.8.12

建设单位(盖章)：深圳市新润园房地产开发有限公司



* GD- E1- 914 *



一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	海德园A区主体工程				
工程地点	深圳市福田区香蜜湖安托山片区	建筑面积	175769.26平方米	工程造价	203721.17万元
结构类型	框架剪力墙	层数	地上：3~45层 地下：3层		
施工许可证号	2015-440300-70-03-09101501	监理许可证号	E244006384		
开工日期	2019年12月9日	验收日期	2024年8月12日		
监督单位	深圳市福田区建设工程质量安全中心	监督编号	2019-1640		
建设单位	深圳市新润园房地产开发有限公司、深圳市大梅沙实业股份有限公司、深圳市常源实业股份有限公司、深圳市新活力实业发展集团有限公司				
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司				
设计单位	航天规划设计集团有限公司				
总包单位	深圳市鹏城建筑集团有限公司				
承建单位(土建)	深圳市鹏城建筑集团有限公司				
承建单位(设备安装)	深圳市鹏城建筑集团有限公司				
承建单位(装修)	深圳市兴龙建设集团有限公司；深圳市晶艺装饰设计工程有限公司				
监理单位	深圳市中行建设工程顾问有限公司				
施工图审查单位	广东广玉源工程技术设计咨询有限公司				



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



二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 ☐☐☐

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	徐刚
副组长	邱伟、刘军、段鹏飞、徐泰松
组员	

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	周志斌	江峡晖、王碧锋、吕东坡、何文军、徐满初、周小勇、杨超、殷永超、李俊杰、王辛、褚重阳、蓝涛、李永强、谭林全、邓军龙、宫阿康、钟良、陈廷强
建筑设备安装工程	龙冈	李儒军、陈滔滔、叶春、刘建成、谢宇、史齐生、李艳南、白文来、徐佳诚、陈鹏
工程质控资料	冯道良	王维斌、陈唯龙、李新兵、包俊峰、黄菲菲、卢小家

(二) 验收程序

1. 建设单位主持验收会议。

2. 建设、勘察、设计、施工、监理单位介绍工程合同履行情况和在工程建设各个环节执行法律、法规和工程建设强制性标准情况。

3. 审阅建设、勘察、设计、施工、监理单位的工程档案资料。

4. 验收组实地查验工程质量。

5. 专业验收组发表意见, 验收组形成工程竣工验收意见并签名。



* GD - E1 - 914 / 3 *



三、工程质量评定

GD-E1-914/4 ☐ ☐ ☐

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

* GD - E1 - 914 / 4 *



四、验收人员签名

GD-E1-914/5 ☐ ☐ ☐

序号	姓 名	工作单位	职务	职称	签名
1					
2					
3	杨超	中行顾问	工程师	中级	杨超
4	冯利江	新润园			冯利江
5	康永涛	中行顾问	专监	中级	康永涛
6	李东	鹏城建筑	技术		李东
7	李自明杰	新润园房地产	观测员		李自明杰
8	田国军	鹏城建筑	技术		田国军
9	何海	鹏城建筑	项目经理	中级	何海
10	肖楚鹏	江河幕墙	项目经理	高工	肖楚鹏
11	李东	大河建设	技术		李东
12	尹飞	深圳市华绿生态环保科技有限公司	项目经理	工程师	尹飞
13	孙西	新润园	专监	中级	孙西
14	李东				李东
15	刘军	中行顾问	总监	高级	刘军
16	徐永	深圳市勘察研究院	观测员	高级	徐永
17	段鹏飞	航天规划设计集团	观测员	高工	段鹏飞
18	孙西	鹏城建筑	项目经理	高工	孙西
19	徐永	航天规划设计集团	设计	工程师	徐永
20	白永	航天规划设计集团	设计	工程师	白永
21	陈唯龙	中行顾问	监理员		陈唯龙
22	徐永	中行顾问	专监	专监	徐永
23	儿峰峰	深圳市勘察研究院有限公司	项目技术	助理	儿峰峰
24	孙西	深圳市勘察研究院有限公司	项目技术	助理	孙西
25	李湘军		项目技术		李湘军
26	李艳南	中行顾问	监理	工程师	李艳南
27	使齐生	中行顾问	专监	工程师	使齐生

GD-E1-914/5



五、工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 ☐ ☐ ☐

竣工验收结论:

建设单位组织: 设计、监理、施工单位等相关人员参加对海德园A区主体工程的竣工验收。

该工程已完成设计图纸和施工合同约定的各项内容, 工程质量符合国家有关法律、法规和工程建设强制性标准, 工程档案资料完整, 观感质量好, 本单位工程质量评定合格, 同意验收。

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 段鹏飞
注册号: 1111901-058
有效期: 至2025年2月

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
姓名: 徐泰松
注册号: 4404673-AY041
有效期: 至2025年12月



建设单位	监理单位	施工单位	设计单位	勘察单位
 (公章) 单位(项目)负责人:  2024年8月12日	 (公章) 总监理工程师:  2024年8月12日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2024年8月12日	 (公章) 单位(项目)负责人: 段鹏飞 2024年8月12日	 (公章) 单位(项目)负责人:  2024年8月12日

* GD - E1 - 914 / 6 *



竣工验收报告海德园 B 区主体工程

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称： 海德园 B 区主体工程

验收日期： 2023.6.16

建设单位（盖章）：





一、工程概况

项目编号	S-2021-K70-501147	项目代码	2104-440304-04-01-770610
项目名称	海德园 B 区	项目曾用名	/
工程地点	福田区香蜜湖安托山片区安托山三路与侨香五道交汇处		
建筑面积	57660.23M ²	工程造价	67527.83 万元
结构类型	框支剪力墙	层数	39
立项批准文号	深福田发改备案 (2023) 0274 号	宗地号	B401-00056
用地规划许可证号	深规土许 ZS-2012-0015 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 FT-2018-0044(改 1) 号
施工许可证号	2022-0266 (2022 年 03 月 03 日由 2019-1640 施工许可证拆分)	监理许可证号	E244006384
开工日期	2022-03-03 (2019-1640 号施工许可证开工日期为 2019 年 12 月 09 日)	验收日期	2023 年 8 月 16 日
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120180181-06
建设单位	深圳市新润园房地产开发有限公司		
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司		
设计单位	航天规划设计集团有限公司		
总包单位	深圳市鹏城建筑集团有限公司		
承建单位 (土建)	深圳市鹏城建筑集团有限公司		
承建单位 (设备安装)	深圳市鹏城建筑集团有限公司		
承建单位 (装修)	广东馨科工程建设有限公司		
监理单位	深圳市中行建设工程顾问有限公司		
施工图审查单位	广东广玉源工程技术设计咨询有限公司		



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	徐 刚
副组长	邱 伟、刘 军、余 勇、徐泰松
组员	陈希成、邹小勇、何文军、周千秋、尹飞、刘盛敏、黄承珂

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	周志彬	江峡晖、钟 良、姚惠生、李 进、李燕南、陈 彬、向 林、刘 新、秦 顿
建设设备安装工程	李儒军	龙 闵、黄鹏贤、刘建成、陈滔滔、李 勇、姚惠生、史齐生、白文来、陈 鹏
工程质控资料	王维斌	冯道良、吴 媛、曾垂娜、郝路路

(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。



三、工程质量评定

单位工程：海德园 B 区

分部（系统成套设备）工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 5 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 1 项
主体结构	符合要求	共 9 项，其中： 经审查符合要求 9 项 经核实符合要求 9 项	共 6 项，其中： 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 10 项，其中： 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 7 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 1 项
屋面	符合要求	共 7 项，其中： 经审查符合要求 7 项 经核实符合要求 7 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 8 项，其中： 评价为“好”的 7 项 评价为“一般”的 1 项
建筑给水、排水及采暖	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 4 项，其中： 评价为“好”的 4 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 5 项	共 4 项，其中： 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 1 项，其中： 资料核查符合要求 1 项 实体抽查符合要求 1 项	共 2 项，其中： 评价为“好”的 2 项 评价为“一般”的 0 项
建筑节能	符合要求	共 5 项，其中： 经审查符合要求 5 项 经核实符合要求 5 项	共 3 项，其中： 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 1 项
电梯	符合要求	共 6 项，其中： 经审查符合要求 6 项 经核实符合要求 6 项	共 2 项，其中： 资料核查符合要求 2 项 实体抽查符合要求 2 项	共 3 项，其中： 评价为“好”的 3 项 评价为“一般”的 0 项

注：工程质量评定表应根据项目实际单位工程数量逐项填报。



四、验收人员签名

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	徐刚	深圳市新润园房地产开发有限公司	建设单位项目经理		徐刚
2	刘军	深圳市中行建设工程顾问有限公司	总监		刘军
3	余勇	航天规划设计集团有限公司	设计单位项目经理		余勇
4	徐泰松	深圳市勘察研究院有限公司	勘察单位项目经理		徐泰松
5	邱伟	深圳市鹏城建筑集团有限公司	总包单位项目经理		邱伟
6	陈华	深圳三图建设集团有限公司	幕墙设计项目经理		陈华
7	周千秋	深圳市三鑫科技发展有限公司	幕墙施工项目经理	高级工程师	周千秋
8	陈希成	深圳市鹏城建筑集团有限公司	地下通道施工项目经理		陈希成
9	尹飞	深圳市华美绿生态环境集团有限公司	燃气施工项目经理	工程师	尹飞
10	刘盛敏	深圳市燃气工程监理有限公司	燃气监理项目经理	高级工程师	刘盛敏
11	黄承珂	中国市政工程华北设计研究总院有限公司	燃气设计项目经理	高工	黄承珂
12	邹小勇	深圳市中行建设工程顾问有限公司	专业监理工程师	中级工程师	邹小勇
13	黄鹏贤	深圳市中行建设工程顾问有限公司	专业监理工程师	中级工程师	黄鹏贤
14	江峡晖	深圳市鹏城建筑集团有限公司	总包技术负责人		江峡晖
15	吴媛	深圳市鹏城建筑集团有限公司	总包资料员		吴媛
16	李儒军	深圳市新润园房地产开发有限公司	水电工程师		李儒军
17	周志斌	深圳市新润园房地产开发有限公司	土建工程师		周志斌
18	王维敏	新润园房地产	资料员		王维敏
19	康京涛	深圳市中行建设工程顾问有限公司	土建工程师		康京涛



五、工程档案核查情况

类别		核查意见	纸质	电子
工程文件	工程准备阶段文件	真实、完整、齐全	√	
	监理文件	真实、完整、齐全	√	
	施工文件	真实、完整、齐全	√	
	各分部（专业）竣工图	真实、完整、齐全	√	√
声像文件		已形成		
竣工图 CAD 文件		已形成		
BIM 竣工模型数据		未形成		

☑ 已知悉城建档案管理相关规定。建设单位、各参建单位对各自形成工程档案的真实性、完整性及准确性负责，并按要求于限期内向城建档案管理机构移交一套符合规定的建设工程档案；如若违反，须承担由此产生的法律责任。



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 8 月 16 日）。

建设单位（公章）：

单位（项目）负责人：

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名：余勇

注册号：1111901-062

有效期：至 2024 年 12 月

2023 年 8 月 16 日

监理单位（公章）：

总监理工程师：

注册号 44021527
有效期 2026.03.24

深圳市中行建设工程咨询有限公司

2023 年 8 月 16 日

设计单位（公章）：

单位（项目）负责人：

2023 年 8 月 16 日

施工单位（公章）：

单位（项目）负责人：

2023 年 8 月 16 日

勘察单位（公章）：

单位（项目）负责人：

2023 年 8 月 16 日

中华人民共和国注册土木工程师（岩土）

姓名：徐泰松

注册号：4404678-AY011

有效期：至 2025 年 12 月



获奖证书
荣获 2023 年度上半年深圳市优质结构工程奖

2023/8/24 10:04

证书打印—深圳建筑业协会



www.szjzy.org.cn/administrator/pingyou/honorInfo.aspx?infoid=1484&typeid=35

1/2



3. 投标人企业业绩自查表

业绩情况	项目名称	合同金额 (万元)	业态	合同签订时间
	安居瑞龙苑项目主体工程（龙华区 A811-0323 宗地项目监理）	894.5	住宅建筑	2018 年 10 月 10 日
建设单位	深圳市人才安居集团有限公司、深圳市安居腾龙房地产有限公司			
建设地址	深圳市龙华区民治街道，民宝路与腾龙路交汇西南侧			
工作内容	项目总用地面积 20041.92 平方米，计容建筑面积 90180 平方米，其中:商业 1680 平方米，社区管理用房 300 平方米，社区警务室 50 平方米，社区服务中心 400 平方米，社区菜市场 1500 平方米，文化活动室 2000 平方米，18 班幼儿园 4800 平方米(占地 5400 平方米)，社区健康服务中心 1000 平方米，社区老年人日间照料中心 750 平方米，邮政所 150 平方米，小型垃圾转运站 480 平方米，再生资源回收站 100 平方米，公共厕所 120 平方米，环卫工人作息房 20 平方米，物业服务用房 180 平方米，住宅 76650 平方米(其中人才住房 37860 平方米，其余为租赁住房)			
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：P53-P55 竣工验收报告：P60-P63	

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”。



3、安居瑞龙苑项目主体工程（龙华区 A811-0323 宗地项目监理）
监理合同

工程编号：440300201800640003001

合同编号：LHA-G-2018-022

深圳市工程监督与相关服务合同

工程名称：龙华区 A811-0323 宗地项目监督

工程地点：龙华区民治街道

委托人：深圳市人才安居集团有限公司

受托人：深圳市中行建设工程顾问有限公司

2016 年 4 月版



第一部分协议书

委托人（全称）：深圳市人才安居集团有限公司

受托人（全称）：深圳市中行建设工程顾问有限公司

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：龙华区 A811-0323 宗地项目监理

2. 工程地点：位于龙华区民治街道，民宝路与腾龙路交汇西南侧

3. 工程规模：项目总用地面积 20041.92 平方米，计容建筑面积 90180 平方米，其中：商业 1680 平方米，社区管理用房 300 平方米，社区警务室 50 平方米，社区服务中心 400 平方米，社区菜市场 1500 平方米，文化活动室 2000 平方米，18 班幼儿园 4800 平方米（占地 5400 平方米），社区健康服务中心 1000 平方米，社区老年人日间照料中心 750 平方米，邮政所 150 平方米，小型垃圾转运站 480 平方米，再生资源回收站 100 平方米，公共厕所 120 平方米，环卫工人作息房 20 平方米，物业服务用房 180 平方米，住宅 76650 平方米（其中人才住房 37860 平方米，其余为租赁住房）。

4. 工程类别：建筑工程 等级：一级

5. 投资性质：企业投资 100%

6. 工程概算投资额： / 万元 招标部分工程概算投资额： 77446 万元

7. 其它：工程承包范围的最终解释权归委托人。

二、词语含义

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

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

附录 B《委托人提供的人员、房屋、资料、设备、设施》

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、项目负责人（总监）

项目负责人（总监）姓名：吕绍斌，身份证号码：420203196311104110，注册号：44015642

五、签约酬金

本项目监理服务总酬金暂定 捌佰玖拾肆万伍仟零壹拾叁元（¥8945013.00 元），增值税费率



为：6%，不含增值税金额为：捌佰肆拾叁万捌仟陆佰玖拾壹元伍角壹分（¥8438691.51）。| 监理服务总酬金包含监理人提供的施工阶段监理服务、保修阶段监理服务等全部监理费。|

| (1) 工程施工阶段监理费以建安工程费为基数计算，本项目建安工程费暂按 77446 万元为计费基数计算监理费，中标费率为 1.1%，酬金金额=建安工程费×中标费率，为（大写）：捌佰伍拾壹万玖仟零陆拾元整（¥8519060 元）。|

| (2) 保修阶段监理费酬金=工程施工阶段监理费酬金×5%。|

六、工作期限

| 工程监理与相关服务期限 2018 年 10 月 10 日起至 2023 年 12 月 31 日止，总计 1909 日历天，| 各阶段开始时间以甲方通知时间为准；其中：

1. 决策阶段：自年月日起至年月日止，共日历天；
2. 勘察阶段：自 年 月 日起至 年 月 日止，共 日历天；
3. 设计阶段：自 年 月 日起至 年 月 日止，共 日历天；
4. 施工阶段：自 2018 年 10 月 10 日起至 2021 年 12 月 31 日止，总计 1179 日历天；
5. 保修阶段：自 2022 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止，总计 730 日历天；
6. 设备监造：自年月日起至年月日止，共日历天；
7. 其他服务：自年月日起至年月日止，共日历天。

七、双方承诺

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

八、合同订立

1. 订立时间：2018 年 10 月 10 日。

2. 订立地点：深圳市。

3. 本合同一式 壹拾贰 份，具有同等法律效力，甲方执捌 份，乙方执肆 份。

委托人：（盖章）深圳市人才安居集团有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 27 楼

邮编：518000

法定代表人或其授权代理人：（签章）

开户银行：招商银行深圳分行营业部

账号：7559 3092 7210 666

电话：0755-23332452

受托人：（盖章）深圳市中行建设工程顾问有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 6008 号深圳特区报业大厦 28D

邮编：518009

法定代表人或其授权代理人：（签章）

开户银行：中国建设银行深圳上步支行

账号：44201508000052522534

电话：0755-83515183



合同主体变更协议书

中监后 2019-020

合同主体变更协议书

甲方：深圳市人才安居集团有限公司

乙方：深圳市中行建设工程顾问有限公司

丙方：深圳市安居腾龙房地产有限公司

甲、乙双方于 2018 年 10 月 10 日签订了《龙华区 A811-0323 宗地项目监理合同》(合同号 LHA-G-2018-022，以下简称原合同)，由于原合同主体变更，甲方将原合同中的权利义务转由丙方享有和承担事宜，经甲、乙、丙三方充分协商，订立如下协议：

一、甲、乙、丙三方一致同意，自本协议签订之日起，甲方在原合同中所享有的权利全部转由丙方享有，甲方在原合同中所承担的义务全部转由丙方承担。

二、本协议正式生效之前，乙方已享有的权利及已向甲方承担的合同义务视为乙方已向丙方履行；甲方已享有的权利及已向乙方承担的义务视为丙方已向乙方履行。

三、甲方与丙方关于合同权利义务转让的内部条件，由甲方、丙方自行协商解决，与乙方无关。



四、本协议为原合同的重要组成部分，与原合同具有同等法律效力。

五、本协议一式贰拾份，甲、丙各持捌份，乙方肆份，具有同等法律效力，本协议自各方签字确认并盖章后生效。

以下无正文。

甲方（盖章）：深圳市人才安居集团有限公司

法定代表人（或委托代理人）：

乙方（盖章）：深圳市中行建设工程顾问有限公司

法定代表人（或委托代理人）：

丙方（盖章）：深圳市安居腾龙房地产有限公司

法定代表人（或委托代理人）：

协议签订日期：2019年1月7日



装配式说明

附件 9

安居瑞龙苑项目装配式建筑专篇说明

装配式建筑实施楼栋号	设计阶段预制率、装配率	各技术项最低分值复核是否满足	竣工验收复核后预制率、装配率	备注
1 栋 A 座	16.20%、55.32%	☒ 满足 ☐ 不满足	16.20%、55.32%	
1 栋 B 座	15.75%、55.40%	☒ 满足 ☐ 不满足	15.75%、55.40%	
1 栋 C 座	15.75%、55.40%	☒ 满足 ☐ 不满足	15.75%、55.40%	
2 栋	15.74%、54.93%	☒ 满足 ☐ 不满足	15.74%、54.93%	

装配式建筑实施结论：

经对项目竣工验收资料重新复核装配式建筑预制率、装配率，上述楼栋均 ☒满足 ☐不满足《深圳市装配式建筑认定规则》要求。

<p>建设单位：</p>  <p>项目负责：[Signature]</p> <p>2025 年 3 月 14 日</p>	<p>监理单位：</p>  <p>项目负责：[Signature]</p> <p>2025 年 3 月 14 日</p>	<p>施工单位：</p>  <p>项目负责：[Signature]</p> <p>2025 年 3 月 14 日</p>	<p>设计单位：</p>  <p>项目负责：[Signature]</p> <p>2025 年 3 月 14 日</p>
---	---	--	---

注：本表应附在项目竣工报告中



工程名称变更证明

深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 52-201900163

深地名许字 LA201910321 号

申请单位	深圳市安居腾龙房地产有限公司		
批准名称	安居瑞龙苑	汉语拼音	ANJURUILONG YUAN
建筑性质	二类居住用地	用地面积	20041.92 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	龙华区民治街道	土地合同或房地产证	2017-4015 (合), 2017-4015 (补 1)
宗地代码	440306406005GB00217	宗地号或用地方案号或选址意见书编号	A811-0323
命名含义	取“吉祥、祥瑞”的含义, 申请将本小区命名为“安居瑞龙苑”。		
意见	<p>一、经审核, 同意地块编号为 440306406005GB00217 的土地上的建筑物命名为“安居瑞龙苑”, 该建筑物为法定标准地名, 准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中, 如果已经使用除“安居瑞龙苑”以外的名称, 请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“安居瑞龙苑”内各栋楼房按序号排列, 不再另设楼名。</p> <p>四、须规范使用该物业标准地名, 不得擅自更名或使用简化等形式的名称, 否则将按有关规定处理。</p> <p>五、该项目宗地内具体栋数、层数以相关批准文件为准。</p>		





竣工验收报告

深圳市建设工程 竣工验收报告

工程名称：安居瑞龙苑项目主体工程

验收日期：2023.12.16

建设单位（盖章）：深圳市安居腾龙房地产有限公司





一、工程概况

项目编号	JZ20171417	项目代码	2018-440300-70-03-500149
项目名称	安居瑞龙苑项目主体工程	项目曾用名	
工程地点	深圳市龙华区民治街道腾龙路与民宝路交汇处西南侧		
建筑面积	136241.98m ²	工程造价	45300.39 万元
结构类型	框架剪力结构	层数	-3 层/48 层
立项批准文号	深龙华发改备案(2018) 0277 号	宗地号	A811-0323
用地规划许可证号	深规土许 LA-2018-0039 号	工程规划许可证号	深规划资源建许字 LA-2019-0051 号
施工许可证号	证书序列号: 2019-1636	监理许可证号	
开工日期	2019 年 11 月 15 日	验收日期	2023. 12. 10
监督单位	深圳市建筑工程质量安全监督总站	监督编号	Q44030120180155
建设单位	深圳市安居腾龙房地产有限公司		
勘察单位	深圳市工勘岩土集团有限公司		
设计单位	广东省建筑设计研究院有限公司		
总包单位	中建三局第二建设工程有限责任公司		
承建单位(土建)	中建三局第二建设工程有限责任公司		
承建单位(设备安装)	中建三局第二建设工程有限责任公司		
承建单位(装修)	/		
监理单位	深圳市中行建设工程顾问有限公司		
施工图审查单位	深圳迪远工程审图有限公司		



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	邓宇坚
副组长	赵亚红、钱启斌
组员	郭建朝、胡越、杨相雄、潘启钊、姚红强、朱道强、王红军、顾惠莉、邓汉勇、黎国涇、黄元雄、李伦、姜波、刘超、朱少林、申伟、黄海军、付巍、李立敏、胡清、余祥辉、杨晓雯、苏健斌、唐文强、刘瑜、胡刚炜、吴新文、徐春林、蒋云、曾彬文、曾浪波、游锦城

2 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	钱启斌	申伟、郭建朝、潘启钊、姚红强、王红军、邓汉勇、黄元雄、李伦、姜波、刘超、朱少林、黄海军、付巍、杨晓雯、苏健斌、唐文强、胡刚炜、吴新文、徐春林、游锦城
建设设备安装工程	邓宇坚	胡越、朱道强、黎国涇、李立敏、胡清、余祥辉、蒋云、曾彬文、曾浪波
工程质控资料	赵亚红	杨相雄、顾惠莉、刘瑜

(二) 验收程序

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



七、工程验收结论及备注

本工程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 14 日）。

建设单位（公章）：

单位（项目）负责人：

2023 年 12 月 14 日

监理单位（公章）：

总监理工程师：

设计单位（公章）：

单位（项目）负责人：

2023 年 12 月 14 日

施工单位（公章）：

单位（项目）负责人：

勘察单位（公章）：

单位（项目）负责人：

2023 年 12 月 14 日

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)

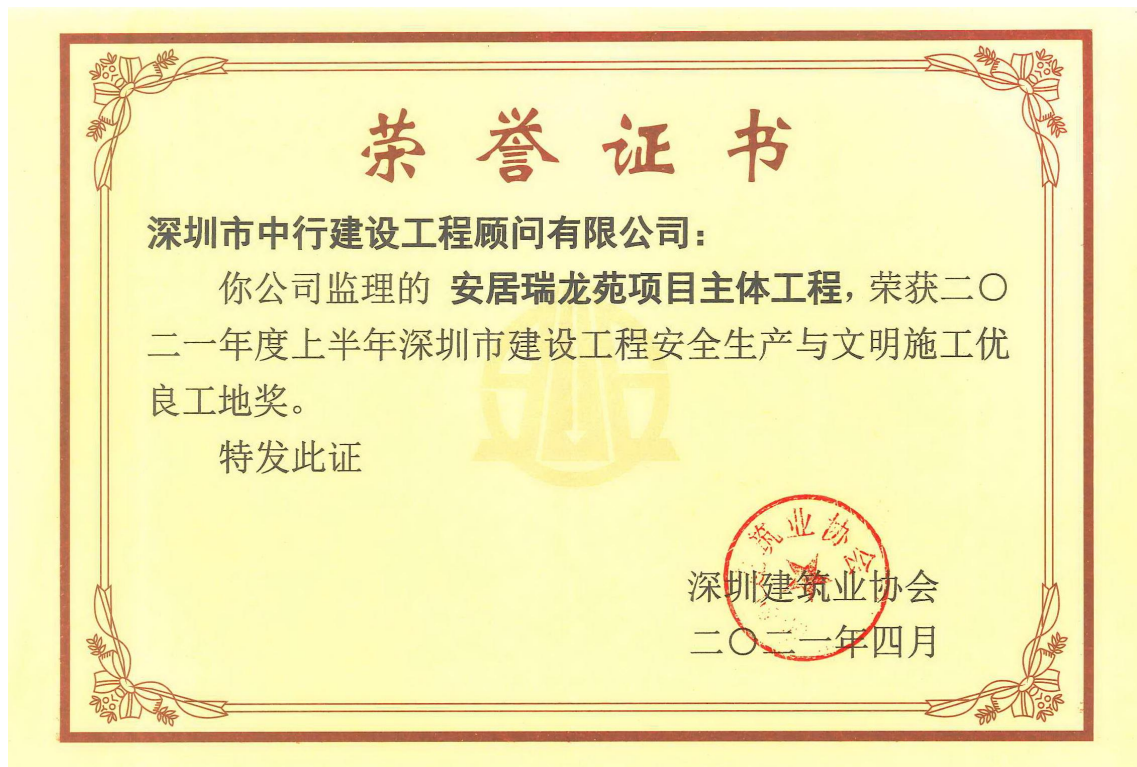
注册号：4404304-AY005

有效期：至 2023 年 12 月

2023 年 12 月 14 日



获奖证书





二、总监理工程师情况

1、相关工作经验

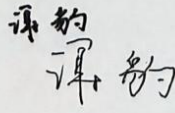
总监理工程师情况

姓名	谢豹	性 别	男	年 龄	55 岁
职务	总监理工程师	职 称	高级工程师	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	422323197104120019	手机号码	13480853250
参加工作时间		1993 年			
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		33 年	毕业证书：P68 职称证书：P69 在本单位任职证明：P70 社保证明：P68	

注：1. 具体要求详见“资信标要求一览表”。



电子注册证书

		使用有效期: 2026年09月23日 - 2027年03月22日
<h1>中华人民共和国监理工程师 注册证书</h1>		
姓 名 : 谢豹		
性 别 : 男		
出生日期 : 1971年04月12日		
注册编号 : 44005724		
注册执业单位 : 深圳市中行建设工程顾问有限公司		
注册有效期 : 2028年05月07日		
注册专业 : 房屋建筑工程 通信工程		
	个人签名 : 	
	签名日期 : 2026. 9. 23	



资格证书

<p>本证书由中华人民共和国人事部和建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，取得监理工程师的执业资格。</p> <p>This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Consultant Engineer.</p>  <p>approved & authorized by Ministry of Personnel The People's Republic of China</p>	 <p>approved & authorized by Ministry of Construction The People's Republic of China</p> <p>编号: 0081002 No.: 0081002</p>
 <p>持证人签名: Signature of the Bearer</p> <p>管理号: 0521424210423076 File No.:</p>	<p>姓名: 谢豹 Full Name</p> <p>性别: Sex</p> <p>出生年月: Date of Birth</p> <p>专业类别: 监理工程师 Professional Type</p> <p>批准日期: 2005年5月15日 Approval Date</p> <p>签发单位盖章: 广东省住房和城乡建设厅 Issued by</p> <p>签发日期: 2005年5月15日 Issued on</p> 



毕业证书

成人高等教育

毕业证书



学生 谢豹 性别 男，一九七一年四月十二日生，于二〇〇八年
三月至二〇一〇年六月在本校 土木工程 专业 业余
学习，修完 专升本 教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校长：罗和安
学校：二〇一〇年六月十五日

批准文号：83教成字002
证书编号：105305201005600102

社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：谢豹 社保电脑号：605260093 身份证号码：422323197104120019 页码：1
参保单位名称：深圳市中行建设工程顾问有限公司 单位编号：262475 计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	个人交
2026	04	262475	6000.0	1020.0	480.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	12.0
2026	05	262475	6000.0	1020.0	480.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	12.0
2026	06	262475	6000.0	1020.0	480.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	12.0
2026	07	262475	6000.0	1020.0	480.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	6000	24.0	6000	12.0
2026	08	262475	11700.0	1989.0	936.0	1	11700	702.0	234.0	1	11700	58.5	11700	46.8	11700	23.4
2026	09	262475	11700.0	1989.0	936.0	1	11700	702.0	234.0	1	11700	58.5	11700	46.8	11700	23.4
合计			8058.0	3792.0			3018.48	1006.16			251.56			189.2	379.2	94.8

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 339282a9d700fe57 ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育险中的险种“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
262475

单位名称
深圳市中行建设工程顾问有限公司





职称证书

广东省职称证书

姓 名: 谢豹

身份证号: 422323197104120019



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: 2023年04月15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: 2303001117343

发证单位: 深圳市人力资源和社会保障局

发证时间: 2023年07月05日



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



任职证明

兹证明谢豹，性别：男，身份证号码：422323197104120019，自 2005 年 05 月起在我司任职，现任项目总监理工程师职务。

该同志为我单位在职人员，任职情况属实。

特此证明。

本单位承诺对以上证明信息真实性负责。

单位名称（加盖公章）：深圳市中行建设工程顾问有限公司

日期：2026 年 10 月 26 日





2、业绩证明材料

总监理工程师业绩自查表

业绩情况	项目名称	合同金额 (万元)	业态	合同签订时间
	光明光侨路保障房项目(光侨雅苑)	1125.42	住宅建筑	2016 年 11 月 24 日
建设单位	深圳市住宅工程管理局			
建设地址	深圳市光明新区光侨路与八号路交叉口东南侧			
工作内容	建筑面积 161905.02 平方米，地下 2 层、地上 33/34 层，高层住宅为装配式整体混凝土剪力墙结构、地下室、裙房和幼儿园为现浇框架结构			
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	竣工验收报告：P77-P83	
是否体现项目总监理工程师业绩		是	合同关键页：P72-P74 竣工验收报告：P77-P83	

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)、光明光侨路保障房项目(光侨雅苑)
监理合同

正本



合同编号: GMGQ-007-2016

深圳市住宅工程管理站
合同协议书

项目名称: 光明光侨路保障房项目

合同名称: 光明光侨路保障房项目监理合同

承包方: 深圳市中行建设监理有限公司

日期: 二〇一六年十一月



第一部分 合同协议书

委托人（全称）：深圳市住宅工程管理站

监理人（全称）：深圳市中行建设监理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》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：光明光侨路保障房项目监理；
2. 工程地点：光明新区光侨路与八号路交叉口东南侧；
3. 工程规模：光明光侨路保障房项目光明新区光侨路与八号路交叉口东南侧；占地面积 24273.74 m²，总建筑面积约 155351.94 m²；
4. 工程概算投资额或建筑安装工程费：_____。

二、词语限定

协议书中相关词语的含义与通用条件中的定义与解释相同。

三、组成本合同的文件

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

本合同签订后，双方依法签订的补充协议也是本合同文件的组成部分。

四、总监理工程师

总监理工程师姓名：詹世友，身份证号码：432421197101066672，注册号：00201882。

五、签约酬金

签约酬金（大写）：壹仟壹佰贰拾伍万肆仟贰佰元整（¥1125.42 万元）。包括：

酬金名称	酬金细目名称	占比	签约金额（万元）	是否为固定价格
前期阶段（C）			0	
	小计（A）	/	1071.83	□是 ■否
施工阶段监理酬金（A）	施工阶段监理基本酬金（A1）		750.28	/
	施工阶段监理绩效酬金（A2）		321.55	/
保修阶段服务酬金（B）			53.59	

说明：签约酬金=A+B+C，A1=A*70%，A2=A*30%，B=A*5%*保修工程量调整系数，C=A*3%。



六、期限

1. 施工阶段监理期限：预计 39 个月，自 2016 年 9 月 28 日始，至 2019 年 12 月 31 日止。

2. 保修阶段服务期限：按国家《建设工程质量管理条例》规定的保修期限。

七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理与相关服务。

2. 委托人向监理人承诺，按照本合同约定提供房屋、资料、设备，支付酬金。

八、合同份数

本合同一式 18 份，正本 4 份，委托人 2 份，监理人 2 份；副本 14 份，委托人 12 份，监理人 2 份。

九、合同生效

合同订立时间：2016 年 11 月 20 日

合同订立地点：深圳

本合同经双方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

委托人：（公章）

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开户银行：

帐 号：

邮政编码：

监 理 人：（公章）

住 所：

法定代表人：

委托代理人：

电 话：

传 真：

开户银行：

帐 号：

邮政编码：



建筑物命名

深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 77A-201700412

深地名许字 GM201710446 号

申请单位	深圳市人民政府		
批准名称	光侨雅苑	汉语拼音	GUANGQIAOYA YUAN
建筑性质	二类居住用地	用地面积	24245.07 平方米
售出情况	未售		
建筑物位置	光明新区玉塘办事处光侨路南面、长祥路东面、长贵路西面	土地合同或房地产证	2017-7008 (合)
宗地代码	440306205005GB00184	宗地号	A607-0855
命名含义	该项目为人才住房和保障性住房项目, 在结合地理位置的基础上, 体现人才住房的特点。		
批 发 意 见	<p>一、经审核, 同意地块编号为 440306205005GB00184 的土地上的建筑物命名为“光侨雅苑”, 该建筑物为法定标准地名, 准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中, 如果已经使用除“光侨雅苑”以外的名称, 请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“光侨雅苑”内各栋楼房按序号排列, 不再另设楼名。</p> <p>四、须规范使用该物业标准地名, 不得擅自更名或使用简化等形式的名称, 否则将按有关规定处理。</p>		
<p>日期: 2017-12-18</p> <p>注: 使用本批复书复印件时, 请务必同时出示批复书原件</p>			



BIM 证明



深圳市住宅工程管理站

证 明

由我站委托深圳市中行建设工程顾问有限公司监理的光侨雅苑项目（原名光明光侨路保障房项目），总建筑面积 16.4 万平方米，建安造价 6 亿元。

本项目采用 EPC 设计、采购、施工总承包模式，工程采用爬架、铝模、装配式预制构件、轻质隔墙、楼层截水系统等工艺，采用标准化设计、工厂化生产、装配化施工（预制率>15%，装配率>30%），从设计到施工全程应用 BIM 技术、建筑工业化技术、智慧小区、绿色建筑等新技术。

特此证明。

深圳市住宅工程管理站

2019 年 8 月 15 日





竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 ☐ ☐ ☐

工程名称：光侨雅苑（光明光侨路保障房）
验收日期：2021年2月4日

建设单位（盖章）：深圳市住宅工程管理局





一、工程概况

GD-E1-914/2

工程名称	光侨雅苑（光明光侨路保障房）				
工程地点	深圳市光明新区光侨路与八号路交叉口东南侧	建筑面积	161905.02平方米	工程造价	607529083.55元
结构类型	高层住宅为装配式整体混凝土剪力墙结构	层数	地上：（1#、2A#、2B#、2C#、3C#）34；层 （3A#、3B#、4#）33		
	地下室、裙房和幼儿园为现浇框架结构		地下：2层		
施工许可证号	440300201616101 440300201616102	监理许可证号			
开工日期	2017-3-22	验收日期	2021年2月4日		
监督单位	深圳市质量安全监督总站	监督编号	Q44030120170021-01		
建设单位	深圳市住宅工程管理局				
勘察单位	深圳市勘察研究院有限公司				
设计单位	广东省建筑设计研究院有限公司				
总包单位	中国建筑第五工程局有限公司				
承建单位（土建）	中国建筑第五工程局有限公司				
承建单位（设备安装）	深圳市毅达建设实业有限公司				
承建单位（装修）	中国建筑第五工程局有限公司				
监理单位	深圳市中行建设工程顾问有限公司				
施工图审查单位	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司				



* GD - E1 - 914 / 2 *



二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 ☐ ☐ ☐

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	张韬
副组长	王强、谢豹、周裕桂、李德平、陈昆祥
组员	潘东、林玉娜、林晓莉、郜鹏程、文莉莉、文静妮、曹志威

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	王强、谢豹	蔡凤维、张永钰、彭胜雨、余勇、岳玉玺、计宇飞、姚灿荣、徐建超
建筑设备安装工程	刘英才	钟莹、谢雪雪、吴燕国、陈志华、张鹏
工程质控资料	陈文	邹辉、杨晓晶、张昊、刘理、宋斯聪

(二) 验收程序

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



* GD - E1 - 914 / 3 *



三、工程质量评定

GD-E1-914/4 ☐ ☐ ☐

分部(系统、成套设备)工程名称	验收意见/备注	质量控制资料核查结果统计	主要使用功能和安全性能资料核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	合格	共 13 项, 其中: 经审查符合要求 13 项 经核定符合要求 13 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 6 项, 其中: 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
主体结构	合格	共 11 项, 其中: 经审查符合要求 11 项 经核定符合要求 11 项	共 8 项, 其中: 资料核查符合要求 8 项 实体抽查符合要求 8 项	共 10 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 1 项
建筑装饰装修	合格	共 8 项, 其中: 经审查符合要求 8 项 经核定符合要求 8 项	共 7 项, 其中: 资料核查符合要求 7 项 实体抽查符合要求 7 项	共 22 项, 其中: 评价为“好”的 22 项 评价为“一般”的 0 项
屋面	合格	共 7 项, 其中: 经审查符合要求 7 项 经核定符合要求 7 项	共 3 项, 其中: 资料核查符合要求 3 项 实体抽查符合要求 3 项	共 8 项, 其中: 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排水及采暖	合格	共 18 项, 其中: 经审查符合要求 18 项 经核定符合要求 18 项	共 13 项, 其中: 资料核查符合要求 13 项 实体抽查符合要求 13 项	共 15 项, 其中: 评价为“好”的 15 项 评价为“一般”的 0 项
通风与空调	合格	共 15 项, 其中: 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 / 项, 其中: 资料核查符合要求 / 项 实体抽查符合要求 / 项	共 9 项, 其中: 评价为“好”的 9 项 评价为“一般”的 0 项
建筑电气	合格	共 18 项, 其中: 经审查符合要求 18 项 经核定符合要求 18 项	共 10 项, 其中: 资料核查符合要求 10 项 实体抽查符合要求 10 项	共 18 项, 其中: 评价为“好”的 18 项 评价为“一般”的 0 项
智能建筑	合格	共 17 项, 其中: 经审查符合要求 17 项 经核定符合要求 17 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 6 项 实体抽查符合要求 6 项	共 16 项, 其中: 评价为“好”的 14 项 评价为“一般”的 2 项
建筑节能	合格	共 25 项, 其中: 经审查符合要求 10 项 经核定符合要求 10 项	共 6 项, 其中: 资料核查符合要求 4 项 实体抽查符合要求 4 项	共 20 项, 其中: 评价为“好”的 20 项 评价为“一般”的 0 项
电梯	合格	共 6 项, 其中: 经审查符合要求 6 项 经核定符合要求 6 项	共 5 项, 其中: 资料核查符合要求 5 项 实体抽查符合要求 5 项	共 13 项, 其中: 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 0 项



* GD - E1 - 914 / 4 *



四、验收人员签名：

GD-E1-914/5

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	张韬	深圳市住宅工程管理站	项目负责人	高工	张韬
2	谢豹	深圳市中行建设工程顾问有限公司	项目总监	工程师	谢豹
3	徐建超	深圳市中行建设工程顾问有限公司	总监代表	工程师	徐建超
4	刘合楼	深圳市中行建设工程顾问有限公司	土建工程师		刘合楼
5	姚灿荣	深圳市中行建设工程顾问有限公司	土建工程师	建造师	姚灿荣
6	宋斯聪	深圳市中行建设工程顾问有限公司	土建工程师		宋斯聪
7	张鹏	深圳市中行建设工程顾问有限公司	安装工程师	工程师	张鹏
8	周裕桂	中国建筑第五工程局有限公司	项目经理	建造师	周裕桂
9	曹志威	广东省建筑设计研究院有限公司	建筑专业负责	高工副之化	曹志威
10	李德平	深圳市勘察研究院有限公司	项目负责人	高工	李德平
11	邹辉	深圳市勘察研究院有限公司	项目审核人	高工	邹辉
12	王强	深圳市住宅工程管理站	土建工程师	工程师	王强
13	刘英才	深圳市住宅工程管理站	水暖工程师	工程师	刘英才
14	陈文	深圳市住宅工程管理站	电气工程师	工程师	陈文
15	陈昆祥	中国建筑第五工程局有限公司	技术经理	建造师	陈昆祥
16	张永钰	中国建筑第五工程局有限公司	生产经理	建造师	张永钰
17	余勇	中国建筑第五工程局有限公司	质量总监	建造师	余勇
18	岳玉玺	中国建筑第五工程局有限公司	质量主任	建造师	岳玉玺
19	谢雪雪	广东省建筑设计研究院有限公司	空调专业负责	工程师	谢雪雪
20	蔡凤维	广东省建筑设计研究院有限公司	结构专业负责	工程师	蔡凤维
21	钟莹	广东省建筑设计研究院有限公司	电气负责	工程师	钟莹
22	吴燕国	广东省建筑设计研究院有限公司	给排水负责	高工	吴燕国
23	潘东	深圳市住宅工程管理站			
24	林玉娜	深圳市住宅工程管理站	专业工程师	工程师	林玉娜
25	林晓莉	深圳市住宅工程管理站			
26	邹鹏程	深圳市住宅工程管理站	建造师	工程师	邹鹏程
27	文莉莉	深圳市住宅工程管理站			
28	文静妮	深圳市住宅工程管理站			



* GD-E1-914/5 *



四、验收人员签名：

GD-E1-914/5 ☐ ☐ ☐

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	刘旭文	深圳中安兴泰工程咨询有限公司	项目经理	助理	刘旭文
2	王书华	中国铁路第五工程局有限公司	项目技术负责人	工程师	王书华
3	杨晓磊	中国铁路第五工程局有限公司	资料员		杨晓磊
4	彭航	深圳市中安兴泰工程咨询有限公司	土建工程师		彭航
5	姚勤	深圳市中安兴泰工程咨询有限公司	土建工程师		姚勤
6	陈志华	中国铁路第五工程局有限公司	试验检测员		陈志华
7	邱显富	中行顾问	监理员		邱显富
8	江和	中国铁路第五工程局有限公司	安全员		江和
9	计宇飞	中国铁路第五工程局有限公司	安全员		计宇飞
10	高建华	中行顾问	安全工程师		高建华
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					





(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6

竣工验收结论:

根据GB50300-2013《建筑工程施工质量验收统一标准》规定,光侨雅苑(光明光侨路保障房)项目各方责任主体对光侨雅苑(光明光侨路保障房)项目进行竣工验收,验收结论如下:

- 1、光侨雅苑(光明光侨路保障房)项目已完成合同及设计内容;
- 2、验收结果符合国家相关要求;
- 3、质量控制资料齐全、有效;
- 4、安全和主要功能检查及抽检结果合格;
- 5、质量观感合格;

同意光侨雅苑(光明光侨路保障房)项目验收为合格。

建设单位: (公章) 单位(项目)负责人: 2021年2月11日	监理单位: (公章) 总监理工程师: 2021年2月11日	施工单位: (公章) 单位(项目)负责人: 2021年2月4日	设计单位: (公章) 单位(项目)负责人: 2021年2月4日	勘察单位: (公章) 单位(项目)负责人: 2021年2月4日
---	--	--	--	--





获奖证明

广东省建设工程优质结构奖证书

深圳市中行建设工程顾问有限公司监理的
光侨雅苑（光明光侨路保障房）工程评定为
二〇二一年广东省建设工程优质结构奖。
特发此证

粤建工程优质结构证字（2021）013C 号

二〇二一年五月十七日

荣誉证书

由 深圳市中行建设工程顾问有限公司 谢 豹 同志任项目总监的
光侨雅苑（光明光侨路保障房）工程
评定为二〇二一年广东省建设工程优质结构奖。

特发此证，以资鼓励。

编号：工程优质结构（2021）013C号

二〇二一年五月十七日



广东省建设工程优质奖证书

深圳市中行建设工程顾问有限公司监理的
光侨雅苑（光明光侨路保障房）工程评定为
二〇二三年度广东省建设工程优质奖。
特发此证

粤建工程优质证字（2023）038C号

二〇二三年五月三十一日

广东省建设工程金匠奖 证书

深圳市中行建设工程顾问有限公司监理的
光侨雅苑（光明光侨路保障房）工程被评
为二〇二三年度广东省建设工程金匠奖。
特发此证

粤建金匠证字（2023）029C

二〇二三年五月三十一日



荣誉证书

深圳市中行建设工程顾问有限公司 谢 豹 同志任
项目总监的 光侨雅苑（光明光侨路保障房） 工程
被评定为二〇二三年度广东省建设工程金匠奖。

特发此证，以资鼓励。

编号：粤建金匠（2023）029C号

二〇二三年五月三十一日



荣誉证书

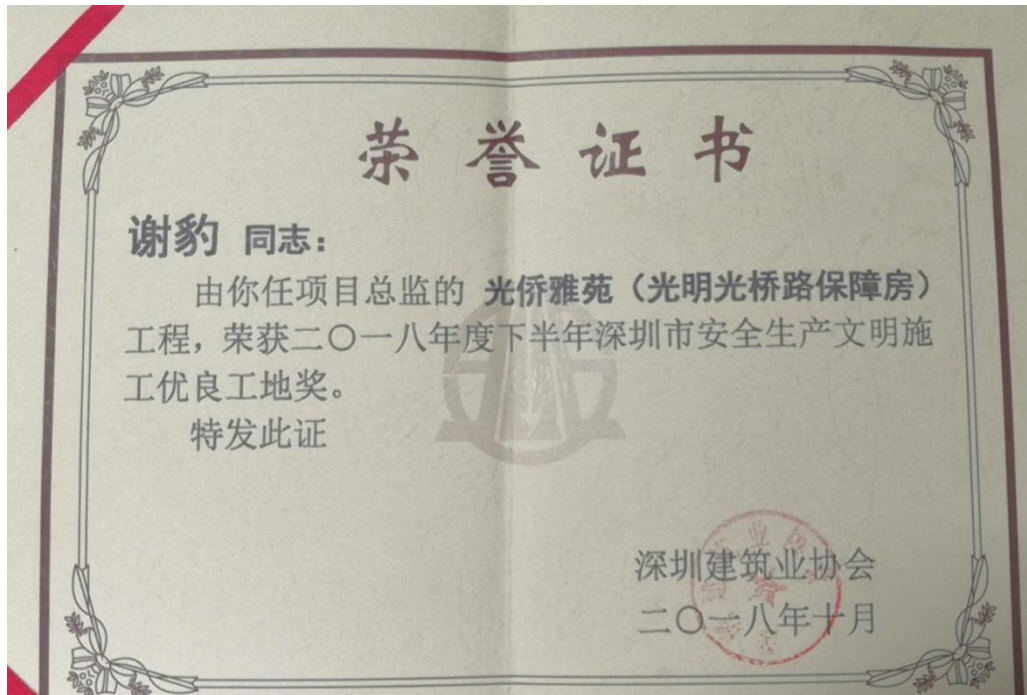
由 深圳市中行建设工程顾问有限公司 谢 豹 同志任
项目总监的 光侨雅苑（光明光侨路保障房） 工程
评定为二〇二三年度广东省建设工程优质奖。

特发此证，以资鼓励。

编号：工程优质（2023）038C号

二〇二三年五月三十一日







总监理工程师业绩自查表

业绩情况	项目名称	合同金额 (万元)	业态	合同签订时间
	罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新 单元 01-05 地块上部工程(含地下室)	1102.4646 15	住宅建筑	2021 年 03 月 11 日
建设单位	深圳市城建产业园发展有限公司			
建设地址	深圳市罗湖区笋岗街道西北部，处于罗湖区与福田区交界地带。北靠泥岗西路，西临规划三路，南临田笋路，东临宝安北路			
工作内容	<p>占地面积 11479 平方米，建筑面积 114780 平方米。为两栋建筑，分为住宅、商业、幼儿园、公共配套几大功能。1 栋建筑包括裙楼商业、A 座住宅、B 座保障房以及裙楼公共配套。2 栋为独立占地的 12 班幼儿园。1 栋 A 座塔楼为住宅功能，建筑高度 194.55m，总共 54 层。1 栋 B 座塔楼为保障房功能，大堂设置于场地西北侧，通过规划三路到达；建筑高度 154.45m，总共 43 层，布置于场地西北侧。保障房需要实施装配式，需加强对预制构件加工、运输、现场存放、安装、节点处理等质量把控关键，需做好整体规划安排。商业位于场地西南侧，裙楼首层 6.2m，二至六层 5.4，七至八层 4.5m，裙楼建筑高度 44.40m，总共 8 层。公共配套设置在场地上北侧，通过规划三路进入内部道路后到达，裙楼首层与二层都设置老年人日间照料中心、社区健康服务中心。幼儿园(2 栋 12 班)独立布置在场地上东南侧达。幼儿园独立占地 3600m，一至三层层高 4.2m，建筑高度为 16.15m，总共三层。</p>			
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	竣工验收报告：P93-P98	
是否体现项目总监理工程师业绩		是	合同关键页：P89-P92 竣工验收报告：P93-P98	

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”。



(2)、罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元 01-05 地块上部工程(含地下室)
监理合同

工程编号:

合同编号: CJHT-MYGX-081 (GC034)

深圳市工程监理合同

(示 范 文 本)

工程名称: 罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元 01-05

地块上部工程(含地下室)工程监理

工程地点: 罗湖区笋岗街道西北部, 北靠泥岗西路, 西临规划三路, 南临田笋路, 东临宝安北路

委 托 人: 深圳市城建产业园发展有限公司

受 托 人: 深圳市中行建设工程顾问有限公司

2016 年 4 月版



第一部分 协议书

委托人(全称): 深圳市城建产业园发展有限公司

受托人(全称): 深圳市中行建设工程顾问有限公司

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: 罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元 01-05 地块上部工程(含地下室)工程
监理

2. 工程地点: 本项目位于罗湖区笋岗街道西北部,处于罗湖区与福田区交界地带。北靠泥岗西路,西临规划三路,南临田笋路,东临宝安北路

3. 工程规模: 本地块占地面积 11479 平方米,建筑面积 114780 平方米。为两栋建筑,分为住宅、商业、幼儿园、公共配套几大功能。

1 栋建筑包括裙楼商业、A 座住宅、B 座保障房以及裙楼公共配套。2 栋为独立占地的 12 班幼儿园。

1 栋 A 座塔楼为住宅功能,建筑高度 194.55m,总共 54 层。

1 栋 B 座塔楼为保障房功能,大堂设置于场地西北侧,通过规划三路到达;建筑高度 154.45m,总共 43 层,布置于场地西北侧。保障房需要实施装配式,需加强对预制构件加工、运输、现场存放、安装、节点处理等质量把控关键,需做好整体规划安排。

商业位于场地西南侧,裙楼首层 6.2m,二至六层 5.4m,七至八层 4.5m,裙楼建筑高度 44.40m,总共 8 层。

公共配套设置在场北侧,通过规划三路进入内部道路后到达,裙楼首层与二层都设置老年人日间照料中心、社区健康服务中心。

幼儿园(2 栋 12 班)独立布置在场东南侧达。幼儿园独立占地 3600 m²,一至三层层高 4.2m,建筑高度为 16.15m,总共三层。

4. 工程类别: 房屋建筑工程 工程等级: 一级

5. 投资性质: 国有资金

6. 工程概算投资额: / 万元, 招标部分工程概算投资额: 94531.18 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：王友建，身份证号码：420203196307093316，注册号：44003746

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）：壹仟壹佰零贰万肆仟陆佰肆拾陆元壹角伍分（¥11,024,646.15）。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				1049.9663	52.498315		
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 2021 年 03 月 30 日 起至 2030 年 04 月 29 日 止，总计 3318 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 2021 年 03 月 30 日 起至 2024 年 04 月 29 日 止，共 1127 日历天；

5. 保修阶段：自 2024 年 04 月 30 日 起至 2030 年 04 月 29 日 止，共 2191 日历天；

6. 设备监造：自 / 起至 / 止，共 / 日历天；

7. 其他服务：自 / 起至 / 止，共 / 日历天。

七、双方承诺

1. 监理人向委托人承诺，按照本合同约定提供监理。

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: 2021.3.11日
2. 订立地点: 深圳市罗湖区

3. 本合同一式十四份, 具有同等法律效力, 双方各执七份。

委托人: (盖章) 深圳市城建产业园发展有限公司 受托人: 深圳市中行建设工程顾问有限公司

住所: 深圳市罗湖区笋岗街道红岭北路 3002 号 住所: 深圳市福田区深南大道 6008 号深圳特区报业大厦 28D

邮编:

邮编: 518009

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: (签章)

开户银行:

开户银行: 中国建设银行深圳上步支行

账号:

账号: 44201508000052522534

电话:

电话: 0755-83516318

传真:

传真:

电子邮箱:

电子邮箱:



竣工验收报告

单位（子单位）竣工验收报告

GD-E1-914 ☐ ☐ ☐

罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目
工程名称：01-05地块上部工程（含地下室）

验收日期：2016.2.6

建设单位（盖章）：深圳市城建产业园发展有限公司



* GD - E1 - 914 *



一、工程概况

GD-E1-914/2 ☐ ☐ ☐

工程名称	罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目01-05地块上部工程（含地下室）				
工程地点	深圳市罗湖区红岭北路与泥岗东路交汇处	建筑面积	166447.22 m²	工程造价	77248.577421万元
结构类型	框架剪力墙结构	层数	地上：1A住宅楼54 1B保障房44 地下：5	层 层	
施工许可证号	2018-440303-70-03-71842505	监理许可证号			
开工日期	2021 年 3 月 30 日	验收日期	2026年 2 月 6 日		
监督单位	罗湖区建设工程监管和住房保障中心	监督编号	SK2021024		
建设单位	深圳市城建产业园发展有限公司				
勘察单位	深圳市工勘岩土集团有限公司				
设计单位	中国建筑技术集团有限公司				
总包单位	中国建筑第四工程局有限公司				
承建单位（土建）	中国建筑第四工程局有限公司				
承建单位（设备安装）	中国建筑第四工程局有限公司				
承建单位（装修）	中国建筑第四工程局有限公司				
监理单位	深圳市中行建设工程顾问有限公司				
施工图审查单位	深圳市华森建筑工程咨询有限公司				





二、工程竣工验收实施情况

GD-E1-914/3 ☐ ☐ ☐

(一) 验收组织

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

1. 验收组

组长	张龙
副组长	郭宏伟、岳江霆、 谢豹 、刘彦飞
组员	舒辛根、刘晴、林海、郭桂炫、王禹彬、鲁南、曾舜尧、林荣庚、莫兵、石凯祥、张浪浪

2. 专业组

专业组	组长	组员
建筑工程	张龙	郭宏伟、岳江霆、曾舜尧、杨星星、张文鹏、李继鹏、廖湘辉、杨超
建筑设备安装工程	舒辛根	龚贵彬、杨忠华、张标
工程质控资料	郭桂炫	吕林霖、张棉宣、邓晓航

(二) 验收程序

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



* GD - E1 - 914 / 3 *



三、工程质量评定

GD-E1-914/4 ☐ ☐ ☐

分部（系统、 成套设备）工程	验收意见/ 备注	质量控制资料核查 结果统计	主要使用功能和安全性能资料 核查/实体质量抽查结果统计	观感质量验收抽查结果统计
地基与基础	合格	共 152 项，其中： 经审查符合要求 152 项 经核定符合要求 152 项	共 58 项，其中： 资料核查符合要求 58 项 实体抽查符合要求 58 项	共 52 项，其中： 评价为“好”的 51 项 评价为“一般”的 1 项
主体结构	合格	共 1695 项，其中： 经审查符合要求 1695 项 经核定符合要求 1695 项	共 727 项，其中： 资料核查符合要求 727 项 实体抽查符合要求 727 项	共 98 项，其中： 评价为“好”的 96 项 评价为“一般”的 2 项
建筑装饰装修	合格	共 572 项，其中： 经审查符合要求 572 项 经核定符合要求 572 项	共 157 项，其中： 资料核查符合要求 157 项 实体抽查符合要求 157 项	共 72 项，其中： 评价为“好”的 70 项 评价为“一般”的 2 项
屋面	合格	共 28 项，其中： 经审查符合要求 28 项 经核定符合要求 28 项	共 17 项，其中： 资料核查符合要求 17 项 实体抽查符合要求 17 项	共 6 项，其中： 评价为“好”的 6 项 评价为“一般”的 0 项
建筑给水、排 水及采暖	合格	共 36 项，其中： 经审查符合要求 36 项 经核定符合要求 36 项	共 42 项，其中： 资料核查符合要求 42 项 实体抽查符合要求 42 项	共 52 项，其中： 评价为“好”的 50 项 评价为“一般”的 2 项
通风与空调	合格	共 56 项，其中： 经审查符合要求 56 项 经核定符合要求 56 项	共 53 项，其中： 资料核查符合要求 53 项 实体抽查符合要求 53 项	共 31 项，其中： 评价为“好”的 30 项 评价为“一般”的 1 项
建筑电气	合格	共 32 项，其中： 经审查符合要求 32 项 经核定符合要求 32 项	共 28 项，其中： 资料核查符合要求 28 项 实体抽查符合要求 28 项	共 34 项，其中： 评价为“好”的 32 项 评价为“一般”的 2 项
智能建筑	合格	共 25 项，其中： 经审查符合要求 25 项 经核定符合要求 25 项	共 24 项，其中： 资料核查符合要求 24 项 实体抽查符合要求 24 项	共 22 项，其中： 评价为“好”的 21 项 评价为“一般”的 1 项
建筑节能	合格	共 22 项，其中： 经审查符合要求 22 项 经核定符合要求 22 项	共 17 项，其中： 资料核查符合要求 17 项 实体抽查符合要求 17 项	共 12 项，其中： 评价为“好”的 11 项 评价为“一般”的 1 项
电梯	合格	共 15 项，其中： 经审查符合要求 15 项 经核定符合要求 15 项	共 16 项，其中： 资料核查符合要求 16 项 实体抽查符合要求 16 项	共 9 项，其中： 评价为“好”的 8 项 评价为“一般”的 1 项
室外工程	合格	共 12 项，其中： 经审查符合要求 12 项 经核定符合要求 12 项	共 9 项，其中： 资料核查符合要求 9 项 实体抽查符合要求 9 项	共 14 项，其中： 评价为“好”的 13 项 评价为“一般”的 1 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项
		共 _____ 项，其中： 经审查符合要求 _____ 项 经核定符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 资料核查符合要求 _____ 项 实体抽查符合要求 _____ 项	共 _____ 项，其中： 评价为“好”的 _____ 项 评价为“一般”的 _____ 项





四、验收人员签名:

GD-E1-914/5 ☐ ☐ ☐

序号	姓名	工作单位	职务	职称	签名
1	刘彦飞	深圳市城建产业园发展有限公司	项目分管副总经理	高级工程师	刘彦飞
2	张 龙	深圳市城建产业园发展有限公司	项目负责人		张 龙
3	林 海	深圳市城建产业园发展有限公司	设计主管		林 海
4	王禹彬	深圳市城建产业园发展有限公司	成本主管		王禹彬
5	刘 晴	深圳市城建产业园发展有限公司	安全主管	中级	刘 晴
6	舒辛根	深圳市城建产业园发展有限公司	机电主管		舒辛根
7	郭桂炫	深圳市城建产业园发展有限公司	档案主管	助理	郭桂炫
8	谭春龙	深圳市城建产业园发展有限公司	土建工程师	中级	谭春龙
9	谢豹	深圳市中行建设工程顾问有限公司	总监理工程师	高级	谢豹
10	王哲	中国建筑技术集团有限公司	项目负责人	高级	王哲
11	潘启钊	深圳市工勘岩土集团有限公司	项目负责人	高级	潘启钊
12	岳江鑫	中国建筑第四工程局有限公司	项目经理	高级	岳江鑫
13	郭宏伟	中国建筑第四工程局有限公司	执行经理	高级	郭宏伟
14	曾舜尧	中国建筑第四工程局有限公司	生产经理	助理工程师	曾舜尧
15	莫兵	中国建筑第四工程局有限公司	技术负责人	高级	莫兵
16	黄少南	中国建筑第四工程局有限公司	技术总工	工程师	黄少南
17	林荣庚	中国建筑第四工程局有限公司	技术部经理	助理	林荣庚
18	陈焕坤	中国建筑第四工程局有限公司	质量负责人	工程师	陈焕坤
19	杨星星	中国建筑第四工程局有限公司	质量总监	助理工程师	杨星星
20	王昭	中国建筑第四工程局有限公司	商务总监	工程师	王昭
21	石凯祥	中国建筑第四工程局有限公司	商务经理		石凯祥
22	李朋	中国建筑第四工程局有限公司	安全总监	助理工程师	李朋
23	张浪浪	中国建筑第四工程局有限公司	安全部经理		张浪浪
24	龚贵彬	中国建筑第四工程局有限公司	机电负责人	助理工程师	龚贵彬
25	吕林靠	中国建筑第四工程局有限公司	资料主管	助理工程师	吕林靠
26	蒋钊	中国建筑第四工程局有限公司	材料主管		蒋钊
27	刘晓	中国建筑第四工程局有限公司	成本工程师		刘晓



* GD-E1-914/5 *



(五) 工程验收结论及备注

GD-E1-914/6 0 0 1

勘察单位: 参加地基验收; 参加基础及有关重要部位工程质量验收; 参加工程竣工验收; 参加有关工程质量问题的处理情况; 出具工程勘察质量检查报告; 勘察报告内容符合相关规范及批文要求。

设计单位: 参加地基验槽; 参加基础、主体结构及有关重要部位工程质量验收; 参加工程竣工验收; 签发设计修改变更, 技术洽商通知; 参加有关工程质量问题的处理情况; 出具工程设计质量检查报告; 设计文件符合相关规范及合同约定。

施工单位: 项目经理部管理人员的资格、配备及到位, 主要专业工种操作上岗资格, 配备及到位符合要求; 分包单位资质符合要求, 并对分包单位进行管理; 施工组织设计或施工方案有审批并严格执行; 施工现场配置施工操作技术规程及国家有关规范、标准; 按工程技术标准及经审查批准的施工图设计文件实施, 工序、部位、单位工程质量的检验评定符合要求; 及时对质量问题的整改和质量事故的处理; 收集、整理了完整的质保资料。

监理单位: 监理单位项目监理机构的人员资格、配备及到位符合要求; 监理规划、监理实施细则按规定编制、审批; 对材料、构配件、设备投入使用或安装前进行审查; 核查分包单位的资质; 实施见证取样制度; 对重点部位、关键工序实施旁站监理; 签发质量问题通知单, 并复查质量问题整改结果; 组织工序、部位的质量验收, 参与单位工程质量的验收; 收集整理完整的监理资料; 出具工程监理质量评估报告。

建设单位: 开工前(开工后补)办理施工图设计文件审查, 质量监督注册, 施工许可(开工报告)手续; 按规定委托工程监理单位; 组织图纸会审, 设计交底, 设计变更; 组织工程质量验收; 原设计有重大修改、变动的, 施工图设计文件重新报审; 及时办理工程竣工验收备案手续; 收集整理完整的建设立项决策文件资料和竣工资料。

本工程共计10个分部工程, 对于验收过程中各方提出的问题, 施工方均整改到位, 复验通过, 观感质量验收为“子本工程已经按设计图纸和施工合同约定的范围施工完毕, 工程质量符合合同要求和设计图纸要求及有关工程质量验收标准, 各项功能满足使用要求。验收组一致同意本工程评定为合格工程。同意使用。

符合施工质量及验收规范规定要求, 同意验收。

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 王哲
注册号: 1100654-061
有效期: 至2027年7月

中华人民共和国注册土木工程师(岩土)
姓名: 潘启钊
注册号: 4404304-AY005
有效期: 至2026年12月

建设单位:	监理单位:	施工单位:	勘察单位:
(公章)	(公章)	(公章)	(公章)
单位(项目)负责人:	总监理工程师:	单位(项目)负责人:	单位(项目)负责人:
2026年2月6日	2026年2月6日	2026年2月6日	2026年2月6日



* GD-E1-9147-6 *



获奖证明





三、其他

企业基本情况自查表

投标人全称	深圳市中行建设工程顾问有限公司	主要业务范围	工程建设监理
营业执照编号	914403001922046212	成立日期	1992 年 01 月 23 日
注册资本	600 万元人民币		
行政负责人	1. 姓名：郑学军 2. 职务：董事长 3. 职称：高级工程师		
技术负责人	1. 姓名：杨丛盛 2. 职务：总工程师 3. 职称：高级工程师		
联系方式	1. 地址：深圳市福田区深南大道特区报业大厦 28D 2. 邮编：518009 3. 电话：0755-83515630 4. 传真：/ 5. E-mail：3012068464@qq.com 6. 联系人：罗希		
公司简介	<p>1. 企业经营规模：深圳市中行建设工程顾问有限公司（前名：深圳市中行建设监理有限公司）组建于 1985 年，1993 年成为中国建设监理协会会员，1994 年成为国家建设部早期核定的甲级监理企业；</p> <p>2. 专业技术人员配备情况：公司拥有一批高素质的工程服务的复合型人才，有高、中级工程师、人防工程师、BIM 工程师、国家注册专业工程师及其他专业工程技术人员 300 余人；其中国家注册监理工程师 98 人、国家注册安全工程师 4 人、国家注册一级注册建造师 14 人、国家注册造价工程师 6 人；人防监理工程师 15 人、广东省、深圳市监理工程师、监理员 200 余人；中、高级技术职称人员 150 余人；</p> <p>3. 企业信誉情况：通过了质量管理体系认证（ISO9001:2015）、环境管理体系认证（ISO14001:2015）、职业健康安全管理体系认证（ISO45001:2018）；2020 年 4 月被深圳市监理工程师协会评为先进工程监理企业、2020 年 12 月被评为深圳市高新技术企业，且一直担任广东省监理工程师协会理事单位。</p> <p>4、项目管理：为适应行业发展需求，公司不断优化与拓展项目服务功能，可提供包括工程全生命周期内的策划咨询、前期可研、工程设计、招标代理、造价咨询、工程监理、过程管理、竣工验收及运营保修等管理服务。</p>		
<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：</p> <p>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）</p>			

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）。



1、商事主体登记及备案信息查询截图

深圳市市场监督管理局

商事登记簿查询（商事主体登记及备案信息查询）

您好，2

当前位置 | 商事登记簿查询

商事登记簿查询

（商事主体登记及备案信息查询）

注册号\统一社会信用代码：

商事主体名称： ☒ 全称

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

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

深圳市中行建设工程顾问有限公司的基本信息

统一社会信用代码：	914403001922046212
注册号：	440301102794469
商事主体名称：	深圳市中行建设工程顾问有限公司
住所：	深圳市福田区深南大道深圳特区报业大厦26D
法定代表人：	郑学军
认缴注册资本（万元）：	600
经济性质：	有限责任公司
成立日期：	1992-01-23
营业期限：	永续经营
核准日期：	2025-03-19
年报情况：	2013年报已公示、2014年报已公示、2015年报已公示、2016年报已公示、2017年报已公示、2018年报已公示、2019年报已公示、2020年报已公示、2021年报已公示、2022年报已公示、2023年报已公示、2024年报已公示、2025年报已公示
主体状态：	存续（在营、开业、在册）
分支机构：	
备注：	

市场监督管理局（深圳市知识产权局） 网站标识码：4403000004 粤ICP备15042059号 粤公网安备 44030402002947号 | [网站地图](#) - [网站概况](#)

办公地址：深圳市福田区深南大道7010号工商物价大厦 办公时间：09：00-12：00，14：00-18：00（工作日）



深圳市市场监督管理局 商事登记簿查询（商事主体登记及备案信息查询）

您好，

当前位置 | 商事登记簿查询

商事登记簿查询 (商事主体登记及备案信息查询)

注册号\统一社会信用代码：

商事主体名称： ☒ 全称

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

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

深圳市中行建设工程顾问有限公司股东信息

股东名称	出资额(万元)	股东属性	股东类别
深圳市皇庭咨询服务有限公司	198	本地企业	企业法人
深圳市益博装饰工程有限公司	402	本地企业	企业法人

信息打印

市场监督管理局（深圳市知识产权局） 网站标识码：4403000004 粤ICP备15042059号 粤公网安备 44030402002947号 | 网站地图 - 网站概况

办公地址：深圳市福田区深南大道7010号工商物价大厦 办公时间：09：00-12：00，14：00-18：00（工作日）





深圳市市场监督管理局 商事登记簿查询（商事主体登记及备案信息查询）

您好，深

当前位置 | 商事登记簿查询

商事登记簿查询 (商事主体登记及备案信息查询)

注册号\统一社会信用代码：

请输入统一社会信用代码或注册号

商事主体名称：

深圳市中行建设工程顾问有限公司

☒ 全称

查询

清空

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单

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

深圳市中行建设工程顾问有限公司的成员信息

姓名	职务	产生方式
郑学军	董事长	由股东（大）会或股东选举、委派产生
吕彬	董事	选举
刘威	董事	选举
李道远	董事	选举
韩双双	董事	选举
郑学军	经理	选举

信息打印

深圳市市场监督管理局（深圳市知识产权局） 网站标识码：4403000004 粤ICP备15042059号 京公网安备44030402002947号 | 网站地图 - 网站概况 - 版

办公地址：深圳市福田区深南大道7010号工商物价大厦 办公时间：09：00-12：00，14：00-18：00（工作日）





2、企业营业执照



统一社会信用代码
914403001922046212

营 业 执 照
(副 本)



名 称 深圳市中行建设工程顾问有限公司

类 型 有限责任公司

成立日期 1992年01月23日

法定代表人 郑学军

住 所 深圳市福田区深南大道深圳特区报业大厦28D

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


2021 年 10 月 08 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



变更（备案）通知书
企业名称变更

变更（备案）通知书

21700557178

深圳市中行建设工程顾问有限公司：

我局已于二〇一七年七月十九日对你企业申请的（名称）变更予以核准；对你企业的（章程修正案、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前章程修正案：

备案后章程修正案：

章程备案

变更前名称： 深圳市中行建设监理有限公司

变更后名称： 深圳市中行建设工程顾问有限公司

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





3、企业资质证书

 <h2 style="text-align: center;">工 程 监 理 资 质 证 书</h2>	<p>企 业 名 称： 深圳市中行建设工程顾问有限公司</p> <p>经 济 性 质： 有限责任公司</p> <p>资 质 等 级： 房屋建筑工程监理甲级；电力工程监理甲级；通信工程监理甲级；市政公用工程监理甲级。</p> <p>可以开展相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等业务。*****</p>
	<p>证书编号：E144006387</p> <p>有 效 期：至2029年02月07日</p> <p style="text-align: right;">发证机关：中华人民共和国住房和城乡建设部</p> <p style="text-align: right;">2025 年 02 月 14 日</p> <p style="text-align: right;">No.EZ 0049414</p>

<p>企 业 名 称： 深圳市中行建设工程顾问有限公司</p> <p>详 细 地 址： 深圳市福田区深南大道深圳特区报业大厦28D</p> <p>建 立 时 间： 1992年01月23日</p> <p>注 册 资 本 金： 600万元人民币</p> <p>统一社会信用代码 (或营业执照注册号)： 914403001922046212</p> <p>经 济 性 质： 有限责任公司</p> <p>证 书 编 号： E144006387-4/1</p> <p>有 效 期： 至2029年02月07日</p>				<p style="text-align: center;">业 务 范 围</p> <p>房屋建筑工程监理甲级；电力工程监理甲级；通信工程监理甲级；市政公用工程监理甲级。</p> <p>可以开展相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等业务。*****</p>
<p>备 注： 原企业名称： 深圳市中行建设监理有限公司 原发证日期： 2009年07月10日</p>				
法 定 代 表 人	郑学军	职 务	总经理	<p style="text-align: center;">发 证 机 关： (章)</p> <p style="text-align: center;">2025 年 02 月 14 日</p> <p style="text-align: center;">No.EF 0195519</p>
单 位 负 责 人	郑学军	职 务	总经理	
技 术 负 责 人	杨丛盛	职称或执业资格	高级工程师	



机电安装工程监理乙级



工程监理资质证书

证书编号: E244006384

企业名称: 深圳市中行建设工程顾问有限公司

统一社会信用代码: 914403001922046212

法定代表人: 郑学军

注册地址: 深圳市福田区深南大道深圳特区报业大厦28D

有效期: 至 2028年12月19日

资质等级: 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: 2024年05月27日

全国建筑市场监管公共服务平台查询网址: <http://jzsc.mohurd.gov.cn>
广东省建设行业数据开放平台查询网址: <https://skypt.gdic.net>



4、工程建设类执业注册工程师数量

全国建筑市场监管公共服务平台查询网址: <https://jzsc.mohurd.gov.cn/data/person>

注册监理工程师人员数量 98 名



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, 例如人员姓名、证件号码 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

筛选 重置条

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: 深圳市中行建设工程顾问有限公司 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	陈志国	440321*****13	注册监理工程师	44034996
2	付泉泉	360426*****10	注册监理工程师	44051678
3	谢士德	340405*****90	注册监理工程师	44003730
4	李道远	422428*****30	注册监理工程师	44003742
5	王友建	420203*****16	注册监理工程师	44003746
6	李明启	420600*****33	注册监理工程师	44008881
7	赵亚红	220104*****35	注册监理工程师	44016412
8	宗德彪	210402*****38	注册监理工程师	44003750
9	刘江龙	610302*****54	注册监理工程师	44005721
10	朱恒	430725*****12	注册监理工程师	43012094
11	梁文洋	450221*****17	注册监理工程师	44020242
12	杨丛盛	420106*****78	注册监理工程师	44003757
13	左延平	420921*****71	注册监理工程师	44021339
14	许正旭	410423*****50	注册监理工程师	13013399
15	魏常富	230402*****34	注册监理工程师	44003755

共98条

< 1 2 3 4 5 6 7 > 前往 1

相关网站导航

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

各省级一体化平台

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

网站访问数量

2 9 8 3 3 9 9 5

网站地图 联系我们 管理系统

©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



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，例如人员姓名、证件号码

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

筛选

重渲

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: 深圳市中行建设工程顾问有限公司

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	田宏伟	220202*****11	注册监理工程师	44023310
17	吕彬	220222*****14	注册监理工程师	44005718
18	赵成君	220624*****15	注册监理工程师	44016770
19	张恩利	422128*****12	注册监理工程师	44013187
20	蔡赫勋	610103*****14	注册监理工程师	44007229
21	刘合楼	420281*****19	注册监理工程师	44017566
22	王炳付	420111*****56	注册监理工程师	44007889
23	罗金明	420800*****12	注册监理工程师	44023306
24	占寅	362323*****34	注册监理工程师	44027486
25	张重阳	441302*****19	注册监理工程师	44013457
26	谢劲松	432301*****14	注册监理工程师	44010745
27	张耿	452730*****10	注册监理工程师	45020769
28	高建牛	610302*****32	注册监理工程师	44011435
29	李文罡	430522*****15	注册监理工程师	44021528
30	岳乃军	220103*****17	注册监理工程师	44005717

共98条

<

1

2

3

4

5

6

7

>

前往

2

相关网站导航

各省级一体化平台

网站访问量

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

298339995

网站地图

联系我们

管理系统

©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





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，例如人员姓名、证件号码 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

筛选 重置条

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: 深圳市中行建设工程顾问有限公司

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)
31	肖云利	500234*****52	注册监理工程师	44028995
32	周自勇	522724*****34	注册监理工程师	44030050
33	郑学军	610114*****31	注册监理工程师	44003126
34	钟震宇	441302*****16	注册监理工程师	44020368
35	周道合	420625*****31	注册监理工程师	44005727
36	郭泽建	441581*****13	注册监理工程师	44027483
37	邹玉龙	440902*****16	注册监理工程师	44010972
38	方瑞志	342921*****16	注册监理工程师	44013715
39	胡军华	420802*****13	注册监理工程师	44021338
40	薛钢宏	620102*****18	注册监理工程师	44011074
41	陈旭光	422325*****13	注册监理工程师	44027482
42	唐益祥	430523*****1X	注册监理工程师	44027484
43	林自勇	452226*****19	注册监理工程师	44030668
44	吴维	360111*****15	注册监理工程师	44018022
45	黄进	522222*****33	注册监理工程师	44018783

共98条

< 1 2 3 4 5 6 7 > 前往 3

相关网站导航

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

各省级一体化平台

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

网站访问数量

2 9 8 3 3 9 9 5

网站地图 联系我们 管理系统

©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





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，例如人员姓名、证件号码

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

筛选

重置条

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: 深圳市中行建设工程顾问有限公司

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	潘俊刚	612301*****12	注册监理工程师	44008409
47	邹小勇	360502*****71	注册监理工程师	44027487
48	程小建	430702*****13	注册监理工程师	44006002
49	陈荣	440223*****30	注册监理工程师	44027481
50	陈康才	440883*****95	注册监理工程师	13015273
51	陈培	430723*****39	注册监理工程师	44047117
52	吴晓伟	445221*****92	注册监理工程师	44040389
53	张炼	420400*****15	注册监理工程师	44011261
54	熊文峰	429006*****53	注册监理工程师	44024946
55	吴新文	421182*****17	注册监理工程师	44023309
56	刘军	210902*****16	注册监理工程师	44021527
57	庞红平	610103*****32	注册监理工程师	44003740
58	詹家存	420111*****39	注册监理工程师	44011489
59	尚斌乾	610113*****34	注册监理工程师	44007101
60	杨林	430723*****10	注册监理工程师	44025039

共98条

< 1 2 3 4 5 6 7 > 前往 4

相关网站导航

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

各省级一体化平台

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

网站访问数量

2 9 8 3 3 9 9 5

网站地图 联系我们 管理系统

©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



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，例如人员姓名、证件号码

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

筛选

重查条

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: 深圳市中行建设工程顾问有限公司

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	钟首科	432301*****16	注册监理工程师	44015984
62	朱江	430303*****16	注册监理工程师	43007878
63	张勇	422422*****17	注册监理工程师	42006959
64	庞成平	140203*****31	注册监理工程师	44003745
65	李正龙	430521*****53	注册监理工程师	44015100
66	高振中	140302*****90	注册监理工程师	44003744
67	庄文忠	441421*****30	注册监理工程师	44022859
68	陈荣华	442830*****10	注册监理工程师	44015985
69	司建波	410328*****18	注册监理工程师	44018206
70	李俊杰	360281*****1X	注册监理工程师	44023304
71	龚裕祥	362426*****1X	注册监理工程师	44007111
72	谢豹	422323*****19	注册监理工程师	44005724
73	黄蔚	140102*****33	注册监理工程师	44006735
74	田新社	610302*****30	注册监理工程师	44012868
75	陈胜平	422201*****5X	注册监理工程师	44005969

共98条

<

1

2

3

4

5

6

7

>

前往

5

相关网站导航

国家住房和城乡建设部
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

各省级一体化平台

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

网站访问数量

29833995

网站地图

联系我们

管理系统

©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



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，例如人员姓名、证件号码

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

筛选 重置条

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: 深圳市中行建设工程顾问有限公司

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	吴亦煌	360732*****39	注册监理工程师	44021340
77	龙文	430981*****30	注册监理工程师	44034284
78	周文超	610328*****17	注册监理工程师	44034264
79	高自勇	420601*****15	注册监理工程师	44034276
80	刘含波	410305*****10	注册监理工程师	44034267
81	孙雷	420982*****17	注册监理工程师	44034263
82	吴凯	430522*****16	注册监理工程师	44034994
83	温李广	440881*****71	注册监理工程师	44040449
84	杨有悦	440825*****56	注册监理工程师	44040454
85	谭支峰	441723*****35	注册监理工程师	44040450
86	钟进军	441621*****13	注册监理工程师	44040448
87	曾伟东	441521*****51	注册监理工程师	44040452
88	余志锋	441621*****55	注册监理工程师	44040447
89	刘斌	420102*****10	注册监理工程师	44040456
90	胡添立	440785*****17	注册监理工程师	44041468

共98条

< 1 2 3 4 5 6 7 >

前往 6

相关网站导航

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

各省级一体化平台

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

网站访问数量

2 9 8 3 3 9 9 5

网站地图 联系我们 管理系统

©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



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, 例如人员姓名、证件号码

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

筛选 重置条

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: 深圳市中行建设工程顾问有限公司

电子证号: 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)
91	许为光	445281*****77	注册监理工程师	44042537
92	冯建源	360481*****59	注册监理工程师	44044458
93	徐闪	420607*****1X	注册监理工程师	44047118
94	罗富	420324*****32	注册监理工程师	44047119
95	王海洋	511622*****35	注册监理工程师	44047150
96	李伟	430621*****77	注册监理工程师	44049990
97	王伟	429006*****34	注册监理工程师	44052580
98	陈星	421023*****71	注册监理工程师	44052859

共98条

< 1 2 3 4 5 6 7 >

前往 7

相关网站导航

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

各省级一体化平台

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

网站访问数量

2 9 8 3 3 9 9 5

网站地图 联系我们 管理系统

©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
网站标识码: bm18000002 备案编号: 京ICP备10036469号 技术支持: 安徽德拓信息科技有限公司 北京建设信源资讯有限公司



国家注册一级注册建造师 14 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

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

重置条件

筛选

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：深圳市中行建设工程有限公司电子证书：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	付泉泉	360426*****10	一级注册建造师	粤144201920106754
2	谢士德	340405*****90	一级注册建造师	粤1442006200811059
3	李道远	422428*****30	一级注册建造师	粤1442006200804705
4	王友建	420203*****16	一级注册建造师	粤1442006200812071
5	李明启	420600*****33	一级注册建造师	粤1442006200811058
6	赵亚红	220104*****35	一级注册建造师	粤1442016201742909
7	宗彪彪	210402*****38	一级注册建造师	粤1442006200913661
8	刘江龙	610302*****54	一级注册建造师	粤1442006200913660
9	朱恒	430725*****12	一级注册建造师	粤1352016201616726
10	张炼	420400*****15	一级注册建造师	粤1442013201632440
11	熊文峰	429006*****53	一级注册建造师	粤1442019202108093
12	吴新文	421182*****17	一级注册建造师	粤1442019202101280
13	刘军	210902*****16	一级注册建造师	粤1212006200802616
14	虎红平	610103*****32	一级注册建造师	粤1442006200913611

相关网站导航

国家工程建设和城乡基础设施标准化信息网
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

3011729464

网站地图 | 联系我们 | 管理系统

©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督司
网站标识码：bm18000002 备案号：京ICP备10036469号 技术支持：安徽德拓信息科技有限公司 北京建设信源资讯有限公司



国家注册造价工程师 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
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: 深圳市中行建设工程顾问有限公司 电子证照: 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	王友建	420203*****16	一级注册造价工程师	B11034400028375
2	李明启	420600*****33	一级注册造价工程师	B11044400018538
3	杨丛盛	420106*****78	一级注册造价工程师	B11054400010566
4	蔡赫勋	610103*****14	一级注册造价工程师	B11254400040027
5	詹家存	420111*****39	一级注册造价工程师	B14064400018491
6	尚斌乾	610113*****34	一级注册造价工程师	B14034400027720

相关网站导航
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

网站访问数量
3 0 1 1 7 2 9 4 6 4
网站地图 联系我们 管理系统

©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
网站标识码: bm18000002 备案号: 京ICP备10036469号 技术支持: 安徽德拓信息科技有限公司 北京建设信源资讯有限公司



5、ISO 体系认证证书

质量管理体系认证证书



深圳市环通认证中心有限公司 质量管理体系认证证书

编号: 02424Q32012399R8M

兹证明

深圳市中行建设工程顾问有限公司

(统一社会信用代码: 914403001922046212)

(地址: 广东省深圳市福田区深南大道深圳特区报业大厦 28D)

质量管理体系符合标准:

GB/T19001-2016/ISO9001:2015

质量管理体系覆盖范围:

资质范围内的房屋建筑工程监理、市政公用工程监理

发证日期: 2024-09-06

证书有效期至: 2027-09-05

初始获证日期: 2013-01-15

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

机构印章:



签发(主任):

第一次监督
合格标志加贴处

第二次监督
合格标志加贴处



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

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





环境管理体系认证证书



深圳市环通认证中心有限公司
环境管理体系认证证书

编号: 02424E32011478R4M

兹证明

深圳市中行建设工程顾问有限公司

(统一社会信用代码: 914403001922046212)

(地址: 广东省深圳市福田区深南大道深圳特区报业大厦 28D)

环境管理体系符合标准:

GB/T24001-2016/ISO14001:2015

环境管理体系覆盖范围:

***资质范围内的房屋建筑工程监理、市政公用工程监理
及相关管理活动***

发证日期: 2024-09-06

证书有效期至: 2027-09-05

初始获证日期: 2013-01-15

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

机构印章:



签发(主任):

第一次监督
合格标志加贴处

第二次监督
合格标志加贴处



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

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





职业健康安全管理体系认证证书



深圳市环通认证中心有限公司
职业健康安全管理体系认证证书

编号: 02424S32011146R4M

兹证明

深圳市中行建设工程顾问有限公司

(统一社会信用代码: 914403001922046212)

(地址: 广东省深圳市福田区深南大道深圳特区报业大厦 28D)

职业健康安全管理体系符合标准:

GB/T45001-2020/ISO45001:2018

职业健康安全管理体系覆盖范围:

***资质范围内的房屋建筑工程监理、市政公用工程监理
及相关管理活动***

发证日期: 2024-09-06

证书有效期至: 2027-09-05

初始获证日期: 2013-01-15

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

机构印章:



签发(主任):

第一次监督
合格标志加贴处

第二次监督
合格标志加贴处



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

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





6、2023 年、2024 年、2025 年审计报告扫描件 2023 年财务审计报告

深圳市中行建设工程顾问有限公司

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止

审计报告及财务报表

目 录	页 码
一、 审计报告	1-2
二、 财务报表及附注	
1. 资产负债表	3-4
2. 利润表	5-6
3. 现金流量表	7
4. 所有者权益变动表	8-9
5. 财务报表附注	10-32
三、 执业机构营业执照及执业许可证复印件	

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2493P9X42Z





深圳金旭会计师事务所（普通合伙）

电话:0755-25101709 地址: 清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海智慧大厦 2 栋 511 室

机密

深金旭财审字[2024]第 035 号

审计报告

深圳市中行建设工程顾问有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市中行建设工程顾问有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表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 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

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

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，





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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

深圳金旭会计师事务所（普通合伙）



中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年五月十七日





资产负债表（一）

2023年12月31日

编制单位：深圳市中行建设工程顾问有限公司

金额单位：元

项	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	七（一）1	23,413,429.82	16,416,984.76
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七（一）2	3,343,357.27	3,343,357.27
应收账款	七（一）3	38,926,742.06	40,868,277.98
应收账款融资			
预付款项	七（一）4	16,213,419.64	16,213,419.64
其他应收款	七（一）5	144,363,943.27	131,837,867.58
存货			
合同资产			
持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		226,260,892.06	208,679,907.23
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
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	七（一）6	3,086,262.51	3,279,153.99
固定资产	七（一）7	147,020.65	140,490.56
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,233,283.16	3,419,644.55
资产总计		229,494,175.22	212,099,551.78





资产负债表（二）

2023年12月31日

编制单位：深圳市中行建设工程顾问有限公司

金额单位：元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	七（一）8	927,729.78	777,112.94
合同负债			
应付职工薪酬	七（一）9	5,293,021.86	4,783,041.55
应交税费	七（一）10	7,643,594.14	6,041,747.39
其他应付款	七（一）11	11,650,707.93	7,165,937.92
持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		25,515,053.71	18,767,839.80
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			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		25,515,053.71	18,767,839.80
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	七（一）12	6,000,000.00	6,000,000.00
其他权益工具			
资本公积			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七（一）13	3,000,000.00	3,000,000.00
未分配利润	七（一）14	194,979,121.51	184,331,711.98
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		203,979,121.51	193,331,711.98
少数股东权益			
所有者权益合计		203,979,121.51	193,331,711.98
负债和所有者权益总计		229,494,175.22	212,099,551.78

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人（会计主管人员）：





利润表（一）

2023年度

编制单位：深圳市中行建设工程顾问有限公司

金额单位：元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	七（二）1	104,726,199.19	93,853,458.26
减：营业成本	七（二）1	54,794,662.39	54,258,130.24
税金及附加	七（二）2	707,953.65	629,568.64
销售费用			
管理费用	七（二）3	18,118,634.87	20,119,530.21
其中：研发费用		5,760,526.52	2,327,622.32
财务费用	七（二）4	-21,193.67	-102,145.51
其中：利息费用			
利息收入		-33,749.59	-111,669.44
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润		31,126,141.95	18,948,374.68
加：营业外收入	七（二）5	29,771.79	638,660.90
减：营业外支出	七（二）6	748,309.42	328,456.30
三、利润总额		30,407,604.32	19,258,579.28
减：所得税费用	七（二）7	7,718,208.33	3,135,213.24
四、净利润		22,689,395.99	16,123,366.04
归属于母公司所有者的净利润			
少数股东损益			
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		22,689,395.99	16,123,366.04
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-





利润表（二）

2023年度

金额单位：元

编制单位：深圳市中行建设工程顾问有限公司

项 目	注释	本期金额	上期金额
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
.....			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他债权投资公允价值变动			
7.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
8.其他债权投资信用减值准备			
9.现金流量套期储备			
.....			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		22,689,395.99	16,123,366.04
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人（会计主管人员）：





现金流量表

2023年度

编制单位：深圳市中行建设工程顾问有限公司

金额单位：元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		106,818,351.95	103,513,884.26
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金		29,771.79	-4,857,887.90
经营活动现金流入小计		106,848,123.74	98,655,996.36
购买商品、接收劳务支付的现金		54,794,662.39	66,179,816.68
支付给职工以及为职工支付的现金		59,244,931.08	60,325,565.45
支付的各项税费		6,824,315.23	8,112,779.64
支付其他与经营活动有关的现金		-27,458,305.23	-39,175,420.85
经营活动现金流出小计		93,405,603.47	95,442,740.92
经营活动产生的现金流量净额		13,442,520.27	3,213,255.44
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		46,075.21	-852,761.79
投资支付的现金			-192,891.48
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		46,075.21	-1,045,653.27
投资活动产生的现金流量净额		-46,075.21	1,045,653.27
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		6,400,000.00	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		6,400,000.00	-
筹资活动产生的现金流量净额		-6,400,000.00	-
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		6,996,445.06	4,258,908.71
加：期初现金及现金等价物余额		16,416,984.76	12,158,076.05
六、期末现金及现金等价物余额		23,413,429.82	16,416,984.76

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人（会计主管人员）：





所有者权益变动表（一）

2023年度

金额单位：元

项 目	实收资本	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
		优先股	永续债	其他							
一、上期期末余额	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000.00	184,331,711.98	193,331,711.98
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他										-41,986.46	-41,986.46
二、本期期初余额	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000.00	184,289,725.52	193,289,725.52
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										10,689,395.99	10,689,395.99
(一)综合收益总额										22,689,395.99	22,689,395.99
(二)所有者投入和减少资本										-	-
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他										-12,000,000.00	-12,000,000.00
(三)利润分配											
1.提取盈余公积										-12,000,000.00	-12,000,000.00
2.对所有者的分配											
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
四、本期期末余额	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000.00	194,979,121.51	203,979,121.51

8

所有者权益变动表（二）

2023年度

金额单位：元

项 目	实收资本	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
		优先股	永续债	其他							
一、上期期末余额	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000.00	168,278,458.60	177,278,458.60
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他										-70,112.66	-70,112.66
二、本期期初余额	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000.00	168,208,345.94	177,208,345.94
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										16,123,366.04	16,123,366.04
(一)综合收益总额										16,123,366.04	16,123,366.04
(二)所有者投入和减少资本										-	-
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者的分配											
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
四、本期期末余额	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000,000.00	184,331,711.98	193,331,711.98

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人（会计主管人员）：

9



深圳市中行建设工程顾问有限公司 财务报表附注 2023 年度

一、公司基本情况

深圳市中行建设工程顾问有限公司（以下简称本公司或公司）于 1992 年 1 月 23 日登记成立，统一社会信用代码：914403001922046212，注册资本：600.00 万元，法定代表人：郑学军。

住所：深圳市福田区深南大道深圳特区报业大厦 28D。

营业期限：永续经营。

经营范围：一般经营项目：建设工程监理；项目管理与咨询；工程造价咨询；工程技术咨询；招标代理；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）（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）。

2022 年 7 月 15 日经深圳市市场监督管理局备案登记，变更以下股东信息：

变更前投资人：深圳市晖鹏投资有限公司	402.00（万元）	67.00%
深圳市皇庭咨询服务有限公司	198.00（万元）	33.00%
变更后投资人：深圳市益博装饰工程有限公司	402.00（万元）	67.00%
深圳市皇庭咨询服务有限公司	198.00（万元）	33.00%

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、公司采用的重要会计政策和会计估计

（一）会计年度

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（三）会计计量属性



财务报表项目以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债、衍生金融工具及生物资产等以公允价值计量；投资性房地产采用成本模式计量，只有存在确凿证据表明投资性房地产的公允价值计量能够持续可靠取得的，才可以用公允价值模式计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额(公允价值与现值孰高)计量；盘盈资产等按重置成本计量。

本期财务报表项目的计量属性未发生变化。

(四) 现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起 3 个月内到期)、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。

(五) 外币折算

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，发生的差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

(六) 金融工具的确认和计量

1. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。



以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

2. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

3. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，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，本公司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，本公司按照相当于未来 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，本公司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，本公司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。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估金融工具的预期信用损失。

当本公司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，本公司直接减记该金融资产的账面余额。



4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(七) 长期股权投资的确认和计量

1. 长期股权投资初始投资成本的确定：成本法

(1) 以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；

(2) 以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；

(3) 投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本(合同或协议约定价值不公允的除外)。

2. 长期股权投资的后续计量及收益确认方法

(1) 采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。企业确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

(2) 采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业不一致的，按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

3. 资产负债表日，以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期股权投资减值准备；其他投资，当存在减值迹象时，按本财务报表附注四(十四)所述方法计提长期股权投资减值准备。

4. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据：按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。



(八) 投资性房地产的确认和计量

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。
2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式/公允价值模式进行后续计量。
3. 对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。
4. 以成本模式计量的投资性房地产，在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，按本财务报表附注四(十四)所述方法计提投资性房地产减值准备。

(九) 固定资产的确认和计量

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

(1)外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，按照各项固定资产公允价值比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的成本。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2)自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3)投资者投入固定资产的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4)非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》、《企业会计准则第 20 号—企业合并》和《企业会计准则第 21 号—租赁》确定。



固定资产的弃置费用按照现值计算确定入账金额。

3. 固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
办公设备及其他	3-5	5%	19.00%-31.67%

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。

4. 因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

5. 固定资产减值准备的提取

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按本财务报表附注四(十四)所述方法计提固定资产减值准备。

(十) 在建工程的确认和计量

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本财务报表附注四(十四)所述方法计提在建工程减值准备。

(十一) 生物资产的确认和计量

1. 生物资产的确定标准及分类

生物资产是指有生命的动物和植物，生物资产同时满足下列条件的，才能予以确认：(1)企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；(2)与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；(3)该生物资产的成本能够可靠地计量。生物资产包括消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。

2. 生物资产按照成本计量，但有确凿证据表明生物资产的公允价值能够持续可靠取得的，采用公允价值计量。

3. 公司根据生产性生物资产的性质、使用情况和有关经济利益的预期实现方式，合理确定



其使用寿命、预计净残值和折旧方法。

4. 生物资产的减值

每年年度终了对消耗性生物资产和生产性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值或生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，按照可变现净值或可收回金额低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，并计入当期损益。

公益性生物资产不计提减值准备。

(十二) 无形资产的确认和计量

1. 无形资产按成本进行初始计量。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

2. 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产，不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

3. 资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本财务报表附注四(十四)所述方法计提无形资产减值准备。



4. 内部研究开发费用的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

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。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，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的，可证明其有用性；(4)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；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十三) 长期待摊费用的核算方法

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期内平均摊销。

(十四) 资产减值

本项会计政策系指除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值。

1. 长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

2. 固定资产、在建工程、无形资产、商誉、采用成本模式计量的投资性房地产等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产、采用成本模式计量的投资性房地产等长期非金融资产，公司于每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象；因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，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。

可收回金额根据单项资产、资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与该单项资产、资产组或资产组组合的预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产(包括商誉)的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值(扣除预计净残值)。

3. 上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十五) 借款费用的确认和计量

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 借款费用资本化期间

(1)当同时满足下列条件时，开始资本化：1)资产支出已经发生；2)借款费用已经发生；3)为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2)暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3)停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银



行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

(十六) 股份支付的确认和计量

1. 股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 对于以权益结算的涉及职工的股份支付，按照授予日权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积(其他资本公积)，不确认其后续公允价值变动；对于以现金结算的涉及职工的股份支付，按照每个资产负债表日权益工具的公允价值重新计量，确定成本费用和应付职工薪酬。

3. 公允价值的确定方法

对于授予的期权等权益工具存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的期权等权益工具不存在活跃市场的，采用 Black-Scholes 期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型至少应当考虑以下因素：①期权的行权价格；②期权的有效期；③标的股份的现行价格④股价预计波动率；⑤股份的预计股利；⑥期权有效期内的无风险利率。

4. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

根据上述权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成本费用金额。

(十七) 收入确认原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。



交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(十八) 合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

1. 合同资产

合同资产是指已向客户转让商品或服务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。

2. 合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

(十九) 政府补助的确认和计量

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期，计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当



期损益)，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(二十) 租赁业务的确认和计量

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人为发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(2) 租赁负债

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。



2.公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1)经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2)融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(二十一) 企业所得税的确认和计量

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正说明

(一) 会计政策变更说明

本期公司无会计政策变更事项。

(二) 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。



(三) 前期重大差错更正说明

本期公司无前期重大差错更正事项。

六、税(费)项

(一) 主要税项及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠

根据《财政部、税务总局关于延续深圳前海深港现代服务业合作区企业所得税优惠政策的通知》（财税[2021]30号）的规定，自2021年1月1日起至2025年12月31日，延续深圳前海深港现代服务业合作区企业所得税政策，对设在前海深港现代服务业合作区的符合条件的企业减按15%的税率征收企业所得税。本公司设在前海深港现代服务业合作区，2022年减按15%的税率征收企业所得税。

七、财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，“期末”是指2023年12月31日，“上年年末”是指2022年12月31日，“期初”是指2023年1月1日，“本期”是指2023年度，“上期”是指2022年度。)

(一) 资产负债表主要项目注释

1. 货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
现金	2,058,981.90	1,928,598.23
银行存款	21,354,447.92	14,488,386.53
合 计	23,413,429.82	16,416,984.76

说明：截至2023年12月31日，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2. 应收票据

票据名称	开出单位名称	期末余额	上年年末余额
------	--------	------	--------



票据名称	开出单位名称	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	重庆航悦置业有限公司	2,718,838.98	2,718,838.98
商业承兑汇票	云南尚居地产有限公司	452,833.57	452,833.57
商业承兑汇票	陕西航华投资管理公司	171,684.72	171,684.72
合 计		3,343,357.27	3,343,357.27

3. 应收账款

(1) 账龄分析

账 龄	期末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内	3,820,608.14	9.34%		3,820,608.14
1-2 年 (含 2 年)	5,238,609.14	12.81%		5,238,609.14
2-3 年 (含 3 年)	31,848,097.91	77.85%	1,980,573.13	29,867,524.78
合 计	40,907,315.19	100%	1,980,573.13	38,926,742.06

账 龄	上年年末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内	6,774,114.37	15.81%		6,774,114.37
1-2 年 (含 2 年)	36,074,736.74	84.19%	1,980,573.13	34,094,163.61
合 计	42,848,851.11	100%	1,980,573.13	40,868,277.98

(2) 前五大明细

单位名称	账面余额	坏账准备	账面价值	款项性质
深圳雅宝房地产开发有限公司	4,816,232.10		4,816,232.10	监理费
深圳市西城房地产开发有限公司	1,495,134.67		1,495,134.67	监理费
深圳市万科城市建设管理有限公司	1,493,840.00		1,493,840.00	监理费
重庆中航万科云岭置业有限公司	1,225,281.03		1,225,281.03	监理费
深圳市建筑工务署	1,084,631.96		1,084,631.96	监理费

4. 预付账款

账 龄	期末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内				
1-2 年 (含 2 年)				
2-3 年 (含 3 年)	16,213,419.64	100%		16,213,419.64
合 计	16,213,419.64	100%		16,213,419.64

账 龄	上年年末余额			
-----	--------	--	--	--



	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内				
1-2 年 (含 2 年)	16,213,419.64	100%		16,213,419.64
2-3 年 (含 3 年)				
3 年以上				
合 计	16,213,419.64	100%		16,213,419.64

(2) 前五大明细

单位名称	账面余额	坏账准备	账面价值	款项性质
国民信托有限公司	16,022,222.23		16,022,222.23	金融服务费
深圳市赫威工程设备有限公司	138,761.65		138,761.65	装修费

5. 其他应收款

(1) 账龄分析

账 龄	期末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内	12,526,075.69	8.60%		12,526,075.69
1-2 年 (含 2 年)	3,813,015.59	2.62%		3,813,015.59
2-3 年 (含 3 年)	129,370,351.89	88.78%	1,345,499.90	128,024,851.99
合 计	145,709,443.17	100%	1,345,499.90	144,363,943.27

账 龄	上年年末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内	3,813,015.59	2.86%		3,813,015.59
1-2 年 (含 2 年)	129,370,351.89	97.14%	1,345,499.90	128,024,851.99
2-3 年 (含 3 年)				
合 计	133,183,367.48	100%	1,345,499.90	131,837,867.58

(2) 前五大明细

单位名称	账面余额	坏账准备	账面价值	款项性质
深圳市皇庭投资管理有限公司	79,583,000.00		79,583,000.00	往来款
皇庭集团 (本部)	17,818,220.00		17,818,220.00	往来款
深圳市中行工程造价咨询有限公司	13,542,320.46		13,542,320.46	往来款
深圳市中行建设工程管理有限公司	11,515,834.12		11,515,834.12	往来款
深圳市皇庭高尔夫管理有限公司	9,112,000.00		9,112,000.00	往来款

6. 投资性房地产

投资性房地产	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末数
--------	--------	------	------	-----



万科深南广场 T2 座 1 栋 1 单元 2117	3,857,828.43			3,857,828.43
合 计	3,857,828.43			3,857,828.43
累计折旧	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末数
万科深南广场 T2 座 1 栋 1 单元 2117	578,674.44	192,891.48		771,565.92
合 计	578,674.44	192,891.48		771,565.92
净值	3,279,153.99		192,891.48	3,086,262.51

7. 固定资产

固定资产原值	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	49,930.00	3,168.14		53,098.14
运输设备	824,630.71			824,630.71
电子设备及办公家具	1,581,541.08	42,907.07		1,624,448.15
合 计	2,456,101.79	46,075.21		2,502,177.00
累计折旧	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	38,285.00			38,285.00
运输设备	794,702.07			794,702.07
电子设备及办公家具	1,482,624.16	39,545.12		1,522,169.28
合 计	2,315,611.23	39,545.12		2,355,156.35
固定资产净值	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	11,645.00	3,168.14		14,813.14
运输设备	29,928.64			29,928.64
电子设备及办公家具	98,916.92	42,907.07	39,545.12	102,278.87
合 计	140,490.56	46,075.21	39,545.12	147,020.65

8. 预收款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末余额			账面价值
	账面余额	比例(%)	坏账准备	
1 年 (含 1 年) 以内	150,616.84	16.23%		150,616.84
1-2 年 (含 2 年)				



账 龄	期末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
2-3 年 (含 3 年)	777,112.94	83.77%		777,112.94
合 计	927,729.78	100%		927,729.78

账 龄	上年年末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内				
1-2 年 (含 2 年)	777,112.94	100%		777,112.94
2-3 年 (含 3 年)				
合 计	777,112.94	100%		777,112.94

(2) 前五大明细

单位名称	账面余额	坏账准备	账面价值	款项性质
东莞市公安局南城分局	285,380.67		285,380.67	监理费
深圳宝安桂银村镇银行股份有限公司东莞分公司	200,000.00		200,000.00	监理费
东莞市锐易电子科技有限公司	115,000.00		115,000.00	监理费
东莞佐申电子有限公司	100,000.00		100,000.00	监理费
东莞市财政局南城分局	69,821.63		69,821.63	监理费

9. 应付职工薪酬

项 目	期末余额	上年年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	5,173,841.81	4,669,335.66
社会保险费	119,291.05	113,816.89
住房公积金	-111.00	-111.00
合 计	5,293,021.86	4,783,041.55

10. 应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	6,790,717.65	
增值税	582,088.03	1,577,059.52
个人所得税	154,837.76	820,821.46
城市维护建设税	117,811.80	293,236.26
教育费附加	41,998.85	174,497.25
地方教育费附加	-43,859.95	3,176,132.90
合 计	7,643,594.14	6,041,747.39



11. 其他应付款

(1) 账龄分析

项 目	期末余额		上年年末余额	
	金额	占比	金额	占比
1 年 (含 1 年) 以内	5,830,000.00	50.04%	806,774.99	11.26%
1-2 年 (含 2 年)	83,364.30	0.72%	6,359,162.93	88.74%
2-3 年 (含 3 年)	5,737,343.63	49.24%		
合 计	11,650,707.93	100.00%	7,165,937.92	100%

(2) 前五明细

单位名称	期末余额	款项性质
深圳融发投资有限公司	1,900,000.00	往来款
深圳市鑫泰建设工程顾问有限公司	610,000.00	往来款
应付股利	5,600,000.00	应付股利
其他应付款	400,000.00	往来款
其他应付款	493,256.76	往来款

12. 实收资本

投资人	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市益博装饰工程有限公司	4,020,000.00			4,020,000.00
深圳市天庭咨询服务有限公司	1,980,000.00			1,980,000.00
合 计	6,000,000.00			6,000,000.00

13. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	3,000,000.00			3,000,000.00
合 计	3,000,000.00			3,000,000.00

14. 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	184,331,711.98	168,278,458.60
加: 年初未分配利润调整	-41,986.46	-70,112.66
其中: 会计政策变更		
重大前期差错更正		
其他	-41,986.46	-70,112.66
调整后本年上年末余额	184,289,725.52	168,208,345.94
加: 本期净利润	22,689,395.99	16,123,366.04



项 目	本期金额	上期金额
其他转入		
减：提取法定盈余公积		
利润归还投资		
提取任意盈余公积		
分配普通股股利	12,000,000.00	
期末未分配利润	194,979,121.51	184,331,711.98

(二) 利润表主要项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	104,726,199.19	93,853,458.26
合计	104,726,199.19	93,853,458.26
主营业务成本	54,794,662.39	54,258,130.24
合计	54,794,662.39	54,258,130.24

2. 税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	391,774.76	366,432.87
教育费附加	168,016.09	157,089.46
地方教育费附加	112,010.73	104,726.31
房产税	30,263.03	
车船税	4,160.32	
城镇土地使用税	1,728.72	1,320.00
合 计	707,953.65	629,568.64

3. 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
研发费用	5,760,526.52	2,327,622.32
职工薪酬	5,678,957.52	8,065,650.18
咨询顾问费	3,540,170.75	4,023,219.58
租赁费	1,185,585.05	1,456,039.18
业务招待费	456,630.00	1,330,809.80
运输、仓储费	451,706.36	
办公费	442,972.00	898,651.08



项 目	本期金额	上期金额
差旅费	315,711.47	1,108,344.10
资产折旧摊销费	210,045.12	891,783.01
修理费	41,209.23	
保险费	35,120.85	17,116.96
其他		294.00
合 计	18,118,634.87	20,119,530.21

研发费用

项 目	本期金额	上期金额
工资薪金	5,209,954.62	2,167,790.11
五险一金	428,376.92	159,832.21
租赁费	72,799.92	
差旅费、会议费	48,286.29	
动力费用	1,108.77	
合 计	5,760,526.52	2,327,622.32

4. 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出		7,349.50
减：利息收入	33,749.59	111,669.44
银行手续费	12,555.92	2,174.43
合 计	-21,193.67	-102,145.51

5. 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
政府补助	17,091.50	511,324.66
确实无法偿付的应付款项		25,494.41
其他	12,680.29	101,841.83
合 计	29,771.79	638,660.90

6. 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
滞纳金	739,709.42	141,956.30



项 目	本期金额	上期金额
捐赠支出	2,000.00	12,000.00
罚款支出	1,600.00	3,500.00
其他	5,000.00	171,000.00
合 计	748,309.42	328,456.30

7. 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
所得税费用	7,718,208.33	3,135,213.24
合 计	7,718,208.33	3,135,213.24

(三) 现金流量附注

项目	本期金额	上期金额
现金流量附注		
1.将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	22,689,395.99	16,123,366.04
加: 信用减值损失		
资产减值准备		2,091,489.97
固定资产、使用权资产及其他长期资产折旧	232,436.60	17,510.61
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		874,272.40
处置长期资产的损失(减: 收益)		328,456.30
固定资产报废损失(减: 收益)		
公允价值变动损失(减: 收益)		
财务费用(减: 收益)	-21,193.67	
投资损失(减: 收益)		
递延所得税资产减少(减: 增加)		
递延所得税负债增加(减: 减少)		
存货的减少(减: 增加)		
经营性应收项目的减少(减: 增加)	-10,584,539.77	-9,920,377.33
经营性应付项目的增加(减: 减少)	1,126,421.12	-2,937,131.22
其他		-3,364,331.33
经营活动产生的现金流量净额	13,442,520.27	3,213,255.44
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本		



项目	本期金额	上期金额
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	23,413,429.82	16,416,984.76
减: 现金的上年年末余额	16,416,984.76	12,158,076.05
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	6,996,445.06	4,258,908.71

八、或有事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大或有事项。

九、承诺事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大承诺事项。

十、资产负债表日后非调整事项

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十一、其他重要事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的其他重要事项。

十二、财务报表之批准

本财务报告业经公司管理层批准报出。

深圳市中行建设工程顾问有限公司
二〇二四年五月十七日



		营业执照 (副本)			
统一社会信用代码 91440300MA5FGPBX55					
名称	深圳金旭会计师事务所(普通合伙)	成立日期	2019年02月25日		
类型	普通合伙	主要经营场所	深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号 中海智大厦2栋511室		
执行事务合伙人	黄排				
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 2022年01月10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:	深圳金旭会计师事务所	发 证 机 关:	深圳市财政局
首 席 合 伙 人:	(普通合伙) 黄排		二〇二一年一月三十日
主 任 会 计 师:	深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河		中华人民共和国财政部制
经 营 场 所:	三路 7 号中海慧智大厦 2 栋 511 室		
组 织 形 式:	普通合伙		
执 业 证 书 编 号:	47470292		
批 准 执 业 文 号:	深财会[2019]66 号		
批 准 执 业 日 期:	2019 年 5 月 30 日		



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》。

证书序号: 0016847



2024 年财务审计报告

深圳市中行建设工程顾问有限公司

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止

审计报告及财务报表

目 录	页 码
一、 审计报告	1-2
二、 财务报表及附注	
1. 资产负债表	3-4
2. 利润表	5-6
3. 现金流量表	7
4. 所有者权益变动表	8-9
5. 财务报表附注	10-32
三、 执业机构营业执照及执业许可证复印件	

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，
报告编号: 粤25M2NDEXAV





深圳金旭会计师事务所（普通合伙）

电话:0755-25101709 地址: 清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 2 栋 511 室

机密

深金旭财审字[2025]第 033 号

审计报告

深圳市中行建设工程顾问有限公司全体股东：

一、审计意见

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

三、其他信息

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

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，





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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

深圳金旭会计师事务所（普通合伙）



中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年五月十八日





资产负债表（一）

2024年12月31日

编制单位：深圳市中行建设工程顾问有限公司

金额单位：元

项 目	注 释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	七（一）1	25,921,299.46	23,413,429.82
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七（一）2	3,343,357.27	3,343,357.27
应收账款	七（一）3	37,253,887.49	38,926,742.06
应收账款融资			
预付款项	七（一）4	16,218,794.51	16,213,419.64
其他应收款	七（一）5	148,321,960.70	144,363,943.27
存货			
合同资产			
持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		231,061,299.43	226,260,892.06
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
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	七（一）6	2,893,371.03	3,086,262.51
固定资产	七（一）7	147,020.65	147,020.65
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,040,391.68	3,233,283.16
资产总计		234,101,691.11	229,494,175.22





资产负债表（二）

2024年12月31日

编制单位：深圳市中行建设工程咨询有限公司

金额单位：元

项目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	七（一）8	927,729.78	927,729.78
合同负债			
应付职工薪酬	七（一）9	5,820,528.48	5,293,021.86
应交税费	七（一）10	6,233,165.44	7,643,594.14
其他应付款	七（一）11	7,898,185.07	11,650,707.93
持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		20,879,608.77	25,515,053.71
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			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		20,879,608.77	25,515,053.71
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	七（一）12	6,000,000.00	6,000,000.00
其他权益工具			
资本公积			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七（一）13	3,000,000.00	3,000,000.00
未分配利润	七（一）14	204,222,082.34	194,979,121.51
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		213,222,082.34	203,979,121.51
少数股东权益			
所有者权益合计		213,222,082.34	203,979,121.51
负债和所有者权益总计		234,101,691.11	229,494,175.22

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人（会计主管人员）：





利润表（一）

2024年度

编制单位：深圳市中行建设工程咨询有限公司

金额单位：元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	七（二）1	84,834,360.67	104,726,199.19
减：营业成本	七（二）1	59,073,938.90	54,794,662.39
税金及附加	七（二）2	596,265.53	707,953.65
销售费用			
管理费用	七（二）3	12,207,598.02	18,118,634.87
其中：研发费用			5,760,526.52
财务费用	七（二）4	-7,557.93	-21,193.67
其中：利息费用			
利息收入		-20,634.95	-33,749.59
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润		12,964,116.15	31,126,141.95
加：营业外收入	七（二）5	10,199.99	29,771.79
减：营业外支出	七（二）6	2.24	748,309.42
三、利润总额		12,974,313.90	30,407,604.32
减：所得税费用	七（二）7	3,530,519.14	7,718,208.33
四、净利润		9,443,794.76	22,689,395.99
归属于母公司所有者的净利润			
少数股东损益			
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		9,443,794.76	22,689,395.99
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-





利润表（二）

2024年度

编制单位：深圳市中行建设工程咨询有限公司

金额单位：元

项 目	注 释	本期金额	上期金额
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
.....			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他债权投资公允价值变动			
7.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
8.其他债权投资信用减值准备			
9.现金流量套期储备			
.....			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		9,443,794.76	22,689,395.99
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人（会计主管人员）：





现金流量表

2024年度

编制单位：深圳市中衍建设工程咨询有限公司		金额单位：元	
项目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		86,505,215.24	106,818,351.95
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		10,199.99	29,771.79
经营活动现金流入小计		86,515,415.23	106,848,123.74
购买商品、接收劳务支付的现金		59,079,313.77	54,794,662.39
支付给职工以及为职工支付的现金		60,835,644.11	59,244,931.08
支付的各项税费		7,861,809.52	6,824,315.23
支付其他与经营活动有关的现金		-49,529,397.03	-27,458,305.23
经营活动现金流出小计		78,247,370.37	93,405,603.47
经营活动产生的现金流量净额		8,268,044.86	13,442,520.27
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		10,175.22	46,075.21
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		10,175.22	46,075.21
投资活动产生的现金流量净额		-10,175.22	-46,075.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		5,750,000.00	6,400,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		5,750,000.00	6,400,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-5,750,000.00	-6,400,000.00
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		2,507,869.64	6,996,445.06
加：期初现金及现金等价物余额		23,413,429.82	16,416,984.76
六、期末现金及现金等价物余额		25,921,299.46	23,413,429.82

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人（会计主管人员）：





所有者权益变动表（一）

2024年度

编制单位：深圳市中衍建设工程咨询有限公司

项 目	实收资本	其他权益工具			本期金额					所有者权益合计
		优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上期期末余额	6,000,000.00								3,000,000.00	194,979,121.51
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他									-200,833.93	-200,833.93
二、本期期初余额	6,000,000.00								3,000,000.00	194,778,287.58
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										9,443,794.76
(一)综合收益总额										9,443,794.76
(二)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(三)利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者分配的分配										
3.其他										
(四)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
四、本期期末余额	6,000,000.00								3,000,000.00	204,222,082.34

8

所有者权益变动表（二）

2024年度

编制单位：深圳市中衍建设工程咨询有限公司

项 目	实收资本	其他权益工具			上期金额					所有者权益合计
		优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上期期末余额	6,000,000.00								3,000,000.00	184,331,711.98
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他									-41,886.46	-41,886.46
二、本期期初余额	6,000,000.00								3,000,000.00	184,289,725.52
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										10,689,395.99
(一)综合收益总额										22,689,395.99
(二)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(三)利润分配										
1.提取盈余公积									-12,000,000.00	-12,000,000.00
2.对所有者分配的分配										
3.其他										
(四)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
四、本期期末余额	6,000,000.00								3,000,000.00	194,979,121.51

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人（会计主管人员）：

9



深圳市中行建设工程顾问有限公司 财务报表附注 2024 年度

一、公司基本情况

深圳市中行建设工程顾问有限公司（以下简称本公司或公司）于 1992 年 1 月 23 日登记成立，统一社会信用代码：914403001922046212，注册资本：600.00 万元，法定代表人：郑学军。

住所：深圳市福田区深南大道深圳特区报业大厦 28D。

营业期限：永续经营。

经营范围：一般经营项目：建设工程监理；项目管理与咨询；工程造价咨询；工程技术咨询；招标代理；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）（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）。

2022 年 7 月 15 日经深圳市市场监督管理局备案登记，变更以下股东信息：

变更前投资人：深圳市晖鹏投资有限公司 402.00（万元） 67.00%

深圳市皇庭咨询服务有限公司 198.00（万元） 33.00%

变更后投资人：深圳市益博装饰工程有限公司 402.00（万元） 67.00%

深圳市皇庭咨询服务有限公司 198.00（万元） 33.00%

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、公司采用的重要会计政策和会计估计

（一）会计年度

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（三）会计计量属性



财务报表项目以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债、衍生金融工具及生物资产等以公允价值计量；投资性房地产采用成本模式计量，只有存在确凿证据表明投资性房地产的公允价值计量能够持续可靠取得的，才可以用公允价值模式计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额(公允价值与现值孰高)计量；盘盈资产等按重置成本计量。

本期财务报表项目的计量属性未发生变化。

(四) 现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起 3 个月内到期)、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。

(五) 外币折算

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，发生的差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

(六) 金融工具的确认和计量

1. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。



以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

2. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

3. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，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，本公司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，本公司按照相当于未来 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，本公司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，本公司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。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估金融工具的预期信用损失。

当本公司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，本公司直接减记该金融资产的账面余额。



4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(七) 长期股权投资的确认和计量

1. 长期股权投资初始投资成本的确定：成本法

(1)以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；

(2)以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；

(3)投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本(合同或协议约定价值不公允的除外)。

2. 长期股权投资的后续计量及收益确认方法

(1)采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。企业确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

(2)采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业不一致的，按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

3. 资产负债表日，以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期股权投资减值准备；其他投资，当存在减值迹象时，按本财务报表附注四(十四)所述方法计提长期股权投资减值准备。

4. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据：按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。



(八) 投资性房地产的确认和计量

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式/公允价值模式进行后续计量。

3. 对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4. 以成本模式计量的投资性房地产，在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，按本财务报表附注四(十四)所述方法计提投资性房地产减值准备。

(九) 固定资产的确认和计量

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

(1)外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，按照各项固定资产公允价值比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的成本。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2)自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3)投资者投入固定资产的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4)非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》、《企业会计准则第 20 号—企业合并》和《企业会计准则第 21 号—租赁》确定。



固定资产的弃置费用按照现值计算确定入账金额。

3. 固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
办公设备及其他	3-5	5%	19.00%-31.67%

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。

4. 因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

5. 固定资产减值准备的提取

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按本财务报表附注四(十四)所述方法计提固定资产减值准备。

(十) 在建工程的确认和计量

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本财务报表附注四(十四)所述方法计提在建工程减值准备。

(十一) 生物资产的确认和计量

1. 生物资产的确定标准及分类

生物资产是指有生命的动物和植物，生物资产同时满足下列条件的，才能予以确认：(1)企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；(2)与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；(3)该生物资产的成本能够可靠地计量。生物资产包括消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。

2. 生物资产按照成本计量，但有确凿证据表明生物资产的公允价值能够持续可靠取得的，采用公允价值计量。

3. 公司根据生产性生物资产的性质、使用情况和有关经济利益的预期实现方式，合理确定



其使用寿命、预计净残值和折旧方法。

4. 生物资产的减值

每年年度终了对消耗性生物资产和生产性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值或生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，按照可变现净值或可收回金额低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，并计入当期损益。

公益性生物资产不计提减值准备。

(十二) 无形资产的确认和计量

1. 无形资产按成本进行初始计量。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

2. 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产，不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

3. 资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本财务报表附注四(十四)所述方法计提无形资产减值准备。



4. 内部研究开发费用的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

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。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，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的，可证明其有用性；(4)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；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十三) 长期待摊费用的核算方法

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期内平均摊销。

(十四) 资产减值

本项会计政策系指除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值。

1. 长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

2. 固定资产、在建工程、无形资产、商誉、采用成本模式计量的投资性房地产等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产、采用成本模式计量的投资性房地产等长期非金融资产，公司于每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象；因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，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。

可收回金额根据单项资产、资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与该单项资产、资产组或资产组组合的预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产(包括商誉)的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值(扣除预计净残值)。

3. 上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十五) 借款费用的确认和计量

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 借款费用资本化期间

(1)当同时满足下列条件时，开始资本化：1)资产支出已经发生；2)借款费用已经发生；3)为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2)暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3)停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将尚未动用的借款资金存入银



行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

(十六) 股份支付的确认和计量

1. 股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 对于以权益结算的涉及职工的股份支付，按照授予日权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积(其他资本公积)，不确认其后续公允价值变动；对于以现金结算的涉及职工的股份支付，按照每个资产负债表日权益工具的公允价值重新计量，确定成本费用和应付职工薪酬。

3. 公允价值的确定方法

对于授予的期权等权益工具存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的期权等权益工具不存在活跃市场的，采用 Black-Scholes 期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型至少应当考虑以下因素：①期权的行权价格；②期权的有效期；③标的股份的现行价格④股价预计波动率；⑤股份的预计股利；⑥期权有效期内的无风险利率。

4. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

根据上述权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成本费用金额。

(十七) 收入确认原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。



交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(十八) 合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

1. 合同资产

合同资产是指已向客户转让商品或服务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。

2. 合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

(十九) 政府补助的确认和计量

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期，计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当



期损益)，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(二十) 租赁业务的确认和计量

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人为发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(2) 租赁负债

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。



2.公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1)经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2)融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(二十一) 企业所得税的确认和计量

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正说明

(一) 会计政策变更说明

本期公司无会计政策变更事项。

(二) 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。



(三) 前期重大差错更正说明

本期公司无前期重大差错更正事项。

六、税(费)项

(一) 主要税项及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

七、财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，“期末”是指 2024 年 12 月 31 日，“上年年末”是指 2023 年 12 月 31 日，“期初”是指 2024 年 1 月 1 日，“本期”是指 2024 年度，“上期”是指 2023 年度。)

(一) 资产负债表主要项目注释

1. 货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
现金	2,382,097.07	2,058,981.90
银行存款	23,539,202.39	21,354,447.92
合 计	25,921,299.46	23,413,429.82

说明：截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2. 应收票据

票据名称	开出单位名称	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	重庆航悦置业有限公司	2,718,838.98	2,718,838.98
商业承兑汇票	云南尚居地产有限公司	452,833.57	452,833.57
商业承兑汇票	陕西航华投资管理公司	171,684.72	171,684.72
合 计		3,343,357.27	3,343,357.27



3. 应收账款

(1) 账龄分析

账 龄	期末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内	6,846,975.74	17.45%		6,846,975.74
1-2 年 (含 2 年)	3,110,627.50	7.93%		3,110,627.50
2-3 年 (含 3 年)	29,278,857.38	74.62%	1,980,573.13	27,298,284.25
合 计	39,236,460.62	100%	1,980,573.13	37,255,887.49

账 龄	上年年末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内	3,820,608.14	9.34%		3,820,608.14
1-2 年 (含 2 年)	5,238,609.14	12.81%		5,238,609.14
2-3 年 (含 3 年)	31,848,097.91	77.85%	1,980,573.13	29,867,524.78
合 计	40,907,315.19	100%	1,980,573.13	38,926,742.06

(2) 前五大大明细

单位名称	账面余额	坏账准备	账面价值	款项性质
深圳市万科城市建设管理有限公司	4,944,856.07		4,944,856.07	监理费
深圳雅宝房地产开发有限公司	3,554,056.51		3,554,056.51	监理费
深圳市瑞和佳源房地产开发有限公司	2,093,477.58		2,093,477.58	监理费
深圳市西城房地产开发有限公司	1,495,134.67		1,495,134.67	监理费
深圳市南山区建筑工务署	1,073,420.67		1,073,420.67	监理费

4. 预付账款

账 龄	期末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内	5,529.38	0.03%		5,529.38
1-2 年 (含 2 年)				
2-3 年 (含 3 年)				
3 年以上	16,213,265.13	99.97%		16,213,265.13
合 计	16,218,794.51	100%		16,218,794.51

账 龄	上年年末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内				
1-2 年 (含 2 年)	16,213,419.64	100%		16,213,419.64
2-3 年 (含 3 年)				



账 龄	上年年末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
3 年以上				
合 计	16,213,419.64	100%		16,213,419.64

(2) 前五大明细

单位名称	账面余额	坏账准备	账面价值	款项性质
国民信托有限公司	16,022,222.23		16,022,222.23	金融服务费
深圳市赫威工程设备有限公司	138,761.65		138,761.65	装修费

5. 其他应收款

(1) 账龄分析

账 龄	期末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内	20,769,769.22	13.88%		20,769,769.22
1-2 年 (含 2 年)	1,309,037.10	0.87%		1,309,037.10
2-3 年 (含 3 年)	2,640,902.99	1.76%		2,640,902.99
3 年以上	124,947,751.29	83.49%	1,345,499.90	123,602,251.39
合 计	149,667,460.60	100%	1,345,499.90	148,321,960.70

账 龄	上年年末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内	12,526,075.69	8.60%		12,526,075.69
1-2 年 (含 2 年)	3,813,015.59	2.62%		3,813,015.59
2-3 年 (含 3 年)	129,370,351.89	88.78%	1,345,499.90	128,024,851.99
合 计	145,709,443.17	100%	1,345,499.90	144,363,943.27

(2) 前五大明细

单位名称	账面余额	坏账准备	账面价值	款项性质
深圳市皇庭投资管理有限公司	79,583,000.00		79,583,000.00	往来款
皇庭集团 (本部)	17,818,220.00		17,818,220.00	往来款
深圳市中行工程造价咨询有限公司	16,399,754.60		16,399,754.60	往来款
深圳市皇庭高尔夫管理有限公司	12,715,000.00		12,715,000.00	往来款
深圳市中行建设工程管理有限公司	11,515,884.12		11,515,884.12	往来款

6. 投资性房地产

投资性房地产	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末数
--------	--------	------	------	-----



万科深南广场 T2 座 1 栋 1 单元 2117	3,857,828.43			3,857,828.43
合 计	3,857,828.43			3,857,828.43
累计折旧	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末数
万科深南广场 T2 座 1 栋 1 单元 2117	771,565.92	192,891.48		964,457.40
合 计	771,565.92	192,891.48		964,457.40
净 值	3,086,262.51		192,891.48	2,893,371.03

7. 固定资产

固定资产原值	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	53,098.14			53,098.14
运输设备	824,630.71			824,630.71
电子设备及办公家具	1,624,448.15	10,175.22		1,634,623.37
合 计	2,502,177.00	10,175.22		2,512,352.22
累计折旧	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	38,285.00			38,285.00
运输设备	794,702.07			794,702.07
电子设备及办公家具	1,522,169.28	10,175.22		1,532,344.50
合 计	2,355,156.35	10,175.22		2,365,331.57
固定资产净值	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	14,813.14			14,813.14
运输设备	29,928.64			29,928.64
电子设备及办公家具	102,278.87	10,175.22	10,175.22	102,278.87
合 计	147,020.65	10,175.22	10,175.22	147,020.65

8. 预收款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内				



账 龄	期末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1-2 年 (含 2 年)	150,616.84	16.23%		150,616.84
2-3 年 (含 3 年)				
3 年以上	777,112.94	83.77%		777,112.94
合 计	927,729.78	100%		927,729.78

账 龄	上年年末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内	150,616.84	16.23%		150,616.84
1-2 年 (含 2 年)				
2-3 年 (含 3 年)	777,112.94	83.77%		777,112.94
合 计	927,729.78	100%		927,729.78

(2) 前五大明细

单位名称	账面余额	坏账准备	账面价值	款项性质
东莞市公安局南城分局	285,380.67		285,380.67	监理费
深圳宝安桂银村镇银行股份有限公司东莞分公司	200,000.00		200,000.00	监理费
东莞市锐易电子科技有限公司	115,000.00		115,000.00	监理费
东莞佐申电子有限公司	100,000.00		100,000.00	监理费
东莞市财政局南城分局	69,821.63		69,821.63	监理费

9. 应付职工薪酬

项 目	期末余额	上年年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	5,382,369.41	5,173,841.81
社会保险费	437,655.07	119,291.05
住房公积金	504.00	-111.00
合 计	5,820,528.48	5,293,021.86

10. 应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	4,874,831.73	6,790,717.65
增值税	1,072,495.68	582,088.03
个人所得税	114,209.45	154,837.76
城市维护建设税	148,099.25	117,811.80
教育费附加	57,233.11	41,998.85
地方教育费附加	-33,703.78	-43,859.95
合 计	6,233,165.44	7,643,594.14



11. 其他应付款

(1) 账龄分析

项 目	期末余额		上年年末余额	
	金额	占比	金额	占比
1 年（含 1 年）以内	2,006,477.14	25.40%	5,830,000.00	50.04%
1-2 年（含 2 年）	3,336,056.49	42.24%	83,364.30	0.72%
2-3 年（含 3 年）	76,118.52	0.96%	5,737,343.63	49.24%
3 年以上	2,479,532.92	31.40%		
合 计	7,898,185.07	100.00%	11,650,707.93	100.00%

(2) 前五大明细

单位名称	期末余额	款项性质
深圳融发投资有限公司	1,900,000.00	往来款
深圳雅宝房地产开发有限公司	1,027,522.94	往来款
深圳市鑫泰建设工程顾问有限公司	610,000.00	往来款
其他应付款	493,256.76	往来款
深圳市深华工程造价咨询有限公司	400,000.00	往来款

12. 实收资本

投资人	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市益博装饰工程有限公司	4,020,000.00			4,020,000.00
深圳市皇庭咨询服务有限公司	1,980,000.00			1,980,000.00
合 计	6,000,000.00			6,000,000.00

13. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	3,000,000.00			3,000,000.00
合 计	3,000,000.00			3,000,000.00

14. 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	194,979,121.51	184,331,711.98
加：年初未分配利润调整	-200,833.93	-41,986.46
其中：会计政策变更		
重大前期差错更正		
其他	-200,833.93	-41,986.46



项 目	本期金额	上期金额
调整后本年上年末余额	194,778,287.58	184,289,725.52
加：本期净利润	9,443,794.76	22,689,395.99
其他转入		
减：提取法定盈余公积		
利润归还投资		
提取任意盈余公积		
分配普通股股利		12,000,000.00
其他		
期末未分配利润	204,222,082.34	194,979,121.51

(二) 利润表主要项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	84,834,360.67	104,726,199.19
合 计	84,834,360.67	104,726,199.19
主营业务成本	59,073,938.90	54,794,662.39
合 计	59,073,938.90	54,794,662.39

2. 税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	347,051.56	391,774.76
教育费附加	148,736.38	168,016.09
地方教育费附加	99,157.59	112,010.73
车船税	1,320.00	4,160.32
房产税		30,263.03
城镇土地使用税		1,728.72
合 计	596,265.53	707,953.65

3. 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	6,627,110.47	5,678,957.52
咨询顾问费	3,238,871.37	3,540,170.75
租赁费	1,116,463.31	1,185,585.05
办公费	470,343.43	442,972.00
运输、仓储费	342,059.52	451,706.36



项 目	本期金额	上期金额
业务招待费	179,509.99	456,630.00
差旅费	101,687.28	315,711.47
保险费	74,152.76	35,120.85
修理费	47,224.67	41,209.23
资产折旧摊销费	10,175.22	210,045.12
研发费用		5,760,526.52
合 计	12,207,598.02	18,118,634.87

研发费用		
项 目	本期金额	上期金额
工资薪金		5,209,954.62
五险一金		428,376.92
租赁费		72,799.92
差旅费、会议费		48,286.29
动力费用		1,108.77
合 计		5,760,526.52

4. 财务费用		
项 目	本期金额	上期金额
利息支出		
利息收入	-20,634.95	- 33,749.59
银行手续费	12,957.02	12,555.92
其他	120.00	
合 计	-7,557.93	-21,193.67

5. 营业外收入		
项 目	本期金额	上期金额
政府补助		17,091.50
其他	10,199.99	12,680.29
合 计	10,199.99	29,771.79

6. 营业外支出		
项 目	本期金额	上期金额



项 目	本期金额	上期金额
滞纳金	2.25	739,709.42
捐赠支出		2,000.00
罚款支出		1,600.00
其他	-0.01	5,000.00
合 计	2.24	748,309.42

7. 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
所得税费用	3,530,519.14	7,718,208.33
合 计	3,530,519.14	7,718,208.33

(三) 现金流量附注

项目	本期金额	上期金额
现金流量附注		
1.将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	9,443,794.76	22,689,395.99
加: 信用减值损失		
资产减值准备		
固定资产、使用权资产及其他长期资产折旧	203,066.70	232,436.60
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置长期资产的损失(减: 收益)		
固定资产报废损失(减: 收益)		
公允价值变动损失(减: 收益)		
财务费用(减: 收益)		-21,193.67
投资损失(减: 收益)		
递延所得税资产减少(减: 增加)		
递延所得税负债增加(减: 减少)		
存货的减少(减: 增加)		
经营性应收项目的减少(减: 增加)	-2,292,537.73	-10,584,539.77
经营性应付项目的增加(减: 减少)	913,721.13	1,126,421.12
其他		
经营活动产生的现金流量净额	8,268,044.86	13,442,520.27
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动:		



项目	本期金额	上期金额
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	25,921,299.46	23,413,429.82
减：现金的上年年末余额	23,413,429.82	16,416,984.76
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	2,507,869.64	6,996,445.06

八、或有事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大或有事项。

九、承诺事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大承诺事项。

十、资产负债表日后非调整事项

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十一、其他重要事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的其他重要事项。

十二、财务报表之批准

本财务报告业经公司管理层批准报出。

深圳市中行建设工程顾问有限公司
二〇二五年五月十八日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300MA5FGPBX55

名称 深圳金旭泰会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 黄排

成立日期 2019年02月25日
主要经营场所 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海大厦2栋511室





登记机关
2022年01月10日



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。

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

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0016847

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: 深圳金旭会计师事务所
(普通合伙)
黄排
首席合伙人:
主任会计师:
经营场所: 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 2 栋 511 室

组织形式: 普通合伙
执业证书编号: 47470292
批准执业文号: 深财会[2019]66 号
批准执业日期: 2019 年 5 月 30 日

发证机关: 深圳市财政局
二〇二〇年一月十七日
中华人民共和国财政部制



2025 年财务审计报告

深圳市中行建设工程顾问有限公司 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止 审计报告及财务报表

目 录	页 码
一、 审计报告	1-2
二、 财务报表及附注	
1. 资产负债表	3-4
2. 利润表	5-6
3. 现金流量表	7
4. 所有者权益变动表	8-9
5. 财务报表附注	10-32
三、 执业机构营业执照及执业许可证复印件	

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26S0DYF500





深圳金旭会计师事务所（普通合伙）

电话:0755-25101709 地址: 清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 2 栋 511 室

机密

深金旭财审字[2026]第 035 号

审计报告

深圳市中行建设工程顾问有限公司全体股东：

一、审计意见

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

三、其他信息

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

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，





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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

深圳金旭会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年五月八日





资产负债表（一）

2025年12月31日

编制单位：深圳市中行建设工程顾问有限公司

金额单位：元

	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	七（一）1	12,354,796.65	25,921,299.46
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七（一）2	3,343,357.27	3,343,357.27
应收账款	七（一）3	35,994,673.09	37,255,887.49
应收账款融资			
预付款项	七（一）4	16,218,794.51	16,218,794.51
其他应收款	七（一）5	166,179,796.11	148,321,960.70
存货			
合同资产			
持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		234,091,417.63	231,061,299.43
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
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	七（一）6	2,700,479.55	2,893,371.03
固定资产	七（一）7	147,020.65	147,020.65
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七（一）8	141,509.44	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,989,009.64	3,040,391.68
资产总计		237,080,427.27	234,101,691.11





资产负债表（二）

2025年12月31日

编制单位：深圳市中行建设工程顾问有限公司

金额单位：元

	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	七（一）9	927,729.78	927,729.78
合同负债			
应付职工薪酬	七（一）10	5,616,008.97	5,820,528.48
应交税费	七（一）11	2,321,704.42	6,233,165.44
其他应付款	七（一）12	6,813,662.13	7,898,185.07
持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		15,679,105.30	20,879,608.77
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			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		15,679,105.30	20,879,608.77
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	七（一）13	6,000,000.00	6,000,000.00
其他权益工具			
资本公积			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七（一）14	3,000,000.00	3,000,000.00
未分配利润	七（一）15	212,401,321.97	204,222,082.34
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		221,401,321.97	213,222,082.34
少数股东权益			
所有者权益合计		221,401,321.97	213,222,082.34
负债和所有者权益总计		237,080,427.27	234,101,691.11

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人（会计主管人员）：





利润表（一）

2025年度

编制单位：深圳市中行建设工程有限公司 金额单位：元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	七（二）1	69,655,879.98	84,834,360.67
减：营业成本	七（二）1	51,311,859.83	59,073,938.90
税金及附加	七（二）2	541,267.12	596,265.53
销售费用			
管理费用	七（二）3	9,324,505.36	12,207,598.02
其中：研发费用			
财务费用	七（二）4	3,730.85	-7,557.93
其中：利息费用			
利息收入		-20,634.95	-20,634.95
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润		8,474,516.82	12,964,116.15
加：营业外收入	七（二）5	12,899.55	10,199.99
减：营业外支出	七（二）6	8,179.66	2.24
三、利润总额		8,479,236.71	12,974,313.90
减：所得税费用	七（二）7	1,974,874.25	3,530,519.14
四、净利润		6,504,362.46	9,443,794.76
归属于母公司所有者的净利润			
少数股东损益			
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		6,504,362.46	9,443,794.76
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-





利润表（二）

2025年度

编制单位：深圳市中行建设工程咨询有限公司

金额单位：元

项	注释	本期金额	上期金额
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
.....			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他债权投资公允价值变动			
7.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
8.其他债权投资信用减值准备			
9.现金流量套期储备			
.....			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		6,504,362.46	9,443,794.76
归属于母公司所有者的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人（会计主管人员）：





现金流量表

2025年度

编制单位：深圳市中行建设工程咨询有限公司		金额单位：元	
项目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		70,917,094.38	86,505,215.24
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		12,899.55	10,199.99
经营活动现金流入小计		70,929,993.93	86,515,415.23
购买商品、接受劳务支付的现金		51,311,859.83	59,079,313.77
支付给职工以及为职工支付的现金		55,818,114.67	60,835,644.11
支付的各项税费		7,292,103.43	7,861,809.52
支付其他与经营活动有关的现金		-30,275,581.19	-49,529,397.03
经营活动现金流出小计		84,146,496.74	78,247,370.37
经营活动产生的现金流量净额		-13,216,502.81	8,268,044.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			10,175.22
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		-	10,175.22
投资活动产生的现金流量净额		-	-10,175.22
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		350,000.00	5,750,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		350,000.00	5,750,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-350,000.00	-5,750,000.00
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		-13,566,502.81	2,507,869.64
加：期初现金及现金等价物余额		25,921,299.46	23,413,429.82
六、期末现金及现金等价物余额		12,354,796.65	25,921,299.46

企业负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人（会计主管人员）：





所有者权益变动表 (一)

2025年度

编制单位: 深圳市中城工程顾问有限公司

金额单位: 元

	本期金额					所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	
	优先股	永续债	其他			
一、上期期末余额	6,000,000.00					213,222,082.34
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本期期初余额	6,000,000.00					1,674,877.17
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						214,896,999.51
(一) 综合收益总额						6,504,362.46
(二) 所有者投入和减少资本						6,504,362.46
1. 所有者投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
(三) 利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者分配						
3. 其他						
(四) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本						
2. 盈余公积转增资本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
四、本期期末余额	6,000,000.00					221,401,321.97





所有者权益变动表 (二)

2025年度

金额单位: 元									
	上期金额	上期金额			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积
		实收资本	其他权益工具	其他					
一、上期期末余额		6,000,000.00							203,979,121.51
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本期期初余额		6,000,000.00							203,979,121.51
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									
(一) 综合收益总额									
(二) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者分配									
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									
2. 盈余公积转增资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
四、本期期末余额		6,000,000.00							203,979,121.51

会计机构负责人(会计主管人员):

主管会计工作负责人:

企业负责人:





深圳市中行建设工程顾问有限公司 财务报表附注 2025 年度

一、公司基本情况

深圳市中行建设工程顾问有限公司（以下简称本公司或公司）于 1992 年 1 月 23 日登记成立，统一社会信用代码：914403001922046212，注册资本：600.00 万元，法定代表人：郑学军。

住所：深圳市福田区深南大道深圳特区报业大厦 28D。

营业期限：永续经营。

经营范围：一般经营项目：建设工程监理；项目管理与咨询；工程造价咨询；工程技术咨询；招标代理；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）（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）。

2022 年 7 月 15 日经深圳市市场监督管理局备案登记，变更以下股东信息：

变更前投资人：深圳市晖鹏投资有限公司 402.00（万元）67.00%

深圳市皇庭咨询服务有限公司 198.00（万元）33.00%

变更后投资人：深圳市益博装饰工程有限公司 402.00（万元）67.00%

深圳市皇庭咨询服务有限公司 198.00（万元）33.00%

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、公司采用的重要会计政策和会计估计

（一）会计年度

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（三）会计计量属性





财务报表项目以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债、衍生金融工具及生物资产等以公允价值计量；投资性房地产采用成本模式计量，只有存在确凿证据表明投资性房地产的公允价值计量能够持续可靠取得的，才可以用公允价值模式计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额(公允价值与现值孰高)计量；盘盈资产等按重置成本计量。

本期财务报表项目的计量属性未发生变化。

(四) 现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起 3 个月内到期)、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。

(五) 外币折算

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，发生的差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

(六) 金融工具的确认和计量

1. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。





以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

2. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

3. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，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，本公司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，本公司按照相当于未来 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，本公司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，本公司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。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估金融工具的预期信用损失。

当本公司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，本公司直接减记该金融资产的账面余额。





4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(七) 长期股权投资的确认和计量

1. 长期股权投资初始投资成本的确定：成本法

(1) 以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；

(2) 以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；

(3) 投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本(合同或协议约定价值不公允的除外)。

2. 长期股权投资的后续计量及收益确认方法

(1) 采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。企业确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

(2) 采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资不一致的，按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

3. 资产负债表日，以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期股权投资减值准备；其他投资，当存在减值迹象时，按本财务报表附注四(十四)所述方法计提长期股权投资减值准备。

4. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据：按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。





(八) 投资性房地产的确认和计量

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式/公允价值模式进行后续计量。

3. 对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4. 以成本模式计量的投资性房地产，在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，按本财务报表附注四(十四)所述方法计提投资性房地产减值准备。

(九) 固定资产的确认和计量

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

(1)外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，按照各项固定资产公允价值比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的成本。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2)自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3)投资者投入固定资产的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4)非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》、《企业会计准则第 20 号—企业合并》和《企业会计准则第 21 号—租赁》确定。





固定资产的弃置费用按照现值计算确定入账金额。

3. 固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
办公设备及其他	3-5	5%	19.00%-31.67%

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。

4. 因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

5. 固定资产减值准备的提取

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按本财务报表附注四(十四)所述方法计提固定资产减值准备。

(十) 在建工程的确认和计量

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本财务报表附注四(十四)所述方法计提在建工程减值准备。

(十一) 生物资产的确认和计量

1. 生物资产的确定标准及分类

生物资产是指有生命的动物和植物，生物资产同时满足下列条件的，才能予以确认：(1)企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；(2)与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；(3)该生物资产的成本能够可靠地计量。生物资产包括消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。

2. 生物资产按照成本计量，但有确凿证据表明生物资产的公允价值能够持续可靠取得的，采用公允价值计量。

3. 公司根据生产性生物资产的性质、使用情况和有关经济利益的预期实现方式，合理确定





其使用寿命、预计净残值和折旧方法。

4. 生物资产的减值

每年年度终了对消耗性生物资产和生产性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值或生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，按照可变现净值或可收回金额低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，并计入当期损益。

公益性生物资产不计提减值准备。

(十二) 无形资产的确认和计量

1. 无形资产按成本进行初始计量。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

2. 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产，不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

3. 资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本财务报表附注四(十四)所述方法计提无形资产减值准备。





4. 内部研究开发费用的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

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。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，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的，可证明其有用性；(4)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；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十三) 长期待摊费用的核算方法

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期内平均摊销。

(十四) 资产减值

本项会计政策系指除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值。

1. 长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

2. 固定资产、在建工程、无形资产、商誉、采用成本模式计量的投资性房地产等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产、采用成本模式计量的投资性房地产等长期非金融资产，公司于每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象；因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，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。

可收回金额根据单项资产、资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与该单项资产、资产组或资产组组合的预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产(包括商誉)的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值(扣除预计净残值)。

3. 上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十五) 借款费用的确认和计量

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 借款费用资本化期间

(1)当同时满足下列条件时，开始资本化：1)资产支出已经发生；2)借款费用已经发生；3)为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2)暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3)停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将尚未动用的借款资金存入银





行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

(十六) 股份支付的确认和计量

1. 股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 对于以权益结算的涉及职工的股份支付，按照授予日权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积(其他资本公积)，不确认其后续公允价值变动；对于以现金结算的涉及职工的股份支付，按照每个资产负债表日权益工具的公允价值重新计量，确定成本费用和应付职工薪酬。

3. 公允价值的确定方法

对于授予的期权等权益工具存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的期权等权益工具不存在活跃市场的，采用 Black-Scholes 期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型至少应当考虑以下因素：①期权的行权价格；②期权的有效期；③标的股份的现行价格④股价预计波动率；⑤股份的预计股利；⑥期权有效期内的无风险利率。

4. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

根据上述权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成本费用金额。

(十七) 收入确认原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。





交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(十八) 合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

1. 合同资产

合同资产是指已向客户转让商品或服务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。

2. 合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

(十九) 政府补助的确认和计量

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期，计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当





期损益)，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(二十) 租赁业务的确认和计量

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(2) 租赁负债

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。





2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(二十一) 企业所得税的确认和计量

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正说明

(一) 会计政策变更说明

本期公司无会计政策变更事项。

(二) 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。





(三) 前期重大差错更正说明

本期公司无前期重大差错更正事项。

六、税(费)项

(一) 主要税项及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

七、财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，“期末”是指 2025 年 12 月 31 日，“上年年末”是指 2024 年 12 月 31 日，“期初”是指 2025 年 1 月 1 日，“本期”是指 2025 年度，“上期”是指 2024 年度。)

(一) 资产负债表主要项目注释

1. 货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
现金	2,107,854.41	2,382,097.07
银行存款	10,246,942.24	23,539,202.39
合 计	12,354,796.65	25,921,299.46

说明：截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2. 应收票据

票据名称	开出单位名称	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	重庆航悦置业有限公司	2,718,838.98	2,718,838.98
商业承兑汇票	云南尚居地产有限公司	452,833.57	452,833.57
商业承兑汇票	陕西航华投资管理公司	171,684.72	171,684.72
合 计		3,343,357.27	3,343,357.27





3. 应收账款

(1) 账龄分析

账 龄	期末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内	3,983,649.81	10.49%		3,983,649.81
1-2 年 (含 2 年)	6,846,975.74	18.03%		6,846,975.74
2-3 年 (含 3 年)	3,110,627.50	8.19%		3,110,627.50
3 年以上	24,033,993.17	63.29%	1,980,573.13	22,053,420.04
合 计	37,975,246.22	100%	1,980,573.13	35,994,673.09

账 龄	上年年末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内	6,846,975.74	17.45%		6,846,975.74
1-2 年 (含 2 年)	3,110,627.50	7.93%		3,110,627.50
2-3 年 (含 3 年)	29,278,857.38	74.62%	1,980,573.13	27,298,284.25
合 计	39,236,460.62	100%	1,980,573.13	37,255,887.49

(2) 前五大明细

单位名称	账面余额	坏账准备	账面价值	款项性质
深圳市住宅工程管理站	2,373,131.00		2,373,131.00	监理费
深圳雅宝房地产开发有限公司	1,758,771.09		1,758,771.09	监理费
深圳市西城房地产开发有限公司	1,495,134.67		1,495,134.67	监理费
深圳市万科城市建设管理有限公司	1,493,840.00		1,493,840.00	监理费
重庆中航万科云岭置业有限公司	1,225,281.03		1,225,281.03	监理费

4. 预付账款

账 龄	期末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内				
1-2 年 (含 2 年)	5,529.38	0.03%		5,529.38
2-3 年 (含 3 年)				
3 年以上	16,213,265.13	99.97%		16,213,265.13
合 计	16,218,794.51	100%		16,218,794.51

账 龄	上年年末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内	5,529.38	0.03%		5,529.38
1-2 年 (含 2 年)				
2-3 年 (含 3 年)				





账 龄	上年年末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
3 年以上	16,213,265.13	99.97%		16,213,265.13
合 计	16,218,794.51	100%		16,218,794.51

(2) 前五大明细

单位名称	账面余额	坏账准备	账面价值	款项性质
国民信托有限公司	16,022,222.23		16,022,222.23	金融服务费
深圳市赫威工程设备有限公司	138,761.65		138,761.65	装修费
中国电信股份有限公司深圳分公司	57,810.63		57,810.63	通讯费

5. 其他应收款

(1) 账龄分析

账 龄	期末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内	50,411,070.26	30.09%		50,411,070.26
1-2 年 (含 2 年)	4,085,722.04	2.44%		4,085,722.04
2-3 年 (含 3 年)	825,000.00	0.49%		825,000.00
3 年以上	112,203,503.71	66.98%	1,345,499.90	110,858,003.81
合 计	167,525,296.01	100%	1,345,499.90	166,179,796.11

账 龄	上年年末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内	20,769,769.22	13.88%		20,769,769.22
1-2 年 (含 2 年)	1,309,037.10	0.87%		1,309,037.10
2-3 年 (含 3 年)	2,640,902.99	1.76%		2,640,902.99
3 年以上	124,947,751.29	83.49%	1,345,499.90	123,602,251.39
合 计	149,667,460.60	100%	1,345,499.90	148,321,960.70

(2) 前五大明细

单位名称	账面余额	坏账准备	账面价值	款项性质
深圳市皇庭投资管理有限公司	79,583,000.00		79,583,000.00	往来款
深圳市中行工程造价咨询有限公司	24,930,110.20		24,930,110.20	往来款
皇庭集团 (本部)	17,818,220.00		17,818,220.00	往来款
深圳市皇庭高尔夫管理有限公司	13,415,000.00		13,415,000.00	往来款
深圳市中行建设工程管理有限公司	11,519,384.12		11,519,384.12	往来款





6. 投资性房地产

投资性房地产	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末数
万科深南广场 T2 座 1 栋 1 单元 2117	3,857,828.43			3,857,828.43
合 计	3,857,828.43			3,857,828.43
累计折旧	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末数
万科深南广场 T2 座 1 栋 1 单元 2117	964,457.40	192,891.48		1,157,348.88
合 计	964,457.40	192,891.48		1,157,348.88
净 值	2,893,371.03		192,891.48	2,700,479.55

7. 固定资产

固定资产原值	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	53,098.14			53,098.14
运输设备	824,630.71			824,630.71
电子设备及办公家具	1,634,623.37			1,634,623.37
合 计	2,512,352.22			2,512,352.22
累计折旧	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	38,285.00			38,285.00
运输设备	794,702.07			794,702.07
电子设备及办公家具	1,532,344.50			1,532,344.50
合 计	2,365,331.57			2,365,331.57
固定资产净值	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	14,813.14			14,813.14
运输设备	29,928.64			29,928.64
电子设备及办公家具	102,278.87			102,278.87
合 计	147,020.65			147,020.65

8. 长期待摊费用

项 目	期末余额	上年年末余额
AEC 智慧建设服务费	141,509.44	





项 目	期末余额	上年年末余额
合 计	141,509.44	

9. 预收款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内				
1-2 年 (含 2 年)				
2-3 年 (含 3 年)	150,616.84	16.23%		150,616.84
3 年以上	777,112.94	83.77%		777,112.94
合 计	927,729.78	100%		927,729.78

账 龄	上年年末余额			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年 (含 1 年) 以内				
1-2 年 (含 2 年)	150,616.84	16.23%		150,616.84
2-3 年 (含 3 年)				
3 年以上	777,112.94	83.77%		777,112.94
合 计	927,729.78	100%		927,729.78

(2) 前五大大明细

单位名称	账面余额	坏账准备	账面价值	款项性质
东莞市公安局南城分局	285,380.67		285,380.67	监理费
深圳宝安桂银村镇银行股份有限公司东莞分公司	200,000.00		200,000.00	监理费
东莞市锐易电子科技有限公司	115,000.00		115,000.00	监理费
东莞佐申电子有限公司	100,000.00		100,000.00	监理费
东莞市财政局南城分局	69,821.63		69,821.63	监理费

10. 应付职工薪酬

项 目	期末余额	上年年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	5,147,966.50	5,382,369.41
社会保险费	467,538.47	437,655.07
住房公积金	504.00	504.00
合 计	5,616,008.97	5,820,528.48

11. 应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
-----	------	--------





项 目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	1,688,828.63	4,874,831.73
增值税	392,970.73	1,072,495.68
个人所得税	149,753.41	114,209.45
城市维护建设税	100,533.87	148,099.25
教育费附加	36,850.18	57,233.11
地方教育费附加	-47,292.40	-33,703.78
车船使用税	60.00	
合 计	2,321,704.42	6,233,165.44

12. 其他应付款

(1) 账龄分析

项 目	期末余额		上年年末余额	
	金额	占比	金额	占比
1 年（含 1 年）以内	1,702,790.34	24.99%	2,006,477.14	25.40%
1-2 年（含 2 年）	1,956,477.14	28.71%	3,336,056.49	42.24%
2-3 年（含 3 年）	2,220,486.70	32.59%	76,118.52	0.96%
3 年以上	933,907.95	13.71%	2,479,532.92	31.40%
合 计	6,813,662.13	100%	7,898,185.07	100%

(2) 前五明细

单位名称	期末余额	款项性质
深圳融发投资有限公司	1,900,000.00	往来款
深圳市泉林景观园林有限公司	290,027.44	往来款
深圳市鑫泰建设工程顾问有限公司	610,000.00	往来款
吉林建设项目管理咨询有限公司东莞分公司	270,000.00	往来款
深圳市森泰建设工程咨询有限公司	490,000.00	往来款

13. 实收资本

投资人	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳市益博装饰工程有限公司	4,020,000.00			4,020,000.00
深圳市皇庭咨询服务有限公司	1,980,000.00			1,980,000.00
合 计	6,000,000.00			6,000,000.00

14. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	3,000,000.00			3,000,000.00





项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合 计	3,000,000.00			3,000,000.00

15. 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	204,222,082.34	194,979,121.51
加：年初未分配利润调整	1,674,877.17	-200,833.93
其中：会计政策变更		
重大前期差错更正		
其他	1,674,877.17	-200,833.93
调整后年初余额	205,896,959.51	194,778,287.58
加：本期净利润	6,504,362.46	9,443,794.76
其他转入		
减：提取法定盈余公积		
利润归还投资		
提取任意盈余公积		
分配普通股股利		
其他		
期末未分配利润	212,401,321.97	204,222,082.34

(二) 利润表主要项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入	69,655,879.98	84,834,360.67
合 计	69,655,879.98	84,834,360.67
主营业务成本	51,311,859.83	59,073,938.90
合 计	51,311,859.83	59,073,938.90

2. 税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	274,605.28	347,051.56
教育费附加	117,680.68	148,736.38
地方教育费附加	78,453.79	99,157.59
房产税	66,028.44	
车船税	2,520.00	1,320.00
城镇土地使用税	1,728.72	
印花税	250.21	





项 目	本期金额	上期金额
合 计	541,267.12	596,265.53

3. 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	6,626,393.72	6,627,110.47
租赁费	1,052,961.67	1,116,463.31
咨询顾问费	734,695.60	3,238,871.37
办公费	345,700.68	470,343.43
运输、仓储费	225,450.77	342,059.52
差旅费	144,924.43	101,687.28
修理费	78,788.93	47,224.67
保险费	74,384.46	74,152.76
业务招待费	41,205.10	179,509.99
资产折旧摊销费		10,175.22
合 计	9,324,505.36	12,207,598.02

4. 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息收入	-8,483.92	-20,634.95
银行手续费	12,094.77	12,957.02
其他	120.00	120.00
合 计	3,730.85	-7,557.93

5. 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
其他	12,899.55	10,199.99
合 计	12,899.55	10,199.99

6. 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
滞纳金	5,979.66	2.25
罚款支出	400.00	
其他	1,800.00	-0.01





项 目	本期金额	上期金额
合 计	8,179.66	2.24

7. 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
所得税费用	1,974,874.25	3,530,519.14
合 计	1,974,874.25	3,530,519.14

(三) 现金流量附注

项目	本期金额	上期金额
现金流量附注		
1.将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	6,504,362.46	9,443,794.76
加: 信用减值损失		
资产减值准备		
固定资产、使用权资产及其他长期资产折旧		203,066.70
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	141,509.44	
处置长期资产的损失(减: 收益)		
固定资产报废损失(减: 收益)		
公允价值变动损失(减: 收益)		
财务费用(减: 收益)		
投资损失(减: 收益)		
递延所得税资产减少(减: 增加)		
递延所得税负债增加(减: 减少)		
存货的减少(减: 增加)		
经营性应收项目的减少(减: 增加)	-16,596,621.01	-2,292,537.73
经营性应付项目的增加(减: 减少)	-3,175,626.30	913,721.13
其他	-90,127.40	
经营活动产生的现金流量净额	-13,216,502.81	8,268,044.86
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	12,354,796.65	25,921,299.46





项目	本期金额	上期金额
减：现金的上年末余额	25,921,299.46	23,413,429.82
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	-13,566,502.81	2,507,869.64

八、或有事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大或有事项。

九、承诺事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的重大承诺事项。

十、资产负债表日后非调整事项

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十一、其他重要事项

截止资产负债表日，本公司无应披露的其他重要事项。

十二、财务报表之批准

本财务报告业经公司管理层批准报出。

深圳市中行建设工程顾问有限公司

二〇二六年五月八日





			
营业执照 (副本)		成立日期 2019年02月25日	
统一社会信用代码 91440300MA5FGPBX55		主要经营场所 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号 中海智慧大厦2栋511室	
名称	深圳金旭会计师事务所(普通合伙)	登记机关	2022年01月10日
类型	普通合伙		
执行事务合伙人	黄排		
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. 商事主体经营信息和许可审批项目等有关企业信用信息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。			

国家市场监督管理总局监制

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



证书序号: 0016847

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

二〇二一年一月十三日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳金旭会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人: 黄排

主任会计师:

经营场所:

深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦2栋511室

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470292

批准执业文号: 深财会[2019]66号

批准执业日期: 2019年5月30日